

不動産鑑定士講義録			
科目		リクルートセミナー	講義
			回数

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	先生
	あり	〔 回目〕	あり	〔 - 枚〕	あり	〔 答練〕			
配付のみ	〔 回目〕	〔 - 枚〕	なし		なし	〔 回目〕			
なし									

テキストページ	黒板内容
	不動産鑑定士講座 『リクルートセミナー』 ① 青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社 服部様 ② 株式会社リオ・コンサルティング 田中様・日向様 ③ 一般財団法人 日本不動産研究所 戸張様

不動産鑑定士講義録

科目	講義	回数
----	----	----

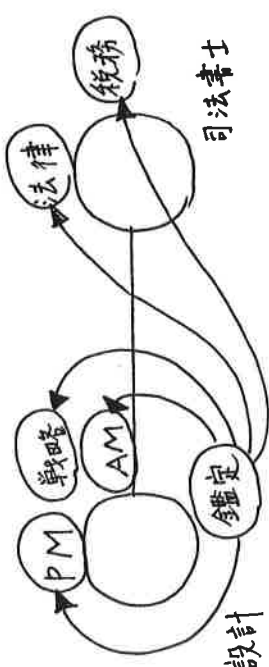
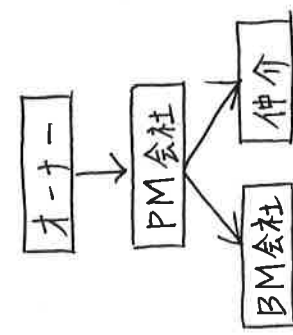
配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	先生
	あり 配付のみ なし	〔 回目 〕 〔 回目 〕	あり 〔 - 枚 〕 〔 - 枚 〕 なし	〔 - 枚 〕 〔 - 枚 〕	あり 〔 答練 〕 〔 回目 〕 なし	〔 答練 〕 〔 回目 〕			

テキストページ	黒板内容
	HD - R10 L 保険 - R10 管理 建築 - R10 S リーシング - R10 C コサル AM 売買 鑑定 R10 P - 司 升 税 公的評価 - 地価評価 × - 相続税路線価△ - 競売 × 私的評価 - 証券化 × - 一般 ◎ 一般 - 売買 - 同族間 M&A - 担保 ファイナンス - リファイナンス - 調停・訴訟 遺産相続 - 資産

不動産鑑定士講義録

科目		講義	回数
----	--	----	----

配布物	★ミニテスト		★補読レジュメ		★答種		★備考		講師	先生
	あり	【 回目】	あり	【 - 校】	あり	【 答種】				
配付のみ	【 回目】		【 - 校】		【 回目】					
なし			なし		なし					

テキストページ	黒板内容
	 PM業務 ① テナント誘致 (リーシング) RLOS ・マーケティング ・信用調査 ・契約書作成 ② 賃貸運営 ・テナント交渉 ・請求 ・予算作成・レポート業務 ③ 建物管理 - BM会社 ・設備点検 ・修繕業務 <pre>graph TD; Owner[オーナー] --> PM[PM会社]; PM --> BM[BM会社]; PM --> Broker[仲介];</pre>

不動産鑑定士講義録

科目		講義	回数
----	--	----	----

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	先生
	あり	【 回目】	あり	【 - 枚】	あり	【 答練】			
配付のみ	【 回目】	【 - 枚】	なし		なし	【 回目】			
なし									

テキストページ	黒板内容
	×リット PM業務 •マーケット 間取り インランス改修 •コストバランズ BM費 PM fee 3% 修繕費 空損 貸倒れ 住居 事務所 店舗 ストックビル 管理組合

1. 不動産鑑定業者・鑑定士の数

鑑定業に従事する鑑定士は約5,000人

国土交通省の資料によると、不動産鑑定業者と不動産鑑定士の数は以下のとおり。

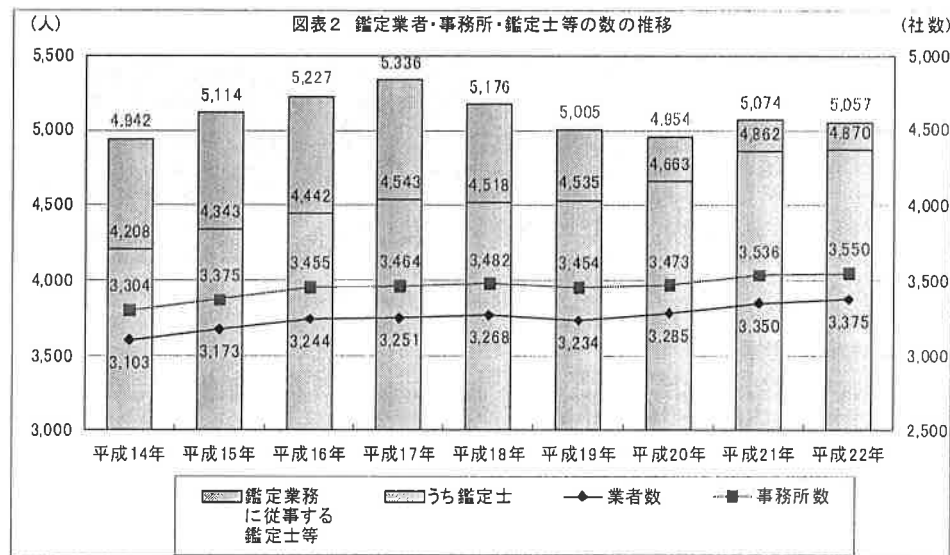
図表1 不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等の数

	業者数	事務所数	鑑定業務 に従事する 鑑定士等	うち鑑定士
平成14年	3,103	3,304	4,942	4,208
平成15年	3,173	3,375	5,114	4,343
平成16年	3,244	3,455	5,227	4,442
平成17年	3,251	3,464	5,336	4,543
平成18年	3,268	3,482	5,176	4,518
平成19年	3,234	3,454	5,005	4,535
平成20年	3,285	3,473	4,954	4,663
平成21年	3,350	3,536	5,074	4,862
平成22年	3,375	3,550	5,057	4,870

H20年は、鑑定士数が前年比+128人と伸びたが、これは第3次試験合格者と実務修習終了者の登録が重なったため

Cf.H22年実務修習 修了考查合格者数 246名

図表2 鑑定業者・事務所・鑑定士等の数の推移

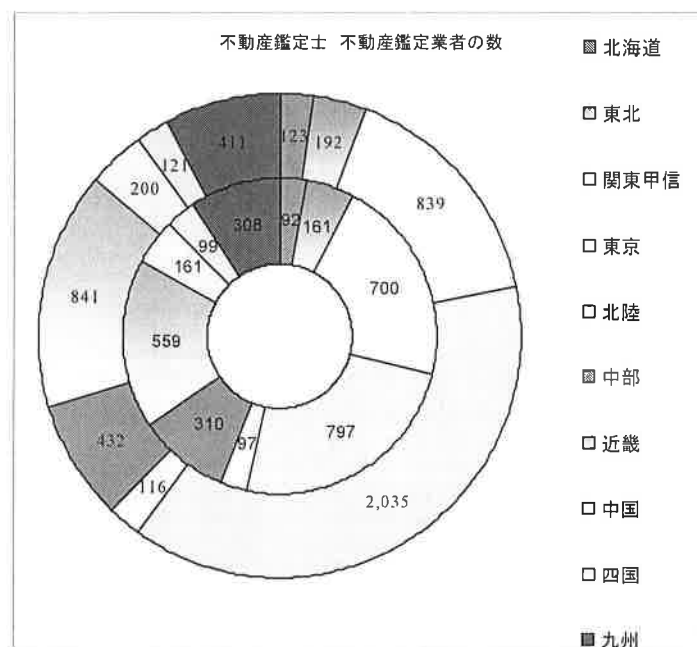


回 鑑定業界の現状

1. 不動産鑑定業者・鑑定士の数

鑑定業に従事していない者も含めると鑑定士は約5,300人

日本不動産鑑定協会の資料によると、不動産鑑定士と不動産鑑定業者の数は以下のとおり。鑑定業に従事していない鑑定士も一部は鑑定協会に加入しているため、国土交通省の公表する鑑定士数より多い。



	鑑定士		鑑定業者		
北海道	123	2%	92	3%	1.3
東北	192	4%	161	5%	1.2
関東甲信	839	16%	700	21%	1.2
東京	2,035	38%	797	24%	2.6
北陸	116	2%	97	3%	1.2
中部	432	8%	310	9%	1.4
近畿	841	16%	559	17%	1.5
中国	200	4%	161	5%	1.2
四国	121	2%	99	3%	1.2
九州	411	8%	308	9%	1.3
全国	5,310		3,284		1.6

(資料)(社)日本不動産鑑定協会 H23/5時点

Ⅱ 鑑定業界の現状

1. 不動産鑑定業者・鑑定士の数

東京都だけで、事務所数の1/4、鑑定士等の1/3を占める

首都圏(1都3県)で約4割がひしめく

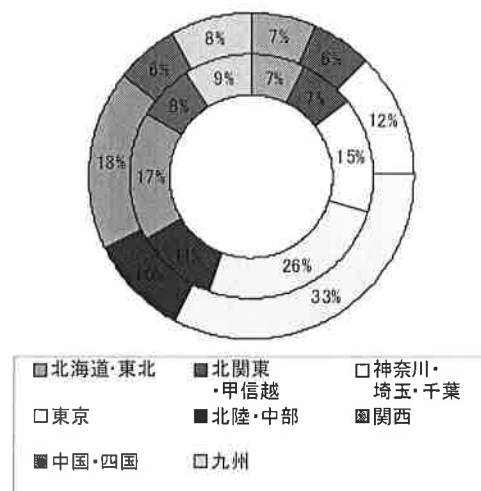
1事務所当たりの鑑定士等の数は全国平均で1.4人、東京は1.9人

図表3 地域別の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等の数(H22)

	主たる 事務所	従たる 事務所	事務所数	鑑定士数	士補	鑑定士等	鑑定士等数 /事務所
北海道・東北	245	15	260	317	4	321	1.2
北関東・甲信越	237	14	251	288	14	302	1.2
神奈川・埼玉・千葉	523	23	546	601	13	614	1.1
東京	896	24	920	1,613	86	1,699	1.8
北陸・中部	351	25	376	485	25	510	1.4
関西	571	44	615	867	20	887	1.4
中国・四国	256	13	269	307	14	321	1.2
九州	296	17	313	392	11	403	1.3
計	3,375	175	3,550	4,870	187	5,057	1.4

北海道・東北…北海道・青森・秋田・岩手・宮城・山形・福島
 北関東・甲信越…茨城・栃木・群馬・新潟・長野・山梨
 北陸・中部…石川・富山・福井・愛知・静岡・岐阜・三重
 関西…大阪・京都・兵庫・滋賀・奈良・和歌山
 中国・四国…広島・岡山・島根・山口・鳥取・香川・愛媛・徳島・高知
 九州…福岡・長崎・佐賀・大分・宮崎・熊本・鹿児島・沖縄

図表4 地域別の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士等構成比(H22)



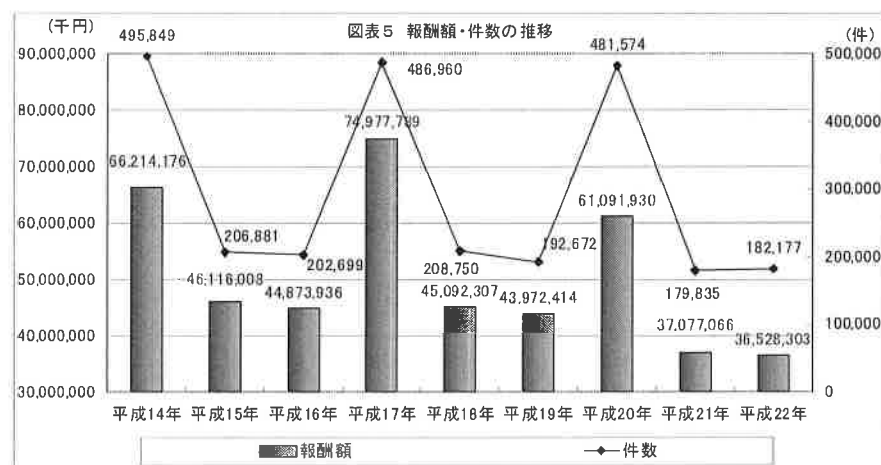
円内側：事務所数、円外側：不動産鑑定士等

回 鑑定業界の現状

2. 市場概要

業界全体では、鑑定評価(価格+賃料)の業務報酬は約400億円で推移

固定資産業務に係る標準宅地の鑑定評価のある3年に一度、報酬は増加する傾向。



鑑定評価報酬額で見ると図表5の通りとなるが、鑑定事務所の売上としては、その他にいわゆる鑑定評価以外の付随業務(価格調査レポート等)がある。

図表6 鑑定評価報酬額・件数

件数以外の単位:千円

	件数	報酬額	報酬額/ 件	報酬額/ 鑑定士等	報酬額/ 業者数	件数/ 鑑定士等
平成14年	495,849	66,214,176	134	13,398	21,339	100
平成15年	206,881	46,116,008	223	9,018	14,534	40
平成16年	202,699	44,873,936	221	8,585	13,833	39
平成17年	486,960	74,977,789	154	14,051	23,063	91
平成18年	208,750	45,092,307	216	8,712	13,798	40
平成19年	192,672	43,972,414	228	8,786	13,597	38
平成20年	481,574	61,091,930	127	12,332	18,597	97
平成21年	179,835	37,077,066	206	7,307	11,068	35
平成22年	182,177	36,528,303	201	7,223	10,823	36

