

参考資料集

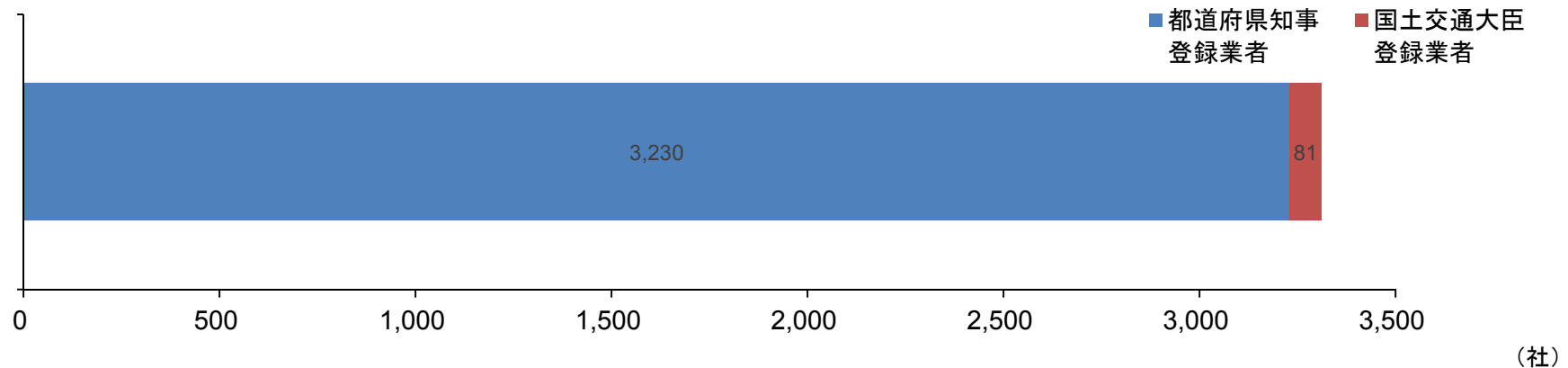
【1】不動産鑑定士・鑑定業者の現状

- 不動産鑑定士等の登録者数 9,532名（不動産鑑定士 8,268名、不動産鑑定士補 1,264名）
- 不動産鑑定業者の登録業者数 3,311業者（大臣登録業者 81業者、知事登録業者 3,230業者）

（平成29年1月1日時点）

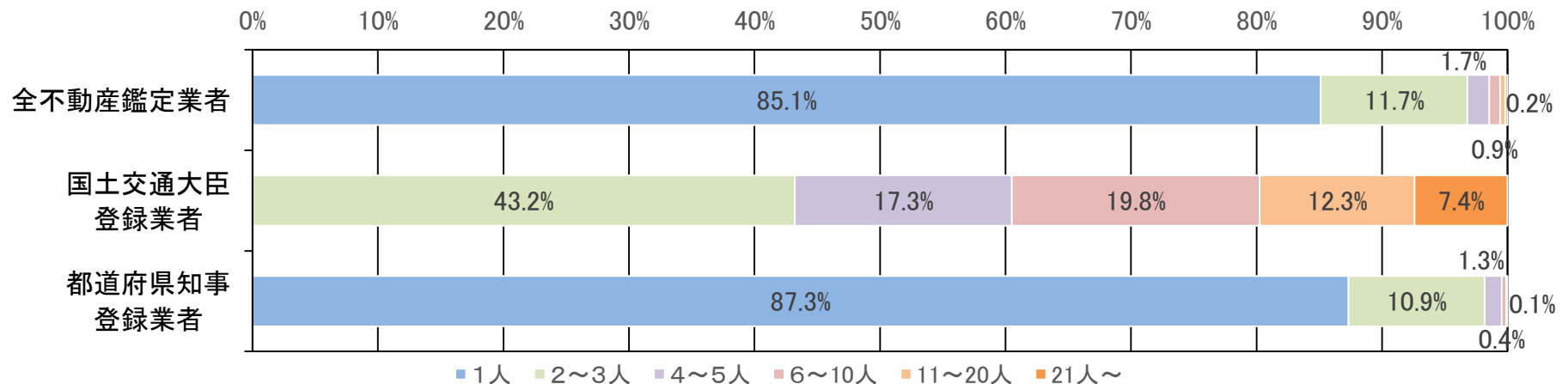
不動産鑑定業者数

（平成29年1月1日時点）



1業者あたりの不動産鑑定士の人数

（平成29年1月1日時点、「平成28年不動産鑑定業者の事業実績報告」より）

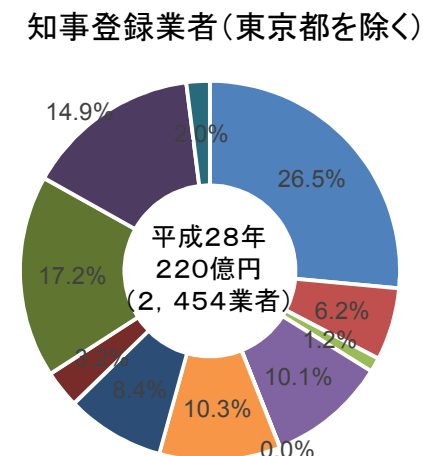
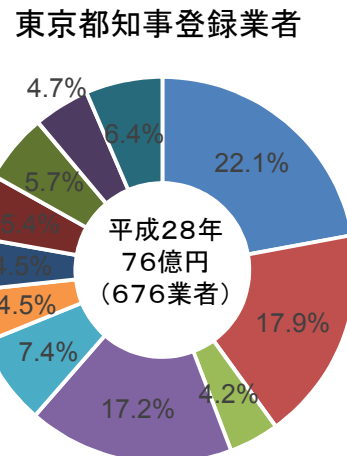
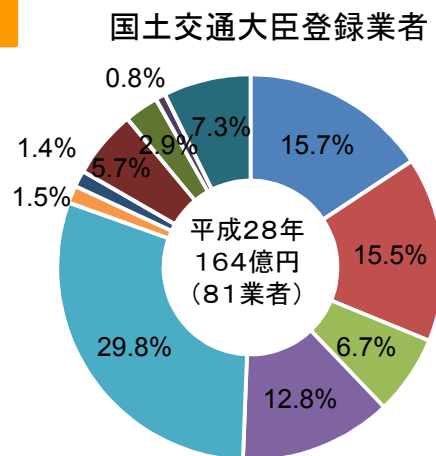


【2】不動産鑑定士の業務領域 ①鑑定評価業務(法第3条第1項業務)

- 鑑定評価業務に関する個人からの評価依頼については、報酬額ベースで1割に満たない。
- 東京都を除く、知事登録業者では、国・地方公共団体等からの依頼が7割程度を占める。

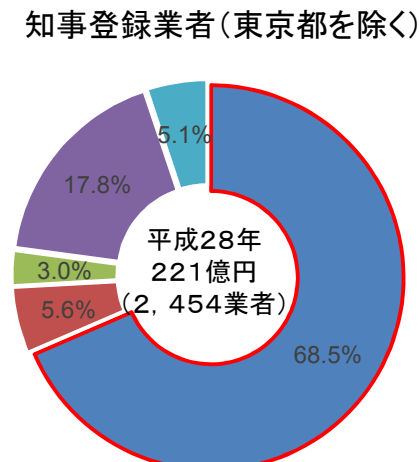
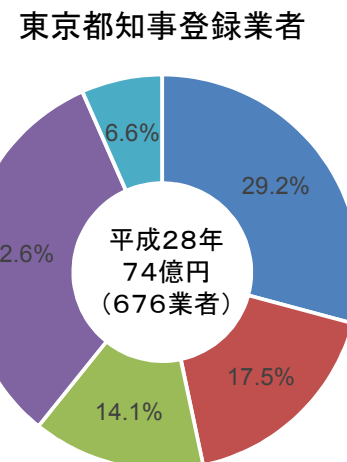
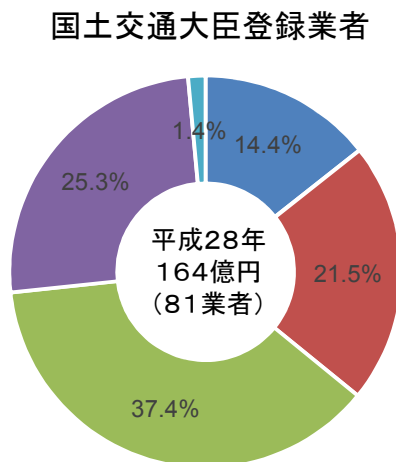
報酬額の依頼目的別割合 (平成28年)

- 売買
 - 担保
 - 財務諸表
 - 資産評価
 - 証券化
 - 補償
 - 課税
 - 賃料評価
 - 地価公示・都道府県地価調査
 - 鑑定人等としての業務
 - その他
- 価格評価



報酬額の依頼先別割合 (平成28年)

