

表1 過去5ヶ年の事業実績表（価格評価、賃料評価のほか固定資産税評価、相続税評価を含む。）

令和2年

区分	年	業者数	事務所数	鑑定業者に所属する不動産鑑定士等 (人)	実績総数				1業者平均		1事務所平均		鑑定業者に所属する不動産鑑定士等1人当たりの平均		一件当たりの報酬額 (千円)
					件数 (件)	対前年比 (%)	報酬額 (千円)	対前年比 (%)	件数 (件)	報酬額 (千円)	件数 (件)	報酬額 (千円)	件数 (件)	報酬額 (千円)	
大臣登録	28	81	243	918	81,178	13.1	15,762,843	8.9	1,002	194,603	334	64,868	88	17,171	194
	29	78	240	906	110,205	35.8	18,325,037	16.3	1,413	234,936	459	76,354	122	20,226	166
	30	76	236	914	76,718	△ 30.4	17,314,180	△ 5.5	1,009	227,818	325	73,365	84	18,943	226
	1	75	234	942	79,542	3.7	18,718,421	8.1	1,061	249,579	340	79,993	84	19,871	235
	2	75	231	975	110,465	38.9	21,400,326	14.3	1,473	285,338	478	92,642	113	21,949	194
知事登録	28	3,130	3,146	3,811	139,558	3.9	21,704,446	△ 0.8	45	6,934	44	6,899	37	5,695	156
	29	3,094	3,112	3,766	411,094	194.6	40,105,230	84.8	133	12,962	132	12,887	109	10,649	98
	30	3,061	3,080	3,735	119,532	△ 70.9	19,662,231	△ 51.0	39	6,423	39	6,384	32	5,264	164
	1	3,106	3,124	3,556	119,913	0.3	19,932,208	1.4	39	6,417	38	6,380	34	5,605	166
	2	3,072	3,090	3,623	394,451	228.9	40,137,781	101.4	128	13,066	128	12,990	109	11,079	102
合計	28	3,211	3,389	4,729	220,736	△ 62.3	36,365,995	△ 35.2	63	11,196	60	10,615	43	7,573	176
	29	3,172	3,352	4,672	521,299	136.2	58,430,267	60.7	164	18,421	156	17,431	112	12,506	112
	30	3,137	3,316	4,649	196,250	△ 62.4	36,976,411	△ 36.7	63	11,787	59	11,151	42	7,954	188
	1	3,181	3,358	4,498	199,455	1.6	38,650,629	4.5	63	12,150	59	11,510	44	8,593	194
	2	3,147	3,321	4,598	504,916	153.1	61,538,107	59.2	160	19,555	152	18,530	110	13,384	122

(注) 「業者」、「事務所」及び「鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の数」は、令和3年1月1日現在のものである。
「鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の数」は、事務所ごとの不動産鑑定士等の数を集計したものである。(以下の表についても同じ。)

表2 依頼目的別 件数及び報酬（価格評価）

令和2年

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

(単位：件、千円)

区分	売 買		担 保		補 償		証券化		財務諸表	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	4,816	2,102,259	6,210	1,290,353	581	193,993	12,454	6,270,873	2,520	1,255,233
構成比 (%)	16.2	16.4	20.8	10.1	1.9	1.5	41.8	48.9	8.5	9.8
知事登録業者	18,973	6,027,718	4,381	809,482	7,072	2,386,424	1,551	739,502	1,074	655,682
構成比 (%)	46.4	44.2	10.7	5.9	17.3	17.5	3.8	5.4	2.6	4.8
合 計	23,789	8,129,977	10,591	2,099,835	7,653	2,580,417	14,005	7,010,375	3,594	1,910,915
構成比 (%)	33.6	30.7	15.0	7.9	10.8	9.7	19.8	26.5	5.1	7.2

区分	資産評価		その他		計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	2,780	1,437,612	449	267,848	29,810	12,818,171
構成比 (%)	9.3	11.2	1.5	2.1	100.0	100.0
知事登録業者	6,291	2,485,049	1,586	547,943	40,928	13,651,800
構成比 (%)	15.4	18.2	3.9	4.0	100.0	100.0
合 計	9,071	3,922,661	2,035	815,791	70,738	26,469,971
構成比 (%)	12.8	14.8	2.9	3.1	100.0	100.0

