

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3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	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
	3	71	225	981	83,618	△ 24.3	20,883,324	△ 2.4	1,178	294,131	372	92,815	85	21,288	250
知事登録	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
	3	3,036	3,053	3,607	106,720	△ 72.9	18,957,790	△ 52.8	35	6,244	35	6,210	30	5,256	178
	29	3,172	3,352	4,672	521,299	△ 62.3	58,430,267	△ 35.2	164	18,421	156	10,615	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
	3	3,107	3,278	4,588	190,338	△ 62.3	39,841,114	△ 35.3	61	12,823	58	12,154	41	8,684	209

(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4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3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	4,958	2,300,227	6,269	1,358,194	500	200,052	13,363	6,687,940	2,717	1,371,660
構成比 (%)	15.8	16.8	20.0	9.9	1.6	1.5	42.6	49.0	8.7	10.0
知事登録業者	18,581	5,615,127	3,920	776,696	6,837	2,355,280	1,663	871,278	1,073	424,770
構成比 (%)	46.6	44.0	9.8	6.1	17.1	18.4	4.2	6.8	2.7	3.3
合 計	23,539	7,915,354	10,189	2,134,890	7,337	2,555,332	15,026	7,559,218	3,790	1,796,430
構成比 (%)	33.0	29.9	14.3	8.1	10.3	9.7	21.1	28.6	5.3	6.8

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	3,090	1,497,238	485	246,464	31,382	13,661,775
構成比 (%)	9.8	11.0	1.5	1.8	100.0	100.0
知事登録業者	6,494	2,206,082	1,305	520,683	39,873	12,769,916
構成比 (%)	16.3	17.3	3.3	4.1	100.0	100.0
合 計	9,584	3,703,320	1,790	767,147	71,255	26,431,691
構成比 (%)	13.5	14.0	2.5	2.9	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	2,564	701,401	31,556	1,965,427	51	18,008	1,723	673,148	2,105	394,338
構成比 (%)	5.8	13.1	71.3	36.8	0.1	0.3	3.9	12.6	4.8	7.4
知事登録業者	6,722	939,097	10,002	718,902	1,406	233,061	467	70,969	996	200,685
構成比 (%)	26.7	30.7	39.7	23.5	5.6	7.6	1.9	2.3	4.0	6.6
合 計	9,286	1,640,498	41,558	2,684,329	1,457	251,069	2,190	744,117	3,101	595,023
構成比 (%)	13.4	19.5	59.8	32.0	2.1	3.0	3.2	8.9	4.5	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	5,917	1,116,156	370	467,219	44,286	5,335,697
構成比 (%)	13.4	20.9	0.8	8.8	100.0	100.0
知事登録業者	4,196	646,407	1,418	250,005	25,207	3,059,126
構成比 (%)	16.6	21.1	5.6	8.2	100.0	100.0
合 計	10,113	1,762,563	1,788	717,224	69,493	8,394,823
構成比 (%)	14.6	21.0	2.6	8.5	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	7,522	3,001,628	37,825	3,323,621	551	218,060	15,086	7,361,088	4,822	1,765,998
構成比 (%)	9.9	15.8	50.0	17.5	0.7	1.1	19.9	38.7	6.4	9.3
知事登録業者	25,303	6,554,224	13,922	1,495,598	8,243	2,588,341	2,130	942,247	2,069	625,455
構成比 (%)	38.9	41.4	21.4	9.4	12.7	16.4	3.3	6.0	3.2	4.0
合 計	32,825	9,555,852	51,747	4,819,219	8,794	2,806,401	17,216	8,303,335	6,891	2,391,453
構成比 (%)	23.3	27.4	36.8	13.8	6.2	8.1	12.2	23.8	4.9	6.9

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	9,007	2,613,394	855	713,683	75,668	18,997,472
構成比 (%)	11.9	13.8	1.1	3.8	100.0	100.0
知事登録業者	10,690	2,852,489	2,723	770,688	65,080	15,829,042
構成比 (%)	16.4	18.0	4.2	4.9	100.0	100.0
合 計	19,697	5,465,883	3,578	1,484,371	140,748	34,826,514
構成比 (%)	14.0	15.7	2.5	4.3	100.0	100.0