- 国・独法・地方公共団体等
- 金融機関
- 不動産関連事業法人等
- その他民間法人
- 個人

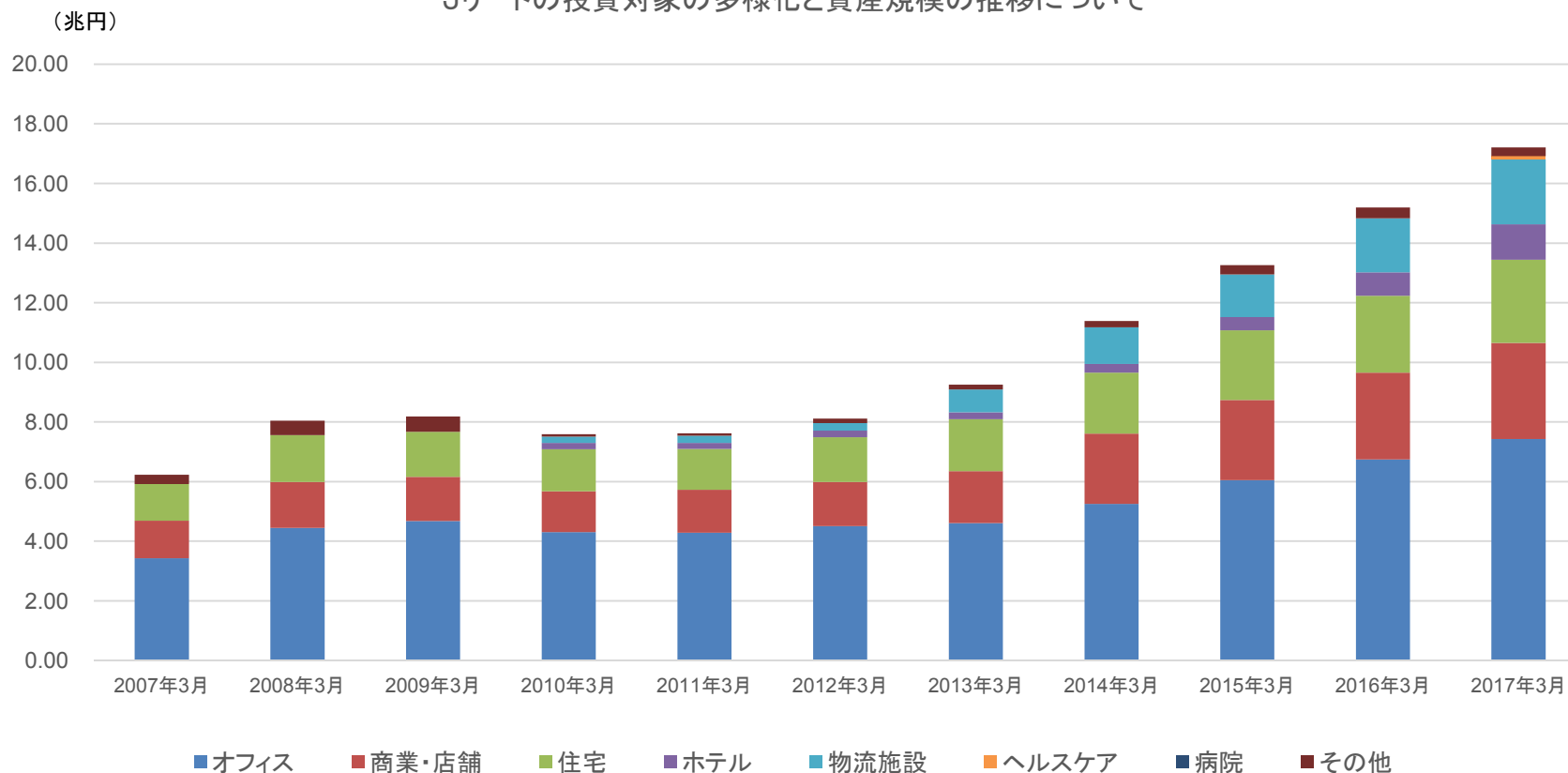


備考:平成28年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

ここでは、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

- Jリークが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

Jリークの投資対象の多様化と資産規模の推移について



【出典】2007年3月～2017年3月 一般社団法人投資信託協会公表データ

(注1) 「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。

(注2) 2010年1月以前の「ホテル」「物流」は「その他」に含まれる。

(注3) 2016年9月以前の「ヘルスケア」「病院」は「その他」に含まれる。

【4】不動産ESG投資について

- 投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資の認識が広がっている。
- 不動産分野においては、ESG投資への取組を評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「GRESB」が世界の主要な機関投資家を中心に行われており、日本からの参加機関も年々増加している。
- 近年では、健康性、快適性等に着目した取組も出てくるなど、不動産投融资に関してESGの考え方を組み込む意識が高まっている。

GRESBについて

- 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を図る年次のベンチマーク調査（Global Real Estate Sustainability Benchmark）。評価項目の1つとして、環境不動産の認証について考慮する。
- 2016年版では、調査参加企業は759社、対象アセットは、63カ国約66,000物件（資産規模約2.8兆円）に至る。
日本からのGRESB調査参加者は46社（うちJ-REITは30法人）が参加。

備考：GRESBより

環境不動産等の認証について

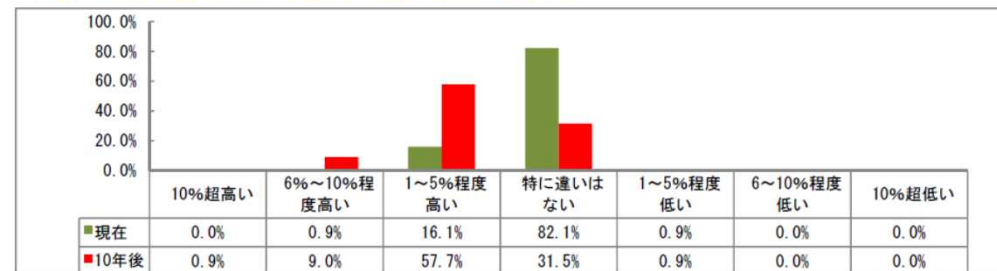
- GRESB調査においても採用されている、環境不動産の認証としてCASBEE、DBJ Green Building認証、BEMS、LEED等があるほか、健康性・快適性等に着目した制度としてWELL（The WELL Building Standard）等がある。

備考：GRESB, International WELL Building Instituteより

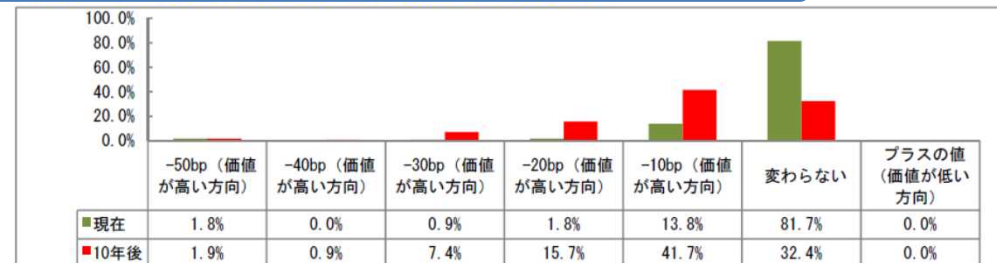
投資家の意識について

- ESG投資に適した不動産について、賃料収入、期待利回りともに、将来の優位性を期待する意見が多い。

ESG投資に適した不動産の賃料収入（現在と10年後の見通し）



ESG投資に適した不動産の期待利回り（現在と10年後の見通し）



備考：「第34回不動産投資家調査・特別アンケート」（（一財）日本不動産研究所）より
調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
調査対象：アセット・マネージャー、生命保険、年金基金等機関投資家257社
回答者数：124社、調査時点：平成28年4月1日

○ 不動産業界においてもビッグデータ、地理情報システム(GIS)等のITを活用した多様なサービスが展開

不動産価格の推計サービス

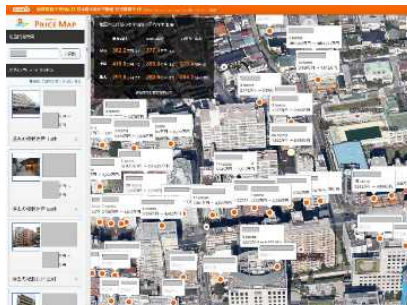
- (株)おたには、不動産の取引価格を推計し地図上に表示するシステム「GEE0(ジーオ)」を無料で提供(法人向けは有料)
- (株)ネクストは、自社の不動産物件ポータルサイトに蓄積されたビッグデータを活用し、既存マンションの参考価格を算出する「PRICE MAP(プライスマップ)」を無料で提供
- 消費者における物件選択をサポートするほか、不動産会社における物件の価格設定や投資家による投資の適正判断等にも活用が可能

GEE0 表示画面



出典：おたに HP

PRICE MAP 表示画面

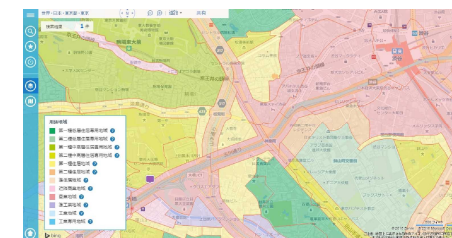


出典：平成28年版土地白書、(株)ネクスト資料

物件・エリア情報の一元化

- (株)リクルート住まいカンパニーでは、地図上で不動産物件情報の検索・閲覧を可能とするサービス「Bing不動産」の提供を開始
- 物件に関する様々な情報を一括して地図上で提供することで、地図から物件を探すことを可能に

Bing不動産 表示画面



出典：平成28年版土地白書、日本マイクロソフト(株)・(株)リクルート住まいカンパニー資料

地盤リスク情報の見える化

- (株)地盤ネットでは、地図上で全国各地の地盤リスク情報の検索・閲覧を可能とするサービス「地盤安心マップ」の提供を開始
- 土地の購入前の事前情報として地盤に関する情報を確認することを可能に

