

業務領域の拡大等を通じた
不動産鑑定士の担い手確保に向けて
～論点整理～

令和7年3月24日

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

目次

1. はじめに.....	1
2. 不動産鑑定士・不動産鑑定業者を取り巻く現状と課題	1
(1) 不動産鑑定士等の人数	1
(2) 不動産鑑定士の年齢構成	2
(3) 地価公示鑑定評価員の人数・年齢構成	2
(4) 不動産鑑定業者の報酬構造	3
(5) 不動産鑑定士試験合格者の動向	5
(6) 小括	6
3. 関係者に対するヒアリングの実施結果	7
(1) 地方で活躍されている不動産鑑定士のヒアリング結果	7
(2) 地方公共団体のヒアリング結果	8
(3) 他の士業資格者のヒアリング結果	8
4. 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の実施結果	9
(1) 回答者数等	9
(2) 現在取り組んでいるコンサル業務の受注先	9
(3) 現在取り組んでいるコンサル業務の分野	10
(4) 現在取り組んでいるコンサル業務における報酬の有無	11
(5) 報酬を得てコンサル業務を行っている具体事例	12
(6) 今後有望と考えるコンサル業務	13
5. 業務領域の拡大等を通じた不動産鑑定士の担い手確保に向けて	13
(1) 国・連合会等による取組	14
(2) 不動産鑑定士個人による取組	15
6. おわりに	16

1. はじめに

不動産鑑定士は、地価公示や相続税・固定資産税評価等の公的土地評価制度の担い手として重要な役割を果たしている。今後も将来にわたりこうした役割を果たすとともに、不動産に係る専門性をいかし、幅広い分野で社会に貢献することが期待されるところである。

しかしながら、近年、不動産鑑定士は減少傾向にあり、さらに高齢化も進行しており、その持続的な担い手の確保が極めて重要な課題となっている。

とりわけ、全国的に見ると、不動産鑑定士の都市部（三大都市圏¹）への偏在傾向が強まっており、その一因として、地方部（三大都市圏以外）においては都市部と比較して報酬全体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。

このため、公的土地評価の報酬の適正化のみならず、不動産に係る専門性をいかした業務領域（アドバイス・コンサルティング業務。以下「コンサル業務」という。）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の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を検討することが、将来の不動産鑑定士の担い手確保に向けて重要となる。

そこで今年度、国土交通省不動産・建設経済局（土地政策審議官部門）地価調査課（以下「国土交通省」という。）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」という。）は、有識者を交えた勉強会（参考1・2）を開催するとともに、不動産鑑定士に対してコンサル業務に係るアンケート調査を行った。

本報告書は、これらの結果を踏まえ、取組の方向性について論点整理を行ったものである。今後、更なる検討を進め、令和7年度中に取りまとめを行う。

2. 不動産鑑定士・不動産鑑定業者を取り巻く現状と課題

（1）不動産鑑定士等の人数

不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士等（不動産鑑定士及び不動産鑑定士補）の数は減少傾向が続いており、令和6年は4,496名と、平成23年の5,057名と比較して561名、約11%減少している。

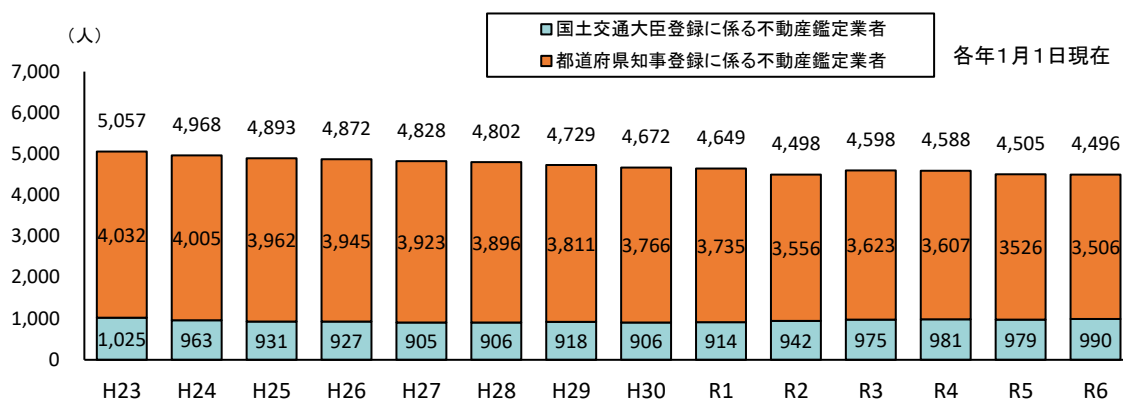
このうち、主に都市部の業者が多くを占める国土交通大臣登録業者に所属する不動産鑑定士等については、令和6年は990名と、平成23年の1,025名と比較して35名、約3.4%の減少にとどまっている。

一方で、地方部の業者も多い都道府県知事登録業者に所属する不動産鑑定士等については、令和6年は3,506名と、平成23年の4,032名と比較して526名、約13%減少しており、都市部と比較して地方部における不動産鑑定士等の減少が顕

¹ 東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）、名古屋圏（岐阜県、愛知県、三重県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）