1件あたりの報酬額は、200千円程度、鑑定士等一人当たりの年間件数は、固定資産税評価のない年で40件前後、ある年で100件弱

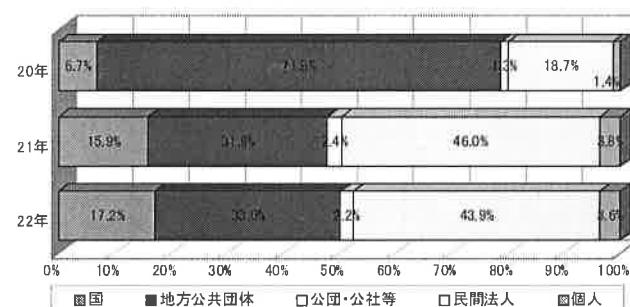
鑑定業界の現状

2. 市場概要(依頼先別)

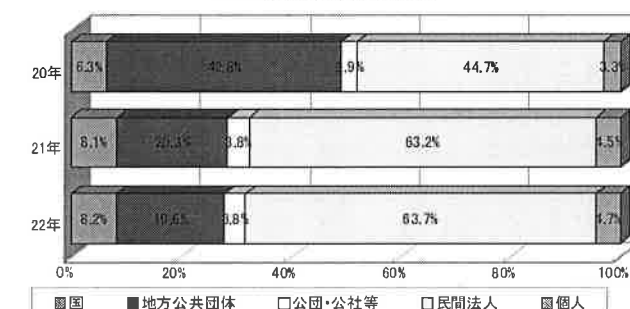
民間法人・個人からの依頼が件数で約半分、報酬額では7割

固定資産税評価のある年は、地方公共団体からの割合が大幅増となる

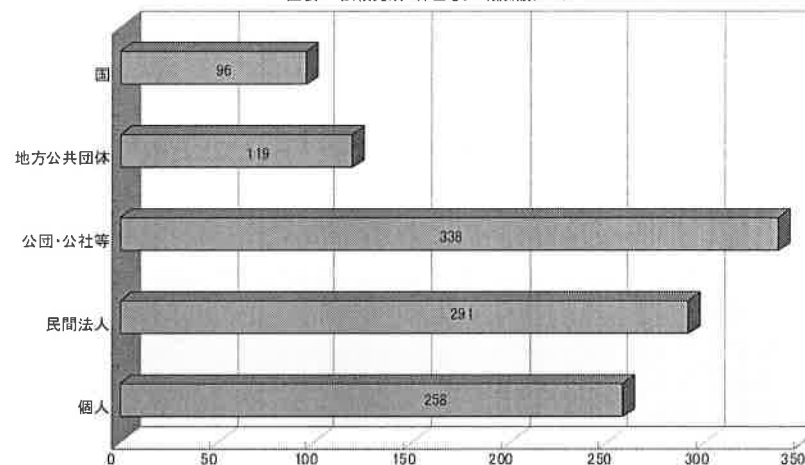
図表7 依頼先別件数の構成比



図表8 依頼先別報酬額の構成比



図表9 依頼先別1件当たりの報酬額(H22)



1件あたりの報酬額で見ると、民間・個人の案件は、国や地方公共団体の案件に比べ2~3倍近い

Ⅱ 鑑定業界の現状

2. 市場概要(依頼目的別)

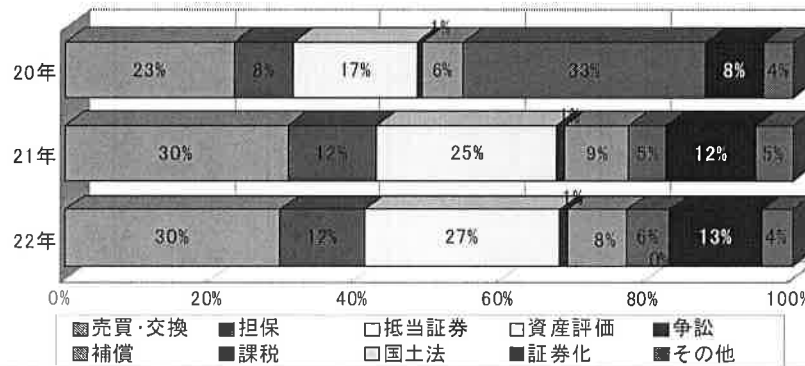
売買(交換)が最も多く、次いで資産評価が続く

証券化も新しい柱の一つとして確立

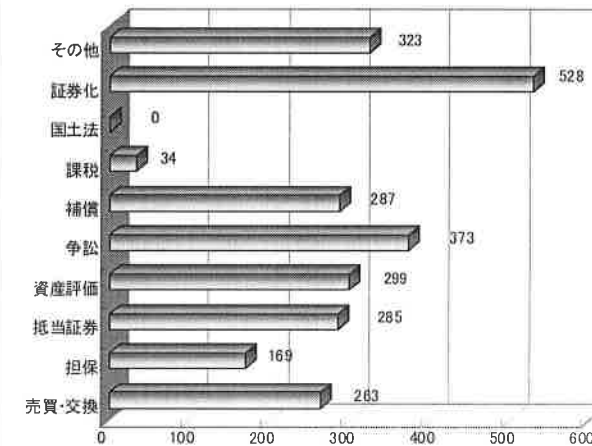
固定資産税評価のある年は、課税が1/3となる

1件あたりの報酬額では、証券化が約500千円と他に比べて非常に高い

図表10 依頼目的別報酬額の構成比



図表11 1件あたりの報酬額(千円)(H22)

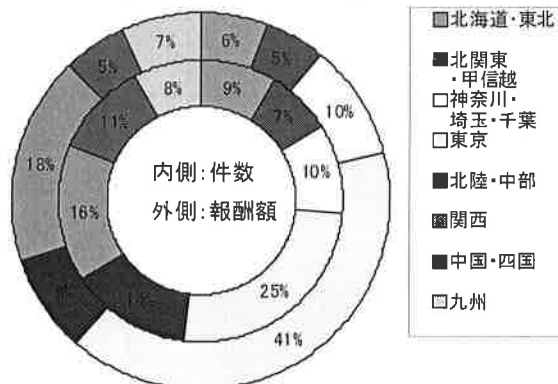


1件あたりの報酬額で見ると、証券化がダントツで高い

Ⅱ 鑑定業界の現状

2. 市場概要(業者地域別)

図表12 地域別鑑定報酬額及び件数構成比(H22)



地域別の報酬額では東京だけで4割を占める。

図表14 依頼先別1件当たり報酬額(H22)

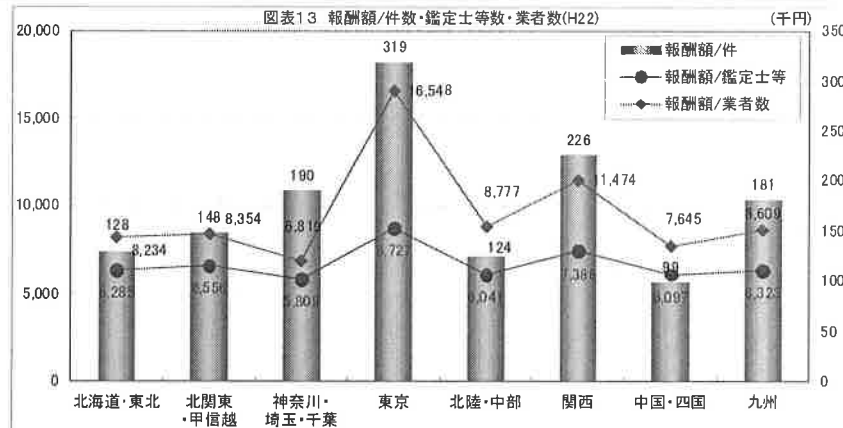
単位: 千円

報酬/件	国	地方 公共団体	公団、公 社、公庫等	民間法人	個人	平均
北海道・東北	70	103	297	193	224	128
北関東・甲信越	130	118	300	189	191	148
神奈川・埼玉・千葉	93	188	319	246	269	190
東京	126	245	383	347	315	319
北陸・中部	131	65	278	245	213	124
関西	78	219	342	281	261	226
中国・四国	105	57	355	250	229	99
九州	71	188	276	245	195	181
	96	119	338	291	258	201

国からの報酬額はほとんど変わらないが、民間・個人で見ると神奈川・埼玉・千葉は東京より高い。
平均では東京が突出して高くなる(民間法人の割合が高いため)

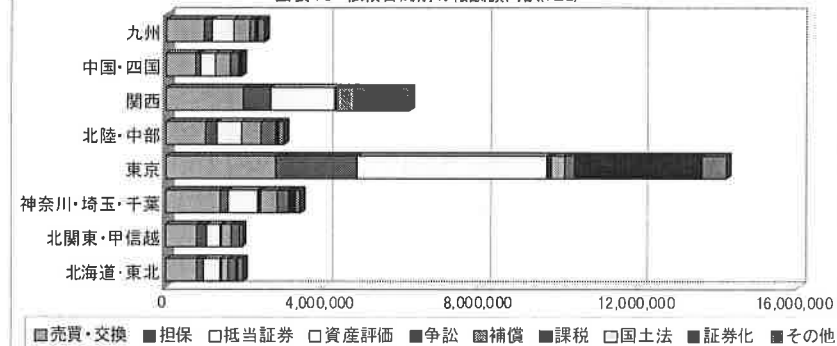
図表13 報酬額/件数・鑑定士等数・業者数(H22)

(千円)



1件当たりの報酬額では東京都がダントツだが、1鑑定士等、1業者あたりで見ると、北関東・甲信越が東京を押さえトップの金額。
ただし、固定資産税評価のないH19年で見ると、いずれの項目でも東京都がトップ。

図表15 依頼目的別の報酬額内訳(H22)

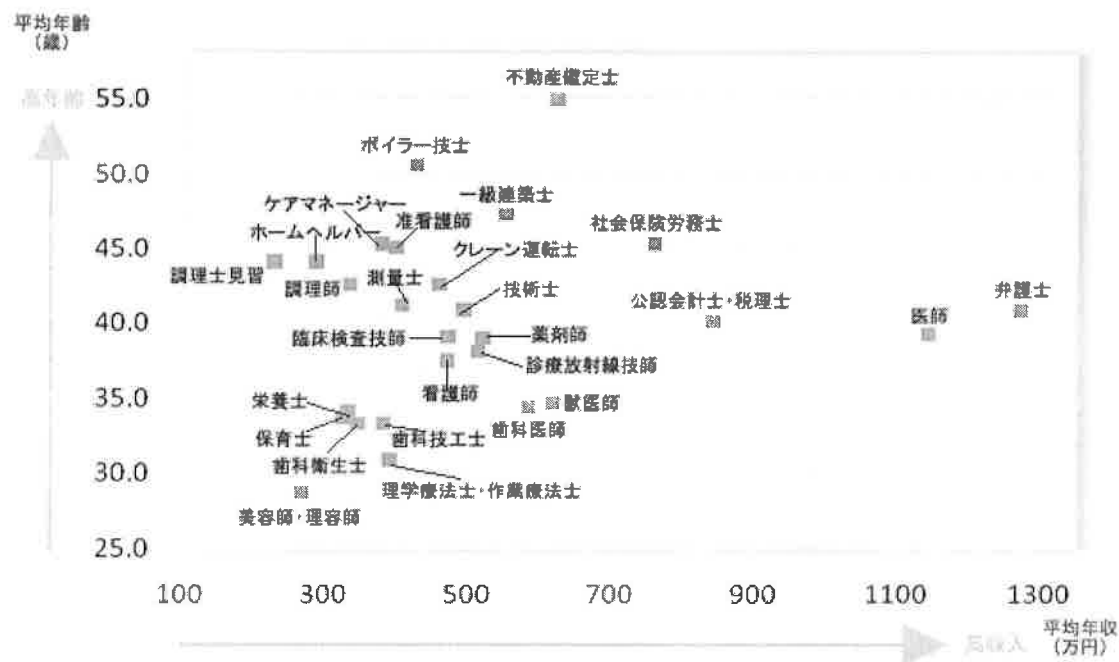


証券化では、東京都がほとんどを占めている。

④ 鑑定業界の現状

3. 鑑定士の収入

鑑定士の平均年収は600万円台との調査結果あり



資料:「年収ラボ」HPで掲載の厚生労働省「賃金構造基本統計調査」
平成21年6月分の給与を元に算出している。

年収ラボ
<http://nensyu-labo.com/>

④ 不動産鑑定士の活動フィールド

不動産鑑定業者以外にも活動・活躍する分野は多くある。

会社の分類	鑑定業者 (鑑定業を専業あるいはメインに行っている会社)			事業会社 (鑑定業以外の業務をメインに行っている会社)	
	大手	中堅・ネットワーク化	個人	鑑定部門あり	鑑定部門なし
会社 イメージ	日本不動産研究所、大和 不動産鑑定、谷澤綜合鑑 定所 等 複数の都道府県で事業展 開	10～数十人、あるいは 個人事務所間でゆるやかな ネットワークを形成	1～数人規模 1事務所、あるいは同じ都道 府県内	不動産会社 信託銀行 等	金融機関 インフラ会社 運用会社(鑑定部門ある会 社もある) 等
主な 業務内容	証券化対象不動産の評価、 不動産担保評価の参考、 減損・低価法等会計の参考 など 民間・公的万遍なく	地価公示等の公的評価 証券化対象不動産の評価 等	地価公示、 都道府県地価調査、 公共用地の買収等の評価 競売物件評価など 公的機関からの依頼が中心	会社によって様々(民間中 心、公的中心) 不動産関連の業務(開発、 仲介、賃貸管理)	業種によって様々
特徴	様々な類型あり 東京を中心とした大都市で 事業 案件は全国に及ぶ 大量案件に対応 転勤の可能性あり	得意分野に特化 個人事務所として活動しつ つも、全国ネットワークを活 用して、全国案件、大量案 件にも対応	更地などの類型にかたよりがち 地元密着 案件は地元中心 「親分子分」になりがち	様々な類型あり 東京を中心とした大都市で 事業 鑑定評価の実務以外の業 務をする可能性あり 転勤の可能性あり	鑑定評価の実務はできない 場合によっては不動産とはま ったく関係ない業務の可能 性も