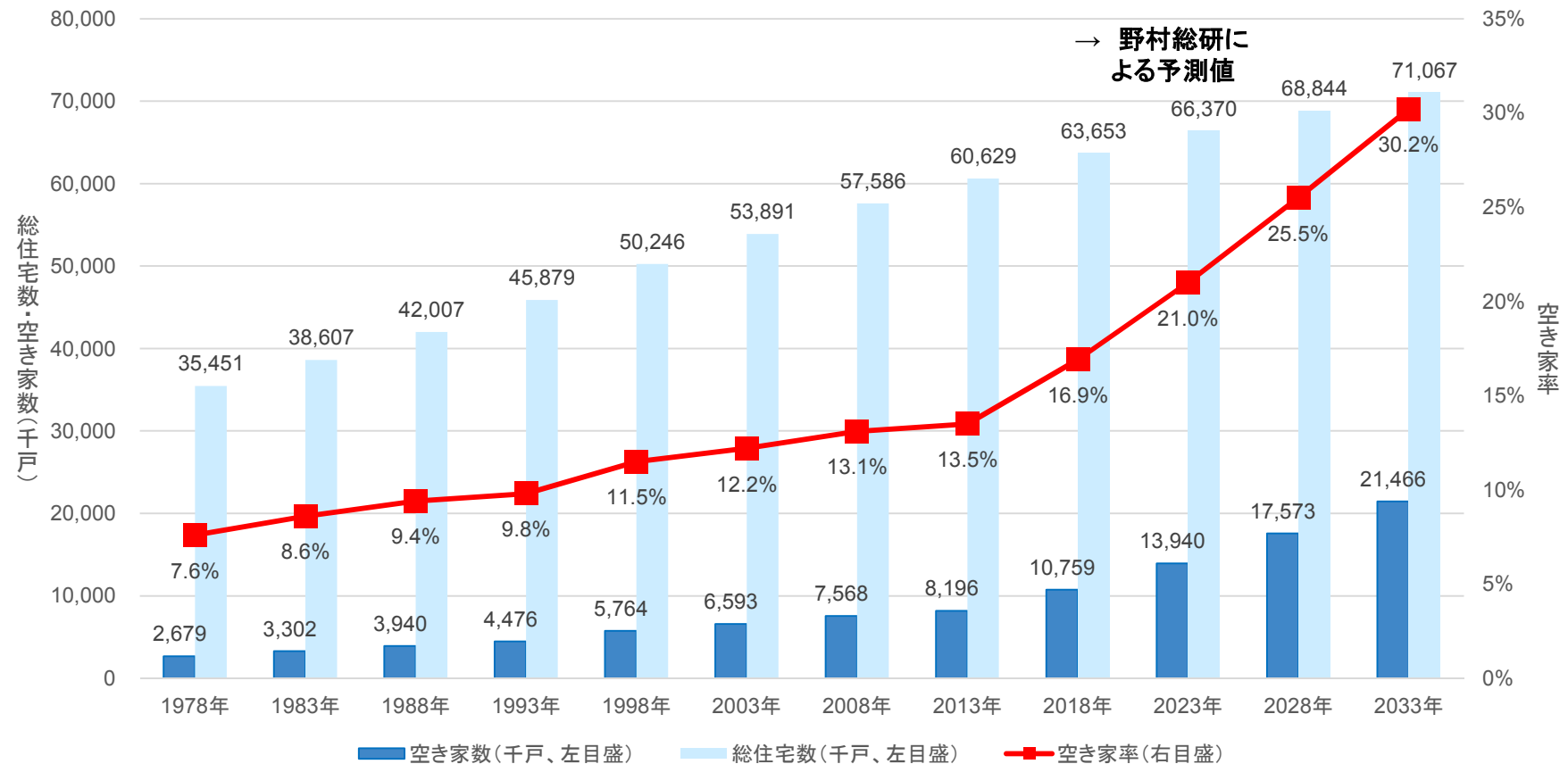
地盤安心マップ 表示画面



出典：平成28年版土地白書、(株)地盤ネット資料

【6】空き家の増加の将来予測

- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- 民間シンクタンクは、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



出典：実績値は総務省「平成25年住宅・土地統計調査」
 予測値は株式会社野村総合研究所
 国土審議会土地政策分科会企画部会「土地政策の新たな方向性2016」

【7】農地等評価の現状

現在の制度

不動産の鑑定評価に関する法律（鑑定評価法）の規定により、不動産の鑑定評価に農地等（農地等以外のものにするための取引に係るものを除く）の取引価格の評価は含まないこととされている。

○不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年七月十六日法律第百五十二号）
（農地等に関する適用除外）

第五十二条 次の各号のいずれかに該当する場合には、当該評価等の行為は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれないものとする。
一 農地、採草放牧地又は森林の取引価格（農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。）を評価するとき。

昭和38年 不動産鑑定評価法 制定時

委員会審議の際の附帯決議

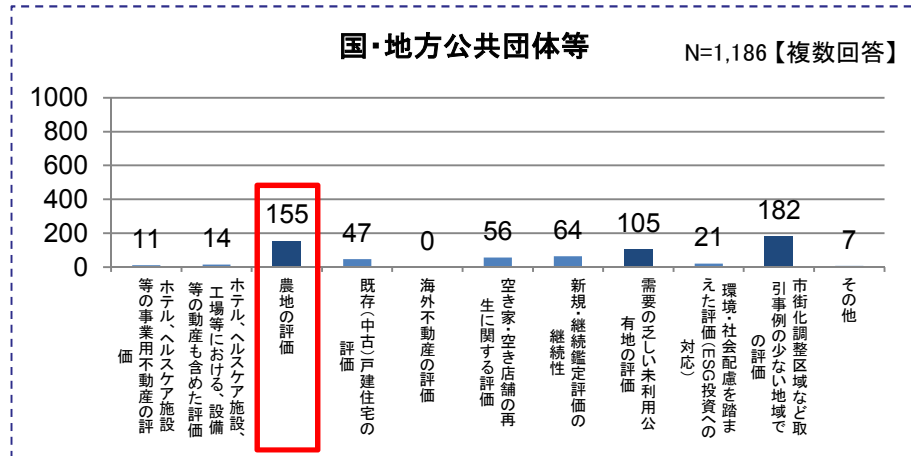
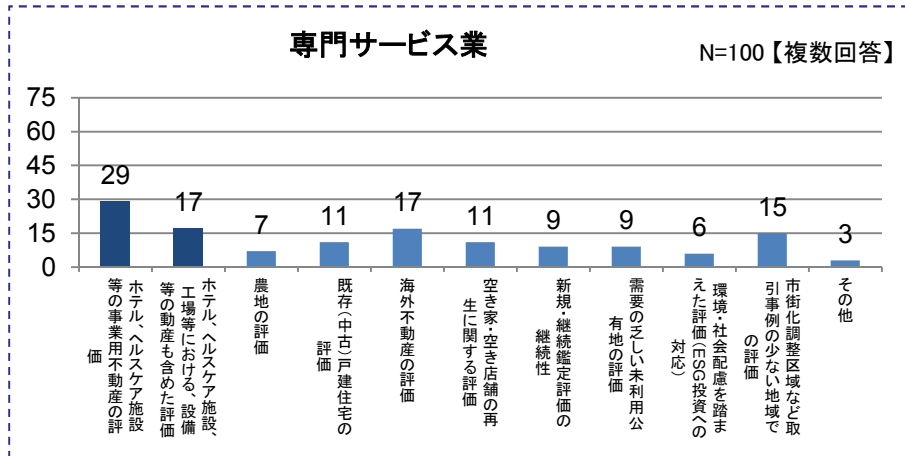
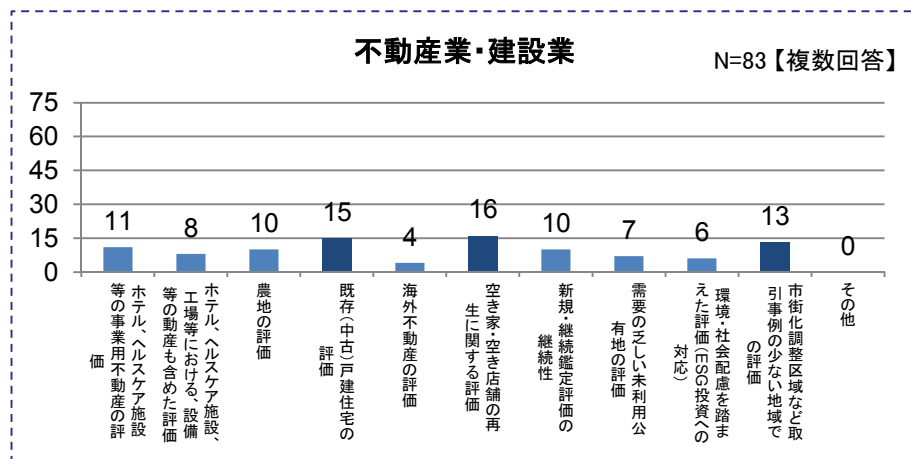
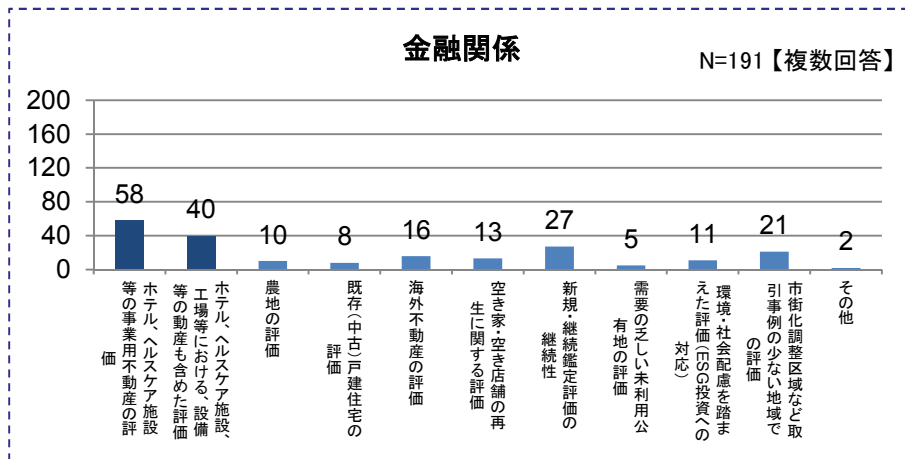
参議院	本法案における不動産鑑定士の評価業務の対象には、農地その他を除外しているが、わが国の土地政策の総合性より見て、将来その業務の対象を農地等に拡大して、その万全を期すべきである。
衆議院	政府は、本法の施行に当っては、左の諸点について適切なる措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。 四、将来農地等を、この法律にいう不動産の鑑定評価の行為の対象に含まれるものとする事。

当時の 考え

価格の形成にあたっては、一般の不動産の場合のように自由な取引市場を前提とした自由な価格の形成が行われがたく、また、農地を農地として取引する場合の価格は総じて安定的であり、宅地価格のような高騰及び混乱はみられなかった。

【8】不動産鑑定評価で精緻化を求めたい事項

- 精緻化を求めたい事項として、金融関係と専門サービス業では「ホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産の評価」「ホテル・ヘルスケア施設、工場等における、設備等の動産も含めた評価」を挙げる回答者が多かった。
- 不動産業・建設業では「空き家・空き店舗の再生に関する評価」「既存（中古）戸建住宅の評価」「市街地調整区域など取引事例の少ない地域での評価」、国・地方公共団体等では「市街地調整区域など取引事例の少ない地域での評価」「農地の評価」「需要の乏しい未利用公有地の評価」を挙げる回答者が多かった。



備考：依頼者・利用者向けアンケート(国土交通省)

【9】新たな分野における取組事例①既存住宅の流通促進

東京都不動産鑑定士協会等による取組

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品等の開発】

東京都下の実際の賃料データ(約91万件)の賃貸事例を分析することにより、住宅の経済的残存耐用年数・融資期間の伸長を図り、西武信用金庫とともに、

- ①マンションの「リバースモーゲージ」、②戸建住宅の「リバースモーゲージ」、③「リフォーム一体ローン」の開発・改良のほか、賃貸住宅の「住宅事業ローン」の改良に取り組む。