表3 依頼目的別 件数及び報酬（賃料評価）

令和3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	484	405,668	109	106,855	1	879	31	15,504	625	528,906
構成比 (%)	77.4	76.7	17.4	20.2	0.2	0.2	5.0	2.9	100.0	100.0
知事登録業者	1,400	650,093	379	231,344	104	47,033	86	42,742	1,969	971,212
構成比 (%)	71.1	66.9	19.2	23.8	5.3	4.8	4.4	4.4	100.0	100.0
合計	1,884	1,055,761	488	338,199	105	47,912	117	58,246	2,594	1,500,118
構成比 (%)	72.6	70.4	18.8	22.5	4.0	3.2	4.5	3.9	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	3,290	480,274	40	10,629			815	650,301	4,145	1,141,204
構成比 (%)	79.4	42.1	1.0	0.9			19.7	57.0	100.0	100.0
知事登録業者	1,018	211,846	57	15,594			88	13,946	1,163	241,386
構成比 (%)	87.5	87.8	4.9	6.5			7.6	5.8	100.0	100.0
合計	4,308	692,120	97	26,223			903	664,247	5,308	1,382,590
構成比 (%)	81.2	50.1	1.8	1.9			17.0	48.0	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	3,774	885,942	149	117,484	1	879	846	665,805	4,770	1,670,110
構成比 (%)	79.1	53.0	3.1	7.0	0.0	0.1	17.7	39.9	100.0	100.0
知事登録業者	2,418	861,939	436	246,938	104	47,033	174	56,688	3,132	1,212,598
構成比 (%)	77.2	71.1	13.9	20.4	3.3	3.9	5.6	4.7	100.0	100.0
合計	6,192	1,747,881	585	364,422	105	47,912	1,020	722,493	7,902	2,882,708
構成比 (%)	78.4	60.6	7.4	12.6	1.3	1.7	12.9	25.1	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3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	1,663	406,266	1,870	445,540	1,332	335,726	2,127	610,027	6,317	2,085,536
構成比 (%)	5.3	3.0	6.0	3.3	4.2	2.5	6.8	4.5	20.1	15.3
知事登録業者	11,299	2,777,758	7,930	1,999,321	4,444	1,249,655	5,076	1,636,121	6,615	2,557,047
構成比 (%)	28.3	21.8	19.9	15.7	11.1	9.8	12.7	12.8	16.6	20.0
合計	12,962	3,184,024	9,800	2,444,861	5,776	1,585,381	7,203	2,246,148	12,932	4,642,583
構成比 (%)	18.2	12.0	13.8	9.2	8.1	6.0	10.1	8.5	18.1	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	9,531	4,421,205	8,542	5,357,475	31,382	13,661,775
構成比 (%)	30.4	32.4	27.2	39.2	100.0	100.0
知事登録業者	3,262	1,664,475	1,247	885,539	39,873	12,769,916
構成比 (%)	8.2	13.0	3.1	6.9	100.0	100.0
合計	12,793	6,085,680	9,789	6,243,014	71,255	26,431,691
構成比 (%)	18.0	23.0	13.7	23.6	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	11,633	427,645	10,928	607,282	3,820	179,367	4,025	245,679	5,397	604,550
構成比 (%)	26.3	8.0	24.7	11.4	8.6	3.4	9.1	4.6	12.2	11.3
知事登録業者	5,156	564,230	3,900	369,554	2,969	323,352	3,447	366,608	4,966	619,769
構成比 (%)	20.5	18.4	15.5	12.1	11.8	10.6	13.7	12.0	19.7	20.3
合計	16,789	991,875	14,828	976,836	6,789	502,719	7,472	612,287	10,363	1,224,319
構成比 (%)	24.2	11.8	21.3	11.6	9.8	6.0	10.8	7.3	14.9	14.6

