

A faint, light-colored map of Japan is visible in the background, showing the main islands and surrounding waters.

JAREA
60年史
~60th Anniversary~



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

JAREA
60年史





SAX

LES CACAOS
CHOCOLATIER

アルグレイ

3434-2905

30

禁止

4km
1km
国道1号
麻田橋口



SVAX

アールグレイ
OPEN

LES CACAOS
cocofovier

30

禁止

歩行者

阪田通

事業概要

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

所在地 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F

目的 ①不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の品位の保持及び資質の向上を図ること
②不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ること
③不動産鑑定評価制度の発展と土地等の適正な価格の形成に資すること

設立許可 昭和40年9月28日

創立 昭和40年10月1日

会員数 4,944人 (2025年12月末時点)

These are our businesses.

- 不動産鑑定評価に関する一般的相談
- 不動産鑑定評価制度充実のための鑑定評価理論の研究
- 不動産に関する実態調査、内外の参考図書、資料の収集整備
- 業務の進歩改善と会員の資質向上のための研修会の実施、研究成果物の出版
- 諸外国の鑑定評価団体との国際会議等による交流
- 外国の地価調査研究
- 国の認定を受けた実務修習機関として不動産鑑定士補の育成指導
- 国または地方公共団体の委託等を受けて行う地価の調査
- その他本会の目的達成のために必要な事業

基本理念と運営方針

不動産は国民の生活と活動に欠くことのできない基盤である。不動産鑑定士は、専門職業家として、この不動産の適正な価格の形成に資するとともに、鑑定評価の実践をもって、社会の信頼と期待に応えなければならない。公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、所属会員がこの責務を果たし社会に貢献していくため、協会の運営に当って社会との共生に努めることを基本理念とし、次の事項を重点的な運営方針とする。

1 鑑定評価の品質向上 🔍

不動産を取り巻く経済環境の変化に応じて、国民に高度で的確な不動産に係わる情報を提供していくため、常に鑑定評価の品質の向上を目指す。

《主な施策》

- ・調査研究と研修の充実
- ・情報インフラの構築と収集能力の向上
- ・若い有能な人材の育成
- ・依頼契約のあり方と適正報酬に関する研究
- ・経済環境の変化に即応した評価指針の策定と実務のフォローアップ

2 自律機能の強化 ⚙️

鑑定評価の信頼性を高めるため、法令遵守と職業倫理の確立に努めるとともに、内部統制による自律機能の強化を図る。

《主な施策》

- ・法令遵守の徹底
- ・職業倫理に関する教育
- ・鑑定評価におけるモニタリングの構築

3 地域社会への貢献 🌐

地域に密着した鑑定評価活動を通じて社会、特に地域社会に貢献する所属会員の活動を支援するため、地域組織の活性化に取り組む。

《主な施策》

- ・地域社会に対する不動産関連情報の提供
- ・ADR、無料相談会・講演会等の充実
- ・公的土地評価に関する提言等
- ・協会の連合会体制の実現

ごあいさつ

「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」 そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として

令和7年10月1日をもって、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、前身の社団法人日本不動産鑑定協会設立より60周年を迎えることができました。これもひとえに、皆様から長年にわたる温かいご支援、ご協力を賜りましたおかげと深く感謝申し上げます。

私たち不動産鑑定士は、日本の社会経済の発展とともに、専門家としてこれまでも一定の役割を果たしてまいりましたが、社会のニーズは複雑化・高度化し、高い実務能力と広い知見を備えた専門家がこれまで以上に必要とされる時代が到来しています。

「業務拡充」「人材育成」「地位向上」という三つの方針のもと、不動産鑑定士の専門性・社会的使命を大切に、「具体的な形とすること」「新たな道を拓くこと」を心掛け、一つひとつ着実に取り組んでまいりました。

また、不動産鑑定士の最大の強みであるAppraisal（鑑定評価）、この強みを活かして

Analysis（分析）、Advisory（助言・提案）を提供するという「3A」は、業界の将来ビジョンとして平成23年に提言させていただきましたが、今現在も不動産鑑定士のあるべき姿であると確信しており、鑑定（Appraisal）に、時代のニーズである助言（Advisory）を組み合わせた「A+A」を世に認知いただけるよう尽力してまいります。この度、将来ビジョン行動計画2025を取り纏めましたので、当会のホームページをご覧ください。

大災害の現場においては、平成28年熊本地震における南阿蘇村での支援活動から9年、その後毎年のように頻発する自然災害に対して全国の不動産鑑定士が力を合わせてオールジャパンで取り組んでまいりましたが、令和6年の1月に発災した能登半島地震に対しては、全国から延べ1,564名の不動産鑑定士が、珠洲市、輪島市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町において罹災証明書発行のための住家被害認定調査をはじめとした被災

地・被災者支援活動を実施し、9月に発災した奥能登豪雨につきましては、発災直後の初動の迅速かつ的確なマネージメントが必要とされましたので、選抜チームを派遣し、石川県、国土交通省そして内閣府防災との連携のもと、珠洲市、輪島市を支援しました。令和6年12月26日には内閣府と住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定を締結しましたので、一層の被災地・被災者支援活動に取り組んでまいりたいと考えております。

私たちは不動産鑑定士の役割、使命をしっかりと考え、「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、国民目線を持って全力で取り組まなければならないと考えております。

これまで以上に社会的使命を果たしていく所存ですので、これからも変わらぬご理解とご支援を心よりお願い申し上げます。

令和8年3月



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会長 吉村 真行

目次 Contents

06 事業概要

08 基本理念と運営方針

10 ごあいさつ

「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」
そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会長 吉村 真行

沿革編 History of JAREA

18 60年の歩み

22	1965-1974	42	2018
24	1975-1984	44	2019
26	1985-1994	46	2020
28	1995-2004	48	2021
30	2005-2014	50	2022
36	2015	52	2023
38	2016	54	2024
40	2017		

アプレイザるちゃん



特別編 Special Contents of JAREA

58 座談会

国や自治体からの期待が集まる、
不動産鑑定士による被災地支援活動

有限会社つかさ不動産鑑定事務所／東京都不動産鑑定士協会 会長／

日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事／災害対策支援特別委員長 佐藤 麗司朗

合同会社桐山経営研究所／熊本県不動産鑑定士協会 災害対策支援副委員長／

災害対策支援特別委員会委員 桐山 馨

くろしお鑑定／和歌山県不動産鑑定士協会 危機管理対応委員会委員長／

災害対策支援特別委員会専門委員 船木 博央

株式会社筒井不動産鑑定／災害対策支援特別委員会委員 筒井 大輔

64 インタビュー

神戸富吉鑑政連会長に聞く、鑑定士制度の意義と今後への期待

日本不動産鑑定士政治連盟

会長 神戸 富吉



コンさるくん

日本不動産鑑定士協会連合会公認キャラクター。不動産鑑定士PR大使。2017年11月にナガシマリゾート(三重県桑名市)で開催された「ゆるキャラグランプリ2017」にて、「企業・その他部門」応募総数477団体のうち第6位に入賞した(20万4,448票獲得)