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品の開発実績(例)】

西武住宅ローン「リノベーションローン」(抜粋)[平成26年7月発売]

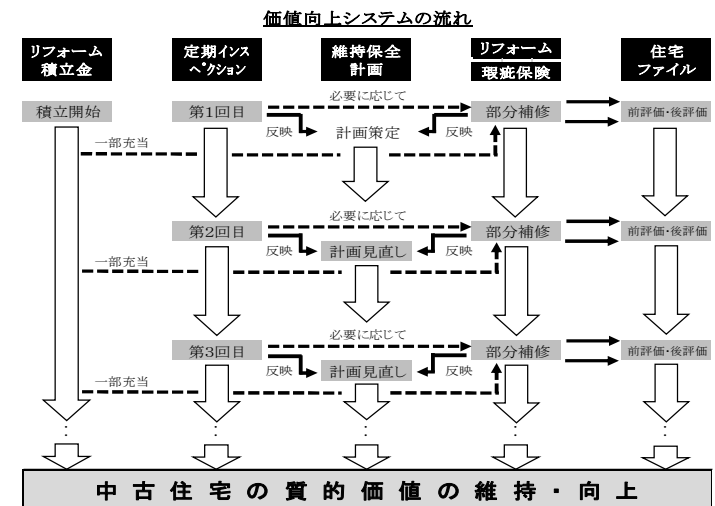
お使い みち	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中古物件購入資金 ■ 購入後のリノベーション資金および諸費用 ■ 当商品をお借入れされた後、修繕が必要となった際のリフォーム資金
対象となる 物件	<p>中古物件で以下の要件を満たす物件が対象です。</p> <p>(1) 個人の居住用物件とします。原則、新耐震基準に適合した物件とします。</p> <p>(2) 当金庫がありませんる建物検査会社と不動産鑑定士により、建物評価が行える物件。 (建物評価鑑定費用は、お客様負担とさせていただきます。)</p>
ご融資金額	1億円以内
ご融資期間	35年

備考：(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫等資料より国土交通省作成

奈良県不動産鑑定士協会等による取組

【住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み】

過去のリフォーム工事のデータ分析により築年数に応じたインスペクションのモデル化を行うとともに、住宅ファイル制度に基づき、**リフォーム前後に不動産鑑定士による評価を実施し、価値の整合性を図る。**



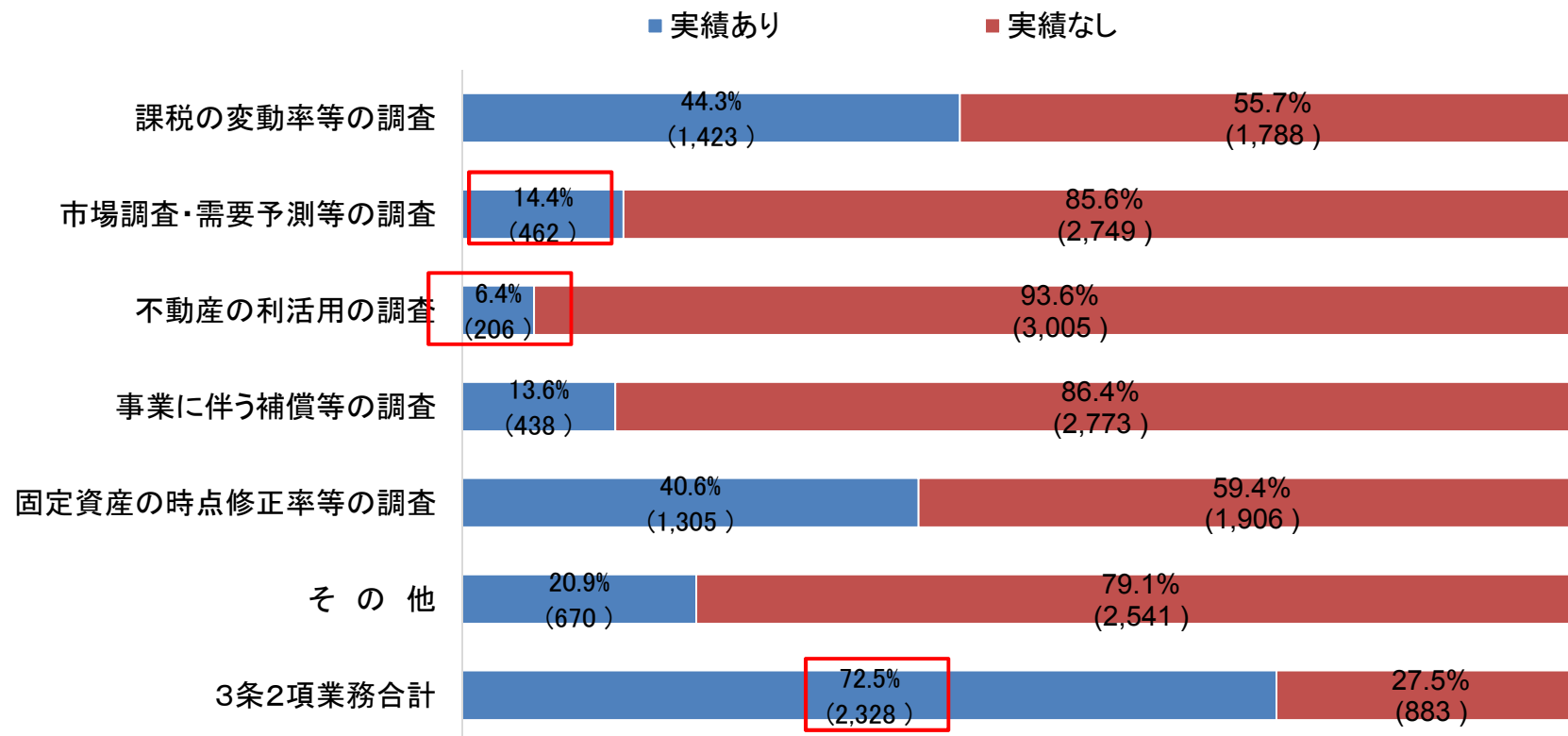
【開発予定の金融商品・金融支援】

- ・ 従来、建物の担保評価は法定耐用年数に応じた評価であるが、住宅ファイル制度に基づいた**不動産鑑定士による担保評価を、評価方法として加えることを検討**する。
- ・ また、住み替えサイクルを促進するため、シニア世代の資金ニーズに対応できる「リバースモーゲージ型住宅ローン」等の商品開発を検討する。
- ・ 地方公共団体に対する各種ローン金利優遇については、対象となる団体を順次追加し、金利優遇幅の拡大等で支援していく。

備考：(公社)奈良県不動産鑑定士協会、近鉄不動産株式会社等資料より国土交通省作成 9

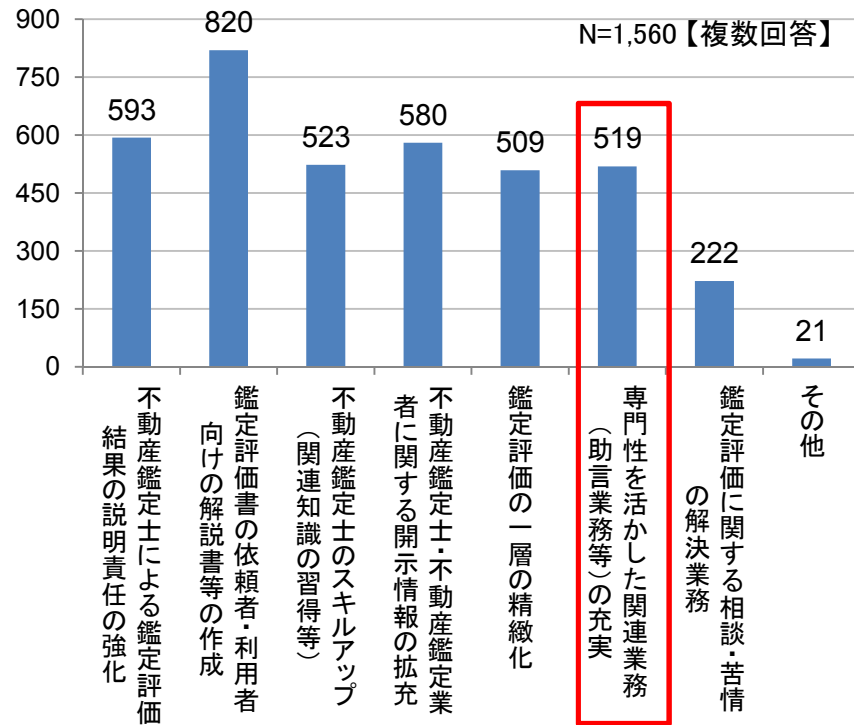
○ 相談等業務を実施している不動産鑑定業者の割合は、7割程度(2,328業者)であるが、「市場調査・需要予測等の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は2割に満たず(462業者)、「不動産の利活用の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は1割に満たない(206業者)。

不動産鑑定業者の実績の有無による割合 (法第3条第2項業務)(平成28年)



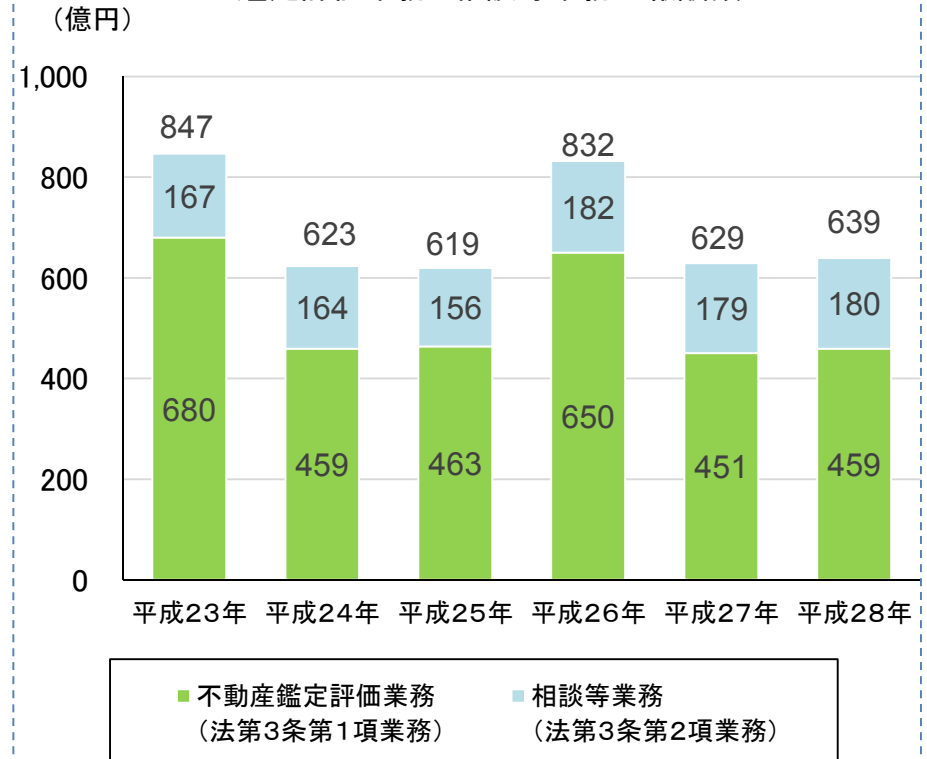
○ 不動産の価格の提示に加えて、専門性を活かした関連業務(相談等業務)を求めるニーズがある一方で、近年、相談等業務(法第3条第2項業務)は横ばい傾向にある。