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査

区分	売 買		担 保		補 償		証券化		財務諸表	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	2,358	594,368	29,914	1,726,421	70	23,849	1,445	588,753	2,210	356,570
構成比 (%)	5.7	12.2	72.1	35.5	0.2	0.5	3.5	12.1	5.3	7.3
知事登録業者	6,314	1,085,078	12,339	762,042	1,224	179,201	409	57,530	948	166,874
構成比 (%)	23.3	35.3	45.5	24.8	4.5	5.8	1.5	1.9	3.5	5.4
合 計	8,672	1,679,446	42,253	2,488,463	1,294	203,050	1,854	646,283	3,158	523,444
構成比 (%)	12.6	21.1	61.6	31.3	1.9	2.6	2.7	8.1	4.6	6.6

区分	資産評価		その他		計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	5,006	967,347	477	610,818	41,480	4,868,126
構成比 (%)	12.1	19.9	1.1	12.5	100.0	100.0
知事登録業者	4,311	538,072	1,583	287,818	27,128	3,076,615
構成比 (%)	15.9	17.5	5.8	9.4	100.0	100.0
合 計	9,317	1,505,419	2,060	898,636	68,608	7,944,741
構成比 (%)	13.6	18.9	3.0	11.3	100.0	100.0

合計

区分	売 買		担 保		補 償		証券化		財務諸表	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	7,174	2,696,627	36,124	3,016,774	651	217,842	13,899	6,859,626	4,730	1,611,803
構成比 (%)	10.1	15.2	50.7	17.1	0.9	1.2	19.5	38.8	6.6	9.1
知事登録業者	25,287	7,112,796	16,720	1,571,524	8,296	2,565,625	1,960	797,032	2,022	822,556
構成比 (%)	37.2	42.5	24.6	9.4	12.2	15.3	2.9	4.8	3.0	4.9
合 計	32,461	9,809,423	52,844	4,588,298	8,947	2,783,467	15,859	7,656,658	6,752	2,434,359
構成比 (%)	23.3	28.5	37.9	13.3	6.4	8.1	11.4	22.2	4.8	7.1

区分	資産評価		その他		計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	7,786	2,404,959	926	878,666	71,290	17,686,297
構成比 (%)	10.9	13.6	1.3	5.0	100.0	100.0
知事登録業者	10,602	3,023,121	3,169	835,761	68,056	16,728,415
構成比 (%)	15.6	18.1	4.7	5.0	100.0	100.0
合 計	18,388	5,428,080	4,095	1,714,427	139,346	34,414,712
構成比 (%)	13.2	15.8	2.9	5.0	100.0	100.0

表3 依頼目的別 件数及び報酬（賃料評価）

令和2年

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

(単位：件、千円)

区分	賃貸借		争訟		補償		その他		合計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	493	344,007	48	61,999	7	3,709	21	20,548	569	430,263
構成比 (%)	86.6	80.0	8.4	14.4	1.2	0.9	3.7	4.8	100.0	100.0
知事登録業者	1,545	643,510	321	189,804	83	32,606	90	47,756	2,039	913,676
構成比 (%)	75.8	70.4	15.7	20.8	4.1	3.6	4.4	5.2	100.0	100.0
合計	2,038	987,517	369	251,803	90	36,315	111	68,304	2,608	1,343,939
構成比 (%)	78.1	73.5	14.1	18.7	3.5	2.7	4.3	5.1	100.0	100.0

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査

区分	賃貸借		争訟				その他		合計	
	件数	報酬	件数	報酬			件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	3,759	589,452	14	7,217			605	486,330	4,378	1,082,999
構成比 (%)	85.9	54.4	0.3	0.7			13.8	44.9	100.0	100.0
知事登録業者	1,132	207,673	86	20,390			55	12,525	1,273	240,588
構成比 (%)	88.9	86.3	6.8	8.5			4.3	5.2	100.0	100.0
合計	4,891	797,125	100	27,607			660	498,855	5,651	1,323,587
構成比 (%)	86.6	60.2	1.8	2.1			11.7	37.7	100.0	100.0