※あくまで一例を分類したものであり、各会社ごとに業務内容・特徴等は異なります。

Ⅱ 業界の流れ

- 鑑定業界は、その時々々の社会情勢等に応じて、業務範囲や業務内容を拡大・変化
- 今後は『ニーズの多様化』の時代へ、様々なニーズに応じた新たなマーケットに期待



④ 求められるスキル(例)

➤ 情報収集力・情報分析力

多様化するニーズを的確に捉えるためには、時々刻々と変化する社会情勢や現実の不動産取引で、「今、起きていること」を把握し、「これから起こりうること」を予測できる力が必要

そのためには、正しい情報、必要な情報を取捨選択し(情報収集力)、その情報から精度の高いアウトプットができる力(情報分析力)が重要となる。

➤ 提案力・ソリューション能力

今後、様々なニーズが発生しうる中で、「鑑定評価書を書く」だけでは、他者との差別化、平均以上の成長を図ることはできない。

その不動産が持つ課題・ポテンシャルや、依頼者の持っている潜在的なニーズを的確に捉え、提案・アドバイス等を行い問題解決を図るといった提案力・ソリューション能力を身につけることで、「鑑定評価業務」から一歩進んだ新たなニーズ、新規マーケットを作り出すことができる。

➤ 自分の強み(ポジション)を確立すること

多様なニーズの中で、自分の強みを発揮できる分野(ポジション)を確立できれば、その分野で他者に比べ優位にたつことができる。

平成 23 年 8 月 6 日 (土)

TAC 不動産鑑定士「リクルートセミナー」

一般財団法人 日本不動産研究所
企画部 戸張 有

1. 鑑定業界の動向 (別紙「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」参照)

① 不動産鑑定業を取り巻く環境の変化

② 不動産鑑定業将来ビジョン

2. 日本不動産研究所について (別紙「日本不動産研究所 事業案内」参照)

① 募集要件

② 組織・業務概要

以 上

不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書

～社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立～

平成23年6月

不動産鑑定業将来ビジョン研究会

はじめに

平成23年3月11日に発生した東日本大震災で被害を受けられた皆さまに謹んでお見舞いを申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

昭和38年、不動産の鑑定評価に関する法律が制定されて以来、不動産鑑定業はほぼ半世紀の節目を迎えようとしています。不動産鑑定評価制度はわが国の社会経済の発展とともに、国民生活の安定・向上に貢献してまいりました。

平成5年7月、国土庁土地局長の私的懇談会「不動産鑑定業ビジョン研究会」から「不動産鑑定業ビジョン」が提言されました。そこでは、長期的視点に立った不動産鑑定業の将来展望を実現するための具体策として、「高度の専門性の追求」「多様なサービスの提供」「専門性の追求及び多様なサービスの提供を行う受け皿の整備」を大きな課題として、さまざまな方策が提言されました。

翌平成6年9月、これらの方策を実現するための検討委員会として、国土庁土地局長の私的諮問機関「不動産鑑定業ビジョン推進委員会」が設置され、「不動産鑑定業の信頼性の向上のための施策」「不動産鑑定士試験制度の改善」「不動産鑑定業に利用される情報の収集体制の整備」について、具体的な実現策が検討され、平成7年8月「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」が公表されました。

爾来16年を経て、不動産鑑定業界を取り巻く環境は、グローバル化、ストック社会化、大都市再生等著しく早く変化しており、これらの新たな市場ニーズへの対応が求められています。また、このようなニーズに的確に対応することにより、社会的な役割、社会・経済活動への貢献はますます向上し、その結果、業界の安定発展が期待できるものと思われます。

以上のような視点に立ち、また過去2回の不動産鑑定業ビジョン報告を基盤に、業界の長期的成長戦略の指針となるべき「不動産鑑定業将来ビジョン」を策定しました。今回は、従来とは異なり、社団法人日本不動産鑑定協会がみずから「不動産鑑定業将来ビジョン研究会」を組織し、外部識者を委員に招き、会員の意見も踏まえて業界の将来展望を策定したところに特徴があります。

本報告書の根幹には、社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立を置き、不動産鑑定の将来的な方向付けを示すことによって、全体として不動産鑑定の重要性、必要性を再確認するものとなっています。

報告書の提案は、不動産鑑定期業が産業として確立するために、社団法人日本不動産鑑定期業協会が自主的に実行していくことを主眼とするものですが、不動産鑑定士の研鑽や関係者の協力も重要と思われます。また、法律や制度の改正・創設が必要なものについては、国に要請してその実現を図ることにしています。

平成23年6月1日

不動産鑑定期業将来ビジョン研究会

委員長 河崎 広二

目 次

I. 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－	1
1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度	1
(1) 不動産鑑定評価制度の変化	1
(2) 東日本大震災への対応	2
2. 不動産鑑定業の状況	2
(1) 鑑定業者の規模	2
(2) 不動産鑑定業界の事業実績	3
3. 社会経済状況のグローバル化	4
(1) 現状認識	4
(2) 社会経済状況のグローバル化への対応	4
4. 社会の求めるニーズの多様化	5
(1) 個人の求めるニーズ	5
(2) 民間企業の求めるニーズ	6
(3) 公共団体の求めるニーズ	7
5. 公益活動の推進	8
6. 不動産鑑定業に期待される役割	9
II. 不動産鑑定業将来ビジョン	10
1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン	10
2. 社会のニーズに対応した「不動産鑑定業ビジネスモデル」の提示	10
(1) 評価 (Appraisal)	10
(2) 分析 (Analysis)	11
(3) 助言・提案 (Advisory)	12
3. 鑑定評価制度等のグローバル化	13
4. 今後業務の拡大が期待される分野	13
(1) 「住宅」に関する業務（主に「評価」業務）	13
(2) 「農地」に関する業務（主に「評価」業務）	14
(3) 「財務諸表作成」に関する業務（「評価」業務）	15
(4) マーケットレポート、有効利活用方策に関する業務（「分析」業務）	16

(5) 売却・購入、CRE・PRE戦略マネジメントに関する業務（「助言・提案」業務）	17
(6) 「不動産以外の評価」業務（「評価」業務）	18
Ⅲ. ビジョン実現に向けた取り組みの提案	20
1. 専門性と信頼性の向上に関する提案	20
(1) 研修の充実	20
(2) 情報・データベースの整備	21
(3) 取引価格情報提供制度（新スキーム）を通じた事例情報の収集・管理・利用体制の整備	22
(4) 他の鑑定業者との連携・協力	23
(5) 他の専門家・関連団体との連携・協力	24
(6) 小規模業者のサポート体制の整備	25
(7) 自主規制の強化と依頼者プレッシャーへの対応	25
(8) 態勢の整備	26
(9) 報酬制度の見直し	27
(10) フォローアップ機能及びモニタリングの強化	28
(11) 業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定	28
(12) 鑑定評価基準等の見直し	29
(13) 不動産鑑定業及びその業務内容に関する広報活動	30
(14) 鑑定業者・鑑定士に関する情報公開の充実	30
2. グローバル化への対応	31
(1) 日本の鑑定評価制度等や鑑定士についての海外への情報提供の推進	31
(2) 日本企業の海外不動産投資等へ鑑定士を活用する機会の創出	32
(3) 海外からの日本国内不動産投資における鑑定士の活用機会の推進	35
(4) アジアン・デファクト・スタンダード実現に向けての提案	37
(5) 個々の鑑定業者・鑑定士への提案	38
3. 産業としての確立に向けて	38
不動産鑑定業将来ビジョン研究会 委員名簿	40

I. 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－

1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度

(1) 不動産鑑定評価制度の変化

不動産鑑定評価制度（以下「鑑定評価制度」という。）は、「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下「鑑定評価法」という。）が 1963 年に制定され、翌 1964 年から施行されたことに始まる。また、同年、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下「鑑定士」という。）が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準として「不動産鑑定評価基準」（不動産鑑定評価基準運用上の留意事項を含む。以下「鑑定評価基準」という。）が設定された。

その社会的背景には、1950 年代後半以降の高度経済成長による都市への急速な産業や人口の集中による地価高騰問題に対し、地価高騰の重要な要因の一つは合理的な地価形成のための制度が欠如していることであり、鑑定評価制度の確立が急務であるとの認識があった。

その後、1990 年前後のバブル期に至るまで、地価はほぼ一貫して上昇し続け、当時は、公共用地取得・土地収用の適正化・円滑化や住宅問題を解決するための宅地確保と地価の抑制が優先課題であり、鑑定評価には、適正な地価のあり所を示すことが求められた。

このような社会経済状況においては、不動産市場の中心は土地であり、鑑定評価も土地評価を中心とした理論構成がなされていた。

バブル崩壊以降、地価（地価公示の住宅地・商業地の全国平均）は 1991 年をピークに 2006 年まで 15 年連続下落し、その間に、不良債権処理や不動産証券化の進展等を経て、不動産市場においては、資産性重視から収益性・利便性を重視した実需中心の価格形成が行われるようになった。

そして、収益性重視の不動産市場においては、土地・建物一体の評価、特に収益性を的確に反映した評価が求められるようになり、これに対応するため、2002 年及び 2007 年の鑑定評価基準の改正において、収益還元法の精緻化等が図られた。

また、会計制度のグローバル化の流れの中で、我が国では 2005 年、国際的な会計基準のコンバージェンスに合意し、2007 年には国際財務報告基準（I F R S）と日本の会計基準との差異をなくすという合意に至り、今日までに不動産の時価評価が一部義務化されている。

さらに、下記「4. 社会の求めるニーズの多様化」のとおり、社会の求めるニーズは多様化しており、当該ニーズに的確かつ柔軟に対応するため、2009年に「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（価格等調査ガイドライン）」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」及び「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」（以下「財表価格調査の基本的考え方」という。）が策定された。

このように、社会の求めるニーズに対応した鑑定評価を適正に行うため、社会経済状況の変化に応じて鑑定評価制度も変化している。

（2）東日本大震災への対応

社団法人日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」という。）においては3月15日に危機管理対応特別委員会に災害対策本部を組織し、被災地に対しての支援活動を開始した。また被災地域を対象とした鑑定評価基準の考え方を整理するとともに、7月1日を価格時点とする都道府県地価調査の実施を被災地域でどのような行いか、具体策を検討している。

さらに今後は、地域の復興復旧に向けて、価格評価だけでなくデューデリジェンス、まちづくりへの助言・提案、再開発コンサルティング等、業界として公益的に活動することが考えられる。

2. 不動産鑑定業の状況

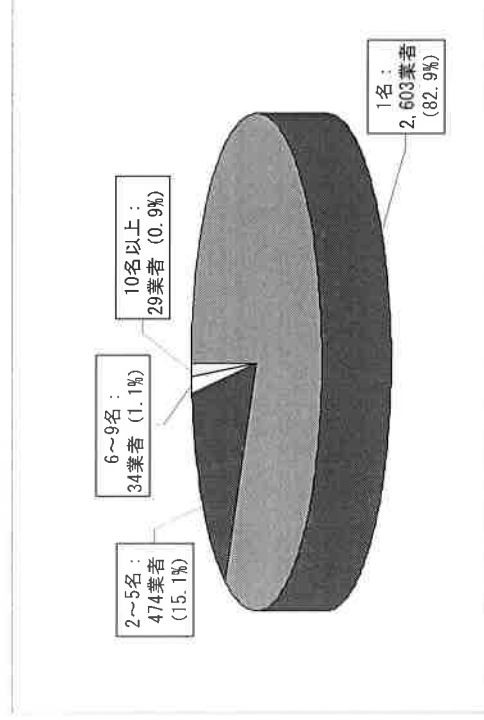
（1）鑑定業者の規模

2011年1月1日現在、鑑定士の登録者数は9,091名、そのうち不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）に所属する鑑定士は5,057名である。

また、鑑定業者は3,381業者、そのうち鑑定協会会員の鑑定業者は3,140業者であり、会員の鑑定業者について、所属鑑定士数別にみると、1名：2,603業者（82.9%）、2～5名：474業者（15.1%）、6～9名：34業者（1.1%）、10名以上：29業者（0.9%）となっている。

このように、鑑定業者の大半が、所属鑑定士数5名以下の小規模業者であり、この状況は、以前から変わりが無い。

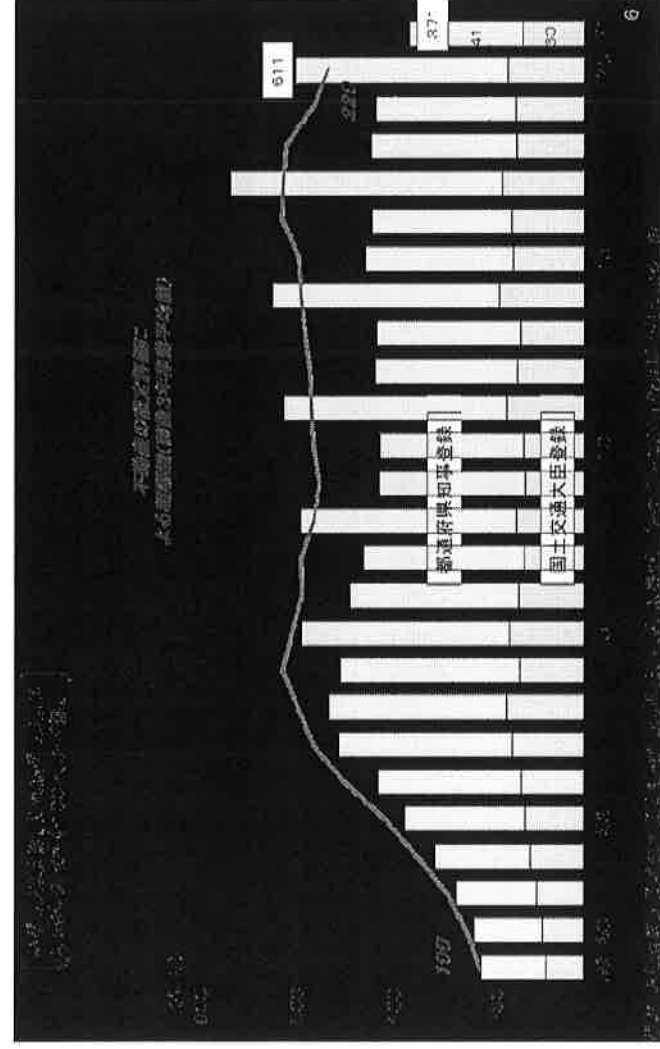
(図表 1) 所属鑑定士数による鑑定業者の規模



(2) 不動産鑑定業界の事業実績

不動産の鑑定評価による報酬額（市場規模）は、昭和 60 年～平成 4 年頃に大きく増加した後、概ね横ばいで推移してきたが、近年やや減少傾向にあり、なかでも公的需要については、財政状況の悪化に伴う公共事業の縮小や競争入札による報酬低下の影響もあって、今後も減少が続くものと予測される。