依頼者・利用者の利便性向上に資する取組



備考:「依頼者・利用者向けアンケート」(国土交通省)

鑑定評価業務と相談等業務の報酬額



備考:平成28年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

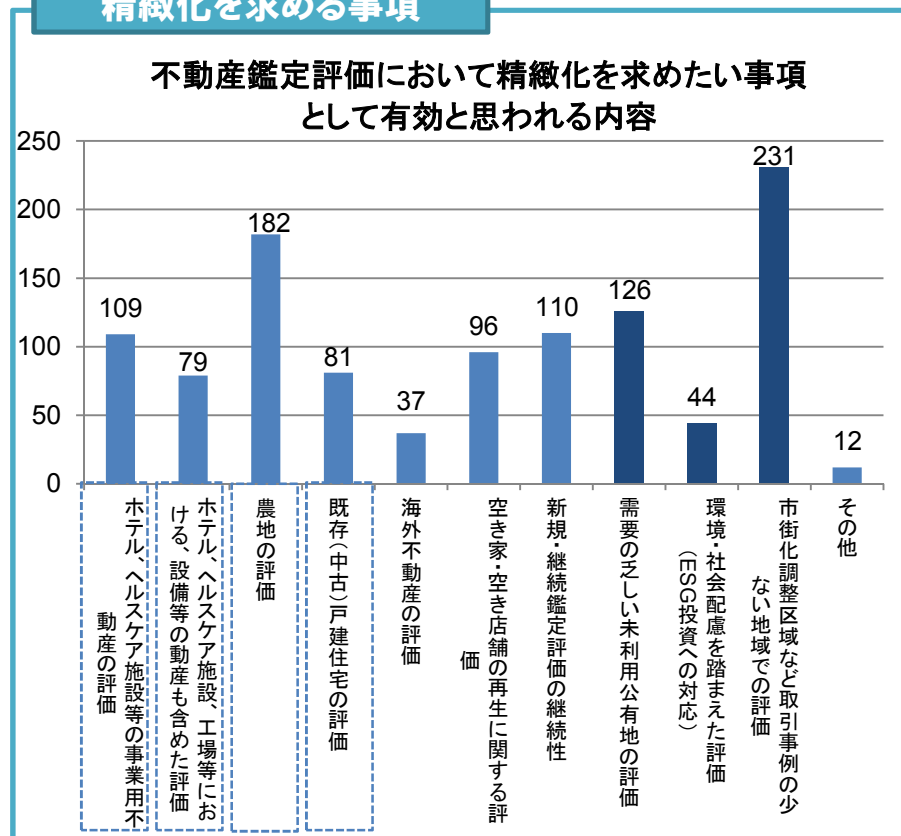
固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。

ここでは、不動産鑑定評価業務に、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

【12】鑑定評価における先進的な取組について

- 依頼者・利用者向けアンケートにおいては、「市街化調整区域など取引事例の少ない地域での評価」「需要の乏しい未利用公有地の評価」などの精緻化を求める回答が多く得られた。
- 日本不動産鑑定士協会連合会においては、これまで既存戸建住宅やヘルスケア施設等の評価について 研究を行っており、現在は動産や農地の評価等について研究を行っている。
- 今後も、環境・社会配慮を踏まえた評価(ESG投資への対応)をはじめ、更なる鑑定評価の高度化・精緻化を求められることが想定され、引き続き、最先端の理論・技術の研究等を行っていくことが必要である。

精緻化を求める事項



備考:「依頼者・利用者向けアンケート」(国土交通省)より

先進的な取組例(日本不動産鑑定士協会連合会)

「既存戸建住宅の評価に関する留意点にかかる研究報告」

<平成27年7月>

⇒ 平成27年9月～「既存戸建住宅の原価法適用に係る基礎研修を実施」

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価(改訂版)」

【研究報告】<平成27年8月>

⇒ 平成28年7月～「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価に係る研修」を実施

「動産の評価に関する研究報告」

<平成29年6月>

⇒ 平成29年10月～ 同研修を実施予定

「農地の鑑定評価に関する実務指針(案)」

<平成29年7月を目途にとりまとめ予定>

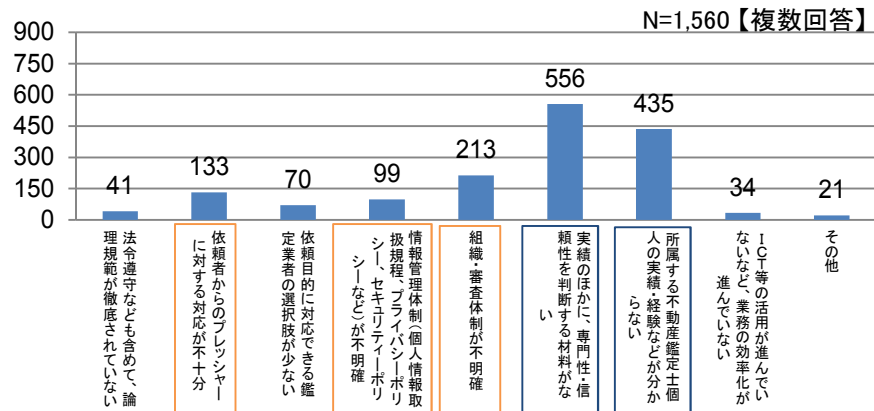
⇒ 平成29年10月～ 同研修を実施予定

備考:(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

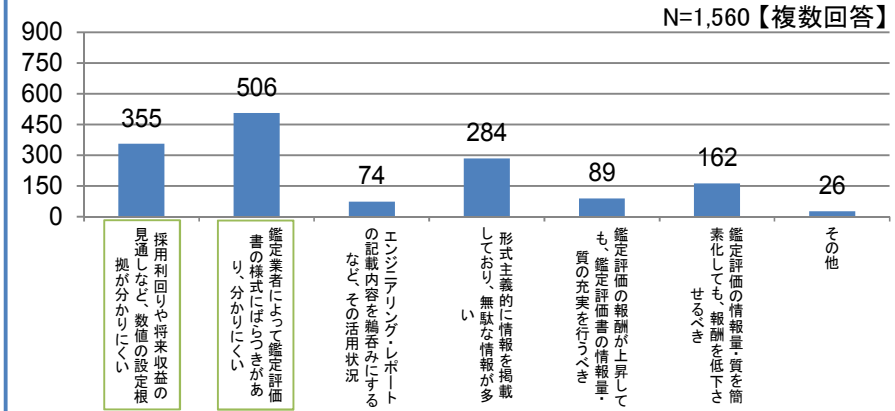
【13】 依頼者・利用者からの利便性向上に関するニーズ

- 「実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない」などの回答が多い。
- 「鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい」などの回答が多い。
- 「組織・審査体制が不明確」「依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分」などの回答が多い。

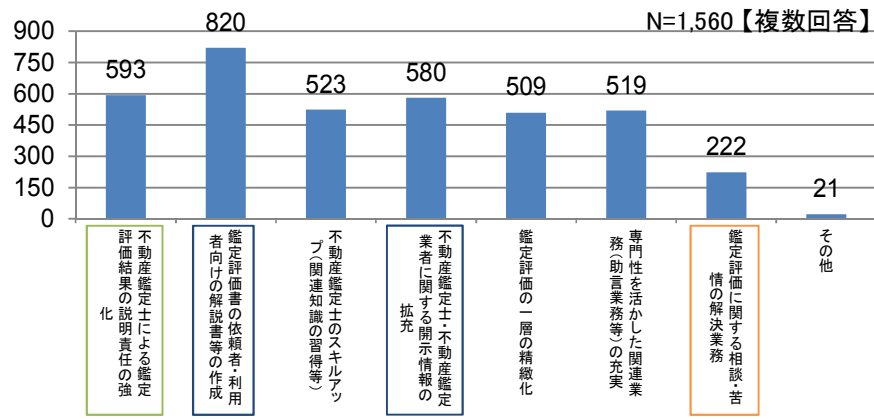
不動産鑑定業者についての課題



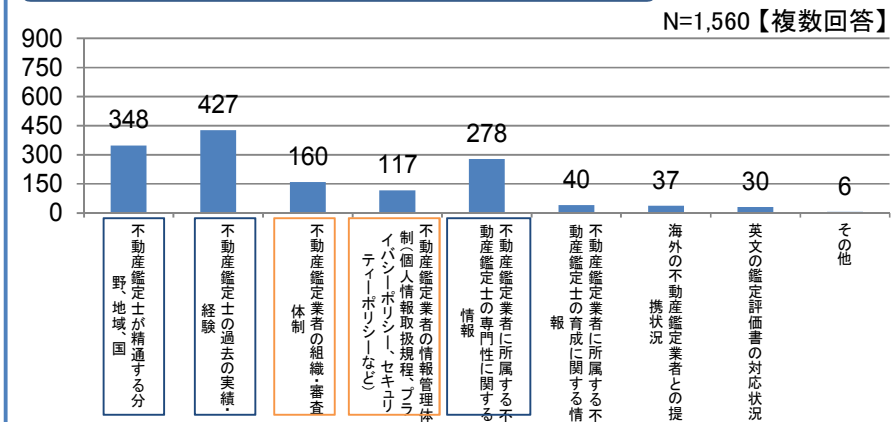
鑑定評価書の記載について課題



依頼者・利用者の利便性向上に資する取組



情報開示として有効と思われる内容



【14】依頼者からの不当な要請がなされた事案

- 鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められ、ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に提示した後に、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な鑑定評価が行われた事案がある。