合計

区分	賃貸借		争訟		補償		その他		合計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	4,252	933,459	62	69,216	7	3,709	626	506,878	4,947	1,513,262
構成比 (%)	86.0	61.7	1.3	4.6	0.1	0.2	12.7	33.5	100.0	100.0
知事登録業者	2,677	851,183	407	210,194	83	32,606	145	60,281	3,312	1,154,264
構成比 (%)	80.8	73.7	12.3	18.2	2.5	2.8	4.4	5.2	100.0	100.0
合計	6,929	1,784,642	469	279,410	90	36,315	771	567,159	8,259	2,667,526
構成比 (%)	83.9	66.9	5.7	10.5	1.1	1.4	9.3	21.3	100.0	100.0

表4 1件当たりの鑑定評価額別 件数及び報酬（価格評価）

令和2年

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

（単位：件、千円）

区分	1,000万円以下		1,000万～3,000万円		3,000万～5,000万円		5,000万～1億円		1億～5億円	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	1,885	433,402	1,877	418,080	1,375	348,596	2,124	574,405	5,876	1,916,163
構成比 (%)	6.3	3.4	6.3	3.3	4.6	2.7	7.1	4.5	19.7	14.9
知事登録業者	11,631	2,799,080	8,298	1,959,042	4,743	1,322,625	5,335	2,250,180	6,778	2,996,831
構成比 (%)	28.4	20.5	20.3	14.4	11.6	9.7	13.0	16.5	16.6	22.0
合計	13,516	3,232,482	10,175	2,377,122	6,118	1,671,221	7,459	2,824,585	12,654	4,912,994
構成比 (%)	19.1	12.2	14.4	9.0	8.6	6.3	10.5	10.7	17.9	18.6

区分	5億～25億円		25億円超		合計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	8,572	3,934,902	8,101	5,192,623	29,810	12,818,171
構成比 (%)	28.8	30.7	27.2	40.5	100.0	100.0
知事登録業者	2,960	1,412,678	1,183	911,364	40,928	13,651,800
構成比 (%)	7.2	10.3	2.9	6.7	100.0	100.0
合計	11,532	5,347,580	9,284	6,103,987	70,738	26,469,971
構成比 (%)	16.3	20.2	13.1	23.1	100.0	100.0

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査

区分	1,000万円以下		1,000万～3,000万円		3,000万～5,000万円		5,000万～1億円		1億～5億円	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	12,744	514,125	8,836	599,897	3,560	184,700	3,856	243,359	5,218	557,176
構成比 (%)	30.7	10.6	21.3	12.3	8.6	3.8	9.3	5.0	12.6	11.4
知事登録業者	5,612	486,789	4,405	351,723	3,208	312,743	3,982	564,332	5,135	571,574
構成比 (%)	20.7	15.8	16.2	11.4	11.8	10.2	14.7	18.3	18.9	18.6
合計	18,356	1,000,914	13,241	951,620	6,768	497,443	7,838	807,691	10,353	1,128,750
構成比 (%)	26.8	12.6	19.3	12.0	9.9	6.3	11.4	10.2	15.1	14.2

区分	5億～25億円		25億円超		合計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	4,166	1,018,053	3,100	1,750,816	41,480	4,868,126
構成比 (%)	10.0	20.9	7.5	36.0	100.0	100.0
知事登録業者	3,244	415,928	1,542	373,526	27,128	3,076,615
構成比 (%)	12.0	13.5	5.7	12.1	100.0	100.0
合計	7,410	1,433,981	4,642	2,124,342	68,608	7,944,741
構成比 (%)	10.8	18.0	6.8	26.7	100.0	100.0

合計

区分	1,000万円以下		1,000万～3,000万円		3,000万～5,000万円		5,000万～1億円		1億～5億円	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	14,629	947,527	10,713	1,017,977	4,935	533,296	5,980	817,764	11,094	2,473,339
構成比 (%)	20.5	5.4	15.0	5.8	6.9	3.0	8.4	4.6	15.6	14.0
知事登録業者	17,243	3,285,869	12,703	2,310,765	7,951	1,635,368	9,317	2,814,512	11,913	3,568,405
構成比 (%)	25.3	19.6	18.7	13.8	11.7	9.8	13.7	16.8	17.5	21.3
合計	31,872	4,233,396	23,416	3,328,742	12,886	2,168,664	15,297	3,632,276	23,007	6,041,744
構成比 (%)	22.9	12.3	16.8	9.7	9.2	6.3	11.0	10.6	16.5	17.6