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	4,982	1,287,996	3,501	1,983,178	44,286	5,335,697
構成比 (%)	11.2	24.1	7.9	37.2	100.0	100.0
知事登録業者	3,432	517,284	1,337	298,329	25,207	3,059,126
構成比 (%)	13.6	16.9	5.3	9.8	100.0	100.0
合計	8,414	1,805,280	4,838	2,281,507	69,493	8,394,823
構成比 (%)	12.1	21.5	7.0	27.2	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	13,296	833,911	12,798	1,052,822	5,152	515,093	6,152	855,706	11,714	2,690,086
構成比 (%)	17.6	4.4	16.9	5.5	6.8	2.7	8.1	4.5	15.5	14.2
知事登録業者	16,455	3,341,988	11,830	2,368,875	7,413	1,573,007	8,523	2,002,729	11,581	3,176,816
構成比 (%)	25.3	21.1	18.2	15.0	11.4	9.9	13.1	12.7	17.8	20.1
合計	29,751	4,175,899	24,628	3,421,697	12,565	2,088,100	14,675	2,858,435	23,295	5,866,902
構成比 (%)	21.1	12.0	17.5	9.8	8.9	6.0	10.4	8.2	16.6	16.8

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	14,513	5,709,201	12,043	7,340,653	75,668	18,997,472
構成比 (%)	19.2	30.1	15.9	38.6	100.0	100.0
知事登録業者	6,694	2,181,759	2,584	1,183,868	65,080	15,829,042
構成比 (%)	10.3	13.8	4.0	7.5	100.0	100.0
合計	21,207	7,890,960	14,627	8,524,521	140,748	34,826,514
構成比 (%)	15.1	22.7	10.4	24.5	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3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	1,089	252,674	1,655	640,669	8,075	2,330,072	15,062	7,482,640	5,010	2,757,993
構成比 (%)	3.5	1.8	5.3	4.7	25.7	17.1	48.0	54.8	16.0	20.2
知事登録業者	3,006	929,691	14,697	4,697,826	4,236	785,727	3,500	1,316,047	10,737	3,980,728
構成比 (%)	7.5	7.3	36.9	36.8	10.6	6.2	8.8	10.3	26.9	31.2
合計	4,095	1,182,365	16,352	5,338,495	12,311	3,115,799	18,562	8,798,687	15,747	6,738,721
構成比 (%)	5.7	4.5	22.9	20.2	17.3	11.8	26.1	33.3	22.1	25.5

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	491	197,727	31,382	13,661,775
構成比 (%)	1.6	1.4	100.0	100.0
知事登録業者	3,697	1,059,897	39,873	12,769,916
構成比 (%)	9.3	8.3	100.0	100.0
合計	4,188	1,257,624	71,255	26,431,691
構成比 (%)	5.9	4.8	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	394	111,184	338	122,167	29,998	2,095,159	5,374	1,725,564	8,006	1,246,132
構成比 (%)	0.9	2.1	0.8	2.3	67.7	39.3	12.1	32.3	18.1	23.4
知事登録業者	523	94,537	3,296	430,882	10,008	727,560	3,836	509,853	6,152	1,077,060
構成比 (%)	2.1	3.1	13.1	14.1	39.7	23.8	15.2	16.7	24.4	35.2
合計	917	205,721	3,634	553,049	40,006	2,822,719	9,210	2,235,417	14,158	2,323,192
構成比 (%)	1.3	2.5	5.2	6.6	57.6	33.6	13.3	26.6	20.4	27.7

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	176	35,491	44,286	5,335,697
構成比 (%)	0.4	0.7	100.0	100.0
知事登録業者	1,392	219,234	25,207	3,059,126
構成比 (%)	5.5	7.2	100.0	100.0
合計	1,568	254,725	69,493	8,394,823
構成比 (%)	2.3	3.0	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	1,947	257,233	889	205,549	282	119,951	828	629,926	749	433,550
構成比 (%)	40.8	15.4	18.6	12.3	5.9	7.2	17.4	37.7	15.7	26.0
知事登録業者	435	205,157	649	304,295	34	6,553	236	92,936	1,368	479,683
構成比 (%)	13.9	16.9	20.7	25.1	1.1	0.5	7.5	7.7	43.7	39.6
合計	2,382	462,390	1,538	509,844	316	126,504	1,064	722,862	2,117	913,233
構成比 (%)	30.1	16.0	19.5	17.7	4.0	4.4	13.5	25.1	26.8	31.7