68 60周年記念対談

「見えないものを可視化する、不動産鑑定士はカッコいい！」
——コミック『ビジブル！～不動産鑑定事件簿～』誕生秘話

株式会社クリエイティブスタジオゲツクロ 代表取締役

映画監督・脚本家 **作道 雄**

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

常務理事／広報委員長 **村木 康弘**

78 設立60周年への祝辞（2025年10月16日 記念式典・祝賀会当時）

78 国土交通大臣 **中野 洋昌**

79 内閣府防災担当大臣 **坂井 学**

80 公明党代表 **斉藤 鉄夫**

81 衆議院議員 不動産鑑定士制度推進議員連盟 会長 **加藤 勝信**

資料編 Data of JAREA

84 不動産鑑定事業の推移

86 会員数の推移

88 歴代役員（近10年）

94 研究報告／研究論文受賞作品

96 編集後記

凡例

- 1 本書の構成は、沿革編、特別編、資料編とした
- 2 掲載範囲は、原則として2025年10月までとしたが、沿革編本編については2024年12月までの記述とした
- 3 用字用語は、原則として常用漢字、現代かなづかいを用いたが、固有名詞等はその限りではない
- 4 数字は、原則として算用数字を使用した
- 5 人名は、原則として敬称を省略した。また、役職名は記述当時のものとした
- 6 法人名・団体名は、原則として当時の商号での表記とした。また、一部慣用的な略称を使用した

不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。



一、良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。

一、専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。

一、自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。

一、職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。

一、常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。



沿革編

History of JAREA



1960s

63. 7 「不動産の鑑定評価に関する法律」公布(法律152号、施行4.1)第43国会で不動産鑑定士などの資格、不動産鑑定業の業務独占などを定めた鑑定評価制度の基本法ともいべき、不動産の鑑定評価に関する法律が成立、公布された。

64. 3 不動産鑑定評価基準の答申
宅地制度審議会鑑定評価基準小委員会(榎田光男小委員長)で研究、審議を重ねてきた建設大臣宛の「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」を提出。この基準は内外の鑑定評価理論・実務を総合要約したもので、不動産鑑定士などが常に準拠すべきものとされ、その後の鑑定評価活動について合理的かつ実行可能なより所としての役割を果たした。なお、これに次いで宅地見込地・賃料に関する鑑定評価基準(S40.3、S41.4)がそれぞれ答申され、基準の内容はいっそう充実したものとなった。

64. 9 第一回不動産鑑定士(補)試験(特別試験)実施
この試験によりわが国最初の不動産鑑定士(補)が誕生、S40.4.1 から不動産鑑定評価制度が完全に実施されることとなった。

65. 7 設立総会開催
日比谷三井ビル8階ホールで榎田光男氏が発起人代表となり、約180名の出席を得て、日本不動産鑑定協会の設立総会を開催した(発起人29名)。



65.10 鑑定協会、公益法人として公式に出発
建設大臣名の公益法人設立認可書(9月28日付)が東京都知事経由で当協会に到達した。

65.10 法人登記完了
東京法務局芝出張所に法人登録を完了した。

66. 1 会員章(バッジ)決定
懸賞募集に基づき会員章が定められた。

66. 4 第4回汎太平洋不動産鑑定会議東京大会開催
当協会主催により、東京・日比谷三井ビル8階ホール、網町三井クラブおよび品川三菱閣東閣で第4回汎太平洋不動産鑑定会議を開催、アメリカ、ニュージーランド、オーストラリア、フィリピン、日本の5カ国から254名が参加、国際交流に成果を収めた。



66. 7 近畿地区を管轄するため大阪支部を設置

66. 9 新10委員会を設置
従来の組織の実務補習、地価調査、不動産鑑定報酬、倫理および国際の6委員会を廃止し、総務、財務、業務、会員組織、渉外広報、指導研修、調査研究、国際、倫理綱領および運営の10委員会を設置した。

66.10 第1回実務補習修了者96名に修了証書交付

68. 7 綱紀委員会を設置
第10回常務理事会において倫理綱領委員会を廃止し、新たに綱紀委員会を常設し、必要のつど懲戒委員会を設けることとした。

68. 8 倫理規程を実施
倫理綱領委員会で2年余にわたって検討を重ねてきた倫理規程を実施した。

69. 3 会員数1,000名を突破
会員数は1,097名となった。

69. 6 「地価公示法」制定(法律第49号、7.1施行)



69. 7 土地鑑定委員会発足

1970s

70. 4 第1回地価公示

70.11 役員選任方法に直接選挙の採用認可
本部役員を選任方法に直接選挙を採用するための定款変更(専務理事制の採用含む)が建設大臣より認可された。

71. 3 直接選挙の投票開始
新制度による役員の第1回直接選挙の投票が開始された。

72. 3 『鑑定ひろば』創刊号発行

73. 9 四国支部を設立

73. 9 中国支部を設立

73. 9 北海道支部を設立

73.10 九州支部を設立

73.10 東北支部を設立

73.10 中部支部を設立

73.10 東京支部を設立

73.10 北陸支部を設立

73.11 関東支部を設立

73.11 不動産鑑定評価制度10周年記念式典挙行政
不動産の鑑定評価に関する法律公布10周年を祝い、今後、一層の発展を期すため、東京・紀尾井町のホテル・ニューオータニにおいて総理大臣をはじめ各界来賓臨席のもとに全国から多数会員が参集、記念式典を挙行政した。



74. 6 「国土利用計画法」制定(法律第92号、12.24施行、一部9.10)

74. 6 「改正地価公示法」公布(法律第92号)
国土利用計画法制定による改正。

74. 6 国土庁発足(西村英一初代長官)



74. 9 地価調査委員会を新設

75.12 故榎田会長合同葬儀
榎田光男会長、1975年11月15日に逝去。



77.12 第1回都道府県代表者会議を開催
支部、部会の強化を図るため、組織推進委員会の提案により実施した。

78.10 第1回争訟鑑定シンポジウムを開催
争訟問題に関連する鑑定評価手法の研究発表などを行った。

79. 1 「資料の保管及び閲覧規程」制定
不動産の鑑定評価に係る資料および事例資料の保管ならびに閲覧に関して明文化を図った。

1980s

81. 1 新年賀詞交歓会を開催
以降毎年、1月中～下旬に開催。

82. 1 日本不動産鑑定政治連盟(略称・鑑政連)発起人会を開催

84. 3 不動産鑑定報酬規程の廃止

84. 4 報酬基準の長官告示(国土庁告示第2号)
不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準が告示。

85. 4 無料相談会を全国で実施
国土庁の主催する地価公示普及月間に協力し、都道府県庁所在地において無料相談会を実施した。



85.10 創立20周年記念式典を挙行政



89.12 「土地基本法」制定(法律第84号)