区分	5億～25億円		25億円超		合計	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	12,738	4,952,955	11,201	6,943,439	71,290	17,686,297
構成比 (%)	17.9	28.0	15.7	39.3	100.0	100.0
知事登録業者	6,204	1,828,606	2,725	1,284,890	68,056	16,728,415
構成比 (%)	9.1	10.9	4.0	7.7	100.0	100.0
合計	18,942	6,781,561	13,926	8,228,329	139,346	34,414,712
構成比 (%)	13.6	19.7	10.0	23.9	100.0	100.0

表5 依頼先別 件数及び報酬（価格評価及び賃料評価）

令和2年

価格評価（不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価）

（単位：件、千円）

区分	国・独立行政法人等		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	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	1,045	230,622	1,666	653,032	8,036	2,283,095	13,497	6,782,985	5,157	2,693,060
構成比 (%)	3.5	1.8	5.6	5.1	27.0	17.8	45.3	52.9	17.3	21.0
知事登録業者	3,512	1,118,458	15,069	4,708,790	4,932	888,857	3,731	1,286,951	10,223	3,637,971
構成比 (%)	8.6	8.2	36.8	34.5	12.1	6.5	9.1	9.4	25.0	26.6
合計	4,557	1,349,080	16,735	5,361,822	12,968	3,171,952	17,228	8,069,936	15,380	6,331,031
構成比 (%)	6.4	5.1	23.7	20.3	18.3	12.0	24.4	30.5	21.7	23.9

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	409	175,377	29,810	12,818,171
構成比 (%)	1.4	1.4	100.0	100.0
知事登録業者	3,461	2,010,773	40,928	13,651,800
構成比 (%)	8.5	14.7	100.0	100.0
合計	3,870	2,186,150	70,738	26,469,971
構成比 (%)	5.5	8.3	100.0	100.0

価格評価（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査）

区分	国・独立行政法人等		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	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	485	94,150	286	105,719	28,082	1,856,210	5,266	1,591,019	7,218	1,190,917
構成比 (%)	1.2	1.9	0.7	2.2	67.7	38.1	12.7	32.7	17.4	24.5
知事登録業者	810	91,952	3,076	350,088	11,951	707,437	3,910	448,953	6,099	1,039,887
構成比 (%)	3.0	3.0	11.3	11.4	44.1	23.0	14.4	14.6	22.5	33.8
合計	1,295	186,102	3,362	455,807	40,033	2,563,647	9,176	2,039,972	13,317	2,230,804
構成比 (%)	1.9	2.3	4.9	5.7	58.4	32.3	13.4	25.7	19.4	28.1

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	143	30,111	41,480	4,868,126
構成比 (%)	0.3	0.6	100.0	100.0
知事登録業者	1,282	438,298	27,128	3,076,615
構成比 (%)	4.7	14.2	100.0	100.0
合計	1,425	468,409	68,608	7,944,741
構成比 (%)	2.1	5.9	100.0	100.0

賃料評価

区分	国・独立行政法人等		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	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	2,466	273,487	312	164,940	637	158,844	694	518,280	805	384,850
構成比 (%)	49.8	18.1	6.3	10.9	12.9	10.5	14.0	34.2	16.3	25.4
知事登録業者	457	175,159	694	240,995	53	8,431	239	89,337	1,545	539,769
構成比 (%)	13.8	15.2	21.0	20.9	1.6	0.7	7.2	7.7	46.6	46.8
合計	2,923	448,646	1,006	405,935	690	167,275	933	607,617	2,350	924,619
構成比 (%)	35.4	16.8	12.2	15.2	8.4	6.3	11.3	22.8	28.5	34.7

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	33	12,861	4,947	1,513,262
構成比 (%)	0.7	0.8	100.0	100.0
知事登録業者	324	100,573	3,312	1,154,264
構成比 (%)	9.8	8.7	100.0	100.0
合計	357	113,434	8,259	2,667,526
構成比 (%)	4.3	4.3	100.0	100.0