区分	個人		合計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	75	23,901	4,770	1,670,110
構成比 (%)	1.6	1.4	100.0	100.0
知事登録業者	410	123,974	3,132	1,212,598
構成比 (%)	13.1	10.2	100.0	100.0
合計	485	147,875	7,902	2,882,708
構成比 (%)	6.1	5.1	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3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	1,946	2,193,295	1,272	640,379	564	302,427	493	463,655	81,295	3,780,528
構成比 (%)	0.6	22.1	0.4	6.5	0.2	3.1	0.1	4.7	23.9	38.1
知事登録業者	25,922	2,499,655	5,350	714,890	772	288,595	4,395	1,968,611	29,805	2,073,869
構成比 (%)	36.1	28.5	7.5	8.2	1.1	3.3	6.1	22.5	41.5	23.7
合計	27,868	4,692,950	6,622	1,355,269	1,336	591,022	4,888	2,432,266	111,100	5,854,397
構成比 (%)	6.8	25.1	1.6	7.3	0.3	3.2	1.2	13.0	27.0	31.3

区分	その他		計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	254,267	2,532,484	339,837	9,912,768
構成比 (%)	74.8	25.5	100.0	100.0
知事登録業者	5,526	1,220,585	71,770	8,766,205
構成比 (%)	7.7	13.9	100.0	100.0
合計	259,793	3,753,069	411,607	18,678,973
構成比 (%)	63.1	20.1	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	12,455	608,411	3,708	2,317,044	228,287	4,223,211	85,281	1,703,486	10,441	1,142,587
構成比 (%)	3.7	6.1	1.1	23.2	67.1	42.2	25.1	17.0	3.1	11.4
知事登録業者	40,026	3,539,128	34,572	5,235,775	6,500	838,276	1,871	575,878	3,081	1,073,913
構成比 (%)	46.2	31.0	39.9	45.9	7.5	7.3	2.2	5.0	3.6	9.4
合計	52,481	4,147,539	38,280	7,552,819	234,787	5,061,487	87,152	2,279,364	13,522	2,216,500
構成比 (%)	12.3	19.4	9.0	35.3	55.0	23.6	20.4	10.6	3.2	10.3

区分	個人		計	
	件数	報酬	件数	報酬
大臣登録業者	58	10,976	340,230	10,005,715
構成比 (%)	0.0	0.1	100.0	100.0
知事登録業者	647	147,523	86,697	11,410,493
構成比 (%)	0.7	1.3	100.0	100.0
合計	705	158,499	426,927	21,416,208
構成比 (%)	0.2	0.7	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3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	393	92,947
知事登録業者	14,927	2,644,288
合 計	15,320	2,737,235

(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	75	15,779	237	15,033	48	4,592	360	35,404
構成比 (%)	20.8	44.6	65.8	42.5	13.3	13.0	100.0	100.0
知事登録業者	3,646	317,929	2,936	136,004	1,782	75,797	8,364	529,730
構成比 (%)	43.6	60.0	35.1	25.7	21.3	14.3	100.0	100.0
合 計	3,721	333,708	3,173	151,037	1,830	80,389	8,724	565,134
構成比 (%)	42.7	59.0	36.4	26.7	21.0	14.2	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	7,415	513,380	3,180	215,742	10,595	729,122
構成比 (%)	70.0	70.4	30.0	29.6	100.0	100.0
知事登録業者	61,740	4,366,920	38,508	1,916,150	100,248	6,283,070
構成比 (%)	61.6	69.5	38.4	30.5	100.0	100.0
合 計	69,155	4,880,300	41,688	2,131,892	110,843	7,012,192
構成比 (%)	62.4	69.6	37.6	30.4	100.0	100.0