1990s

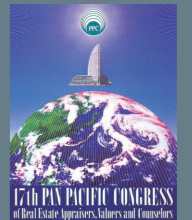
91.10 社団法人千葉県不動産鑑定士協会設立(社団法人化第1号)

92. 1 自治省事務次官の依命通達
固定資産税評価の標準宅地については不動産鑑定士の鑑定評価によることが正式に都道府県に通告された。

93. 7 国土庁「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」発表

94. 1 平成6年分の相続税路線価評価から標準地の一部に鑑定評価を導入

94. 5 第17回汎太平洋会議横浜大会の開催
第17回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(横浜のパンフィコ横浜)を開催した(参加者国内861名・海外193名)。



94. 8 本部事務局を SVAX TT ビル(東京都港区虎ノ門3-11-15)に移転(2026年3月現在の住所)



95.10 創立30周年記念式典を挙行政



95.11 「不動産鑑定評価の日」制定
理事会で不動産鑑定評価の日を毎年「4月1日」とすることを決めた。

97. 4 インターネット・ホームページを開設



97.12 「固定資産税評価における平成9年度評価替え以降の鑑定評価の実施体制について」廃止

99. 7 第1回日韓鑑定評価協力会議(ソウル)に本会会員28名が参加

「日本不動産鑑定協会」設立

日本国内では昭和40年に入り、不動産鑑定士、不動産鑑定士補並びに不動産鑑定業者の登録が活発化し、増加の一途を辿る登録者を会員とした団体設立の必要性が高まっていた。それを機運に、当時不動産の総合調査研究機関として活動していた日本不動産研究所の榎田光男理事長らが中心となり、日本不動産鑑定協会設立準備委員会を設立した。委員会は定款案、設立第1期事業計画案、予算案、会費規則案等を取りまとめ、協会設立の趣意書、設立発起人29名を決定した。

そのうえで同年7月19日、東京・日比谷三井ビル8階ホールにて日本不動産鑑定協会（以下、「本会」という。）の創立総会が開催された。発起人28名、会員128名が出席し、議長には榎田光男（発起人代表）が就任した。総会では①定款案②会費規則案③事業計画案④収支予算案⑤財産目録の各議案が承認され、榎田会長をはじめとした新役員も決定した。事務局は東京都港区芝愛宕町13、第9森ビルの3階にあり、事務局長には設立準備事務局を担当した門脇惇氏が就任した。

設立総会の後、本会は社団法人化のための認可申請書を建設大臣宛に提出し、同年10月1日に公益法人として正式に発足した。法人登記は10月7日に完了した。最初に設置した委員会は組織委員会、倫理委員会、鑑定報酬委員会、実務補習委員会等であった。

設立当時の会員数は283名（法人38社）だったが、その後の会員の増加に伴い、程なくして支部を設置した。昭和40年代後半から50年代の前半にかけては部会の設置も推進した。昭和50年3月の会員数は2,585名（法人299社）、昭和60年3月には会員数4,135名（法人897社）となり、本会は10地域会、45部会を擁する大組織へと発展を遂げた。



月刊「不動産鑑定」(昭和40年9月号)



住宅新報(昭和40年7月30日号)



不動産の鑑定評価に関する法律が公布・施行された半年後の昭和39年2月に月刊誌「不動産鑑定」2月号が創刊された

「第4回汎太平洋不動産鑑定会議」東京大会開催

環太平洋地域の不動産鑑定士や不動産カウンセラーなどが情報共有や交流を目的に開催する国際会議「汎太平洋不動産鑑定会議」は、原則として2年に1度、太平洋沿岸の国や地域が持ち回りで開催してきた。第4回会議は本会の主催となり、昭和41年4月21～23日にかけて東京で開催した。この会議にはオーストラリア、フィリピン、ニュージーランド、米国より男女計36名が出席し、日本側の出席者218名を含む合計254名が参加した。国内外の多くの不動産鑑定士が知識を共有し、交流を深め、国際親善に大きく貢献する機会となった。



第4回汎太平洋不動産鑑定会議(住宅新報昭和41年5月6日号)

第1回実務補習修了者96名に修了証書を交付

特別不動産鑑定士補試験の合格者及び不動産鑑定士第2次試験の合格者で、2年の鑑定実務経験者は不動産鑑定士補となることができる。さらに不動産鑑定士補が第3次試験を受けるためには、建設大臣が指定した機関による実務補習を終了しなければならない。この実務補習は日本不動産鑑定協会が行い、そのうちの現地演習は不動産鑑定士がいる不動産鑑定業者の事務所で行うことが求められる。また、講習・演習についてのカリキュラムは、本会が建設大臣の認可を得たうえで、不動産鑑定評価基準ののっとり制作する。

講師には本会所属の不動産鑑定士や関係官庁の担当官、建築、経営そのほかの学識経験者が委嘱された。それを受けて本会は最初の事業として、実務補習のうちの実務講習を昭和40年11月25日、東京・丸の内の新丸ビル地下大会議室で開講した。第1回の実務補習の受講者は111名（会員41名、非会員70名）で、本会は修了者96名に修了証書を授与した。



第3回実務演習無事終わる／鑑定会報第4号(昭和43年4月1日)

「地価公示」制度が始動

高度経済成長期の国内は、人口・産業が都市部に集中し、土地需要が急増したため、地価が高騰、乱高下した。そのため、国は土地の適正な価格の形成と、土地取引・公共・土地政策となる公的な価格指標を整備する必要に迫られた。

そこで昭和43年7月、建設大臣が住宅審議会に対して「地価公示制度確立」についての諮問を行い、同年11月25日に「地価公示制度の確立に関する答申」が建設大臣に提出された。建設省はこの答申に基づき、地価公示法案の立案作業を進め、昭和44年2月に国会へ法案を提出した。地価公示法は同年6月20日に衆議院で可決・成立し、23日に「地価公示法」(法律第49号、7.1施行)として公布された。

施行規則によると、公示する価格時点は「毎年1月1日」、最初の公示の日は昭和45年4月1日とされ、同年1月1日の価格時点で最初の公示のための鑑定評価が行われることとなった。鑑定評価活動は、土地鑑定委員会が日本不動産鑑定協会の協力のもとに進めることとなり、実務は協会所属の不動産鑑定士等が評価員として参画した。



地価公示のスタートを報ずる「住宅新報」(昭和45年4月10日号)



東京新宿アルタビル／鑑定会のひろばNo. 43(1983年5月)

役員選出に会員直接選挙制を導入

協会発足時の役員構成は会長1名、副会長3名、常務理事6名、理事16名、監事3名であった。理事及び監事は総会で選出され、会長、副会長は理事の互選によって選出された。その後、昭和45年5月25日の第6回総会において定款の一部変更が議決され、本会の役員選任方法に直接選挙制度が導入されることとなった。11月10日、直接選挙の採用に対する総理府の認可が下り、翌年3月25日、新制度による役員選出の第1回直接選挙の投票が行われ、榎田光男氏が再選された。同年度以降、役員選出の任期は従来の1年から2年に延長した。

