



社会と連携し、新たな価値を創造する 不動産鑑定士へ

—不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画 2025—



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

「行動計画2025」の四つの柱

1. 業務の進化・発展、多様化

- ① JAREA-DXの推進
- ② 専門性の高い評価業務への発展・拡大
- ③ 専門性を活かしたコンサルティング業務への発展・拡大

2. 専門性の深化、社会的信頼の向上

- ① 研修制度の拡充
- ② 自己研鑽の奨励
- ③ 内部体制の整備と監視体制等への取り組み

3. 社会への発信強化、認知度向上

- ① 社会への発信と認知度向上
- ② 若年層への認知度を高めるための取り組み
- ③ 専門職業家としての社会貢献、専門性の社会への還元

4. 持続可能な業界構造への変革・転換

- ① 持続可能な体制再編へ向けた検討
- ② 会員確保、次世代の担い手育成に向けた取り組み

1. 業務の進化・発展、多様化

① JAREA-DXの推進

JAREA-DXについて、時代の変革の流れに乗せてさらに推進させる。

- ・ AIを活用した業務の拡大

AIを活用することによる業務の効率化、精度の向上を引き続き推進する。さらに、実務におけるAI査定の位置づけを明確にし、その結果としてAI査定では実現することのできない鑑定評価の持つ強みをアピールし、社会における潜在的な鑑定評価の需要を、AI査定を通じて鑑定評価に誘導させることによって業務拡大を目指す。



- ・ 取引事例作成システムの発展と多様な収集方法を研究

開発中の取引事例の自動作成システム(TraCaSS)について、最新のIT技術を取り入れてさらに発展させる。また、これまでアンケート調査に頼っていた取引事例の収集について、DX等を活用させることによる多様な収集方法を研究する。

- ・ 不動産に関する多種情報の利用環境整備、国民への公開

開発中の取引事例による統計分析システム(Polaris)の進化形として、地価公示、用途地域、都市計画データ、取引情報、鑑定評価情報等の統合したプラットフォームを構築のうえ、国民の不動産取引価格についての関心を解決させる場を公開して公共の利益に資する。

1. 業務の進化・発展、多様化

② 専門性の高い評価業務への発展・拡大

- ・ 複雑化する事業用不動産に関する評価
複合用途開発物件（商業＋ホテル＋オフィス等）、データセンター・物流施設等の専門用途物件、観光地の旅館・ホテル等の季節変動型不動産等。
- ・ 多様な資産に関する評価
動産、構築物（大型構造物、仮施設等）、知的財産権、森林資産、公共インフラ（上下水道、橋梁等）の評価、企業価値評価、M&A に伴う資産評価等。
- ・ 賃料に関する評価
地代、家賃のデータ収集制度を整備し、会員が共同利用できる環境を整えることにより、賃料評価のすそ野を広げ、精度を高める。

③ 専門性を活かしたコンサルティング業務への発展・拡大

- ・ 不動産の有効活用
- ・ 再開発コンサルティング
- ・ 相続アドバイザー
- ・ 売却・購入アドバイザー（投資判断支援）
- ・ CRE・PRE戦略マネジメント、自治体アセットマネジメント
- ・ 企業再生・事業再生・M&Aアドバイザー



2.専門性の深化、社会的信頼の向上

① 研修制度の拡充

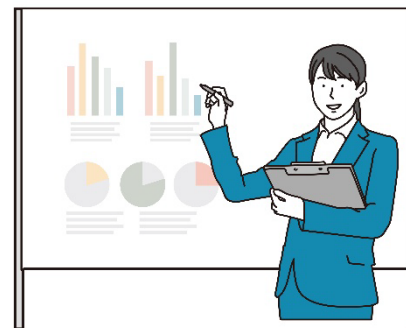
- ・ 専門性の高い研修プログラムの継続した提供
- ・ 他業界と連携した質の高い研修プログラムの提供
- ・ eラーニングを通じた研修機会の公平化と受講負担の軽減

② 自己研鑽の奨励

- ・ 研修受講義務の履行状況の公表
- ・ 研修時間(量)と研修内容(質)に応じた研修受講状況公表・資格の検討
- ・ 地域不動産鑑定士協会連合会や都道府県不動産鑑定士協会が実施する研修の支援(単位付与、研修内容審査)

③ 内部体制の整備と監視体制等への取り組み

- ・ 不動産鑑定評価等の適正実施を図る倫理研修の実施
- ・ 依頼者プレッシャーに関する調査の実施
- ・ 情報を安全に活用するための情報セキュリティ研修の実施
- ・ 閲覧サポートシステムに関するモニタリングの実施



