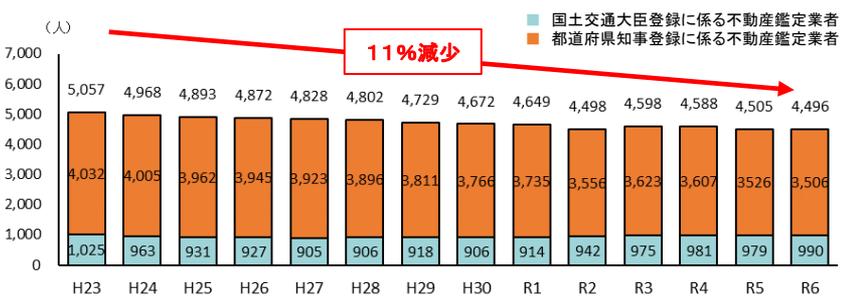


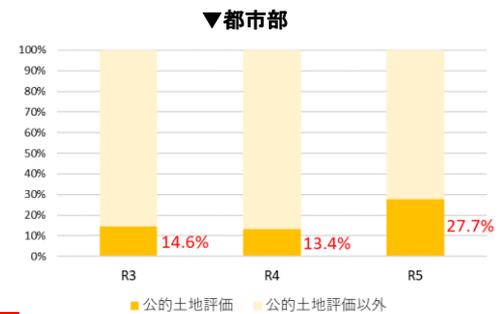
不動産鑑定士・不動産鑑定業者を取り巻く現状と課題

- 不動産鑑定士は担い手の減少及び高齢化が進んでおり、特に地方部においてその傾向が顕著。
- 要因の一つとして、地方部においては都市部と比較して報酬に占める公的土地評価の割合が高く、専門性をいかして報酬を得る手段が限られていることが考えられる。
- 不動産に係る専門性をいかした業務領域(コンサル業務)の拡大や、業務における適正な報酬の確保等、特に地方部の不動産鑑定士について公的土地評価業務以外からの報酬を拡大するための取組について、検討が必要。

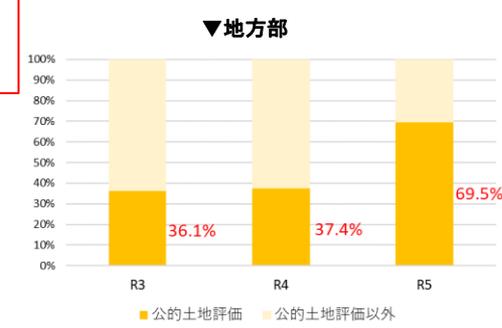
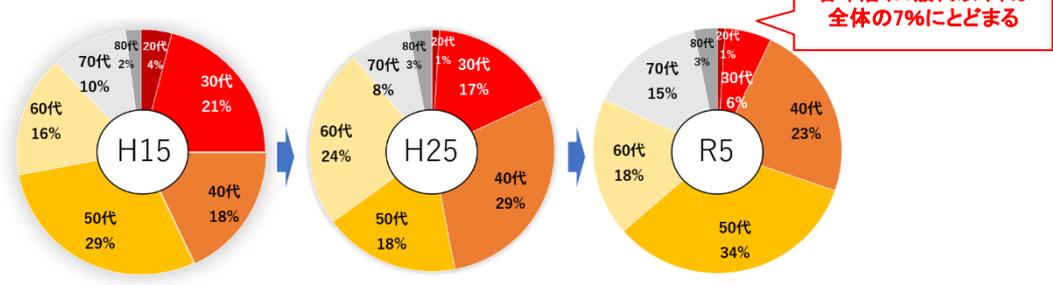
＜鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の人数の推移＞



＜概算報酬額(鑑定士等一人当たり)に占める公的土地評価の割合＞



＜不動産鑑定士の年齢構成の推移＞



※なお、R5年は3年に一度の固定資産税の標準宅地評価があったため、例年と比べて公的土地評価の割合が高まっている。

不動産鑑定士の業務領域拡大等に向けた検討状況

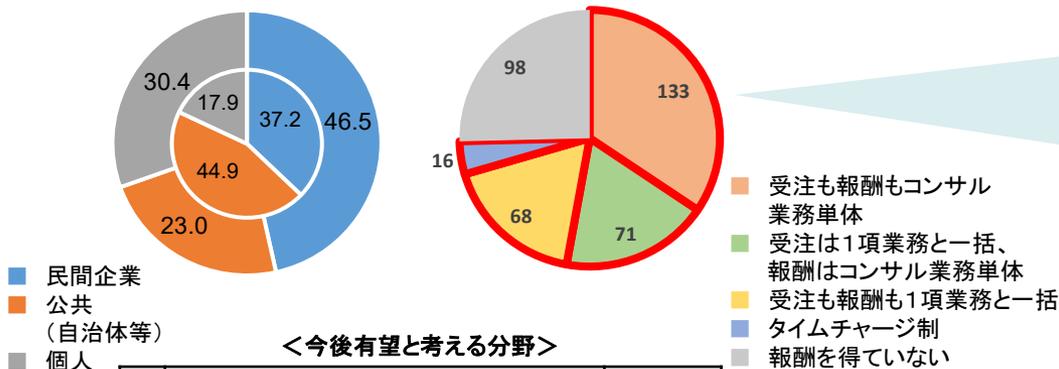
- 今年度、国土交通省及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下「連合会」)において有識者を交えた勉強会を開催。地方で活躍されている不動産鑑定士の方等関係者へのヒアリングや不動産鑑定士に対するアンケート調査を実施し、必要な取組について論点整理。
- 令和7年度に、発注者側へのヒアリングやアンケート結果の深掘り等の検討を進め、令和7年度中に取りまとめ予定。