著となっている。

<鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の人数の推移>



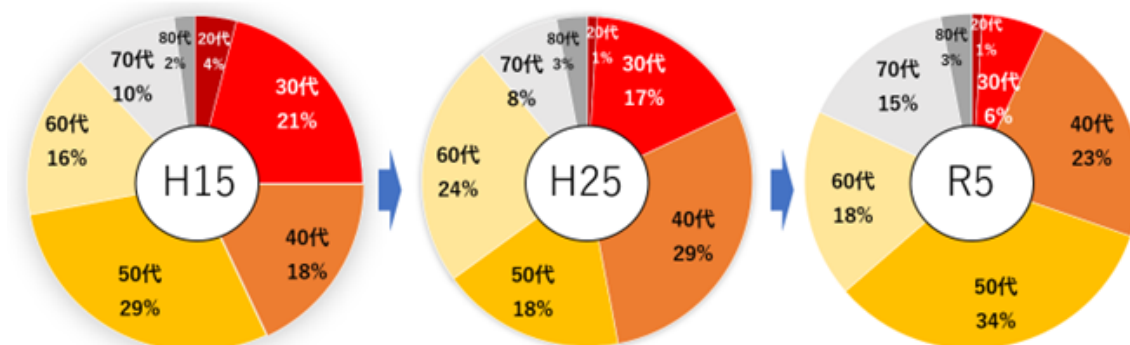
出典：国土交通省「不動産鑑定業者の事業実績」

(2) 不動産鑑定士の年齢構成

不動産鑑定士は高齢化が進んでおり、令和5年には40～60歳代が全体の74%を占めている。

一方で、30歳代以下の不動産鑑定士は全体の7%に過ぎず、平成15年に25%、平成25年に18%を占めていたことと比べ、大きく減少が進んでいる。

<不動産鑑定士の年齢構成の推移>



出典：連合会による調査

(3) 地価公示鑑定評価員の人数・年齢構成

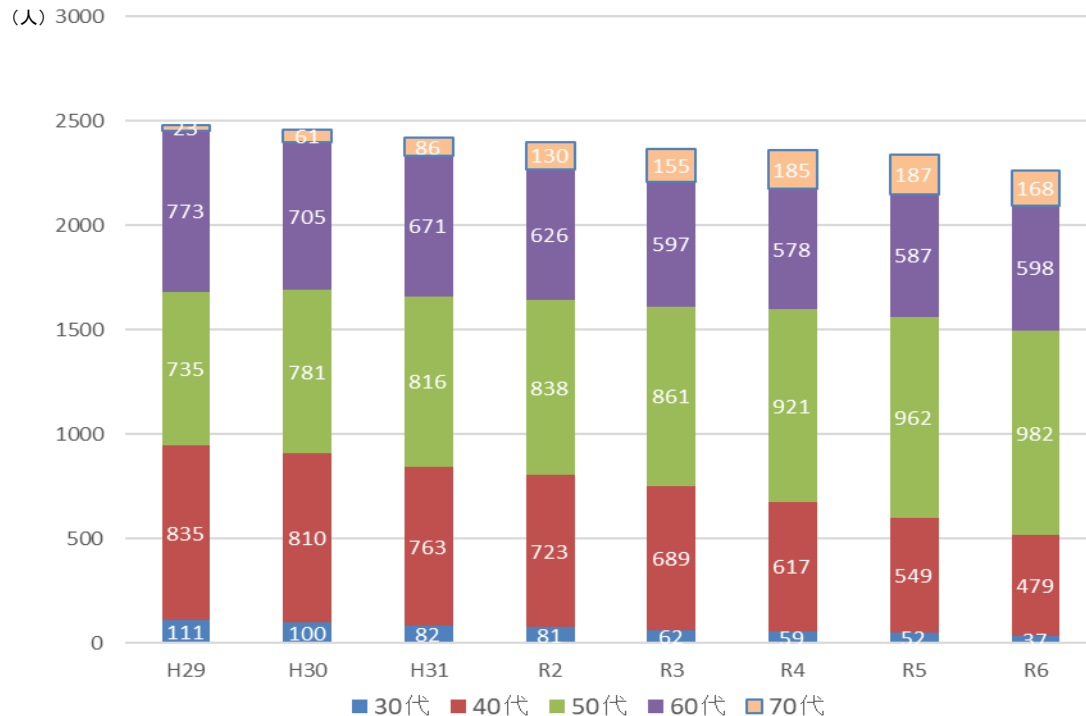
我が国の土地評価の基幹となる地価公示を担う鑑定評価員についても、不動産鑑定士全体の傾向と同じく、担い手の減少及び高齢化が続いている。