「都道府県地価調査」が始まる

昭和30年代の人口、産業の大都市集中に端を発した、全国的な地価急騰、土地の大量買い占め、乱開発による自然破壊といった土地をめぐる諸問題の解決が、当時の国民にとって最大かつ緊急の課題であった。こうした世相を踏まえ、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とした「国土利用計画法」が昭和49年6月25日に公布され、同年12月24日に施行された。

同法は、土地の権利に関する価額及び土地の所有権の価額の算定に当たり、国が定める「公示価格」に準ずるものとして、都道府県が毎年1回、不動産鑑定士の鑑定評価をもとに「基準地」の標準価格（基準地価）を決めることを定めている。

国土利用計画法の制定とともに国土庁が設置され、土地鑑定委員会は建設省から国土庁の管轄となった。また、土地局地価調査課に主任鑑定官及び鑑定官が配され、地価公示などの実務に当たる鑑定評価員はその指導下に置かれることとなった。これらの組織変更をしたうえで、国は従来の地価公示法に基づく標準地の地価調査に加え、国土利用計画法に基づく都道府県の基準地の地価調査も進めていく。そして、昭和50年7月1日、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県地価調査を実施し、不動産鑑定士も評価員として参画した。以降、国による中央地価調査事業と都道府県による地方地価調査事業の二つが、本会の大受託事業となった。



国土利用計画法(制定時)「国土利用計画法-御署名原本-昭和四十九年-第二巻-法律第九二号」
出典:国立国会図書館蔵・国立公文書館デジタルアーカイブ

第1回「争訟鑑定シンポジウム」を開催

土地や不動産をめぐる紛争や訴訟が社会的に増加し、裁判所での専門的な鑑定の重要性は高まりつつあった反面、鑑定の手法や評価基準が統一されておらず、鑑定結果の信頼性や妥当性、鑑定人の役割や責任が課題とされてきた。このような背景から、争訟(訴訟)における鑑定の現状と問題点を専門家が共有し、今後の鑑定実務の質的向上や制度の整備を促すことを目的に、本会は昭和53年10月25日、東京で「第1回争訟鑑定シンポジウム」を開催した。

このシンポジウムには全国から延べ500名の会員が出席し、盛大に研究発表及び質疑応答が行われた。裁判における鑑定の役割や意義、鑑定人の倫理や責任、実務上の課題などが議論され、今後の争訟鑑定のあり方や鑑定人の専門性向上に向けた提言がなされた。これを皮切りに本会では、全国主要都市で昭和56年9月までに計5回のシンポジウムを開催し、第6回以降は「不動産鑑定シンポジウム」と改称した。



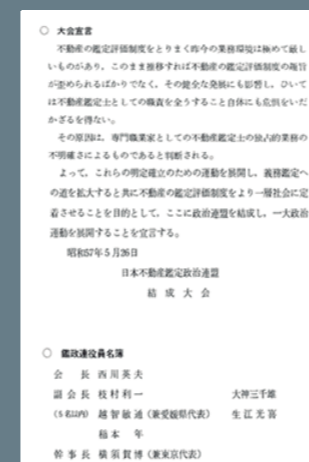
創立15周年記念講演会を開催

本会は創立15周年を記念して昭和55年10月1日、東京・港区の霞が関ビル東海大学校友会館にて記念講演会を開催した。この講演会では国土庁事務次官河野正三氏が「土地政策と土地価格」、また、日本大学教授田中啓一氏が「土地をめぐる諸問題」と題した発表を行い、聴衆が熱心に耳を傾けた。この記念講演会に合わせて本会は毎日新聞、日本経済新聞に「地価対策への提言」等の意見広告を掲載し、不動産鑑定業務の啓発宣伝活動を行った。

日本不動産鑑定政治連盟を結成

不動産鑑定評価業務を取り巻く事業環境の厳しさが年々強まるなか、鑑定評価制度をさらに発展させ、不動産鑑定士の社会的基盤の確立と安定を図るため、政治団体を結成して諸問題の解決に政治の力を借りる必要があるとの機運が本会内部で高まっていた。

そこで本会は、昭和56年9月から政治連盟結成を目指す取り組みに着手し、翌昭和57年1月20日に霞が関ビルにあった霞が関東京會館(ゴールドスタールーム)にて、発起人会を開催した。この会合で日本不動産鑑定政治連盟規約(案)、当面の運動方針と収支概要(案)等を承認した。翌57年5月26日、同じく霞が関東京會館にて天野光晴衆議院議員を来賓に迎え、本会は日本不動産鑑定政治連盟(略称・鑑政連)の結成大会を開催、同月28日に設立となった。



不動産鑑定報酬規程を廃止

不動産鑑定士の報酬は従来、本会が定めた「不動産鑑定報酬規程」や「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」によって画一的に決められていた。しかし、昭和58年7月26日、公正取引委員会から本会に対し、「不動産鑑定報酬規程及び公共事業に係る不動産鑑定報酬基準等は独占禁止法に抵触するおそれがあるので早急に廃止を決定してほしい」との要請と指導があった。

この背景には、1970年代に欧米において、従前、弁護士などの資格者団体を独占禁止法上の事業者団体の対象外としていたものが、事業者団体とみなして、団体が定める報酬基準や倫理規定等による競争制限を独占法違反として取り締まる動きがあり、日本でも公正取引委員会が同様の方針を取り始めたことがある。

当初、本会は「学術的な性質をもつ団体であり、以前に公取委と本件に関して和解した経緯もあることから、内部では要請に応じる必要はない」との意見も少なからずあった。ただ、その後も公取委からの再三にわたる要請があり、本会は報酬規程を昭和59年3月31日付で廃止する方針を決めた。



第1回「日韓合同不動産鑑定会議」を開催

1980年代初頭、日本と韓国は安定的な経済発展を遂げ、両国共に不動産鑑定評価制度の高度化と実務の向上が求められていた。また、国際的な経済交流や投資が活発化するなかで、不動産評価に関する国際的な情報交換や協力の必要性も高まっていた。そこで本会は、昭和59年5月3日～6日にかけて韓国の不動産鑑定団体とともに、第1回日韓合同不動産鑑定会議を共催した。会場となった韓国ソウル特別市江南区の韓国鑑定院大会議室には、我が国から約70名が参加し、両国の不動産鑑定制度や実務の現状と課題、展望などについて意見交換を行った。



無料相談会を全国で実施

不動産鑑定評価制度と不動産鑑定士の社会的・公共的役割を社会一般に向けて周知することを目的に、本会は国土庁が主催する「地価公示普及月間」に協力するかたちで、昭和60年4月より都道府県庁所在都市にて無料相談会を開始した。この無料相談会は、不動産鑑定士としての専門性を活用して社会に貢献する場として、今日においても、本会の重要な事業の一つになっている。