(図表 2) 不動産の鑑定評価による報酬額の推移



(出典「国土交通省作成資料」)

3. 社会経済状況のグローバル化

(1) 現状認識

我が国の社会経済状況のグローバル化に伴い、日本企業がビジネス拡大のためにアジアへ進出（事業拡大、生産拠点の新設・拡充）していく機会が増加している。

それに伴って、オフィスビル、工場、物流施設の建設等を狙い不動産デベロッパーもアジアでのビジネスの新設や拡大を進める傾向にある。

海外から日本国内への不動産投資も継続的に行われており、鑑定士による評価が活用されているが、評価依頼は一部の鑑定業者に限定されている。

一方、我が国の鑑定評価制度及び地価公示制度（以下「鑑定評価制度等」という。）についてみれば、その体系、手法の展開、市場環境の変化への対応策等の面においてアジア諸国の中で相対的に高い位置を占めているものの、我が国の鑑定評価制度等についての海外投資家や海外評価人の認識は十分ではない。

なお、グローバル不動産会社の調査では、日本の不動産市場の透明度に関し、賃料、利回り、需給等のマーケットの基礎的データの充実度が欠如している点が指摘されている。この中には、マーケットの情報、特に英語で日本の不動産の制度やマーケットに関する情報が得にくい点も含まれている。

鑑定評価制度等についても、英語での紹介や公的資料の英訳及びホームページ（HP）へのリンク等が十分でない状況にあることが、海外からの認知度が低い原因の一つに考えられる。

(2) 社会経済状況のグローバル化への対応

① 海外進出への対応

グローバル化する社会経済状況下において、日本の事業法人や不動産会社が海外で不動産開発・取引をする際に、不動産鑑定業界（以下「鑑定業界」という。）がなんらかの形で継続的に関与していく機会を創出することが期待される。

海外業務に関しては、すでに現地法人との提携を進めている鑑定業者が先行しているともいえるが、海外での鑑定評価及び周辺業務に関与したいと関心を持っている日本の鑑定士に対して情報インフラを整備・公表し、付加価値の高いサービスを提供できるようサポートすることが、海外業務へ関与できる鑑定業者の裾野を広げることにつながるものと思われる。これは不動産

投資がグローバル化する中で日本の鑑定業界の業務拡大につながるものである。

ただし、日本と比べて情報が不足する条件下で不十分な調査によってトラブルが発生した場合に訴訟等が起きるリスクが存在することを喚起することが必要であり、鑑定協会による関連研修等を実施することが求められる。

② 海外からの日本への不動産投資

海外から日本国内への不動産投資にあたって、評価依頼が、一部の鑑定業者に限定される傾向にあるのは、依頼を受ける日本の鑑定士は、海外の実情をある程度理解していないと適切な対応ができないこと、英語による評価書作成と説明が求められる場合が多いこと、国際評価基準（IVS）と日本の鑑定評価基準との整合性に関する適切な説明が求められること等によるものと考えられる。

③ 会計制度のグローバル化への対応

IFRSでは公正価値の定義の変更が進められ、会計制度のグローバル化に伴い、国内・国外の資産を問わず、時価による公正価値評価が進められている。

現在、財務諸表のための不動産の価格調査においては、国土交通省策定の「財表価格調査の基本的考え方」及び鑑定協会策定の「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」に基づき、時価を求めるための指針が示されているが、今後はIFRSへの対応も必要となる。

4. 社会の求めるニーズの多様化

（１）個人の求めるニーズ

① 居住用不動産に関するニーズ

近年、少子・高齢化、晩婚・未婚化の進展や結婚した子供が親と別居するライフスタイルの一般化等により、小規模世帯化が進んでおり、個人が不動産取引（売買・賃貸等）に関係する機会が増加している。

なお、既存住宅の売買に際して受けたいサービスとして、鑑定評価が挙げられたアンケート結果もある。

また、戦後の相続制度の変化（長子単独相続制から諸子均分相続制へ）により、遺産分割の際に、個人が不動産の経済価値を把握することが必要な場面が増加している。

さらに、今後、相続税の課税強化（相続税の増額や納税者数の増加）が行われれば、相続の際に、個人が不動産の経済価値を把握することが必要な場面が増加することが予測される。

このような社会経済状況の変化により、不動産に対する個人の意識も変化してきており、個人も自らの需要水準に見合った内容の不動産情報サービス（不動産の評価、調査、分析、助言、提案、相談等に関する業務）の提供を求めるようになっていく。

② 投資用不動産に関するニーズ

従来、個人による不動産投資は限定的であったが、J-REIT の発足等、不動産投資市場の整備に伴い、個人が不動産投資を行う機会が増加している。

また、ワンルームマンション投資やアパート経営等を行う個人もおり、自らの需要水準に見合った内容の不動産情報サービスの提供を求めるようになっている。

以上のニーズに対して、鑑定業者・鑑定士が関わる業務としては、以下の具体例が考えられる。

- ・ 家族構成の変化や転勤等により、既存住宅（マンション・戸建住宅）を売買する際の評価・相談業務
- ・ 相続における遺産分割や税額算定の際の評価・相談業務
- ・ マンション賃貸やアパート経営等の不動産投資を行う際のコンサルティング業務

（2）民間企業の求めるニーズ

① 不動産取引・担保徴求

従来より、民間企業においては、不動産取引や担保徴求等の際に、社内や当局・利害関係者等に対する説明のため、評価を主とした不動産情報サービスを求めている、今後もこの傾向は続くものと予測される。

また、ストック型社会における住宅の流通促進、所有と利用の分離による定期借地権の増加、農地法改正による農地利用の規制緩和により予測される農地の賃貸借の普及等の場面においても、同様のことが考えられる。

② 財務諸表作成

会計制度のグローバル化による時価会計の進展により、企業が保有する不

動産の時価評価（IFRSにおける公正価値評価）の重要性がこれまで以上に高まることが予想され、利害関係者等に対する説明のため、公正・中立な立場の専門家による評価を求めることが予測される。

なお、IFRSにおける公正価値評価の対象は不動産に限らないことから、不動産以外の資産等の時価評価についても同様のことが考えられる。

③ 不動産投資

近年、不動産証券化の普及により、不動産投資家は自らの投資判断のため、また、ファンドマネジャーは当局・利害関係者等に対する説明のため、専門家による確かな不動産情報サービスの提供を求めるようになっており、今後この傾向は続くものと予測される。

④ 企業不動産の有効活用

企業不動産を取り巻く環境の変化や不動産に対する企業の意識を背景として、民間企業においては、不動産の合理的かつ戦略的な取得・管理・処分等が求められていることから、CRE戦略（企業不動産について、「企業価値向上」の観点から、経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方）の必要性が高まっており、専門家による確かな不動産情報サービスの提供を求めることが予測される。

以上のニーズに対して、鑑定業者・鑑定士が関わる業務としては、以下の具体例が考えられる。

- ・ 不動産取引・担保徴求の際の評価業務
- ・ 定期借地権、農地の地代等の評価業務
- ・ 財務諸表作成のための評価業務
- ・ 不動産以外の評価業務
- ・ 証券化対象不動産の評価業務
- ・ マーケットレポート、有効利活用方策等の分析業務
- ・ CRE戦略マネジメント、再開発等に係るコンサルティング業務

（３）公共団体の求めるニーズ

① 公的土地評価

従来より、公的土地評価（地価公示・都道府県地価調査・相続税評価・固定資産税評価）においては、不動産の鑑定評価に関する公正・中立な専門家

である鑑定士の鑑定評価が活用されてきたが、今後は社会経済状況の変化や財政状況の悪化等により当該事業規模の縮小が予測される。

しかし、公的土地評価は、その結果が民間分野・公共分野において幅広く活用され、適正な地価の形成や適正かつ公平な課税の実現のため、社会にとって欠かすことのできない重要なインフラとなっており、その有用性・必要性を対外的にアピールしていくとともに、公的土地評価の情報価値を高める取り組みにより、その活用範囲を広げることが必要である。

② 公共用地の取得・国公有財産の売払い

従来より、公共団体においては、公共用地の取得や国公有財産の売払い等の際に、鑑定評価を求めてきたが、今後は社会経済状況の変化や財政状況の悪化等により当該依頼の減少が予測される。

③ 公的不動産の有効利活用

公的不動産を取り巻く環境や制度の変化を背景として、地方公共団体においては、不動産の合理的かつ戦略的な取得・管理・処分等が求められていることから、P R E戦略（公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運用を推進していかうとする考え方）の必要性が高まっており、専門家による確かな不動産情報サービスの提供を求めることが予測される。

以上のニーズに対して、鑑定業者・鑑定士が関わる業務としては、以下の具体例が考えられる。

- ・ 公的土地評価業務
- ・ 公共用地の取得の際の標準地の評価業務
- ・ 国公有財産の売払いの際の評価業務
- ・ 新地方公会計制度に基づく財務諸表作成のための評価業務
- ・ P R E戦略マネジメント等に係るコンサルティング業務

5. 公益活動の推進

鑑定士は、個々の依頼者の求めに応じて鑑定評価を行うものであるが、その目的は、依頼者はもとより依頼者の背後にあってその成果物を指標とし活用する一般株主、一般投資家及び一般国民に対して常に公正な成果を提供することにある。この意味で鑑定評価は、きわめて公益性が高い業務であり、地価公示・都道府県

地価調査・相続税評価・固定資産税評価に代表される公的土地評価だけではなく、一般の民間又は公共団体からの依頼において日常的に行われている鑑定評価についても常にその公益性を念頭に置いた活動がなされている。

また、過去の非常災害時においては、復興に向け、鑑定士の専門的知識及び経験を活かし、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等について、国や地方公共団体、地域社会、他の専門家・関連団体との連携・協力を進めてきたところである。

このたびの大震災については、鑑定協会において災害対策本部が設置され、今後の震災復興に向けたまちづくり事業への参画、地域再生等に向けて、国や地方公共団体、地域社会との共同・連携事業、他の専門家・関連団体との連携・協力による災害無料相談会の実施や共同・連携事業等の公益活動を行うことが期待されている。

6. 不動産鑑定業に期待される役割

以上のとおり、社会経済状況の変化により、各経済主体は様々な場面で不動産に関わるようになり、求める不動産情報サービスも多様化している。

そして、各経済主体が求める不動産情報サービスには、何らかの形で不動産の経済価値の判断を伴うものが多く、ここでは不動産の価値判断に関する専門的知識が必要となり、また、その利用目的は、自らの判断のためのほか、対外的な説明のためのことも多く、ここでは公正・中立性が求められる。

専門性や公正・中立性が制度的に担保される鑑定業者・鑑定士は、従来型の鑑定評価にとらわれることなく、社会の求める不動産情報サービスを提供することにより、社会の多様なニーズに積極的に応えていくことが期待される。

このように、鑑定業に対しては、社会の多様なニーズに的確に対応し、不動産の適正な価格の形成や不動産の有効・適正利活用の実現等を通して、ストック型社会及びグローバル化社会における不動産市場の基盤を支え、持続的な経済成長を実現するための社会インフラとしての役割を担うことが期待される。

Ⅱ. 不動産鑑定業将来ビジョン

－社会に根ざした持続的な不動産鑑定評価制度の確立－

1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン

前記「Ⅰ. 現状認識」を踏まえると、国民経済を支える社会インフラとしての役割を期待される鑑定業が、より一層社会のニーズに的確に対応し、かつ、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度を確立していくためには、以下の3つの施策に取り組むことが必要である。

■ 従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの転換

鑑定業者・鑑定士が対応できる社会のニーズは様々であり、鑑定評価書の発行を主とした従来の単一型ビジネスモデルから、鑑定評価の知識、蓄積された資料等を活用した多様化型ビジネスモデルへの転換が必要である。

■ グローバル化への対応

我が国経済がグローバル化していくことは必然であり、業界全体として鑑定評価制度等のグローバル化に取り組むべきである。

■ 今後業務の拡大が期待される分野への注力（官需から民需へ）

業界全体が健全に発展していくためには、先細りする官公庁からの需要に頼るばかりではなく、個人を含めた民間からの需要獲得を推進すべきであり、特に業務の拡大が期待される分野をとらえ、当該分野に注力すべきである。

2. 社会のニーズに対応した「不動産鑑定業ビジネスモデル」の提示

将来ビジョンの具現化のため、鑑定評価法上の業務区分等既成概念にとらわれることなく、鑑定業者・鑑定士の関与が想定されるあらゆる業務・分野について検討の上、再構成を行い、新たな概念として、「不動産鑑定業ビジネスモデル」（「3A」）を以下に提示する。