人数については、令和6年は2,264名と、平成29年の2,477名と比較して213名、約8.6%減少している。

年齢構成については、平成29年から令和6年にかけて、50代の鑑定評価員の占める割合が29.7%から43.4%に大きく増加する一方、30代は4.5%から1.6%

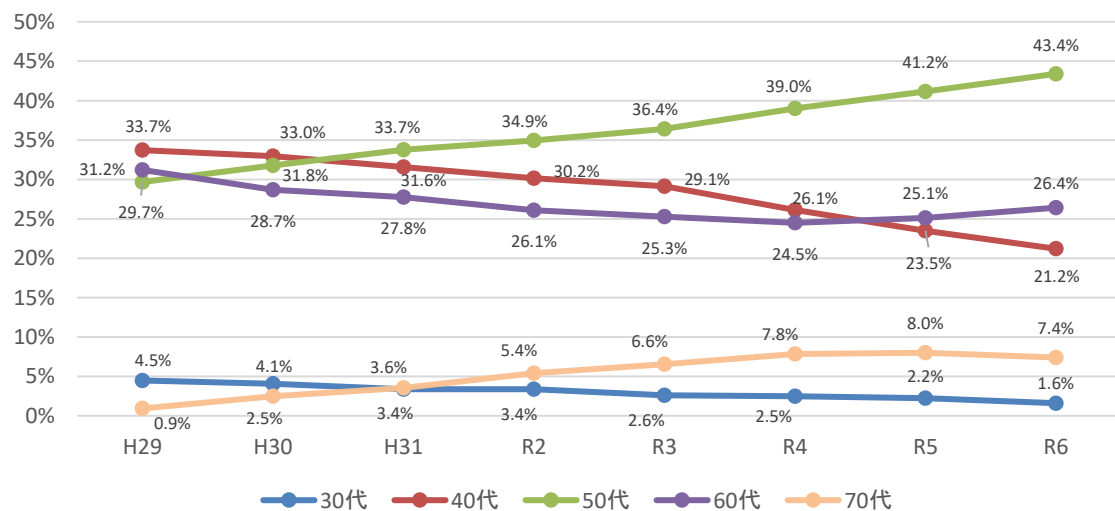
に、40代は33.7%から21.2%に減少しており、平均年齢は現在、50代後半となっている。

＜地価公示鑑定評価員の人数の推移＞



出典：国土交通省による調査

＜地価公示鑑定評価員の年齢構成の推移＞



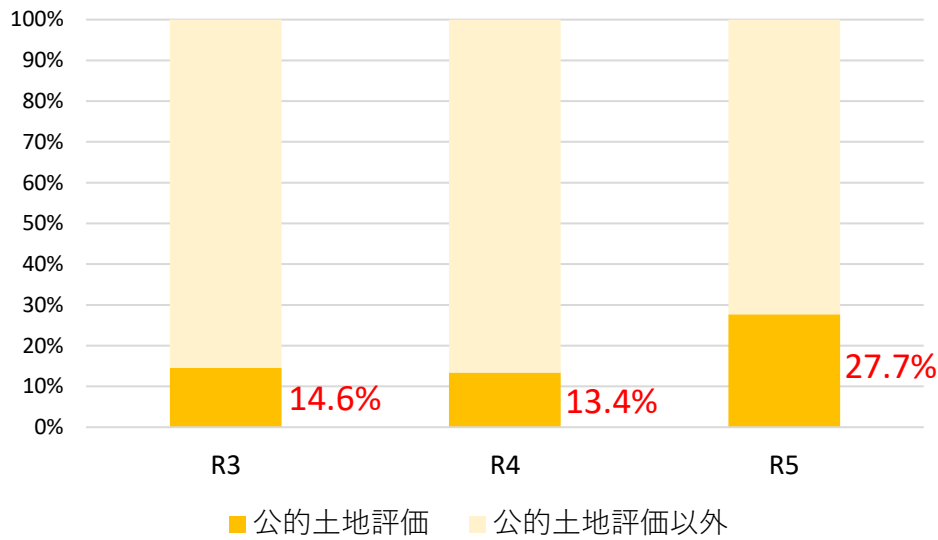
出典：国土交通省による調査

（４）不動産鑑定業者の報酬構造

不動産鑑定業は都市部と地方部とで報酬構造が大きく異なっている。

報酬額自体は、3年に一度の固定資産税に係る標準宅地の評価業務（直近では令和5年）も考慮すると、平均的には都市部と地方部とでほとんど変わらないものの²、報酬額全体に占める公的土地評価³の報酬割合は、都市部の事務所では約1割強（固定資産税の標準宅地評価がある年は約3割）にとどまっている一方、地方部の事務所では約4割（固定資産税の標準宅地評価がある年は約7割）と高い割合を占めている。