3. 社会への発信強化、認知度向上

① 社会への発信と認知度向上

- ・ Facebook、TikTok、YouTube等を通じたデジタル広報活動
- ・ 不動産鑑定士の業務や社会的役割に関する記事の定期掲載
- ・ 研修受講義務達成状況や研修実施計画のホームページでの情報公開化
- ・ 他業界、士業、専門家と連携した調査・研究等の実施



② 若年層への認知度を高めるための取り組み

- ・ 新聞社・出版社等による教育教材の作成に参画し、小・中学生に向けたPRを図る
- ・ TikTok、YouTube等のデジタル広報を利用して、若年層の興味を引く動画を公開
- ・ 鑑定評価作業のデジタル化を進め、若年層に魅力ある業種を目指す

③ 専門職業家としての社会貢献、専門性の社会への還元

- ・ 被災地・被災者支援のための住家被害認定調査等の活動（行政支援、公平性・客観性の確保）
- ・ 無料相談会、寄附講座、講習会等の開催

4.持続可能な業界構造への変革・転換

① 持続可能な体制再編へ向けた検討

会員の高齢化等により会員数減少が進み、一部では維持運営能力が喫緊の課題になっていることを踏まえ、連合会と地域不動産鑑定士協会連合会及び都道府県不動産鑑定士協会とのあり方や組織面等の見直しについて、総合的な検討を行う。

② 会員確保、次世代の担い手育成に向けた取り組み

- ・収益拡大に向けた取り組み

デジタル技術の導入に伴う生産性の向上、業務の進化・発展、多様化による業務範囲の拡大とともに、日本不動産鑑定士政治連盟（鑑政連）と連携して、インフレに負けない評価報酬増に向けた活動を行う。

- ・実務修習生、次世代の担い手へのサポート体制構築

実務修習制度の向上を図り、地域の課題解決を担う不動産鑑定士を各地域で育成できるようなサポート体制を構築する。

- ・Uターン、Iターン、Jターン制度の整備

事業承継等も含め、不動産鑑定士の地域間の移動を促進することにより、公的評価等を支える不動産鑑定士の担い手確保を図る。

「行動計画2015」の取り組み成果

1. 業務の多様化

① ビックデータの不動産鑑定評価や多様な業務への活用

- ・ 中古戸建住宅の価格形成要因分析と評価手法の研究、住宅ファイル制度の推進
- ・ 研究報告 全国版 底地と地代の調査分析
- ・ 研究報告 全国版 農地と林地の取引価格の調査分析
- ・ JAREA-DXの開始

取引事例の自動作成システム(TraCaSS)、取引事例による統計分析システム(Polaris)の開発等

② 専門性の高い不動産鑑定評価及びコンサルティング業務の拡大

- ・ 証券化、相続、賃料に関する専門性の高い研修プログラム
- ・ アドバイザリー・コンサルティング業務の制度化の検討

③ 不動産以外の資産評価(動産、構築物、知的財産権等)

- ・ ホテル・ヘルスケア施設、再生可能エネルギー発電設備等の研究報告
- ・ 不動産と動産を一体として評価する場合の具体的な評価手法や留意点についてのガイドライン、実務指針
- ・ 農地評価に係る実務指針

「行動計画2015」の取り組み成果

2. 専門性の深化

① 研修制度の拡充

- ・ 証券化、相続、賃料等の研修プログラムの提供
- ・ eラーニングを通じた研修機会の公平化と受講負担の軽減
- ・ 研修受講管理システム受講履歴管理や事務の効率化

② 自己研鑽の奨励

- ・ 研修受講義務化を開始、研修受講義務の履行状況の公表
- ・ 地域不動産鑑定士協会連合会や都道府県不動産鑑定士協会が実施する研修の支援（単位付与、研修内容審査）

③ 内部体制の整備と監視体制等への取り組み

- ・ 鑑定評価品質管理委員会の設置
- ・ 鑑定評価監視委員会の設置（依頼者プレッシャーに関する調査の実施）
- ・ 不動産鑑定評価等の適正実施を図る倫理研修の実施

④ AIの活用

- ・ 生成AIを活用した鑑定評価書チェックシステムの開発
- ・ 鑑定評価基準、留意事項、実務指針、ガイドライン等をベースとしたAIチャットボット（AI検索）開発