事案（平成23年8月）

依頼者からの要請に応じて、宿泊施設の売却に関連し、不動産鑑定士による不適切な鑑定評価がなされたもの。

【不動産鑑定士に対する行政処分】

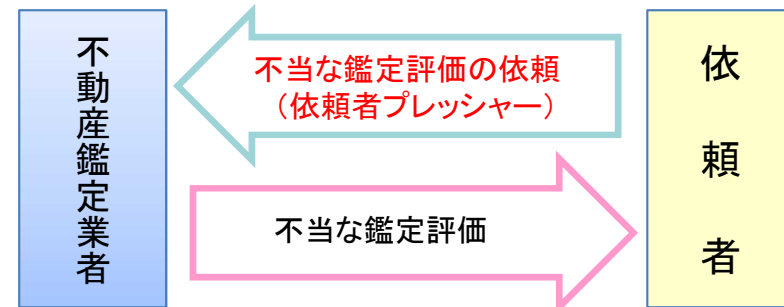
関与した4名の不動産鑑定士に対し懲戒処分を実施

（処分の内容）

- ・業務禁止 1名：3ヶ月
- ・戒告 3名

（処分の理由）

・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しないことに加え、ドラフトとして鑑定評価額を依頼者に示した後、依頼者からの要請に応じて、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な評価を行った。



鑑定評価等業務の適正な実施の確保について徹底を図るため、社団法人日本不動産鑑定協会（当時）へ通知を发出

1. 以下の点について、貴協会会員等に周知、徹底されたい。
 (3) 鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。
2. 以下の点について、貴協会において適切な措置をとられたい。
 (2) いわゆる「依頼者プレッシャー」への対策を講じること。

（『鑑定評価等業務の適正な実施の確保について』（平成23年8月26日付け国土鑑第14号））＜抜粋＞

【15】依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止するための取組

○ 日本不動産鑑定士協会連合会において、依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止するための対応策として、「依頼者プレッシャー通報制度」を実施している。

依頼者プレッシャー通報制度とは

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

鑑定業者又は不動産鑑定士(関与したかどうかを問わない)から、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会への通報を義務化し、同会において審議のうえ、依頼者や監督官庁等にその旨を通知・通報する制度

依頼者プレッシャーの定義

項目	具体例
評価内容に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 一定の不動産鑑定評価額の要請や誘導(※) 妥当性を欠く評価条件の設定
評価業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> 評価内容に影響を与える低廉報酬に関するプレッシャー 著しく短期間での評価スケジュール

(※)ここでいう「誘導」とは、依頼後において鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬の増減額、今後の取引停止等をほのめかす言動等により依頼者が意図する最終結果に近づかせるための行為をいい、一定の強要性が必要となるものである。

会員の通報・調査請求義務と年1度の報告義務

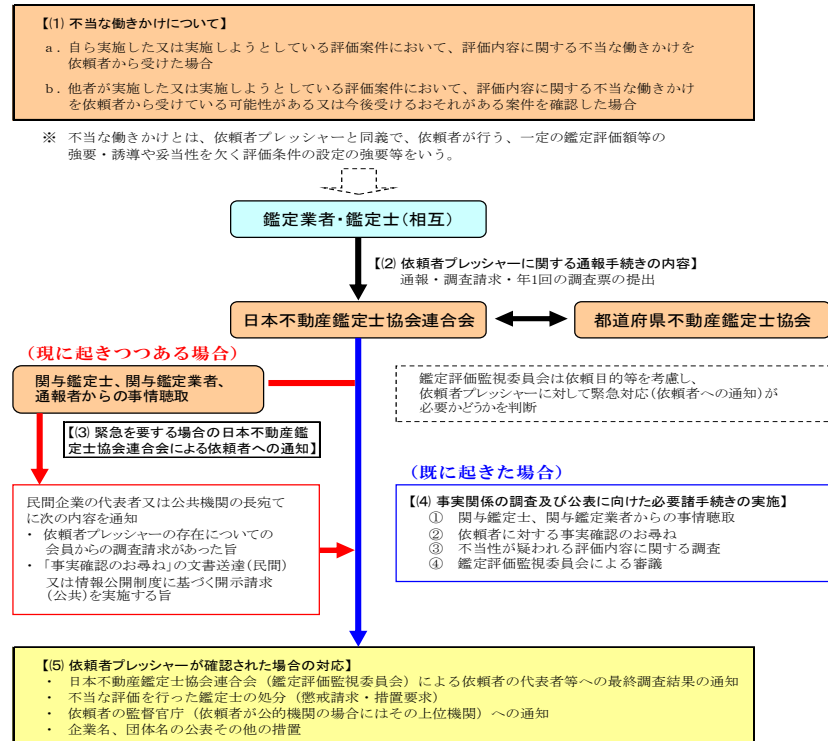
依頼者から不当な働きかけを受けた場合

不動産鑑定業者又は不動産鑑定士

速やかに、資料を添えて鑑定協会に**通報・調査請求**しなければならない。
ただし、緊急性がないと判断し、速やかに通報・調査請求しなかった場合でも、鑑定業者は年に1度の「依頼者プレッシャーに関する調査」において**報告**を行わなければならない。

依頼者プレッシャー通報制度の流れ

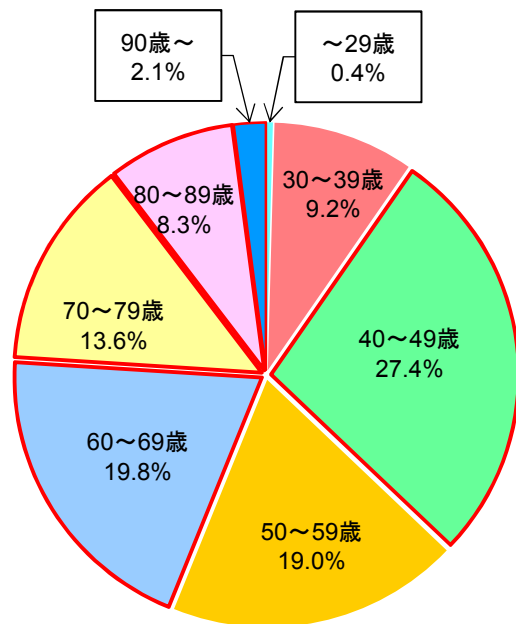
日本不動産鑑定士協会連合会事務局より



【16】不動産鑑定士の特性 ①年齢構成、現在の勤務先の業種

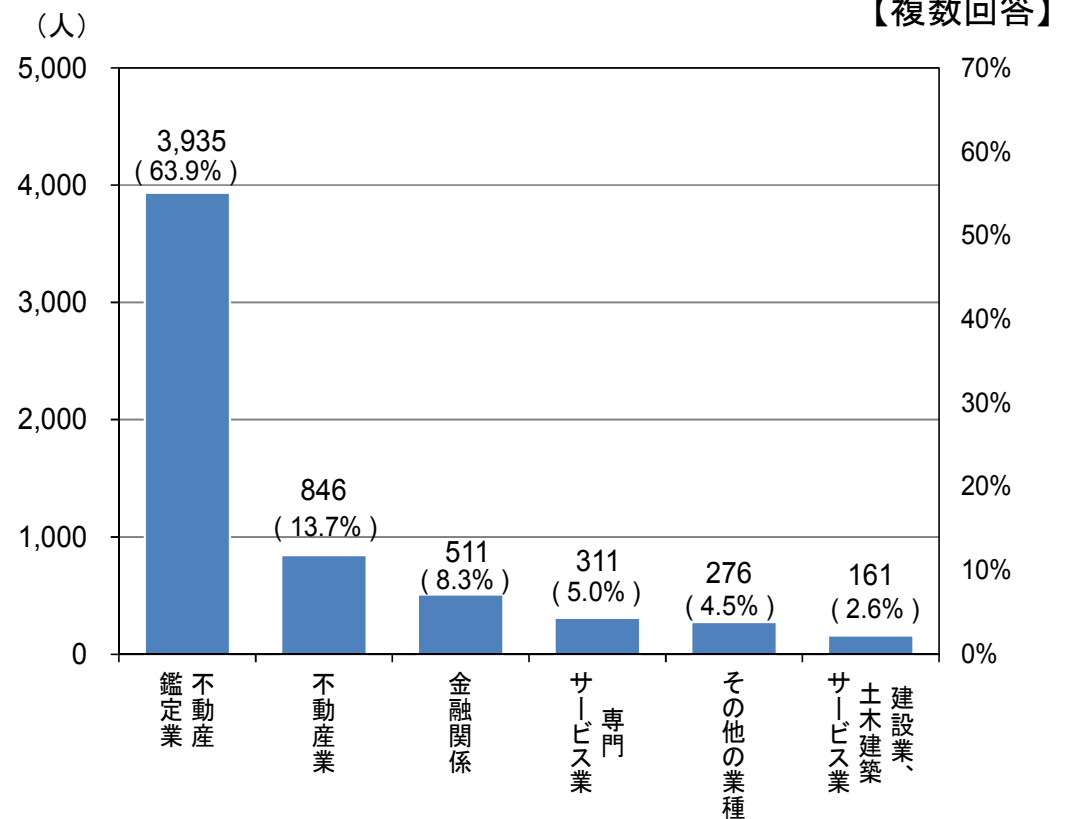
- 不動産鑑定士の年齢構成は、40～49歳が3割弱を占めて最も多いが、60歳以上が4割超を占める。
- 現在の勤務先の業種は、不動産鑑定業（約64%）が最も多いが、不動産業（約14%）、金融関係（約8%）、専門サービス業（約5%）などの業種にも勤務している。

年齢構成



備考：不動産鑑定士名簿登録者（平成29年1月1日現在）より作成

現在の勤務先の業種



備考：「不動産鑑定士に関するアンケート調査」の結果より作成
 回答者数（5,839名）のうち「無職」の回答者を除いた5,202名で集計。
 回答件数は、複数業種を回答した834名の回答（957件）を含む6,159件