<都市部：概算報酬額（一人当たり）に占める公的土地評価の割合>

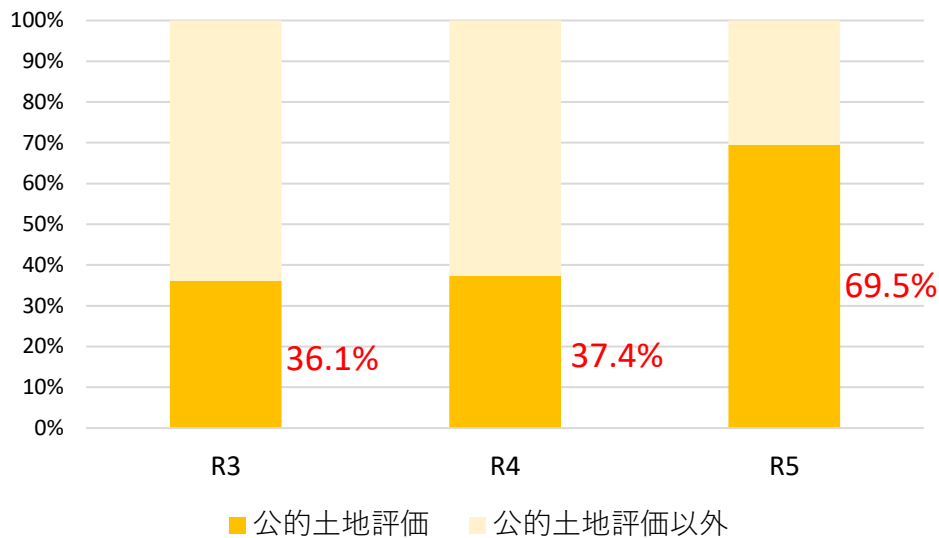


出典：国土交通省「不動産鑑定業者の事業実績」

² 不動産鑑定業者の事業実績（国土交通大臣登録業者及び都道府県知事登録業者）に基づき、事務所所在地別に不動産鑑定士等一人当たりの概算報酬額を比較すると、都市部は12,365千円、地方部は12,716千円となる（いずれも令和3年から令和5年の3カ年の平均額）。なお、固定資産税に係る標準宅地の評価業務が含まれる令和5年の平均額は、都市部は15,143千円、地方部は18,948千円となり地方部のほうが高いが、令和3年及び令和4年は都市部のほうが地方部よりも高い。

³ 鑑定人としての業務（裁判鑑定）・地価公示・都道府県地価調査・相続税評価・固定資産税評価

＜地方部：概算報酬額（一人当たり）に占める公的土地評価の割合＞



出典：国土交通省「不動産鑑定業者の事業実績」

（５）不動産鑑定士試験合格者の動向

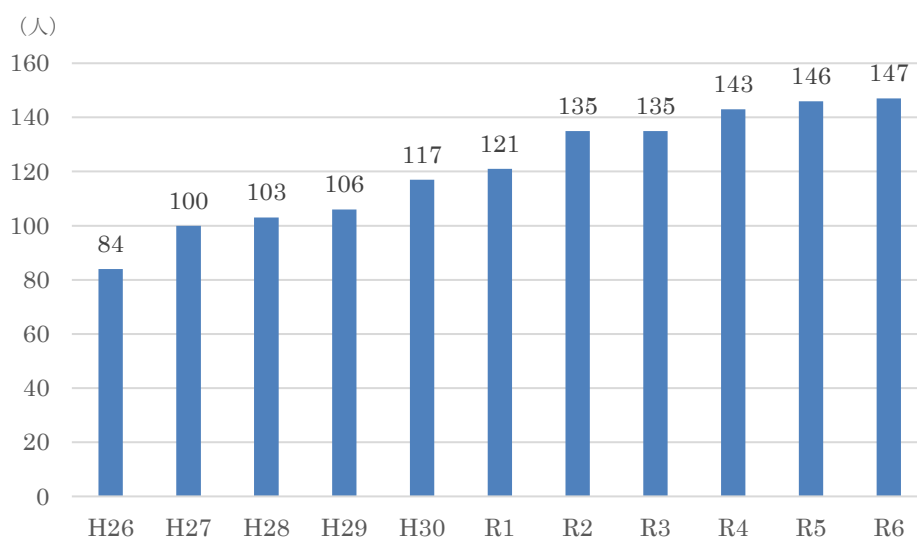
不動産鑑定士試験の合格者数は、令和 6 年は 147 人と、平成 26 年の 84 人から大きく増加している。

また、合格者の年齢構成を見ると、30 歳代の割合が最も高く、全体の 46% を占め、次いで 30 歳未満が 36% と、若年層が高い割合を占めている。

こうした状況にも関わらず、前述のとおり不動産鑑定業に従事する不動産鑑定士が減少しており、とりわけ地方部においてはその傾向が強い。

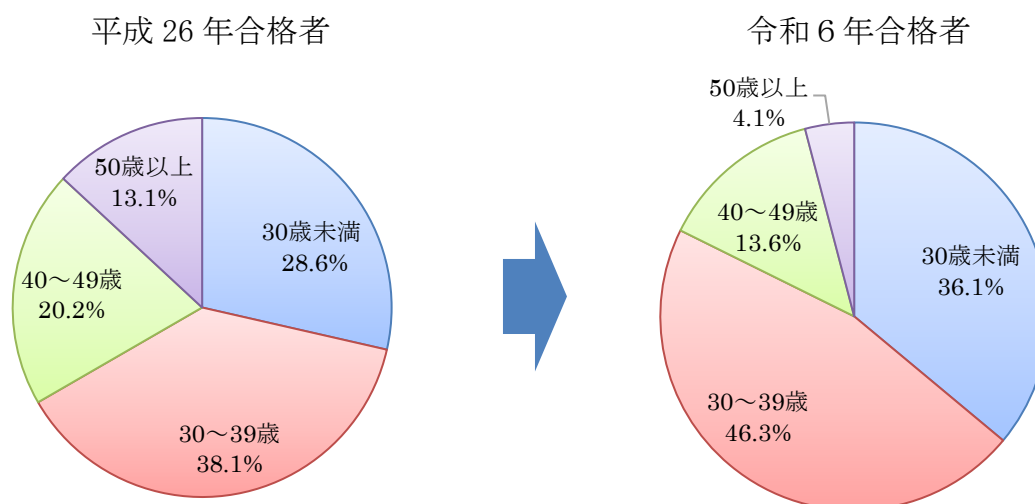
試験合格後、不動産鑑定士の資格やその専門性をいかし、コンサル業務も含めた不動産鑑定業以外の業務・業種に勤務する若年層が一定数存在するものと考えられるが、不動産鑑定業に従事する不動産鑑定士もコンサル業務から適正な報酬を得られるようになることが重要である。