東京渋谷駅コンコースで行われた無料相談会

不動産鑑定士による鑑定評価が、固定資産税における宅地の評価基準に

1980年代後半から1990年代初頭にかけての地価高騰により、固定資産税評価額と実勢価格(公示地価等)との乖離が、評価の公平性の観点から社会問題となっていた。そこで平成4年1月22日、「固定資産評価基準の取扱いについて」との依命通達が、自治省事務次官から出された。この通達では、宅地の評価には地価公示価格や都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が算出した価格を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間、7割程度)を目途とすることとされた。

この通達に対応すべく、本会は公的土地経理評価特別委員会を立ち上げて議論を重ねた。また、「固定資産税標準宅地の鑑定評価と本会の基本的姿勢について」及び「公的土地評価のQ&A」等を作成し、会員に配付することで評価の円滑化に努めた。



平成12年固定資産税評価説明会(埼玉県士協会)

連合会体制に向けて、都道府県部会の社団法人化が始まる

本会の会員組織の基本単位は、もともと全国都道府県に設置されている部会等であった。この部会は「国土利用計画法」の制定(昭和49年6月25日)を契機に、都道府県地価調査の実施に対応し、全国府県に一律に設置されたものである。しかし、本会の全国統一事業である地価公示法に基づく地価調査(地価公示)及び国土利用計画法に基づく都道府県地価調査(都道府県地価調査)の進展に伴い、部会等の能力の向上及び地域社会への貢献が強く求められるようになっていた。

そうした社会の要請と期待に応えるには、主体性と当事者能力をもち、行政区域に密着した積極的な地域活動を行える組織への進化が必要だった。また、土地利用の高度化と多様化が進み、不動産鑑定士に求められる様々なニーズに対応するためにも、地域社会に立脚した団体の設立が求められるようになった。そこで、各都道府県単位の地方社団法人を設立し、本会がそれらを統合し、統轄する連合会体制へと移行することとした。

まずは平成3年10月22日、千葉県部会が社団法人千葉県不動産鑑定士協会に移行した。平成4年4月には静岡県及び岡山県、平成5年4月には長野県、岐阜県、兵庫県及び広島県の社団法人設立が許可された。その後、平成26年に埼玉、大阪、福島など5県が一般社団法人に移行したことをもって、日本全国における不動産鑑定士協会(以下、「士協会」という。)の法人化は終了した。

「創立20周年記念行事」を開催

本会は昭和60年10月1日、創立20周年を迎えた。それを記念して同日、創立20周年記念行事をキャピトル東急ホテルにおいて開催した。この行事には432名(会員359名、来賓113名)が参加し、記念シンポジウム、記念式典、記念祝賀会が執り行われた。

また、記念行事の一環で、日本経済新聞(9月28日朝刊全国版)に「土地の有効利用を図り理想的な都市整備の推進へ」をメインテーマにした記念座談会及び広告を掲載した。さらに『日本不動産鑑定協会20年史』を発行し、会員をはじめ官公庁、都道府県、及び関係団体等へ配布し、不動産鑑定評価制度のPRに努めた。



相続税路線価評価の標準地の一部に鑑定評価を導入

当時、相続税の土地評価(路線価)の評価時点や評価水準が地価公示価格と異なっていたため、実勢価格との乖離や評価の公平性における問題が生じていた。そこで国税庁は平成4年分評価から、相続税路線価の評価時点を地価公示価格の価格時点である「当年1月1日」に揃え、評価水準を地価公示価格の8割程度に引き上げた。

しかし、画一的な路線価評価だけでは個々の土地の実態を十分に反映できないケースがあり、特殊な事情をもつ土地においては路線価評価が実態と異なる事例もよくあった。そこで平成6年分からは、相続税路線価の標準地の一部に「不動産鑑定評価」を採り入れることになった。地域の实情に詳しい不動産鑑定士による個別評価を活用することで、より適正な時価評価が可能となり、課税の公平性と合理性が高まった。

土地基本法 (平成3年12月22日)	《公的土地評価の適正化等》 第16条 国は、適正な地価の形成及び課税の適正化を図るため、土地の適正な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図らるるよう努めるものとする。
総合土地政策推進策 (平成3年1月15日)	2. 公的土地評価の適正化 - 適正化 ア 土地の相続税評価については、地価公示価格を基準として評定する考え方を立て、平成4年分の土地の評価時点(前年7月1日時点)を地価公示価格の評価時点(当年1月1日時点)にあわせることとし、評価額を可能な限り、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については、平成4年度税制改正において検討する。 イ 固定資産税評価について、平成4年度以降の評価時点において、土地基本法第16条の規定の趣意を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、遅くとも、地価公示価格の一定割合を目途に、その均衡化・適正化を図る。
地価公示法に対する附帯決議 (伊藤健次郎委員長) (平成3年4月18日)	一 地価公示の課税の基準となる相続税評価の基準等については、公的土地評価の適正化・適正化の観点から、平成4年分の評価額と同等なり、所定の適正化を行うものとする。
平成4年度税制改正の要綱 (平成4年1月10日)	一 土地の相続税評価の課税額を地価公示価格の8割程度に引き上げる等の適正化に伴う相続税等の負担調整を次のとおり行う。 (以下、略)
「固定資産税評価基準の取扱いについて」の依命通達 (平成4年1月22日)	第1節 通則(抄) なお、宅地の評価にあたっては、地価公示法(昭和44法律第49号)による地価公示価格、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第307号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が算出した価格(以下「鑑定評価額」という。)を活用することとし、これらの価格の一定割合(当分の間この割合を7割程度とする。)を目途とすること。この場合において、鑑定評価額の活用にあたっては、都道府県単位の協議関係において協賛調整等の要し調整を行うこと。

本部事務局を第9森ビルからSVAX TTビルに移転

本会の事務局は設立から平成6年7月末まで、第9森ビル(かつて東京都港区愛宕1-2-2にあったビル。現在は、虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワーが建っている)に入居していた。しかし、業務の拡大に伴い、会務運営の効率化や経費削減を進める必要が生じた。そこで本会は、平成6年8月1日、メルセデス・ベンツ日本株式会社(MBJ)の本社機能移転に伴い、空室が出ていた桜田通り沿いのSVAX TTビル(東京都港区虎ノ門3-1-15)9階へ事務局を移した。これにより事務所スペースを約30坪拡大できたほか、事務所賃料等の経費削減を図ることができた。さらに当時としては洗練された近代的なデザインのビルに入居したことで、本会のイメージアップにもつながり、現在に至るまでここに事務局を置いている。