【17】不動産鑑定士の特性 ②最近10年の登録状況

○ 近年の不動産鑑定士への登録者は、30代が5割程度を占めるが、20代以下は2割弱に留まる。

最近10年の登録者の特性（年齢層別、男女別構成）

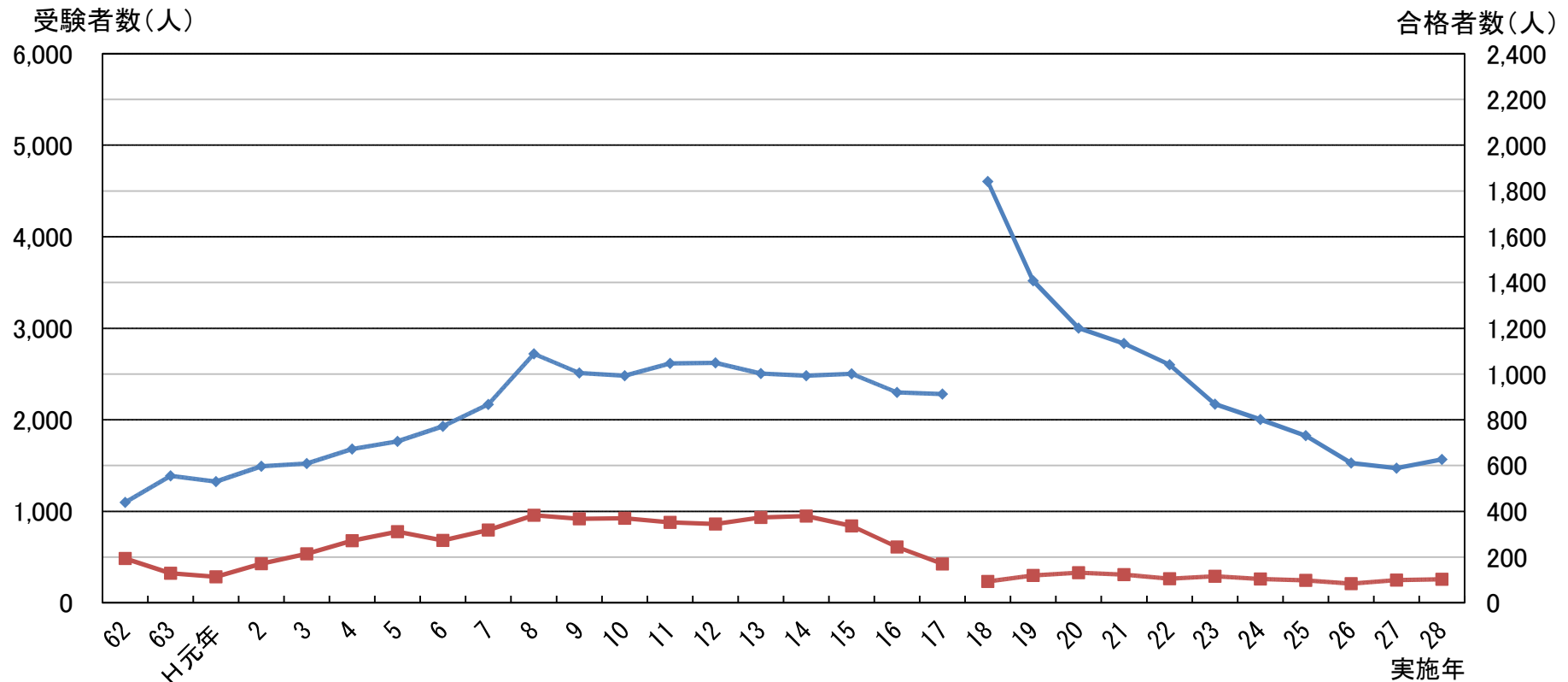
登録年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	
登録者数	210人	436人	342人	209人	241人	196人	159人	134人	134人	102人	
年齢層別 構成比	～29歳	25.7%	17.0%	17.3%	15.8%	15.8%	13.3%	17.6%	17.9%	16.4%	16.7%
	30～39歳	57.6%	62.2%	50.6%	61.2%	50.2%	45.9%	49.7%	47.8%	44.8%	52.0%
	40～49歳	13.8%	16.5%	22.8%	13.4%	22.0%	29.1%	22.6%	21.6%	23.9%	18.6%
	50～59歳	2.4%	3.4%	6.4%	7.2%	7.1%	7.7%	7.5%	9.0%	10.4%	10.8%
	60～69歳	0.0%	0.7%	2.6%	1.9%	4.1%	3.6%	2.5%	3.0%	4.5%	2.0%
	70～79歳	0.5%	0.2%	0.3%	0.5%	0.4%	0.5%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%
	80～89歳	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	90歳～	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
男女別 構成比	男性	91.4%	87.8%	90.6%	89.5%	89.6%	92.9%	92.5%	87.3%	90.3%	85.3%
	女性	8.6%	12.2%	9.4%	10.5%	10.4%	7.1%	7.5%	12.7%	9.7%	14.7%

備考：不動産鑑定士名簿登録者（各年1月1日現在の年齢として計算）より作成

【18】不動産鑑定士試験の現状①（受験者数と合格者数）

○ 平成18年以降、受験者数は急減しており、平成28年度は平成18年度と比べて約1/3になっている。

受験者数と合格者数の推移



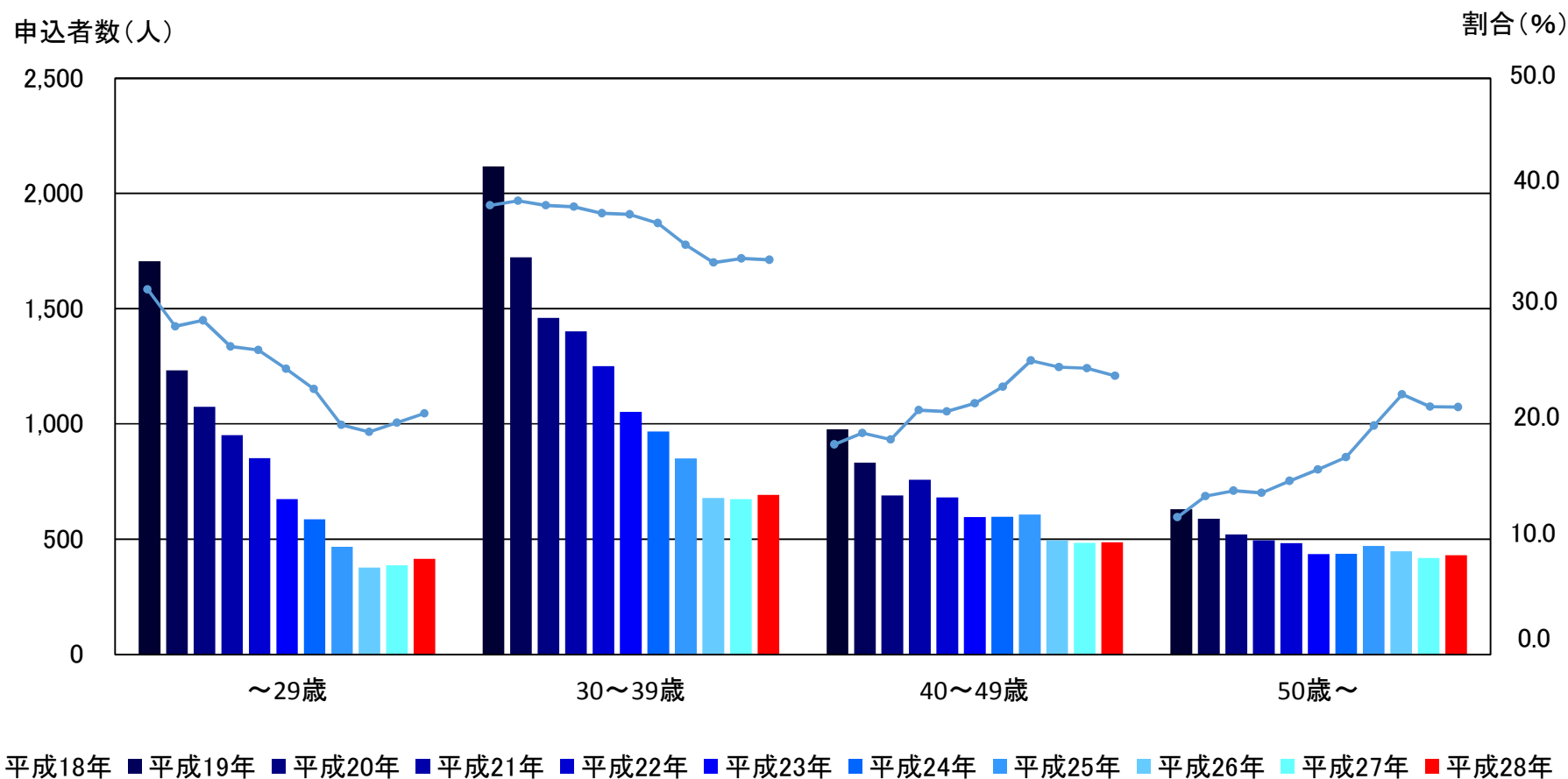
※受験者数についてはS62～H17までが旧2次試験、H18～H28が短答式試験
 ※合格者数についてはS62～H17までが旧2次試験、H18～H28が論文式試験