<不動産鑑定士試験（論文式）の合格者数の推移>



出典：国土交通省による調査

<不動産鑑定士試験合格者の年齢構成の推移>



出典：国土交通省による調査

(6) 小括

このように、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である。

その要因の一つとして、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等が考えられる。

こうした状況を踏まえ、不動産に係る専門性をいかした業務領域の拡大や、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を中心に、不動産鑑定士の担い手を確保する方策を検討する必要がある。

3. 関係者に対するヒアリングの実施結果

勉強会において、地方で活躍されている不動産鑑定士の方、発注者の立場である地方公共団体の方、他の士業の資格をお持ちの方にヒアリングを行い、以下のような意見が出された。

(1) 地方で活躍されている不動産鑑定士のヒアリング結果

(現状の問題)

- ・地方には低価格入札の影響を受けている不動産鑑定士が一定数存在する。
- ・低価格入札の結果作られた鑑定評価書の質について懸念している。不動産鑑定業界においてもセカンドオピニオンの考え方が広がると良い。

(不動産鑑定士の意識改革)

- ・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である。
- ・自己研鑽が重要である。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。
- ・不動産だけでなく、暖簾代、営業権、企業買収価値、採掘権等、価値を評価すべきものはたくさんある。全ての評価は不動産鑑定士が行うという姿勢が求められる。
- ・不動産鑑定士が減少し、一人しかいない事務所も増えている中で、若手が連携して勉強会を開催するのが良い。
- ・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、参加するべきである。
- ・依頼者や需要者に対して、必要な情報は無償では手に入らないという認識を広げることが大切である。

(社会的認知度の向上)

- ・地方では不動産鑑定士の認知度がまだまだ不十分である。また、若手の数が圧倒的に少ない。
- ・何かあったときの不動産の相談は不動産鑑定士に、ということを国民の皆さんに認識してもらうことが重要である。無料相談会の開催や地域のイベント等で相談ブースを出すなどの取組を進めている。
- ・租税教室のように、児童・生徒に対して、不動産に関する教育の機会が早くか

らあることが望ましい。

(制度の整備)

- ・裁判所に出す価格についての意見書は不動産鑑定士の意見書でなければならないなど、これについては不動産鑑定評価書が必須といった法令上の規定を拡大してもらいたい。
- ・「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（令和2年中央用地対策連絡協議会申合せ）」の報酬額の見直しやコンサル業務に係る報酬の指標が必要である。

(2) 地方公共団体のヒアリング結果

- ・不動産鑑定士にどのような業務を依頼できるのか、地方公共団体に十分に認識されていない。
- ・例えば建物付き土地について、現状有姿又は取り壊しのどちらが売却に効果的かなど、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く、事業の推進につながる。
- ・不動産鑑定業務についても、顧問弁護士のように年間を通じて相談できる体制があることが望ましい。
- ・不動産鑑定士に相談をする場合のルールや報酬基準が明確になっていると、依頼をしやすい。
- ・国庫補助の対象となる事業であっても、不動産鑑定評価書の取得経費が補助対象外となっており、見直しの検討をお願いしたい。

(3) 他の士業資格者のヒアリング結果

- ・公認会計士・税理士の業務については、特に企業には報酬を払うものという意識が根付いており、報酬を得られないことはあまりない。最初に見積りを求められることも多い。
- ・法律上、一定規模以上の企業に監査が義務づけられているということもあり、顧客を確保しやすい面があるのではないかと。特に単発の依頼になりがちな不動産鑑定評価と異なり、継続的な顧問契約になりやすく、顧客からの相談を受けやすいのではないかと。
- ・公認会計士にはeラーニングの機会が提供されており、コンサル業務についても経営戦略、販売管理等様々なテーマがあり、専門性を深める機会が与えられている。
- ・コンサル業務はやりきらないといけなないので、不動産鑑定士においても、不動産の話ではないから抜ける、という感じでは顧客はついてこない。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である。

- ・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である。

4. 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の実施結果

令和6年11月下旬から12月中旬にかけて、現在コンサル業務に取り組んでいる不動産鑑定業者を対象に、当該コンサル業務の内容や、今後コンサル業務を行うにあたって有望と考える分野等についてアンケート調査を実施した。

具体的には、令和5年事業実績報告書において「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務」の実績報告があり、かつ連合会のホームページにてメールアドレスを公表している不動産鑑定業者に対しアンケート回答依頼メールを送付するとともに、連合会のメールマガジンにおいても回答を呼びかけ、結果を集計した。主な結果は以下のとおり。

(1) 回答者数等

アンケートでは、221業者から386件の業務について回答が得られた。

221業者のうち、都市部の業者が136社(230件)、地方部の業者が85社(156件)であった。

(2) 現在取り組んでいるコンサル業務の受注先

民間企業が165件(42.7%)、公共(自治体等)が123件(31.9%)、個人が98件(25.4%)と、民間企業からの受注が比較的多く、個人からの受注が比較的小さいが、大きな偏りは見られない結果となった。