（1）評価（Appraisal）

評価業務とは、従来の鑑定評価に加え、従来の範囲では対応しきれない社会のニーズに対しても、鑑定士の専門家としての不動産の価値判断に関する意見を広く提供するものであり、想定される主なものを例示すれば、以下のとおり

である。

① 鑑定評価（従来型）

不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する業務であり、原則として、鑑定評価基準の全ての内容に従って行われ、公的土地評価や裁判所の不動産競売評価についても、広い意味で、当該業務に含まれる。

なお、今後業務の拡大が期待される分野としては、住宅、精緻な建物評価（環境対応含む）、定期借地権、農地、財務諸表作成目的、担保権等の任意整理のための評価等が考えられる。

② 多様な前提条件による評価

①では対応しきれない業務で、依頼者との間で合意した評価条件や業務の範囲に従って行う業務、価格を幅で表示する業務、将来時点の価格を求める業務、バリューマネジメント等が考えられる。

③ セカンドオピニオン、レビュー

他の鑑定業者の作成した鑑定評価書を参考として、価格に関する意見を提示する業務やその鑑定評価書の妥当性の検証を行う（価格は提示しない）業務。

④ 不動産以外の評価

知的財産権等の無形資産の評価、財団不動産と一体となった不動産以外の評価、財団が組成されていない場合でも不動産と一体として取引等の対象となる什器・備品、機械設備等を含んだ評価。

（２）分析（Analysis）

分析業務とは、「評価」の過程において実施している市場分析、最有効使用の判定等の鑑定士の専門家としての見解を、独立したアウトプットとして社会のニーズに対応して提供するものであり、想定される主なもの为例示すれば、以下のとおりである。

① マーケットレポート

賃料動向（オフィス・住宅・商業ビル等）、商業テナントの家賃負担率等の調査業務。

② 有効利活用方策

有効利活用事業の提案、検討中の有効利活用方策に関する検証等の業務。

③ 情報・データベース

各種価格・賃料・利回りインデックス、不動産マーケティング情報の提供。

④ デューデリジェンス

対象不動産の現況確認、役所・法務局での確認、地元業者取材、周辺の事例収集、賃貸借契約内容の確認等の各調査業務並びに価格査定を含む経済価値の判断業務。

⑤ 共益費等の価格、賃料以外の妥当性評価

類似不動産の共益費収入等の運営収益の水準、水道光熱費、ビルメンテナンス契約及びPM契約のフィー水準等の運営費用の水準等の妥当性についての調査業務。

(3) 助言・提案 (Advisory)

助言・提案業務とは、「評価」及びその過程で行う「分析」を強みとして、社会のニーズに対応して助言・提案・相談を行うものであり、想定される主なものを例示すれば、以下のとおりである。

① 再開発コンサルティング

都市再開発事業、共同ビル事業及び建替え事業等の事業実施に伴う事業者や地権者の立場に立った事業推進コンサルティング業務。

② 売却・購入アドバイザー

不動産取引（売却・購入・投資）における取引当事者の立場に立ったアドバイザー業務。

③ CRE・PRE戦略マネジメント

経営戦略と不動産保有・利用の方向との整合性のための不動産分析及びアドバイザー、不動産ニーズ対応のための不動産分析及びアドバイザー、管理・運営の効率性、快適性向上のための不動産分析及びアドバイザー業務。

④ 企業再生、事業再生、M&Aアドバイザー

不動産が企業価値のかなりの部分を占める企業について、物件調査、査定等のデューデリジェンスや鑑定評価等を中心としたコンサルティング業務。

⑤ 裁判外紛争解決 (ADR)

不動産の価格、賃料等に関連する紛争を適正迅速に解決する場を提供し、紛争解決のための調停を行う業務。

3. 鑑定評価制度等のグローバル化

国土交通省と鑑定協会が協力し、我が国の鑑定評価制度等のグローバル化を推進する。

日本企業等の海外進出や海外投資、或いは、海外から日本国内への不動産投資において、鑑定士の活用機会の拡大を推進することにより、我が国の鑑定評価制度等のグローバル化が進むことが期待される。また、グローバル化する会計制度への対応においても同様である。

これらへの取り組みを通じ、日本の鑑定評価制度等への海外からの認知度が高まることが期待され、日本の鑑定評価制度等のアジア・デファクト・スタンダード実現に向けての取り組みを進めていくことが求められる。

アジア諸国においては、急速な経済発展の途上にある国々が多く、インフラ資産の整備等のための土地収用や課税目的等の土地評価、また民間における不動産取引や開発のための不動産評価等が必要とされている。また、海外からの投資を呼び込むためにも客観的な不動産の価格を把握できる体制を整備していくことが求められているものと推測される。

これらアジア各国に対し、それらのニーズに応じて、我が国の鑑定評価制度等を積極的に紹介していくことにより、アジア経済への貢献が期待できる。

このために、国土交通省と鑑定協会が協力し、必要としている国々に対して、日本から人材を派遣する、或いはアジア各国の人材を受け入れるなどの施策を行うことにより、我が国の不動産実務に対する評価が高まることも期待され、ひいては、日本国内への投資の増加と日本の鑑定士のグローバル化に繋がることが期待される。

4. 今後業務の拡大が期待される分野

(1) 「住宅」に関する業務（主に「評価」業務）

① ニーズに対応した業務

- ・ストック型社会における住宅の流通促進のために、公正・中立な立場の鑑定士による住宅評価の必要性が高まることが考えられる。
 - ・個人が既存住宅を購入する際の評価・アドバイザリー、住宅ローン融資時の担保評価、リバースモーゲージの裏付資産の評価等のほか、個人の相続に関連した評価・アドバイザリーも考えられる。
- ② 業務実現のための課題・方策

- ・担保評価については、大量の不動産や広域にまたがる不動産を一括して評価して欲しいという依頼も想定され、そこでは、一定の品質や対象不動産相互の整合性等が求められる。
- ・このため、大量評価の際には、必要に応じて、他の鑑定業者と連携・協力（業務提携や一体的な組織化等）し、組織力を強化することが考えられる。
- ・また、ニーズに即した報酬への対応や迅速な業務処理の必要性等からも、組織力の強化による業務の効率化が求められる。
- ・業務内容や成果報告書について、鑑定業者間でばらつきが生じる可能性があるため、鑑定協会において、価格等調査ガイドライン対応も含めた受託から成果報告書の交付までのルール、評価のための統一フォーマット、依頼者向けの指針等を作成する必要がある。
- ・住宅評価については、より精緻な建物評価が求められ、また、土地については、権原が定期借地権の場合も想定される。
- ・このため、個々の鑑定業者・鑑定士が専門性を向上させるほか、鑑定協会において、他の専門家・関連団体と連携・協力して、建物評価の精緻化、定期借地権評価の研究等に取り組むことが必要であり、その結果を踏まえ、実務指針等の策定・改定や鑑定評価基準改正の提言を行うことも考えられる。
- ・このほか、鑑定協会において、外部の鑑定士を活用することの有用性を、不動産流通業界、金融業界、社会福祉協議会等との調整・協議を踏まえてアピールすることが必要である。

（２）「農地」に関する業務（主に「評価」業務）

- ① ニーズに対応した業務
 - ・農地法改正による農地利用の規制緩和、今後予測される自由貿易への転換による第一次産業の構造改革の必要性、農業の担い手の変化により、農地の取引（賃貸・売買等）が活発になることが予測される。
 - ・また、農地の賃貸について、標準小作料の廃止により、公正・中立的な立場の鑑定士による地代評価の必要性が高まることが考えられる。
 - ・法人が農地を借りる場合の地代評価、農地を売買する際の評価、農地確保に関するアドバイザー等が考えられる。
- ② 業務実現のための課題・方策

- ・農地の評価については、農業生産性に基づく収益方式による評価方法の確立が必要であり、鑑定協会において、研究の取り組みにより評価手法を開発することが考えられる。
- ・また、農地のデータ整備については、鑑定協会において、農地のデータベース化等基礎データの整備を行うほか、国土交通省において、農地の標準地の設定による公示制度の導入等農地の価格水準に関する指標を充実させることが考えられる。
- ・このほか、鑑定協会において、鑑定士を活用することの有用性を、農業関係者等に対してアピールすることが必要である。

(3)「財務諸表作成」に関する業務（「評価」業務）

① ニーズに対応した業務

- ・ I F R S へのコンパジェンスにおいて、我が国の企業会計基準は、不動産関連については、固定資産の減損、棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価等の注記、企業結合等に関する会計基準等が制定され、これらの会計基準に基づく時価算定のために鑑定評価を活用する局面が多く見られる。
- ・ 今後は、I F R S とのアドプションという局面を迎えることとなり、公正価値がより一層重視されることとなるため、特に賃貸用不動産をはじめとする投資用不動産については外部専門家である鑑定士による鑑定評価の活用場が一層増加することが期待される。
- ② 業務実現のための課題・方策
 - ・ 評価結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすことから、鑑定評価制度の信頼性・透明性の向上のため、鑑定業者・鑑定士の態勢整備が求められる。
 - ・ 大量・広域・一括評価の場合の対応については、上記（１）と同様である。
 - ・ 鑑定業界としてのルールは整備されているが、運用面でのばらつきが見られるため、当該ルールのフォローアップ及び必要に応じた改正等や日本公認会計士協会及び企業会計基準委員会（A S B J）との連携・協力が必要である。
 - ・ I F R S における公正価値評価への対応についての検討も必要である。
 - ・ I F R S の公正価値評価を含め、今後のグローバルな鑑定評価ニーズに対応するためには、I V S と我が国の鑑定評価基準との整合性が重要であり、

国土交通省と鑑定協会との連携、さらには、国際評価基準審議会（IVS C）との連携を強化する必要がある。また、米国不動産鑑定人協会（AII）や英国王立勅許鑑定士協会（RICS）との連携も模索する必要がある。

- ・「財表価格調査の基本的考え方」で挙げられた評価目的以外の評価依頼についても、直接損益に影響を与える観点から重要性が高いため、財務諸表作成目的の不動産評価全般について、包括的な指針等の作成が必要と思われる。

（４）マーケットレポート、有効利活用方策に関する業務（「分析」業務）

① ニーズに対応した業務

a. マーケットレポート

- ・不動産投資のタイミミング、所有不動産の売却のタイミミングや投資採算分析、テナントとの賃料交渉等の場面において、不動産市場に関する推移・動向を的確に把握するため、専門家である鑑定士の精緻な市場分析に裏付けられたマーケットレポートが求められる。
- ・賃料動向（オフィス・住宅・商業ビル等）、売買事例分析、商業テナントの家賃負担率の調査等が考えられる。

b. 有効利活用方策

- ・日本の人口減少、高齢化等による社会の成熟化に伴い、従来のスクラップ&ビルドではないストック型社会・都市の価値が問われ、日本の社会経済構造の変化に応じた資産の有効利活用が求められるが、不動産について、専門家である鑑定士の精緻な市場分析に裏付けられた有効利活用方策が求められる。
- ・有効利活用事業の提案、既に検討中の有効利活用方策に関する検証等が考えられる。

② 業務実現のための課題・方策

a. マーケットレポート

- ・マーケットレポートは鑑定評価書のいわばパーツ売りのような性格のものであり、実現は十分可能と思われるが、既にこの種の業務を展開している他の業界・企業等と対抗するために、精緻な市場分析に裏付けられた「鑑定業者・鑑定士によるマーケットレポート」の優位性を改めてアピールする必要がある。

- ・鑑定業者が保有する各事例については、評価のために依頼者から入手しているものが多く、情報活用に制約を受けているので、独自に市場調査のために情報入手する必要がある。

b. 有効活用方策

- ・最も有効使用の観点から不動産の有効活用方策を探ることは鑑定士にとってはイメージしやすい分野であるが、既にこの種の業務を展開している他の業界・企業等が存在することや当該分野についてこれまで鑑定業界が取り組んでいないことから、鑑定業の業務分野であることの認知度を高めることや実績作り等が必要である。
- ・有効活用事業の提案については、一元化できるような性格の業務ではなく、また、鑑定評価とは業務フローが大きく異なることもあり、個々の鑑定業者がこのような事業を行えるだけの組織体制を整備し、そのうえで対外的にアピールしていくことが重要である。

(5) 売却・購入、CRE・PRE戦略マネジメントに関する業務（「助言・提案」業務）

① ニーズに対応した業務

- a. 売却・購入アドバイザリー
- ・不動産取引（売却・購入・投資）に際して、「評価」及び、その過程で行う「分析」について強みを持った鑑定士に対して、取引当事者の立場に立ったアドバイザリーが求められる。
 - ・売却アドバイザリー業務としては、売却価格、売却方法及びスケジュール等に関するアドバイザリーのほか、売却候補先の検討、選定及び打診、投資家からの質問窓口としての役割、優先交渉権者の決定、優先交渉権者との契約条件交渉に関するアドバイザリー、購入者の決定等が考えられる。
 - ・投資アドバイザリー業務としては、投資物件の発掘及び選別、投資スキームの提案及びアレンジメント、物件保有期間中のサポート、出口（将来の売却等）戦略の構築、出口戦略のサポート等が考えられる。
- b. CRE・PRE戦略マネジメント
- ・わが国の合理的な土地利用と安定的な地価の形成を図るためには、企業や地方公共団体が所有する低・未利用の不動産を有効活用していくこと

が必要である。

- ・ CRE・PRE戦略マネジメントにおいて、鑑定士が「分析」の強みを生かして、不動産戦略における川上での意思決定に関わるメインプレイヤーとしてアドバイザー業務を行うことが考えられる。
- ・ CRE戦略マネジメントにおいて、「分析」は大変重要であるが、その幅は広く、また「アドバイザー」と一体となった領域とも言える。大きくは、経営戦略と不動産保有の方向との整合性のための不動産分析及びアドバイザー、不動産ニーズ対応のための不動産分析及びアドバイザー、管理・運営の効率性、快適性向上のための不動産分析及びアドバイザー業務の3つに体系づけられる。