令和6年度の取組

不動産鑑定士によるコンサル業務についてのアンケート結果

- 回答期間：令和6年11月下旬～12月中旬
- 回答者数：221業者／386業務
(都市部136業者／230業務、地方部85業者／156業務)

<受注先(内:地方部、外:都市部)> (%) <報酬の有無> (件)



<今後有望と考える分野>

1	不動産の利活用に関する相談	22.0%
2	相続に関する相談	21.3%
3	鑑定評価に先立っての鑑定評価の条件、対象確定等の相談	13.0%

【報酬を得ているコンサル業務の具体事例】

- いわゆる1項業務に付随するコンサル業務で報酬を得ている事例として
 - ・鑑定評価の事前相談により報酬を得ている事例
 - ・鑑定評価書の解説により報酬を得ている事例等が見られた。
- 純粋なコンサル業務で報酬を得ている事例として
 - ・地方公共団体からの不動産の利活用に係る相談として、公売予定財産の公売可能性についてアドバイスをした事例
 - ・個人からの相続に係る相談として、遺産の分割利用方法についてアドバイスをした事例
 - ・他士業との連携事例として、税理士と協力して民間事業者にCREについてアドバイスを行った事例
 - ・民間事業者と顧問契約を結んでいる事例等が見られた。

- ・都市部では民間企業からの受注が最も多い一方、地方部では公共からの受注が最も多い
- ・コンサル業務のうち約4分の3において報酬を得ている
- ・報酬を得ている事例を大別すると、1項業務に付随するコンサル業務と純粋なコンサル業務とがある

関係者に対するヒアリング結果(主なポイント)

【地方で活躍されている不動産鑑定士】

- 相談にお金を払ってくれるお客様のほうが仕事につながる。報酬は割り切って受け取るべき。
- 自己研鑽が重要。不動産鑑定士の試験に会計学や民法もあるので、素養はあるはず。
- 無料相談会はチャンスの宝庫であり、同業者・他の士業界含めて積極的に開催し、参加するべき。

【地方公共団体】

- 不動産鑑定士にどのような業務を依頼できるのか十分認識されていない。
- 公有財産の利活用の検討にあたり、不動産鑑定士への相談ニーズはある。
- 事業用地買収にあたっての地権者説明等について、専門家としてのサポートがあると地権者の理解が得られやすい。

【他の士業資格者】

- コンサル業務はやりきらないといけないので、他の専門家とも連携をし、必要な知識を習得しながらやりきることが必要。
- コンサル業務から報酬を得るには、不動産鑑定士としての不動産の専門性に加え、会計学や税務、行政に強いといった広がりが必要。

今後の取組の方向性

- 人口減少や高齢化に伴う相続の増加等、社会情勢の変化により、土地の利活用に係る専門的助言の重要性が増しており、不動産鑑定士としてもコンサル業務の重要性が拡大。
- こうした社会の新たなニーズを踏まえ、各主体が今後取り組んでいくべき内容について以下のとおり整理。

国・連合会等による取組

【業務領域拡大のための取組】

- アンケートを通じて判明した**今後有望なコンサル分野**について、令和7年度、発注者等にもヒアリングを行うなどして、参入にあたり重要な事項、注意すべき点等を整理し、**参考マニュアル**として取りまとめる
- アンケートを通じて判明した**優良と思われる取組事例**について、令和7年度、個別のヒアリング等を通じて更に深掘りを行い、取組の概要、報酬の算定方法を含めた報酬確保のポイント等を分かりやすく整理し、上記**参考マニュアル**における**事例集**として取りまとめる
- 各ブロックの地域会や各都道府県の不動産鑑定士協会が、
・不動産鑑定士同士の勉強会開催の支援、優良なコンサル事例の共有等、不動産鑑定士の**自己研鑽を支援する取組**
・無料相談会の積極的な開催や他士業との連携等、不動産鑑定士の**コンサル業務の受注機会の拡大につながる取組**
・発注者である自治体等と日常的な交流を持ち、不動産鑑定士について周知を図るとともに**潜在的な利用ニーズを把握する取組**
を積極的に進めるよう、連合会において働きかけ・支援を行う

【適正な報酬を確保する取組】

- **業務の発注者側**に、不動産鑑定士の活用の有用性や適正な報酬の支払いについて認識してもらうため**働きかけ**を行う
- 国において「**公共事業に係る不動産鑑定報酬得基準(令和2年中央用地対策連絡協議会申合せ)**」について、民間からの報酬額の実態も踏まえ**改定を検討**する

【その他担い手確保につながる取組】

- **若年層に対する不動産鑑定士の認知度向上・魅力周知**のため、情報発信に取り組む不動産鑑定士等関係者へのヒアリング等も通じて、**広報強化**を検討する
- 他組織の制度改正が必要なものについては、制度改正のタイミングを見て調整する、業界としての指針を示すことで制度改正を待たず不動産鑑定士の活用につなげるなどの方策が考えられる

不動産鑑定士個人による取組

【業務領域拡大のための取組】

- 国及び連合会が取りまとめ予定のマニュアルも活用し、積極的に**業務開拓**に取り組む
- 不動産鑑定士同士の積極的な勉強会の開催や他資格の取得を含め、**不動産の専門家としての自己研鑽**に努める

【適正な報酬を確保する取組】

- コンサル業務について安易に無償とすることなく、**業務の適正な対価は求めて当然**という意識を持つ
- 適正な対価を得るために、あらかじめ**報酬額を明確化**しておくことを検討する