● 受験者数（左目盛り）
 ■ 合格者数（右目盛り）

【19】不動産鑑定士試験の現状②（申込者数と年齢別割合）

○ 平成18年からの推移をみると、20代・30代の若年層の申込者数が大幅に減少し、割合も低下している。

申込者数と年齢別割合の推移

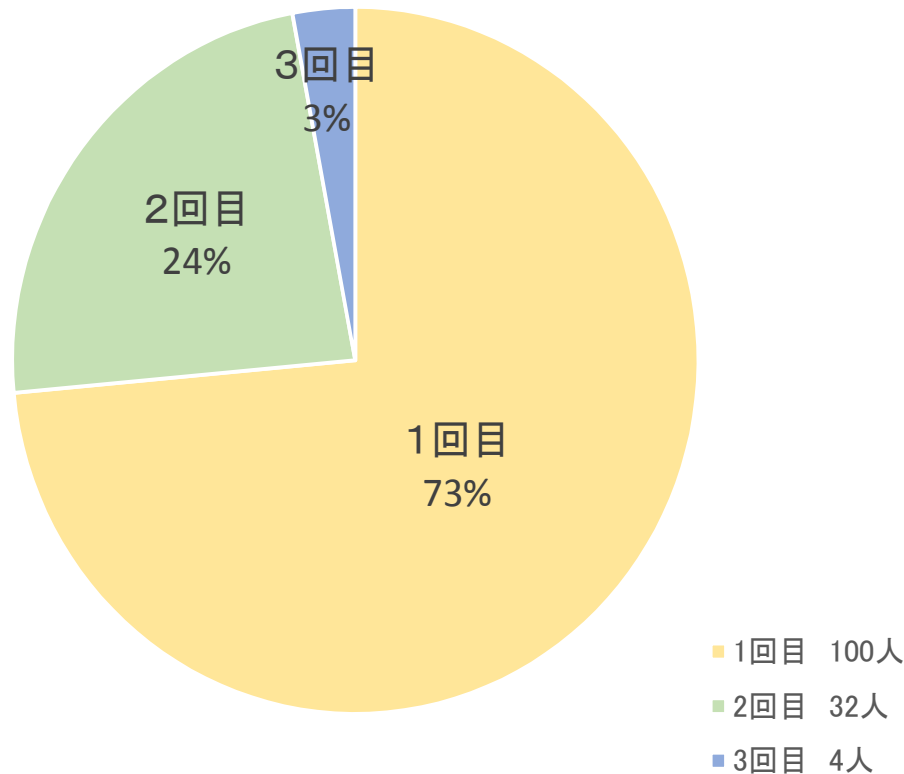


※棒グラフは申込者数(左目盛り)、折れ線グラフはその割合(右目盛り)

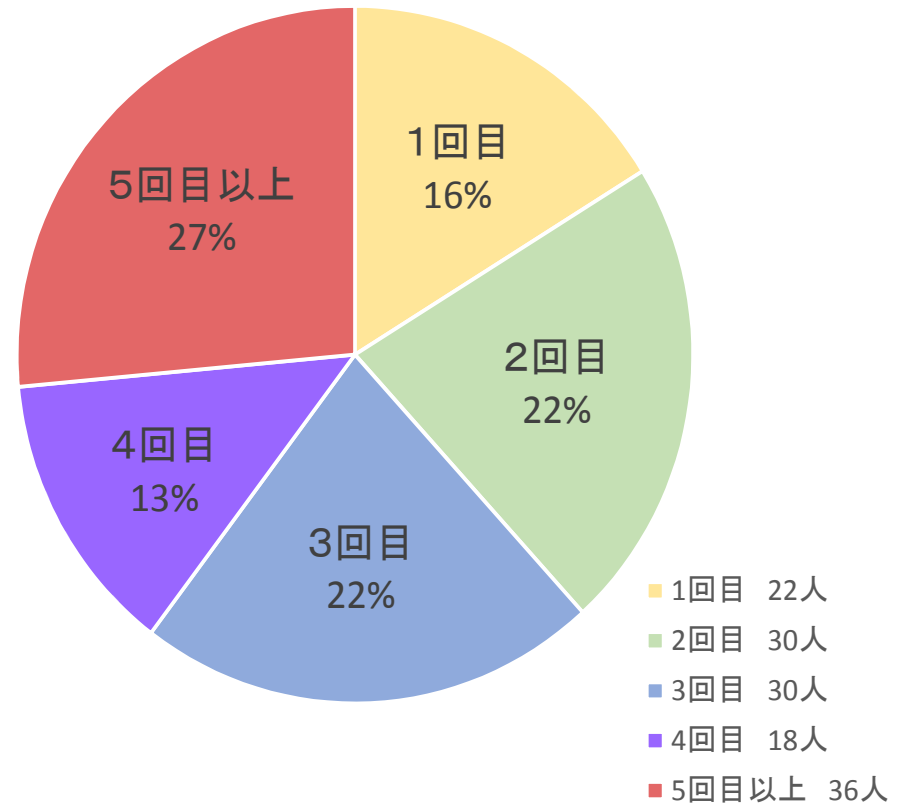
【20】不動産鑑定士への登録まで ④合格までの受験回数

- 現行の不動産鑑定士試験においては、特に論文式試験について合格までに要する期間が長期化している。
- 税理士試験や公認会計士試験においては、過去に一定以上の得点を得た科目について受験を免除する、いわゆる科目別合格制が導入されている。

「短答式」試験合格までの回数



「論文式」試験合格までの回数



備考：平成27年1月に実務修習生188名を対象に行ったアンケート調査結果(有効回答数136名(72%))による。
 短答式試験・論文式試験のそれぞれについて「何回目で合格したか」との質問に対する回答であり、短答式試験については最終合格までの受験回数とは必ずしも一致しない。
 本アンケートは実務修習生(不動産鑑定士試験合格者)を対象としており、同試験不合格者は回答者に含まない。

【21】不動産鑑定士を対象とする研修の概要

- 不動産鑑定士の資質の維持・向上のため、不動産鑑定士等の団体において研修を実施しているが、現状における研修の受講率は高いとはいえない状況。

研修概要(2016.4～2017.3実績)

認定研修

日本不動産鑑定士協会連合会実施研修

→ 総実施研修数7、総単位数32、総受講者数1,469

地域連合会実施研修

→ 総実施研修数18、総単位数58、総受講者数2,017

各都道府県不動産鑑定士協会実施研修

→ 総実施研修数190、総単位数513、総受講者数8,671

共催・後援等を行った外部団体の実施研修
研修委員会が特別に単位認定を認めた外部
団体の実施研修

→ 総実施研修数17、総単位数71、総受講者数210

※各実施団体ごとに企画・運営

マルチメディア研修

eラーニング研修
(JAREA-e研修)

→ 総配信研修数33、総単位数78、
総受講者数4,645

※日本不動産鑑定士協会連合会にて企画・運営
※原則として確認テストを実施のうえ、
合格の場合には単位付与

自己研鑽研修

論文の執筆

→ 原則4単位、総認定者数0

学会発表又は出席

→ (発表)
原則4単位、総認定者数0

→ (出席)
原則2単位、総認定者数4

著書の出版

→ 原則4単位、総認定者数0

研究報告の執筆

→ 原則2単位、総認定者数295

実務指針等の執筆

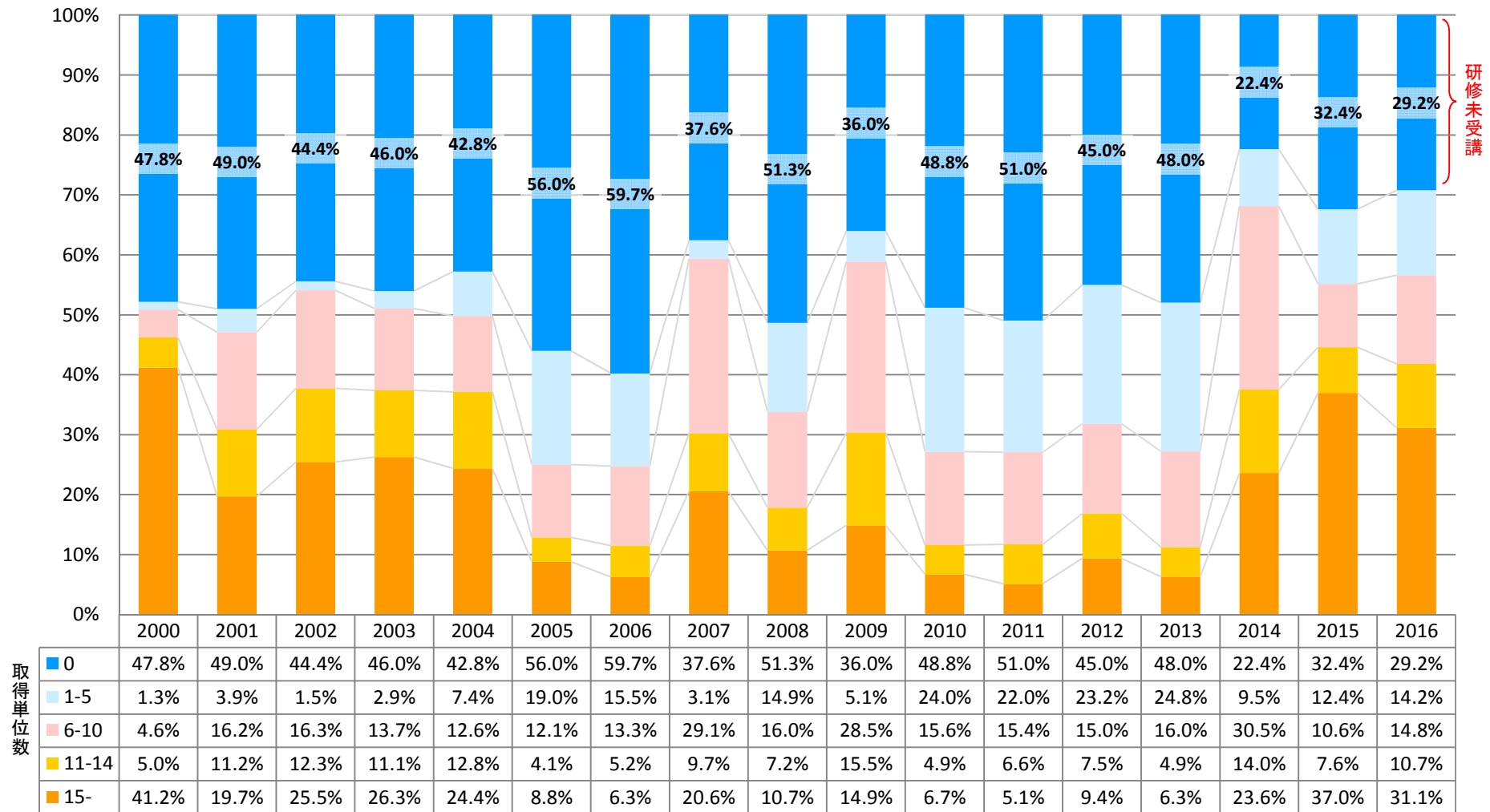
→ 原則10単位、総認定者数0

その他
(不動産鑑定評価の知識・技能に関して
特別な功績があると研修委員会が認めたもの)

→ 原則2単位、総認定者数0

【22】研修受講状況の推移

研修受講状況の推移



備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会会員の研修受講状況(各年度末現在)
 なお、同会においては、2012年(平成24年)3月より、15単位以上の受講を求めている。