② 業務実現のための課題・方策

- a. 売却・購入アドバイザー
 - ・ 不動産の「評価」以外の分野の知識、経験等が必要であり、個々の鑑定業者・鑑定士の自己研鑽や研修等による人材育成のほか、他の専門家との連携・協力も必要である。
- b. CRE・PRE戦略マネジメント
 - ・ 不動産の「評価」に留まらない広い知見と他の専門家と連携・協力できる能力が必要である。
 - ・ 全ての能力を備えている者は多くないと考えられるが、自らの得意分野のアドバイザーを実施するために、どのような能力を活用して対応すべきかを再認識し、不足する能力があれば自己研鑽又は他の専門家との連携・協力等により補填する必要がある。
 - ・ マーケティング戦略（ターゲット顧客、提供価値等の明確化）、ブランド戦略（不動産の問題解決に関する評判づくり等）、提携戦略（隣接分野との協業体制の構築、研修実施体制における外部資源の活用）が必要である。

（6）「不動産以外の評価」業務（「評価」業務）

① ニーズに対応した業務

- ・ 工場財団、鉄道施設財団、観光施設財団評価等、不動産と一体となった「不動産」以外（機械設備等）の評価は既存業務として行われてきたが、今後は、知的財産権等の無形資産も含めて、不動産以外の評価が企業会計にお

ける時価評価や企業評価への対応として期待される。

- ・企業価値に占める知的財産権の割合が高まっているなかで、例えば、代表的な知的財産権である特許権、商標権、著作権については、取引や融資が行われており、鑑定協会における調査研究の取り組みでも見られるように、鑑定評価の専門家である鑑定士が、このような財産権の評価を行うことの可能性も見受けられる。

- ・対象不動産とともに、一体として取引等の対象となる什器・備品、機械設備等を含んだ評価、公正価値把握のための有形固定資産・無形資産の時価評価、売買目的や担保目的のための知的財産権の評価等が考えられる。

② 業務実現のための課題・方策

- ・我が国においては、鑑定士が不動産以外の評価を行うための統一ルールがないのが現状である。特に、我が国の鑑定評価基準は、不動産に限定されたものであるが、海外の鑑定評価基準は、IVS、米国鑑定業務統一基準(USPAP)、英国王立勅許鑑定士協会(RICS)評価基準、韓国の鑑定評価に関する規則等いずれも不動産以外にも含めた評価基準となっている。
- ・什器・備品や機械設備等の動産については、物件調査方法やそれらに対する知識等の技術力が乏しいのが現状である。
- ・知的財産権については、通常、それを保有する企業等の機密情報を多く含む、当該企業経営における位置づけ等企業経営分析が必要となる。また、それらを取扱う法令等の知識を含め、極めて高度な知識が必要となるため、評価技術を高めるために相当の研鑽が必要となる。
- ・国土交通省、鑑定協会、関連団体を含めた研究会を発足するなどして、統一指針を策定のうえ、研修による普及を行うことが必要となる。
- ・利用者保護や国際的な鑑定評価基準との整合性等の観点から、動産等を含めた鑑定評価基準を策定することが必要となる。

Ⅲ. ビジョン実現に向けた取り組みの提案

ビジョンを実現するためには、上記「Ⅱ. 4. 今後業務の拡大が期待される分野」における課題を中心に、専門性と信頼性を向上させることが必要であり、併せてグローバル化への対応も求められる。

このため、個々の鑑定業者・鑑定士の自助努力・自己研鑽等に加え、鑑定協会・鑑定業者・鑑定士として、必要に応じて、国土交通省と連携・協力し、以下の取り組みを行うことが必要である。

1. 専門性と信頼性の向上に関する提案

(1) 研修の充実

① 取り組みの主体

鑑定協会

② 基本的視点

- ・新規分野や高度な専門分野に関する研修メニューを充実させるとともに、他業界の研修を積極的に活用するなど、鑑定業者・鑑定士が知識・技能を習得できるようにサポートする環境の整備を行う。
- ・環境の整備に当たっては、地方における鑑定業者・鑑定士の研修機会の確保に留意する。
- ・これらを円滑に実行するため、鑑定協会事務局の体制強化を検討する。

③ 具体的提案

- ・現在の鑑定協会及びその関連団体主催の研修会の上に研修単位を付与する制度では不十分であり、研修単位の付与の範囲を広げるなど研修単位の付与に関するルール作りが必要となる。
- ・研修メニューの充実に当たっては、公認会計士等他業界の制度を参考にすることが考えられる。
- ・他業界の研修については、例えば、鑑定協会や都道府県不動産鑑定士協会（以下「士協会」という。）が団体会員となっている学会等の積極的な活用が考えられる。
- ・インターネットやDVDによる研修等、時と場所を選ばずに研修を受講できる方式の導入を検討する。
- ・このような取り組みを円滑に実行するためには、鑑定協会事務局の人員の

補充や専門部署の創設等を検討することが必要である。

- ・また、鑑定協会の財政状態を勘案すると、研修内容を鑑定業界の統一ルールと特定の業務に必要な専門的知識に区分し、後者については、当面の間、個々の研修で採算が取れるように検討することも必要である。

(2) 情報・データベースの整備

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・不動産情報に対する透明性や信頼性の向上のためには、国民が利用しやすい情報・データベースの整備が必要である。
- ・個々の鑑定業者・鑑定士が取り組むことが困難、或いは非効率な情報・データベースについては、鑑定業界全体の専門性の向上及び業務効率化のため、共同で整備することが有効である。

③ 具体的提案

- ・国土交通省において、現在「土地総合情報ライブラリー」上、独立したスタイルで公表されている「地価公示情報」、「取引価格情報」、その他の地価関連情報を一元化し、国民が利用しやすい不動産価格関連情報提供サービスを構築することが考えられる。
- ・また、金融市場及び住宅市場を支えるインフラとしての不動産価格（賃料）関連インデックス等を構築することが考えられる。
- ・不動産価格関連情報提供サービスや不動産価格（賃料）関連インデックス等の構築においては、鑑定士の活用、鑑定士と学術研究者との共同研究・共同開発等の企画が考えられる。
- ・このほか、農地利用の規制緩和による農地取引の増加に対応するため、農地の標準地の設定による公示制度の導入等、農地の価格水準に関する指標を充実させることも考えられる。
- ・鑑定協会において、鑑定業界全体の専門性の向上及び個々の鑑定業者・鑑定士の業務効率化のため、不動産関連の情報・データベースの整備を行うことが考えられる。
- ・また、これらの情報を社会に対して提供することで、鑑定業界の認知度を向上させることも考えられる。

(3) 取引価格情報提供制度（新スキーム）を通じた事例情報の収集・管理・利用体制の整備

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・取引事例等は不動産の鑑定評価に必要不可欠であり、鑑定評価制度の持続的な発展と信頼性の向上のためには、事例の収集・利用のための継続可能な体制の整備と安全管理の徹底等が必要である。このビジョンに盛り込まれている各種提案の実現のためにも、取引事例等を継続的かつ安定的に収集・管理・利用する仕組みが必要であることは言うまでもない。
 - ・いわゆる新スキームによって収集されたデータの蓄積は既に 100 万件を超えるまでになっており、広くその有用性が認識されてきている。今後とも安定的に運用・発展させていくためには、鑑定業界における透明性の確保や情報管理についてのさらなる取り組みを前提として、国の継続的な関与と国民の信頼を得ていく必要がある。
 - ・新スキームによる事例の収集は、明示的には地価公示法に基づく業務に活用することを目的としており、一般鑑定への活用については、関係者の理解のために常に不断の努力を続ける必要がある。その上で、国民の協力により蓄積することのできた情報をさらに有効利用するという観点から、将来的には、鑑定評価の技術向上のための調査研究に利用するなどの取り組みを進めていく必要がある。
- #### ③ 具体的提案
- ・個人情報保護の動き等により、鑑定士の事例収集を巡る諸環境が激変し、新スキームを前提として鑑定士が事例を収集できる環境になっているにもかかわらず、多くの鑑定士が、新スキームの内容と課題について十分理解していない現状にある。これは看過できない問題であり、鑑定協会が現場にもわかりやすい説明を工夫し、早急に周知する努力を始める必要がある。
 - ・地価公示法に基づく業務以外の業務（一般鑑定）に対する新スキームの事例の活用について、鑑定業界としては、その有用性を主張するだけでなく、鑑定協会と士協会は、透明性の確保、情報管理等についてのこれまでの取組を速やかに検証し、その改善点も含めて明確にする中で、適正な一般鑑

定が地価公示法に基づく業務と一体となって、適正な地価の形成に寄与するものであるという観点から、よりクリアな整理を国に求めていくことが重要である。

- ・この取り組みの中で、取引事例を始めとする個人情報の安全管理について、データの取扱い可能な範囲を明確にする必要がある。その際、地価公示の鑑定評価員が事例作成のコストの多くを負担しているという観点から、鑑定業界の中での適正なコスト回収策として透明性の確保された閲覧制度等を構築し推進していくことがポイントとなる。一部の士協会で検討されているログによる使用履歴の管理等も具体的な方策として検討していくことが効果的である。

- ・以上の取り組みは、一朝一夕に最終的な制度に到達するわけではないという認識の下、問題点を着実に解消しつつ、改善を加えていくことが重要である。

(4) 他の鑑定業者との連携・協力

① 取り組みの主体

鑑定協会、鑑定業者・鑑定士

② 基本的視点

- ・大量・広域・一括評価依頼等においては、個々の鑑定業者・鑑定士の地域精通性・専門性を生かすため、他の鑑定業者との連携・協力が必要となる場合があり、鑑定評価制度に対する信頼性確保のためにも、鑑定業界における一定のルール・仕組み作りが必要である。
- ・地域により、鑑定業者・鑑定士の置かれた状況が異なるため、地域連合会・士協会を中心にした仕組み作りが必要である。

③ 具体的提案

- ・まず、鑑定協会において、他の鑑定業者との連携・協力の仕組み作りを検討し、次いで、地域連合会・士協会が、地域の実態に必要な応じた仕組み作りを行うことが望ましい。
- ・都市部の受託業者との業務提携の際の発言力強化や地方における大量評価依頼への対応のため、地方における鑑定業者間のネットワーク化等の促進を検討することも考えられる。
- ・仕組み作りに当たっては、関係法令等（独占禁止法、鑑定評価法等）との

調整が必要である。

(5) 他の専門家・関連団体との連携・協力

① 取り組みの主体

鑑定協会、鑑定業者・鑑定士

② 基本的視点

- ・多様なニーズに的確に対応するためには、個々の鑑定業者・鑑定士の専門性を生かすため、他の専門家との連携・協力が必要となる場合があり、鑑定評価制度に対する信頼性確保のためにも、鑑定業界における一定のルール・仕組み作りが必要である。
- ・地域により、鑑定業者・鑑定士の置かれた状況が異なるため、地域連合会・士協会を中心にした仕組み作りが必要である。
- ・また、新規分野や高度な専門分野についての知識・技能を習得する環境を整えるためには、他の専門家・関連団体との連携・協力が必要となる。

③ 具体的提案

- ・まず、鑑定協会において、他の専門家・関連団体との連携・協力の仕組み作りを検討し、次いで、地域連合会・士協会が、地域の実態に必要なに応じた仕組み作りを行うことが望ましい。
- ・仕組み作りに当たっては、関係法令等（独占禁止法、鑑定評価法等）との調整が必要である。
- ・他の専門家・関連団体との連携・協力が可能な業務・分野としては、以下の具体例が考えられる。
 - a. 「住宅」に関する業務における精緻な建物評価（環境対応含む。）、定期借地権の評価等
 - b. 「財務諸表作成」に関する業務
 - c. 統計的手法を用いる評価業務や将来予測の内容が多岐にわたるような業務
 - d. 「アドバイザー」業務等、不動産に留まらない広い知見が必要となる業務
 - e. 公益活動

(6) 小規模業者のサポート体制の整備

① 取り組みの主体

鑑定協会

② 基本的視点

- ・不動産証券化の普及や会計制度のグローバル化による時価会計の進展等により、大量・広域・一括評価依頼が増加しているが、小規模業者では対応に一定の限界がある。
- ・地域により、鑑定業者・鑑定士の置かれた状況が異なるため、地域の実態に応じた対応が必要であり、地域連合会・士協会を中心とした小規模業者のサポート体制の整備が必要である。
- ・鑑定業者・鑑定士が、その規模や専門性等に応じた業務展開を行えるようなサポート体制を整備することが必要である。

③ 具体的提案

- ・上記（１）～（５）における取り組みを通じて、地域連合会、士協会を中心とした小規模業者のサポート体制を整備することが考えられる。
- ・また、地域連合会・士協会が主体的に、新規業務について、依頼者となる可能性のある業界団体等に積極的な広報活動を行うなど、業務拡充の窓口になることや受託審査・報告書審査等大量評価の取り纏め対応等を検討することも考えられる。
- ・ただし、当該取り組みに当たっては、関係法令等（独占禁止法、鑑定評価法等）との調整が必要である。
- ・このほか、上記「不動産鑑定業ビジネスモデル」について、鑑定業者・鑑定士の規模や専門性等に応じた業務展開を検討することも考えられる。

(7) 自主規制の強化と依頼者プレッシャーへの対応

① 取り組みの主体

鑑定協会

② 基本的視点

- ・鑑定業者・鑑定士の独立性を侵害する依頼者からの働きかけ（依頼者プレッシャー）に応じることは、不当な鑑定評価に繋がる恐れがあり、鑑定評価制度に対する社会の信頼性を揺るがしかねない。
- ・実際に、過去における不当な鑑定評価においては、その背景に依頼者プレ