表6 依頼目的別 件数及び報酬（不動産鑑定評価の隣接・周辺業務）

令和2年

（単位：件、千円）

区分	課税の変動率等の調査		市場調査・需要予測等の調査		不動産の利活用の調査		事業に伴う補償等の調査		固定資産の時点修正率等の調査	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	2,466	1,943,541	1,487	674,549	396	508,849	392	705,173	81,430	3,867,280
構成比 (%)	0.8	20.4	0.5	7.1	0.1	5.4	0.1	7.4	25.8	40.7
知事登録業者	28,476	2,317,288	5,390	772,186	847	680,509	3,865	1,942,126	28,176	1,845,360
構成比 (%)	38.8	27.3	7.3	9.1	1.2	8.0	5.3	22.9	38.4	21.8
合計	30,942	4,260,829	6,877	1,446,735	1,243	1,189,358	4,257	2,647,299	109,606	5,712,640
構成比 (%)	8.0	23.7	1.8	8.0	0.3	6.6	1.1	14.7	28.2	31.7

区分	その他		計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	229,183	1,811,750	315,354	9,511,142
構成比 (%)	72.7	19.0	100.0	100.0
知事登録業者	6,708	924,101	73,462	8,481,570
構成比 (%)	9.1	10.9	100.0	100.0
合計	235,891	2,735,851	388,816	17,992,712
構成比 (%)	60.7	15.2	100.0	100.0

※「鑑定人等としての業務」を除く

表7 依頼先別 件数及び報酬（不動産鑑定評価の隣接・周辺業務）

（単位：件、千円）

区分	国・独立行政法人等		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	
	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	8,437	547,101	2,893	2,277,576	225,008	4,377,198	69,114	1,182,757	10,352	1,213,963
構成比 (%)	2.7	5.7	0.9	23.6	71.2	45.4	21.9	12.3	3.3	12.6
知事登録業者	42,167	3,724,203	34,260	4,914,594	8,385	701,293	1,651	710,336	3,211	1,152,589
構成比 (%)	46.7	32.9	38.0	43.4	9.3	6.2	1.8	6.3	3.6	10.2
合計	50,604	4,271,304	37,153	7,192,170	233,393	5,078,491	70,765	1,893,093	13,563	2,366,552
構成比 (%)	12.5	20.4	9.1	34.3	57.5	24.2	17.4	9.0	3.3	11.3

区分	個人		計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	69	40,046	315,873	9,638,641
構成比 (%)	0.0	0.4	100.0	100.0
知事登録業者	581	133,100	90,255	11,336,115
構成比 (%)	0.6	1.2	100.0	100.0
合計	650	173,146	406,128	20,974,756
構成比 (%)	0.2	0.8	100.0	100.0

※「鑑定人等としての業務」を含む

表 8 鑑定人等としての業務

令和2年

(単位：件、千円)

区 分	鑑定人等としての業務	
	件 数	報 酬
大臣登録業者	519	127,499
知事登録業者	16,793	2,854,545
合 計	17,312	2,982,044

(注) 鑑定人等としての業務とは、民事訴訟法第213条に規定する裁判所等の指定に基づいて行う業務をいう。

表 9 他の不動産鑑定業者からの再受託

(単位：件、千円)

区 分	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価		左記以外の価格等調査		取引事例等資料収集その他		計	
	件 数	報 酬	件 数	報 酬	件 数	報 酬	件 数	報 酬
大臣登録業者	99	22,954	186	13,902	85	5,526	370	42,382
構成比 (%)	26.8	54.2	50.3	32.8	23.0	13.0	100.0	100.0
知事登録業者	3,600	315,680	2,938	166,014	2,452	84,960	8,990	566,654
構成比 (%)	40.0	55.7	32.7	29.3	27.3	15.0	100.0	100.0
合 計	3,699	338,634	3,124	179,916	2,537	90,486	9,360	609,036
構成比 (%)	39.5	55.6	33.4	29.5	27.1	14.9	100.0	100.0

表 10 公的土地評価

(単位：件、千円)

区 分	地価公示・地価調査		課 税		計	
	件 数	報 酬	件 数	報 酬	件 数	報 酬
大臣登録業者	7,672	512,182	34,228	2,200,767	41,900	2,712,949
構成比 (%)	18.3	18.9	81.7	81.1	100.0	100.0
知事登録業者	61,945	4,359,728	323,083	22,255,102	385,028	26,614,830
構成比 (%)	16.1	16.4	83.9	83.6	100.0	100.0
合 計	69,617	4,871,910	357,311	24,455,869	426,928	29,327,779
構成比 (%)	16.3	16.6	83.7	83.4	100.0	100.0