設立から平成6年7月末まで協会事務局があった第9森ビル
出典: 鑑定協会30年史7ページ目下段

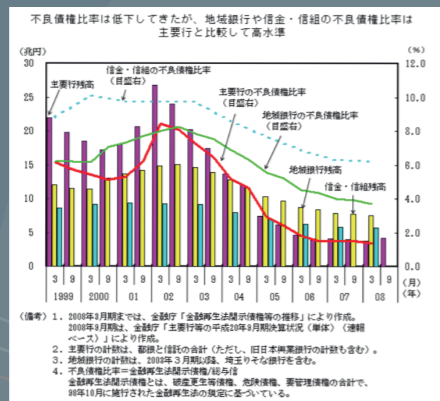
「不動産鑑定評価の日」制定

本会は以前から不動産鑑定評価に対する一般国民の理解と関心を高めるための啓蒙活動を行ってきた。その一環として平成7年11月22日に、4月1日を「不動産鑑定評価の日」と定め、あらためてPR活動に力を入れることにした。また、「不動産鑑定評価の日」制定を記念して、平成9年度から記念講演会を定期的で開催することとした。第1回の記念講演会は平成9年4月1日、東京商工会議所東商ホールにて、講師に小説家の曾野綾子氏を招き、「人間の住み方」をテーマに開催した。



不良債権処理への対応と研修会の実施

日本では平成9年頃から、金融機関等が抱える不良債権問題が喫緊の課題として燃っていた。政府は経済対策の一つに土地・債券の流動化と土地の有効活用を挙げ、金融機関の不良債権処理に資する方策として、日本不動産鑑定協会と協力し、担保不動産の適正評価手続の検討を進めることを掲げた。



出典:内閣府「金融機関の不良債権の推移 [日本経済2008-2009]」一急速に厳しさが増す景気後退一第2章 急速に悪化しつつある企業部門 第2節 金融面からみた企業部門の動向」

そのような国の方針を受け、本会は平成10年4月、法務鑑定委員会のなかに「担保不動産の適正評価手法の確立」を検討する「SPC専門委員会」を発足し、検討を始めた。同年7月には作業部会として不良債権担保不動産検討部会を設置し、「不良債権担保不動産の適正評価手続における不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について」等を取りまとめ、会員へ通知した。さらに、その内容をもとに、全国11会場で研修会を実施。延べ2,875名が参加した。



不動産の流動化への対応と研修会の実施

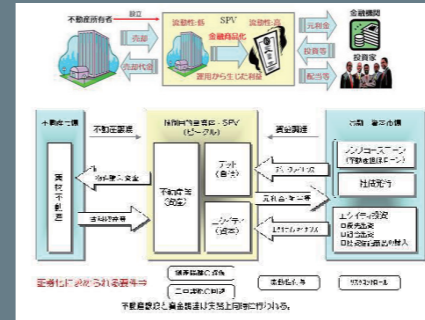
金融機関や企業のバブル経済崩壊後の不良債権処理、並びに資産の効率的活用を進めるため、平成12年11月30日、貸付債権や不動産などの資産を証券化(流動化)するための法的枠組みとして「資産の流動化に関する法律(資産流動化法)」が施行された。さらに、投資信託・投資法人による不動産への投資を制度的に認め、投資家の保護・利便性向上を図ることを目的とした「投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)」も同日に発効した。

これらの法律では投資家保護のために、特定資産としての不動産がある場合、不動産鑑定士による鑑定評価の必要性が提唱されている。特に投信法においては、外部の不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえた適正な価格調査が必要と規定される。こうした法律の要請に基づき、本会では証券化不動産専門委員会を設置し、国土庁の協力を得て実務指針作成のための検討を行った。その成果を取りまとめ、「『資産の流動化に関する法律』及び『投資信託及び投資法人に関する法律』に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について」を平成12年11月20日に会員に通知した。さらにその内容を周知するために研修会を実施し、延べ272名が参加した。

企業会計における不動産の時価評価問題への対応

バブル経済崩壊後の不動産市況の急激な悪化を受け、建設業や不動産業の保有する販売用不動産の価値が大幅に下落した。そのため、企業の財務諸表上での販売用不動産の評価の適正性や評価減(減損)の要否判断について、会計実務や監査現場で明確な基準が求められるようになった。日本公認会計士協会はそれらの声に対応して「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い」に関連する不動産評価ガイドラインを制定した。

この動きに呼応し、本会も平成12年2月に時価評価専門部会を立ち上げ、実務指針作成のための検討を行い、意見書を提出した。さらに、従来の鑑定評価手法と整合性をもった公正妥当な鑑定評価を行うために、国土庁(現:国土交通省)の協力も得て、「『販売用不動産等の強制評価減の要否の判断に関する監査上の取扱い』の不動産鑑定評価に関する留意事項及び意見の運用指針」を取りまとめた。その内容は平成12年7月18日に会員に通知され、さらに全国15会場で延べ3,422名が参加した研修会でもテーマとして取り上げられた。



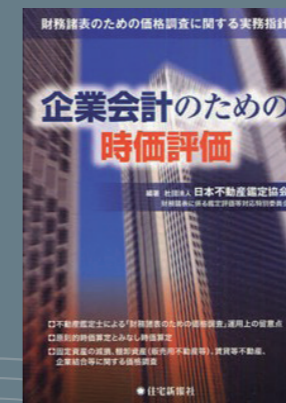
出典:国土交通省「第2回 病院等を対象とするヘルスケアリートへの活用に係るガイドライン検討委員会『参考資料3 不動産証券化の解説』(平成26年10月23日)」

固定資産の減損会計への対応

国際会計基準のグローバル化の流れのなかで、平成14年8月9日に企業会計審議会が「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」を発表した。平成15年10月31日には、財団法人財務会計基準機構企業会計基準委員会が「企業会計基準適用指針第6号『固定資産の減損に関する会計基準の適用指針』」を公表した。これらを受けて本会は、企業会計基準委員会並びに国土交通省土地・水資源局地価調査課と意見交換を行い、平成16年2月に「固定資産の減損に係る鑑定評価の留意事項」を公表した。また、留意事項のほかに、「意見書」「適用指針」「使用価値の算定(調査報告書)」についての運用指針も取りまとめ、会員に配付した。

「不動産鑑定業賠償責任保険」を創設

不動産鑑定業務を取り巻く環境の変化に対応し、その社会的信頼性を確保するために、本会は平成13年9月、業務過誤賠償責任保険(一般専門化責任保険)に不動産鑑定業特約を付するかたちで「不動産鑑定業賠償責任保険」を創設した。社団法人日本不動産鑑定協会を保険契約者、業者会員(不動産鑑定士・不動産鑑定士補・補助者を含む)を被保険者とする団体保険制度で、不動産鑑定業務において過誤により生じた費用(損害賠償金、争訟費用)を補償の対象としている。