ッシャーがあることが確認されている。

- ・依頼者プレッシャーに対しては、国土交通省の指導により、「不当な依頼の謝絶」の要請があるが、依頼を謝絶しても他の鑑定業者が受託してしまうことや依頼者側の「自らにとって都合の良い鑑定業者探し」を増長させる事態となることから、かえって鑑定評価制度に対する不信感を招きかねない。

- ・依頼者プレッシャーとしては、評価内容に関する事項（一定の鑑定評価額の要請や誘導や妥当性を欠く評価条件の設定等）と評価業務に関する事項（評価内容に影響を与える報酬に関するプレッシャーや著しく短期間での評価スケジュール等）がある。

- ・このため、自主規制を強化するとともに、依頼者が不当なプレッシャーをかけないような仕組み作りが必要である。

③ 具体的提案

- ・鑑定業者・鑑定士だけでなく、鑑定業者に所属する鑑定士以外の役職員に対しても倫理研修を行うことが考えられる。
- ・各種規程を再度周知徹底させるとともに、懲戒等の罰則に関する運用強化を図ることが考えられる。
- ・依頼者プレッシャーを抑制させる仕組みとしては、依頼者プレッシャー通報制度の創設、依頼者からの経営者確認書の受領義務、成果報告書への記載事項の追加等が考えられる。

（８）態勢の整備

① 取り組みの主体

鑑定業者・鑑定士

② 基本的視点

- ・鑑定評価制度の信頼性・透明性を向上させるためには、個々の鑑定業者における態勢の整備が必要となる。
- ・特に、鑑定評価の結果が広く影響を及ぼす業務や国民の財産に関わる業務については、社会の関心度が高く、その必要性が高い。

③ 具体的提案

- ・証券化対象不動産の鑑定評価や財務諸表作成目的の鑑定評価等、その結果が広く一般投資家等に対しても影響を及ぼす業務や公共用地の取得や国公

有財産の売払い等、国民の財産に関わる業務については、特に、鑑定評価制度の信頼性・透明性向上の観点から、鑑定業者・鑑定士自身が社会に信頼される態勢（受託審査・報告書審査体制、コンプライアンス態勢等）を整備することが必要である。

（９）報酬制度の見直し

① 取り組みの主体

鑑定協会、鑑定業者・鑑定士

② 基本的視点

- ・近年、公共団体からの依頼において、価格競争が導入された結果、行き過ぎた価格競争による鑑定評価の質の低下が見られるようになり、また、民間企業からの依頼においても同様の傾向がある。
 - ・その一因として、依頼者が鑑定報酬の根拠を把握することができず、仕組みが不明であることが挙げられる。
 - ・当該仕組みを整えることにより、依頼者プレッシャーのうち、評価業務に関する事項（評価内容に影響を与える報酬に関するプレッシャーや著しく短期間での評価スケジュール等）が解決される可能性がある。
 - ・したがって、依頼者に対して報酬の根拠を示すための考え方を整理することが必要である。
 - ・例えば、グローバル投資パフォーマンス基準（GIPS）2010版では、報酬が投資対象の評価額に応じて決まるような外部評価を用いてはならないとされているなど、鑑定評価額に連動した報酬体系から、単位時間あたりの単価に、処理に応じた時間을 乗じて報酬を見積もる方法等に転換すべきである。
 - ・個々の鑑定業者・鑑定士においても、自助努力によるコスト削減を図り、利用しやすい報酬体系を検討することが必要である。
- ### ③ 具体的提案
- ・鑑定協会において、必要に応じて国土交通省との連携も取りつつ、労働コストや作業量を考慮した見積り方法を検討することが考えられる。
 - ・大量評価依頼が想定される「財務諸表作成」に関する業務、個人からの依頼が想定される「住宅」に関する業務、他業種と競合する「分析」業務等については、より利用しやすい報酬水準の検討が求められる。

(10) フォローアップ機能及びモニタリングの強化

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・鑑定評価制度の信頼性を向上させるためには、国土交通省策定の鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン、財表価格調査の基本的考え方（以下「鑑定評価基準等」という。）や鑑定協会策定の業務指針、実務指針等の各種ルールが遵守されることが必要である。
- ・このため、国土交通省と鑑定協会は、必要に応じて連携を取りつつ、各種ルールが遵守されるように、必要な措置を講じることが必要である。

③ 具体的提案

- ・国土交通省において、各種ルールの遵守状況等の調査や立入検査範囲の拡充等、モニタリングの強化を図るとともに、不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準の厳格な適用を検討することが考えられる。
- ・特に、新たなルール（価格等調査ガイドライン、財表価格調査の基本的考え方）については、フォローアップ機能の強化が求められる。
- ・鑑定協会としても、各種ルールの遵守状況等を調査し、これらの周知徹底を図るとともに、必要に応じて、これらの改正等を検討・提案することが考えられる。

(11) 業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定

① 取り組みの主体

鑑定協会

② 基本的視点

- ・社会の多様なニーズに的確に対応し、鑑定評価制度の信頼性を向上させるためには、鑑定業界として統一ルールが必要である。
- ・このため、業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定及び鑑定評価基準等の検討等も必要である。
- ・これらを円滑に実行するため、鑑定協会事務局の体制を強化する必要がある。

③ 具体的提案

- ・取り組みを円滑に行うためには、委員の慈善行為による現在の委員会体制では限界があり、専従者の整った体制を整備することにより、鑑定協会事務局の体制を強化することが考えられる。
- ・上記において提案された「不動産鑑定業ビジネスモデル」との関係においては、住宅評価、建物評価の精緻化、定期借地権評価、農地評価、不動産以外の評価等について、必要に応じて関連団体との連携・協力も図りつつ、指針等を策定することが考えられる。
- ・また、鑑定評価基準等を検討し、必要に応じて、これらの改正等を提案することが考えられる。
- ・新たなニーズや実務の進展に応じて鑑定評価基準等を機動的に改正するため、鑑定評価基準委員会（仮称）等、鑑定評価基準等を常に検討する体制を整備することも考えられる。
- ・IFRSの公正価値評価等を含む財務諸表に係る鑑定評価等については、これに対応する委員会（現在は特別委員会として「財務諸表に係る鑑定評価等対応特別委員会」が設置されている。）の常設化を検討することが考えられる。

(12) 鑑定評価基準等の見直し

① 取り組みの主体

国土交通省

② 基本的視点

- ・多様化した鑑定評価ニーズに的確に対応し、鑑定評価制度の信頼性を向上させるためには、鑑定業界として統一ルールが必要である。
- ・鑑定評価に対する新たなニーズや実務の進展に対して現行の鑑定評価基準等では対応することが難しい場面があるため、鑑定評価基準等の見直しを検討する必要がある。

③ 具体的提案

- ・新たなニーズや実務の進展に対する鑑定評価基準等の改正を検討することが考えられる。
- ・現行の鑑定評価基準等の一部追加・変更に関する検討事項としては、財務諸表作成目的の評価、建物評価の精緻化、賃料の評価手法、定期借地権の評価手法等が、現行の鑑定評価基準等の全体に関する検討事項としては、

価格の種類、動産等の評価基準、価格等調査ガイドラインの検証等が挙げられる。

- ・また、IVSがIFRSとの関連を強めているなか、我が国の鑑定評価基準等も企業会計基準との関連が重要となるため、ASBJとの連携の強化を検討することも考えられる。

(13) 不動産鑑定業及びその業務内容に関する広報活動

① 取り組みの主体 鑑定協会

② 基本的視点

- ・鑑定評価制度の信頼性や認知度を向上させ、鑑定評価の利用範囲を広げるためには、鑑定評価に関する社会の理解を促進することが必要である。
- ・このため、鑑定業及びその業務内容について、わかりやすい広報活動を行うことが必要である。

③ 具体的提案

- ・鑑定協会HP等において、鑑定評価の専門用語や業務内容をわかりやすく紹介することが考えられる。
- ・特に、今後依頼の増加が予測される個人に対しては、鑑定評価について、誤解を生じさせないような対応が必要であり、鑑定評価額の性格（正常価格の意味、鑑定評価の方法、実際に売買される場合のリスク等）や鑑定評価書の見方、鑑定評価に必要な手順・期間・情報等に関する情報も併せて積極的に提供することが考えられる。
- ・業務内容としては、上記「不動産鑑定業ビジネスモデル」が参考となる。
- ・「財務諸表作成」に関する業務について、会計制度と鑑定評価との関連や論点等に関する情報を発信するとともに、当該評価は、投資家等に対して適切かつ有用な情報を提供することが目的であることから、外部の鑑定士が行うことが自社見積もりより信頼性が高いことの対外的アピールや日本公認会計士協会を含め監査法人や公認会計士との連携・協力を行うことが考えられる。

(14) 鑑定業者・鑑定士に関する情報公開の充実

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・鑑定評価の依頼において、依頼先を選択するために必要な鑑定業者・鑑定士に関する情報が不足している。
- ・このため、依頼者が業者選択に資するような情報提供システムを構築することが必要である。

③ 具体的提案

- ・鑑定協会において、依頼者が業者選択の際の参考となるように、インターネット等を利用した情報提供システムを構築することが考えられる。
- ・鑑定業者・鑑定士に関する情報としては、業務実績、従業員数、業務内容、経歴、研修履歴、得意分野等が考えられる。
- ・得意分野の把握に当たっては、鑑定業者に対して、特殊な評価（財団評価、土壌汚染地評価、ゴルフ場・ホテル等の評価等）の実績をアンケートすることが考えられる。
- ・国土交通省において、国による事業実績報告調査の公表を大臣登録業者のみならず知事登録業者にまで拡大し、鑑定協会の情報提供システムと当該データとをリンクすることが考えられる。

2. グローバル化への対応

（1）日本の鑑定評価制度等や鑑定士についての海外への情報提供の推進

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・日本の鑑定評価制度等や不動産価格情報のPR
- ・I V Sと鑑定評価基準等の整合性についての確認
- ・国土交通省HPの見直し等による日本の制度を海外投資家や海外評価人が容易に理解できる方向での整備。
- ・鑑定評価基準、鑑定評価法等の英訳
- ・鑑定協会HP等の見直しによる英文情報の積極的発信

③ 具体的提案

- ・国土交通省HPの見直しを行い、すでに公表されている資料（地価公示の発表資料やLOOKレポート、取引価格情報等の英訳、公的土地評価制度

等価格情報に係る資料) について、より判り易い「見せ方」の検討、I V S との整合を踏まえた用語の統一等を行い、日本の制度についてより判り易く海外に発信する。

- ・国土交通省において、日本の鑑定評価基準等は、I V S に整合しており、国際的な評価基準として用いることに妥当性があることを、公的に確認し、明言することが必要と考えられる。

- ・鑑定評価基準、鑑定評価法等の英訳の公表

- ・鑑定協会H P の改善を行い、日本の鑑定評価制度等や鑑定士の質・能力等について英語でのアクセスが可能な情報を拡大する。例えば、日本の鑑定士は、国家三大資格の1つであり、高度な試験及び多様な類型を含めた実務修習を受けたものであること、毎年一定単位以上の研修が求められていること等、これらの制度をデジタルに判り易く積極的に公表していく。

- ・国土交通省H P の英文資料との相互リンクにより、検索を容易にする。

- ・不動産にかかる情報の充実化。例えば、日本の登記情報は、過去に遡った権利関係の把握、担保状況まで取り纏められている等、掲載情報が豊富であり、効率的に確認ができる等の紹介を英語により行う等の対応を行う。

(2) 日本企業の海外不動産投資等へ鑑定士を活用する機会の創出

① 取り組みの主体 鑑定協会

② 基本的視点

- ・情報インフラの整備・公表や海外業務に関する研修の実施・受講者の公表により、海外業務に関与したい日本の鑑定士が適正な業務を行えるようにサポートする。

- ・各国での具体的な土地利用、不動産にかかる制度や海外事業者が参入する際の規制等にかかる調査。

- ・国内資金の関心度の確認。また、資金を海外不動産へ投資する際の制限や税制の把握。証券会社等へのヒアリング。

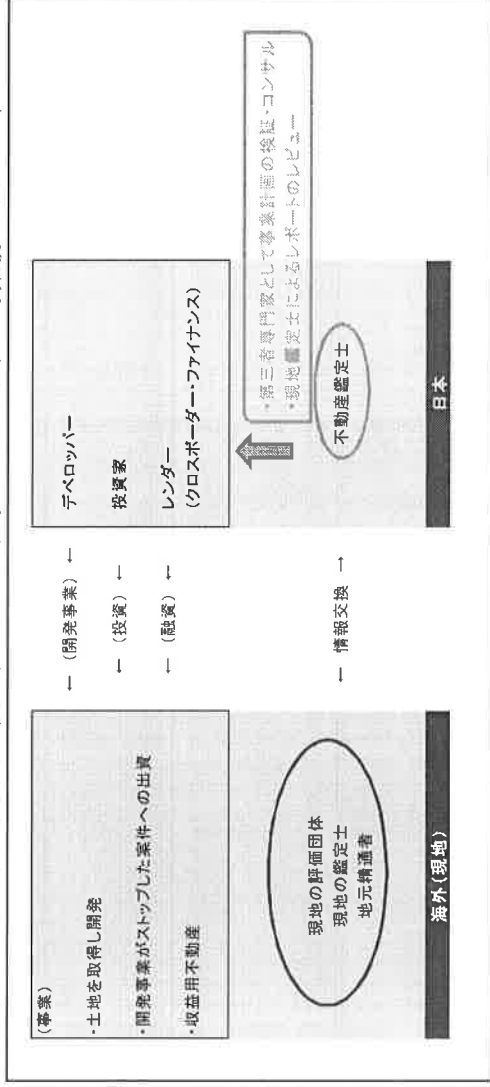
③ 具体的提案

- a. 日本企業の海外不動産投資等に関し、鑑定士が行うアドバイザリー等業務のイメージ

日本企業が海外不動産へ投融資（開発、ファイナンス、収益用不動産の

取得)するに当たり、日本の鑑定士が専門家としてアドバイザリー等での関与が想定される。事業計画や海外鑑定評価書をレビューするようなケースでは、現地の鑑定士等と情報交換し、客観的な第三者としての有益な専門家サービスを提供することが必要である。そのために情報インフラを整備・発信していくとともに、将来的に不動産業界とのコラボ等につなげて行く基盤整備が求められる。こうした業務の関与実績数を上げ、付加価値を提供して行くことで、日本の鑑定士が海外不動産に関しアドバイザリー等業務に関与していく機会を創造できると考えられる。