都市部の業者については、民間企業からの受注が最も多く、個人、公共の順となった。一方、地方部の業者については、公共からの受注が最も多く、民間企業、個人の順となった。

<現在取り組んでいるコンサル業務の受注先> (選択式、複数回答可)

	都市部(件)	地方部(件)	合計(件)
民間企業	107(46.5)	58(37.2)	165(42.7)
公共(自治体等)	53(23.0)	70(44.9)	123(31.9)
個人	70(30.4)	28(17.9)	98(25.4)
合計(件)	230(100)	156(100)	386(100)

※ () 内は百分率(%)。小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%とならないことがある。以下同様。

（３）現在取り組んでいるコンサル業務の分野

自由記述の内容を基に、386 件の業務を事務局において分類⁴したところ、「不動産の利活用に関する相談」（45 件、11.7%）、「相続に関する相談」（32 件、8.3%）、「公的土地評価実施にあたっての相談」（31 件、8.0%）が多い結果となった。

都市部の業者については、地方部と比較して都市開発・まちづくりに関する相談、投資相談、事業承継・M&Aの相談の割合が高く、地方部の業者については、都市部と比較して公共用地取得関係の割合が高かった。

＜現在取り組んでいるコンサル業務の分野＞（記述式、複数回答可）

	都市部 (件)	地方部 (件)	合計 (件)
不動産の利活用に関する相談	31 (13.5)	14 (9.0)	45 (11.7)
相続に関する相談	20 (8.7)	12 (7.7)	32 (8.3)
公的土地評価実施にあたっての相談	16 (7.0)	15 (9.6)	31 (8.0)
市場調査・需要予測等の相談	9 (3.9)	11 (7.1)	20 (5.2)
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	6 (2.6)	5 (3.2)	11 (2.8)
都市開発・まちづくりに関する相談	8 (3.5)	2 (1.3)	10 (2.6)
災害リスク・災害対応に関する相談	2 (0.9)	1 (0.6)	3 (0.8)
不動産の環境価値等の 評価に関する相談	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
その他（不動産売買）	19 (8.3)	9 (5.8)	28 (7.3)
その他（賃貸借）	18 (7.8)	9 (5.8)	27 (7.0)
その他（公共用地取得）	6 (2.6)	17 (10.9)	23 (6.0)
その他（投資相談）	16 (7.0)	4 (2.6)	20 (5.2)
その他（価格調査）	11 (4.8)	7 (4.5)	18 (4.7)
その他（１項業務に係る業務）	6 (2.6)	8 (5.1)	14 (3.6)
その他（訴訟）	9 (3.9)	3 (1.9)	12 (3.1)
その他（事業承継・M&A）	7 (3.0)	1 (0.6)	8 (2.1)
その他（顧問業務）	1 (0.4)	2 (1.3)	3 (0.8)
その他	22 (9.6)	24 (15.4)	46 (11.9)
不明	23 (10.0)	12 (7.7)	35 (9.1)
合計（計）	230 (100)	156 (100)	386 (100)

⁴ 後述する設問「（６）今後有望と考えるコンサル業務」において選択肢として設定した８類型に加え、それ以外も 10 類型に分類。

（４）現在取り組んでいるコンサル業務における報酬の有無

回答のあった 386 件の業務のうち、報酬を得ている業務は 288 件（74.6%）であり、このうち「１項業務とは関連なくコンサル業務のみ受注しており、報酬もコンサル業務単体で得ている」件数が 133 件（46.2%）と最も多い結果となった。

一方、報酬を得ていない業務は 98 件（25.4%）であった。

＜現在取り組んでいるコンサル業務における報酬の有無＞ （選択式、複数回答可）

			都市部 （件）	地方部 （件）	合計 （件）
報酬を 得ている	コンサル業務 単体で報酬を 得ている	1 項業務とは関連な くコンサル業務のみ 受注	77 [44. 0]	56 [49. 6]	133 [46. 2]
		1 項業務の一部とし て（付随して）受注	43 [24. 6]	28 [24. 8]	71 [24. 7]
	1 項業務とま とめて報酬を 得ている		42 [24. 0]	26 [23. 0]	68 [23. 6]
	タイムチャージ制で報酬を得ている		13 [7. 4]	3 [2. 7]	16 [5. 6]
	小計		175 [100] (76. 1)	113 [100] (72. 4)	288 [100] (74. 6)
報酬を得ていない			55 (23. 9)	43 (27. 6)	98 (25. 4)
合計（件）			230 (100)	156 (100)	386 (100)

※（）内は合計に対する百分率（%）。[] 内は小計に対する百分率（%）。

報酬を得ていない理由については、「あくまで無償サービスとして行いたいから」（24 件、19.7%）、「コンサル業務から報酬を得ること自体検討したことがなかったから」（23 件、18.9%）が比較的多いほか、その他（39 件、32.0%）として「発注に至らず相談にとどまったため」「相談には広く応じ、鑑定評価につなげたい」「報酬支払いに応じてもらえないため」等の意見が見られた。