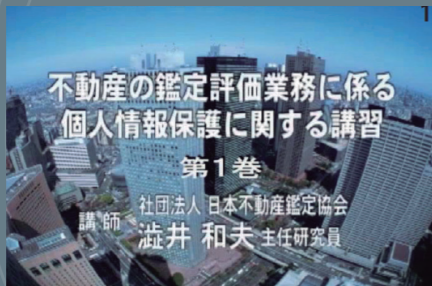


個人情報保護法への対応

高度情報化社会の進展により、コンピューターやネットワークを利用した大規模な情報処理が一般化した反面、個人情報の流出や不正利用、売買などの事件も相次ぐようになった。こうした状況を踏まえ、企業・組織の個人情報保護を図る目的で、平成17年4月1日に「個人情報の保護に関する法律」が施行された。

取引事例や依頼者情報など、大量の個人データを日常的に取り扱う不動産鑑定業界は、この法律の適用を強く受ける業種である。そのため本会は以前から独自に個人情報保護のための取り組みを進めてきた。「個人情報の保護に関する法律」施行を前にした平成17年1月18日、「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針(ガイドライン)」を取りまとめて発表した。

さらに、不動産鑑定評価に必要な資料や取引事例等を適切に収集・管理し、会員が公正かつ安全に利用・閲覧できるよう定めた内部規程・行動指針として、「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程」及び「資料の収集・管理・閲覧・利用に関する行動基準書」を公表した。同年3月8日には、ホームページへの掲載を通じて会員に対するガイドラインや規定の周知を図った。また、その前後には研修会も各地で開催している。2月21日の東京会場を皮切りに、3月25日の広島会場まで、全国16の都市が開催地となった。

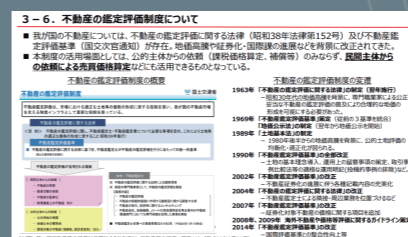
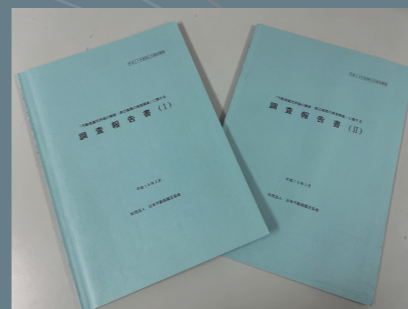


不動産鑑定士の隣接周辺業務を明確化

不動産の取引や投資が多様化し、証券化やデューデリジェンス(資産調査)など新たな市場ニーズが拡大するのに伴い、不動産鑑定士に求められる役割も、「価格の評価」だけでなく「市場分析」「利用・取引・投資に関するコンサルティング」などへと広がってきた。このような状況のなか、不動産鑑定士の業務の幅を法的に明確化し、社会的信頼性を高める必要性が高まっていた。

当協会では以前より、不動産鑑定評価の隣接・周辺業務の取り組みについて、国土交通省の協力を得ながら検討を重ねた。そのうえで平成17年1月18日に、これまでの成果を「中間報告」というかたちで取りまとめ、内容の周知徹底を図った。

同年4月1日には、「改正不動産の鑑定評価に関する法律」第一段階が施行。3条2項業務等が盛り込まれた。この法律により、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補はその名称を用いて不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査又は分析を行い、不動産の利用、取引、投資に関する相談に応じることを業とすることができる旨が規定され、行政の監督対象となった。以降、不動産鑑定士は調査・分析・コンサルティングなど、幅広い業務を法的に担うことができるようになった。



出典:国土交通省「不動産の鑑定評価制度について 公的な鑑定評価に関する作業部会(第1回)「参考資料2 文化審議会 文化経済部会 基盤・制度ワーキンググループ」(令和5年2月10日)

「創立40周年記念式典」を開催

本会は平成17年10月3日、東京・虎ノ門パストラルにて多数の参加者を迎え、創立40周年記念式典・祝賀会を盛大に開催した。式典に先立ち「居心地の良い社会～人と地域」をテーマに、ジャーナリストの髙信彦氏による土地月間記念講演会を兼ねた講演会も行った。記念式典では横須賀博会長の式辞、阿部健国土交通省土地・水資源局長による祝辞が披露された後、表彰式を実施。祝賀会では佐藤信秋国土交通事務官が挨拶を述べ、参加者全員で40周年を祝った。



「取引価格情報の収集・提供制度」の推進と拡大

国土交通省が推進してきた「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供制度」が、平成17年4月1日から東京のほか埼玉・神奈川・愛知・岐阜・京都・大阪の7都府県で運用試行された。この制度は土地や建物の取引価格の透明性を高め、市場参加者や一般国民が適正な価格判断を行えるようにすることを目的に、地価公示制度の仕組みを活用し、実際の不動産取引価格情報を全国的に収集・蓄積し、一般に提供するものである。本会は鑑定評価員による現地調査・情報収集、調査結果の取りまとめ・提供、会員支援や普及活動などを通じ、この制度の実務面・運営面において中心的な役割を果たした。

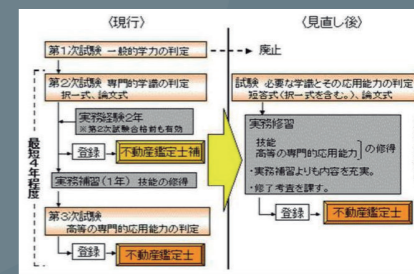
この「地価公示の枠組みによる取引価格情報の収集・提供制度」は平成18年4月1日から政令指定都市に、翌19年4月1日には全都道府県へと拡大した。

実務補習から実務修習制度へ

不動産鑑定士試験の合格者層が多様化していくなか、従来の「実務補習」制度では実務能力の習得に限界があることが徐々に露呈していた。また、社会や市場の変化に対応し、より幅広い層が不動産鑑定士資格の取得を目指せるよう、実務教育の内容や方法を見直すことも求められた。それらの社会的要請から、「不動産の鑑定評価に関する法律」を一部改正した「新鑑定法」が平成18年2月1日に施行された。それに伴い、不動産鑑定士資格取得の要件としての2年間の「実務経験」と1年間の「実務補習」が、試験合格後の新たな「実務修習」へと変更された。実施機関も法定の登録基準を満たせば、いずれの組織でも実務修習の実施機関となれる登録制となった。

この法改正に対応し、本会も国土交通省に対して、実務修習機関となるための登録申請を行い、平成18年2月24日に実務修習機関としての登録が完了した。そして本会は、実務修習を実施するために必要な実務修習業務規程を策定し、規程の認可を受けたのち公表した。同時に規程の施行細則を定め、不動産鑑定士となるうえで必要な技能及び専門的応用能力を習得するために必要な講義テキストの作成、実務修習の各課程別の審査基準の策定、修了考査の審査基準等を策定した。また、指導鑑定士を対象に、実地演習の実施方法、教材の内容及び審査基準等について説明会を開催し、適切な指導を行うよう要請した。