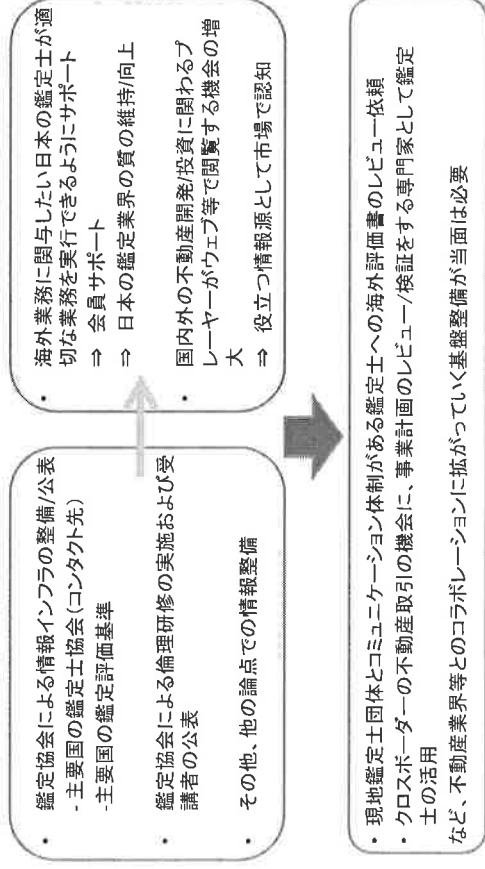
〈日本企業の海外不動産投資等に関し、鑑定士が行うアドバイザリー等業務のイメージ〉



b. アプローチ

a. を実現していくためのアプローチとして、以下の流れが期待される。

〈鑑定士活用に向けてのアプローチ〉



c. 活用できる資料等

・海外の鑑定評価団体等のコンタクト先

海外不動産に関しアドバイザリー等業務に関与していく前提として、まずは適正なサービスを提供できるような情報インフラを整備・発信していくことが第一ステップとして有効と思われる。

例えば、日本の鑑定士が、海外不動産に関しアドバイザリー等業務に関与していく場合に、主要国のコンタクト先（鑑定士協会等）を整備・公表する。（以下のように、例えばIVSメンバーのリスト等を鑑定協会HPで情報インフラの1つとして公表する等。）

〈IVSメンバー（一部抜粋）〉

Australia	<u>Australian Property Institute</u>
Canada	<u>Appraisal Institute of Canada</u>
China	<u>China Appraisal Society</u>
Hong Kong, China	<u>Hong Kong Institute of Surveyors</u>
India	<u>The Practising Valuers Association of India</u>
Korea	<u>Korea Association of Property Appraisers</u>
United Kingdom	<u>The Royal Institution of Chartered Surveyors</u>
United States	<u>The Appraisal Institute</u>
(その他主要国は例えばIVSのHP内、Membership から確認可能)	

・海外主要国の評価基準及び作成団体

海外主要国で適用され遵守すべき評価基準についても、整理・公表していくことがトラブル発生の事前予防の一助になり、海外の鑑定士等とコミュニケーションを向上させ協働する場合の参考になると考えられるので、同様に鑑定協会HPで情報インフラの一つとして公表する。

〈主要国の評価基準と作成団体〉

地域・国名	基準名	作成団体
欧州	European Valuation Standards 6th Edition 2009	TEGoVA: The European Group of Valuers' Association
英国	RICS Valuation Standards 6th Edition	RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors
豪州	Australia and New Zealand Valuation and Property Standards	API: Australia Property Institute PINZ: Property Institute of New Zealand
香港	HKIS Valuation Standards on Properties First Edition	HKIS: Hong Kong Institute of Surveyors
カナダ	Canadian Uniform Standards of Professional Practice 2010 Edition	Appraisal Institute of Canada
米国	Uniform Standards of Professional Practice 2010-2011	TAF: The Appraisal Foundation
米国	The Appraisal of Real Estate 13th Edition	AI: Appraisal Institute

(情報源: (社)日本不動産鑑定協会 証券化不動産グローバル化対応委員会)

・海外不動産の土地保有形態、不動産市場にかかる規制等

鑑定協会が実施した「世界地価等調査」に、アジア主要地区での土地関

係制度に関するデータがある。

土地所有権の制限等、海外不動産業務に関わる担当者の参照情報としてこれらを活用することもできるため、鑑定協会HPで公表することにより会員間での共有化を図る。さらに必要と考えられる情報と整備の可能性については検討が必要である。

〈世界地価等調査から一部抜粋〉

香港	：法的には Freehold と Leasehold があるが、実際は香港政庁による Leasehold が大半
中国	：国から譲渡される土地賃借権は、居住用：～70 年、工業用：～50 年、商業用：～40 年
シンガポール	：Freehold と Leasehold があり、比率は 2：1 程度
マレーシア	：Freehold と Leasehold があり、あたらしいものは Leasehold が多い 等

・海外不動産に関しアドバイザリー等業務に関与していく鑑定士への研修等の実施

鑑定協会が主催し、海外不動産に関しアドバイザリー等業務を行う場合に想定されるリスク・注意事項等（例：訴訟）のケーススタディ研修を実施し、鑑定協会HPで、当該研修及び受講者について英語による公表を行う。

こうした研修等を定期的に実施していく必要性も今後検討が必要と考えられる。たとえば米国や日本公認会計士協会では以下のような倫理研修を実施しており、こうした継続的な教育・啓蒙活動が国内・海外からの信頼の一助にもなる。

〈米国、他業界の倫理研修〉

- ・米国の鑑定評価基準 USPAP は 2 年に 1 回改定されているため、鑑定士も 2 年に 1 度アップデート研修を受講すべく、定期的に講習が設けられている。
- ・米国最大の鑑定士団体である Appraisal Institute では 5 年サイクルで Business Practices and Ethics Course 他の継続研修単位 100 時間以上を取得することをメンバースhip維持要件としている。
- ・日本公認会計士協会では、年間 40 単位、うち倫理については 2 単位の取得が義務付けられている。

(3) 海外からの日本国内不動産投資における鑑定士の活用機会の推進

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・公正価値評価への対応とより柔軟な対応が可能となる評価制度の検討

- ・実務指針、研究報告等の充実

- ・外国語による評価書発行にあたっての用語の統一等も必要である。

③ 具体的提案

- ・国土交通省において、公正価値と正常価格、調査価格等の関連についての明確化、多様な評価ニーズに対し、日本の評価制度をより柔軟に活用できるようにするために、「scope of work」を評価制度に取り込むことはできないか（価格等調査ガイドラインのより柔軟な対応等）等を検討することが考えられる。

- ・鑑定協会において、以下の取り組みが考えられる。

a. アプローチ

海外からの依頼者は、日本の鑑定評価に関する知識が乏しい場合が多いため、日本の不動産評価のしくみ、鑑定評価制度等につき、依頼者への適切な説明が必要となる。

そのためには、日本の不動産や鑑定評価の理解を容易にするための英文の資料があると効率的である。すでに整備が進んでいる資料もあるが、必要な資料として、作成可能な英文の資料等につき具体的に検討する必要がある。

また、海外の依頼者に、日本の実情等を説明するにあたっては、海外の実情等がある程度理解しておく必要もあると考えられる。

海外の依頼者からは、IVSに従った評価を求めてくることも多く、IVSと日本の鑑定評価基準との比較に関する知識は、不可欠なものと思われる。このために、IVSと日本の鑑定評価基準との整合性について確認し、会員に啓蒙普及する研修会等を開催する。

また、当該比較の中で、海外投資家等からの依頼を想定した場合に、日本の鑑定評価制度等について見直すべき部分があれば、見直しを検討することも必要と思われる。

このような対応を含め、海外投資家等からの英語による鑑定評価書等の依頼における、英訳、形式、日本基準の価格の種類等用語の説明等の統一を含む指針の必要性を検討する。

b. すでに整備、検討されている英文の資料

〈日本の鑑定評価にかかわる資料〉

- ・国土交通省HP ―地価公示等概要にかかわる英訳資料―
- ・不動産鑑定評価の国際化（財）日本不動産研究所、住宅新報社）
- ・不動産鑑定評価基準・運用上の留意事項等の英訳
- ・海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（国土交通省）
- ・不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン及び同運用上の留意事項（国土交通省 作成中）
- ・財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方（国土交通省 作成中）
- ・証券化不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方（国土交通省 作成中）
- ・証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（社）日本不動産鑑定協会 作成中）

〈海外の制度等を理解するための資料一覧〉

- ・（社）日本不動産鑑定協会HP ―国際委員会作成資料等―
- ・RICS 評価基準（NPO 法人日本不動産カウンセラー協会）
- ・アメリカ不動産鑑定評価論 第10版（財）日本不動産研究所 訳 住宅新報社）
- ・最新国際評価基準（社）日本不動産鑑定協会・国際委員会 訳 東京布井出版（株））
- ・米国鑑定評価業務統一基準 2004年版（アメリカン・アブレイザル・ジャパン（株）訳 プロGRESS社）
- ・ヨーロッパにおける不動産評価の理論と実務（社）日本不動産鑑定協会・国際委員会 訳 東京布井出版（株））

（4）アジアン・デファクト・スタンダード実現に向けての提案

① 取り組みの主体

国土交通省、鑑定協会

② 基本的視点

- ・アジア各国の土地評価制度等の整備に対する必要性を確認し、当該ニーズに応じた対応を行う。

- ・我が国の鑑定評価制度等につき、海外へ紹介する際の、効果的な紹介方法とその内容についての明確化。

- ・アジアン・デファクト・スタンダードの実現に向けては、他の産業界との連携を含めた政策的対応が求められる。

③ 具体的提案

- ・アジア諸国に対し、我が国の鑑定評価制度等を紹介し、土地評価制度の整備や、課税上の評価の仕組み等、我が国の鑑定評価制度等につき興味を有する国に対して、海外からの人材受け入れ、或いは国土交通省や鑑定協会からの人材の派遣等により紹介を行っていく。
- ・海外からの人材受け入れに対しては、日本における不動産実務に関連する横断的な研修会を、鑑定業界以外の不動産業界と連携して実施していくこ

とも考えられる。

- ・また、留学生等の受け入れの多い大学等における不動産評価講座等の開設等により、学術レベルでの受け入れ体制の整備を行うことも有効と考えられる。
- ・我が国の鑑定評価制度等の紹介に当たっては、日本固有の不動産慣行に関するものは整理をし、IVS等をも参考としたグローバルな基準として実務的に対応可能なものとして発信していくことも必要と考えられる。このために、海外へ紹介する内容等について必要な確認を行う。

(5) 個々の鑑定業者・鑑定士への提案

ここで提案された鑑定評価のグローバル化に対応していくためには、当該業務を視野にいれた鑑定業者の組織化、人材の育成にむけた取り組みが必要である。

近年、弁護士業界、会計士業界は、規模の拡大が進んでいる。これは、企業の国際化・大規模化等に対応していくためには、少人数の体制では対応が困難になっていること、また、少数の依頼者への依存度が高まると、専門家としての独立性にも影響が及んでくることにも起因している。

鑑定業界がおかれた環境も同様と考えられ、今後ますますグローバル化する経済環境下における評価ニーズに対応していくことのできる組織の整備と人材の育成が必要となる。

3. 産業としての確立に向けて

現在、我が国では、あらゆる分野において、構造改革を迫られている。このような状況において、近年、弁護士、公認会計士等のいわゆる専門資格者の在り方についてもさまざまな変革の取り組みが行われており、資格付与の仕組みやその養成の在り方はもとより、それぞれの専門分野における既存の規制の見直しや事業領域の拡充にまで及んでいる。

鑑定業は、数ある専門資格者の事業分野でも特異な側面を有している。それは、公的土地評価を中心とした官公需の存在であり、鑑定評価制度創設以来、結果として官公需に依存した事業拡充が一定の成果を収めたが故に、いまだに官公需頼みの事業体質から脱却できない状態にある。

しかしながら、「I. 現状認識」で分析したように、個人を始め、様々な民間の

経済主体から、不動産に関わる機会の増加や不動産を有効・適正に活用することの必要性の高まりに伴い、不動産にかかる多様な情報サービスの提供を期待されている。

これに真摯に取り組むことこそ、専門資格者として資格を付与された鑑定士の使命ではないだろうか。この使命を果たすための取り組みは、鑑定士にとっては、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度を確立することにほかならず、それは、鑑定業が産業として確立するプロセスであり、その担い手である鑑定士の専門家としての地位を確立する道であるといえる。

以 上

不動産鑑定業将来ビジョン研究会 委員名簿

役 職	氏 名	勤務先名
委員長	河 崎 広 二	(社)全国公営住宅火災共済機構
外部委員	赤 井 厚 雄	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)
	井 上 亮	東北大学大学院工学研究科
	岩 城 豊	国土交通省土地・水資源局地価調査課
	高 橋 健 文	(社)不動産協会
内部委員	緒 方 瑞 穂	(株)緒方不動産鑑定事務所
	新 藤 延 昭	(財)日本不動産研究所
	熊 倉 隆 治	東急不動産(株)
	吉 村 真 行	(株)吉村総合計画鑑定
	奥 田 かっ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所
	阿 部 隆 志	東京建物(株)