＜現在取り組んでいるコンサル業務から報酬を得ていない理由＞
 （選択式、複数回答可）

	都市部 （件）	地方部 （件）	合計（件）
あくまで無償サービスとして 行いたいから	17（23.3）	7（14.3）	24（19.7）
コンサル業務から報酬を得ること自体 検討したことがなかったから	17（23.3）	6（12.2）	23（18.9）
コンサル業務に係る報酬の 見積り方法がわからないから	14（19.2）	7（14.3）	21（17.2）
報酬を要求した場合、顧客との関係が 壊れる可能性があるから	7（9.6）	8（16.3）	15（12.3）
その他（自由記述）	18（24.7）	21（42.9）	39（32.0）
合計（件）	73（100）	49（100）	122（100）

（５）報酬を得てコンサル業務を行っている具体事例

① １項業務に付随するコンサル業務において報酬を得ている例

- ・不動産の鑑定評価にあたっての事前の相談により報酬を得ている事例
- ・不動産鑑定評価書の解説により報酬を得ている事例
- ・不動産鑑定評価基準における評価手法の解説により報酬を得ている事例
- ・不動産鑑定評価に付随する意見書の作成により鑑定評価の報酬とは別に報酬を得ている事例

② 純粋なコンサル業務において報酬を得ている例

- ・不動産の利活用に係る民間事業者からの相談の中で、保有不動産の売却や集約等についてアドバイスを行った事例
- ・不動産の利活用に係る地方公共団体からの相談の中で、公売予定財産の公売可能性についてアドバイスを行った事例
- ・相続に関する相談の中で、遺産の分割利用方法についてアドバイスを行った事例
- ・他士業との連携事例として、税理士と協力して CRE（企業不動産）についてアドバイスを行った事例

③ 報酬の受け取り方

- ・コンサル業務についてタイムチャージで報酬を得ている事例
- ・民間事業者と顧問契約を結び報酬を得ている事例

（６）今後有望と考えるコンサル業務

今後コンサル業務を行うにあたって有望と考える／積極的に行いたいと考えている分野については、「不動産の利活用に関する相談」（128 件、22.0%）、「相続に関する相談」（124 件、21.3%）、「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」（76 件、13.0%）が多く、「不動産の利活用に関する相談」や「相続に関する相談」については現在も取り組んでいる業者が多い中で、今後更に有望と考えている業者が多いとの結果となった。

＜今後有望と考えるコンサル業務＞（選択式、複数回答可）

	都市部 (件)	地方部 (件)	合計 (件)
不動産の利活用に関する相談	86 (24.4)	42 (18.2)	128 (22.0)
相続に関する相談	78 (22.2)	46 (19.9)	124 (21.3)
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	40 (11.4)	36 (15.6)	76 (13.0)
公的土地評価実施にあたっての相談	32 (9.1)	33 (14.3)	65 (11.1)
都市開発・まちづくりに関する相談	36 (10.2)	24 (10.4)	60 (10.3)
市場調査・需要予測等の相談	32 (9.1)	26 (11.3)	58 (9.9)
災害リスク・災害対応に関する相談	15 (4.3)	13 (5.6)	28 (4.8)
不動産の環境価値等の評価に関する相談	18 (5.1)	3 (1.3)	21 (3.6)
その他（自由記述）	15 (4.3)	8 (3.5)	23 (3.9)
合計 (件)	352 (100)	231 (100)	583 (100)

5. 業務領域の拡大等を通じた不動産鑑定士の担い手確保に向けて

近年は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、不動産鑑定士においても、不動産の鑑定評価のみならず、その専門的知見をいかしたコンサル業務の重要性が高まっているといえる。こうした社会の新たなニーズと、上述したヒアリング結果及びアンケート結果並びにそれらに係る勉強会での議論を踏まえ、今後取り組んでいくべき内容について、（１）国・連合会等による取組と、（２）不動産鑑定士個人による取組とに分けて以下のとおり整理した。各主体は、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それぞれの特性を踏まえながら、必要な取組を着実に実施し、業務領域の拡大や、業務における適正な報酬の確保等、不動産鑑定士の担い手確保策に取り組むことが必要である。

(1) 国・連合会等による取組

国と、連合会をはじめとする業界団体（以下「連合会等」という。）とが、それぞれの担うべき役割を認識した上で、連合会等の取組を国が支援し、業務領域の拡大や、業務における適正な報酬の確保等、不動産鑑定士の担い手確保策に取り組む。また、不動産鑑定士をいかすことのできる分野を整理し、関係者に周知するなど、不動産鑑定士の業務領域の拡大等に向けた環境整備を推進する。

【業務領域拡大のための取組】

- ・ アンケート結果では、業務領域の拡大に向けて今後有望な分野として「不動産の利活用に関する相談」（22.0%）、「相続に関する相談」（21.3%）、「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%）といった分野があげられた。

こうした分野について、来年度、発注者や有識者に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、業務領域拡大の参考マニュアルとして取りまとめる。

- ・ アンケート結果では、適正な報酬を確保している例として、4.（5）の事例等が見られた。

こうした、1項業務に付随するコンサル業務及び純粋なコンサル業務それぞれの優良と思われる取組事例について、来年度、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、上述の参考マニュアルにおいて事例集として取りまとめる。

また、公共、民間及び個人のそれぞれのセクターでの社会課題（相続、遊休不動産の利活用等）に貢献する事例を取り上げるなど、幅広い社会課題に貢献できる不動産鑑定士の魅力が伝わるように工夫する。