「行動計画2015」の取り組み成果

3. 業務の多様化、専門性の社会への発信

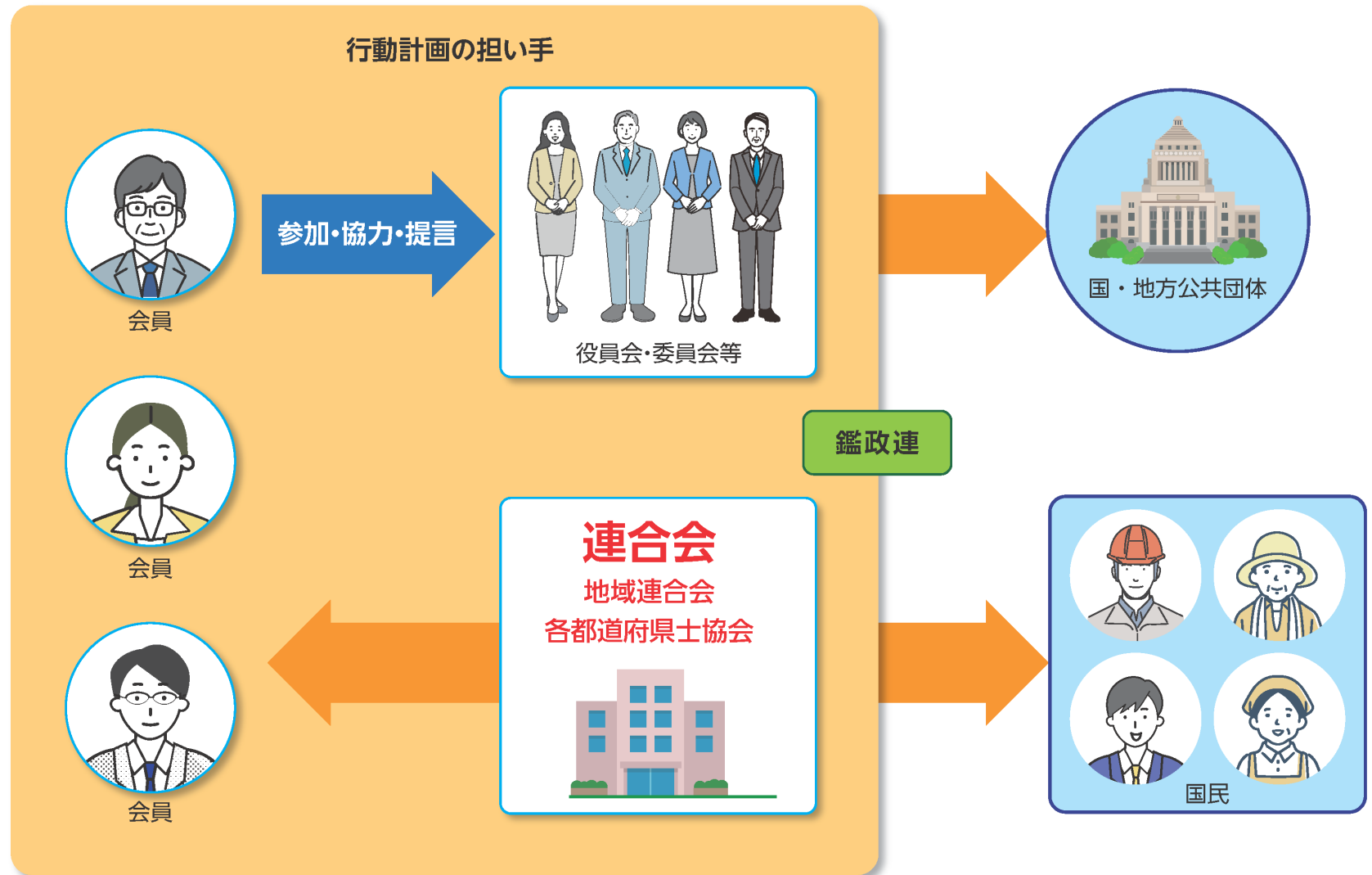
① 社会への発信と認知度向上

- ・ Facebook、TikTok等のSNSを通じた広報活動
- ・ 不動産鑑定士の業務や社会的役割に関する記事の定期的掲載
- ・ 研修受講義務達成状況や研修実施計画のホームページでの情報公開
- ・ 被災地・被災者支援のための住家被害認定調査等の活動（行政支援、公平性・客観性の確保）
- ・ 内閣府と住家被害認定調査に係る連携協定締結
- ・ 他業界、士業、専門家と連携した調査・研究等の実施

② 若年層への認知度を高めるための施策

- ・ 新聞社・出版社等による教育教材等の作成に参画
- ・ TikTokを利用して、若年層の興味を引く動画を公開

行動計画の主体は、会員と連合会・地域不動産鑑定士協会連合会・都道府県不動産鑑定士協会



社会と共生し、
社会に貢献する



th 1965-2025

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

写真提供:PIXTA