- ・ 各ブロックの地域会、各都道府県の不動産鑑定士協会（以下「各協会等」という。）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を積極的に進めるよう、連合会において各協会等への働きかけや必要な支援を行う。
- ・ 各協会等が、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を積極的に進めるよう、連合会において各協会等への働きかけや必要な支援を行う。
- ・ 各協会等が、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の把握につなげるよう、連合会において各協会等への働きかけや必要な支援を行う。

【適正な報酬を確保する取組】

- ・ 業務領域の拡大にあたっては、業務の発注者側に、1項業務に付随する場合を含めコンサル業務における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ことが重要であり、国・連合会等においても発注者への働きかけに取り組む。
- ・ 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準（令和2年中央用地対策連絡協議会申合せ）」について、前回（令和2年3月）の改定から約5年が経過することから、民間からの報酬額の実態も踏まえ、改定について検討する。

【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、実際に魅力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、様々な主体との連携、広報の強化について検討する。
- ・ 今年度のヒアリングにおいては、不動産の評価が必要な際に不動産鑑定士による鑑定評価を受けることを義務付けること等、他組織の制度改正等が必要な意見が出された。こうした点については、他組織における制度改正等のタイミングを見ながら調整を図ることとする。

また近年、例えば配偶者居住権や地域福利増進事業について国と連合会が連携しながら指針を提示してきたように、不動産鑑定士の活用が期待される分野について業界としての対応指針を示すことで、制度改正を待たず不動産鑑定士の活用促進につなげることも考えられる。

（2）不動産鑑定士個人による取組

業務領域の拡大や適正な報酬の確保のためには、国や連合会等の取組だけでなく、不動産鑑定士ひとりひとりが、コンサル業務を通じて依頼者の根源的なニーズに応えるという意識を持ち、意識改革や自己研鑽を行うことが求められる。

【業務領域拡大のための取組】

- ・ 国及び連合会が来年度取りまとめ予定のマニュアルも活用し、個々の不動産鑑定士においても積極的に業務開拓に取り組むべきである。
- ・ 業務領域拡大の観点はもちろん、適正な報酬の確保の観点からも、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べきである。

【適正な報酬を確保する取組】

- ・ アンケート結果では、コンサル業務から報酬を得ていない理由として、その後の不動産鑑定評価につなげるためとの意見の他に、報酬を得ること自体検討したことがなかった（18.9%）、報酬の見積り方法がわからない

(17.2%)、報酬を要求すると顧客との関係が壊れる可能性がある(12.3%)といった意見が見られたが、1項業務に付随する場合を含め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べきである。

国及び連合会が来年度取りまとめ予定の事例集も活用し、積極的に業務の対価を得る姿勢を持つべきである。

- ・ 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べきである。

6. おわりに

今般、不動産鑑定士の担い手確保に向けて、特に地方部において報酬に占める公的土地評価の割合が高いことに着目し、地方の不動産鑑定士の業務領域拡大等のための取組についての論点整理を行うとともに、来年度における更なる検討の方向性を示した。

しかしながら、不動産鑑定士の担い手確保策としては、こうした観点以外にも、児童・生徒も含めた若年層への不動産鑑定士の魅力の一層のPRや、不動産鑑定業務におけるDXの更なる推進等、様々な観点が考えられる。不動産の鑑定評価は高度な専門性が求められ、その担い手である不動産鑑定士の確保に向けた即応的な対応は困難であることから、それぞれの地域の実情も踏まえつつ、引き続き様々な観点から施策を検討していくことが必要である。

また、この検討を契機に、それぞれの地域の不動産鑑定士が将来の担い手確保を自らの課題として認識し、地域ごとの取組が進展することが期待される。

不動産鑑定士の担い手確保に向けた勉強会

構成員名簿

【委員】(50 音順) ○：座長

荒川 真司 成和綜合会計事務所 代表

小島 浩幸 大津市 建設部長

辻本 尚子 京都府不動産鑑定士協会 会長
／日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事

○ 中城 康彦 明海大学不動産学部 教授

萩野 和伸 熊本県不動産鑑定士協会 会員
／九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 業務委員長

【事務局】

阿部 隆志 日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員長

嶋田 幸弘 日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員長

村木 康弘 日本不動産鑑定士協会連合会 広報委員長

姫野 和弘 日本不動産鑑定士協会連合会 専務理事

村上 威夫 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課長

吉田 元紀 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 鑑定評価指導室長

石島 彬仁 国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 地価調査企画調整官

不動産鑑定士の担い手確保に向けた勉強会

開催経緯

【第1回】令和6年10月2日（水）

- 不動産鑑定士を取り巻く現状について
- 有識者ヒアリング
 - ・ 地方での不動産鑑定業務について

【第2回】令和6年11月12日（火）

- 情報提供
 - ・ 良質な不動産コンサルティングサービスの推進体制
 - ・ 不動産鑑定士によるアドバイス・コンサルティング業務についてのアンケート
- 有識者ヒアリング
 - ・ 公認会計士によるアドバイス・コンサルティング業務について
 - ・ 大津市における不動産鑑定士の活用状況について

【第3回】令和7年2月17日（月）

- 「業務領域の拡大等を通じた不動産鑑定士の担い手確保に向けて～論点整理～（案）」について
- 令和7年度「不動産鑑定士の担い手確保に向けた勉強会」の開催について