本会は全国唯一の実務修習機関として、18年度に第1期生として計526名、19年度には第2期生として計208名の実務修習生を迎え、実務修習を実施した。



出典:国土交通省「改正不動産鑑定評価法等の解説」



相続税路線価の鑑定評価等関連業務の一括委託を取り止め

バブル経済崩壊後、地価の下落によって路線価(相続税評価基準額)が実際の市場価格を大きく下回るケースを利用した節税策が横行していた。そこで国税当局は「財産評価基本通達6項」の運用方針を転換し、路線価方式による評価額が著しく不相当と認められる場合、鑑定評価額で評価できることとした。この方針転換により、個別案件ごとに「著しく不相当」と判断された場合には、鑑定評価額を用いることが可能となった。そのため従来のように、国税当局が本会に対して、路線価の鑑定評価等関連業務を一括して委託する必要性が薄れた。その結果、平成21年4月1日をもって、相続税路線価の鑑定評価等関連業務の本会への一括委託は取り止めとなった。

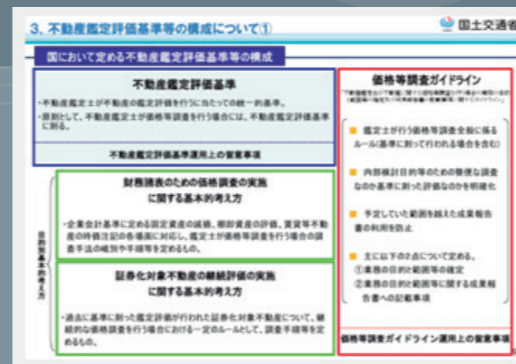
国土交通省の契約方式の見直しにより、企画調整補助業務のみを受託

公共調達の透明性・競争性を高める観点から、平成21年4月1日、国土交通省は「公共調達(直轄・用地)における契約方式」の見直しを行った。従来の随意契約や一括委託を再検討し、一般競争入札や企画競争の導入を推進することが目的である。その一環として、これまで本会が国土交通省から一括受託し、各都道府県の協会や会員に再委託していた地価公示業務が、「企画調整補助業務(企画競争)」と「収集集計業務(一般競争)」に分割された。そこで本会は「企画調整補助業務(鑑定評価員に係る情報管理等、分科会・幹事会の開催、業務方針原案等の策定、土地鑑定委員会の行う土地取引状況調査と収集など)」のみを受託。「収集集計業務(鑑定評価書等の収集・整理、鑑定評価料の支払い、データ集計及び資料作成等)」は、より多くの不動産鑑定士や事業者が一般競争で参加できるようになり、業界全体の活性化にもつながった。

不動産鑑定評価制度の見直しへの対応

不動産市場の国際化や証券化の進展、投資ニーズの多様化を背景に、鑑定評価の透明性、合理性、国際的整合性を強化すべく、平成22年1月1日、「改正不動産鑑定評価基準」が施行された。国土交通省からは「価格等調査ガイドライン」「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」「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」などが公表された。

これを受けて本会では、自主的な取り組みとして「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」「不動産鑑定業の業務実施態勢に係る業務指針」「財務諸表のための価格調査に係る実務指針」「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」を取りまとめ、全国で研修会を実施し、その内容を会員に周知した。

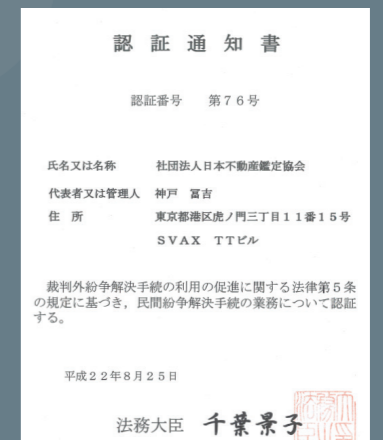


出典:国土交通省「不動産鑑定評価基準等の構成について①第29回 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会「資料2 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性(案)」(2012年6月25日)

ADRへの参画

地代・家賃の増減額や借地・借家契約等に関する紛争が増え、専門的知見をもつ第三者による迅速・公正な解決の必要性が高まるなか、本会は平成18年7月1日から「不動産鑑定士調停センター」の業務を開始した。不動産鑑定士の専門的知見を活用して民事紛争の当事者を合意に導き、適正、迅速な解決を図ることが目的である。

さらに、国が司法制度改革の一環として裁判外紛争解決手続(ADR)の整備を推進する流れを受け、不動産鑑定士調停センターは平成22年に「認証ADR機関」として法務大臣の認証(認証番号第76号)を取得した。以降、同センターは法的根拠に基づく認証ADR機関として、不動産の価格に関する紛争の調停手続を行うこととなった。不動産の価格、地代、家賃、遺産分割、底地の買い取りなど、不動産の価格に関する様々な民事紛争を対象に調停手続を行い、裁判よりも迅速・柔軟に紛争解決を実現し、当センターは本会の公益目的事業となっている。



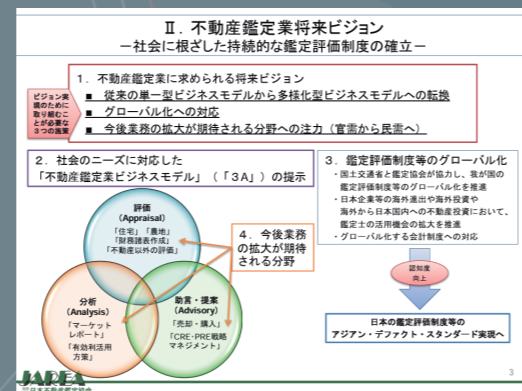
Real Estate Appraiser Mediation Center promotional flyer. It lists fees: 1. Application fee 11,000 yen, 2. Daily fee 33,000 yen, 3. Dispute resolution fee, 4. Other fees. It also provides contact information and a QR code.

「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」を公表

グローバル化や少子高齢化、都市構造の変化、不動産市場の国際化や証券化、社会の多様なニーズへ対応し、不動産鑑定業の社会的役割を明確化すべく、本会は平成23年6月に「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鑑定評価制度の確立～」を公表した。

不動産鑑定業は依然として厳しい状況に置かれているが、社会経済状況の変化によって多様化するニーズに、不動産鑑定業者・不動産鑑定士は積極的に応えていく必要がある。同ビジョンは以下の3つを重要な取り組みのポイントに掲げた。①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(「3A」と呼ばれる評価(Appraisal)、分析(Analysis)、助言・提案(Advisory)) ②グローバル化への対応(我が国の鑑定評価制度等のグローバル化及びアジア・デファクト・スタンダード実現に向けた取り組みの推進) ③今後、業務の拡大が期待される分野への注力(特に「住宅」「農地」「財務諸表作成」に関する業務、不動産以外の評価、マーケットレポート、有効利活用方策、売却・購入、CRE・PRE戦略マネジメントなど)。

それらを実行していくことで、不動産鑑定業は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できると本会は提言した。



公益法人制度改革への対応と組織改編

社会や経済環境の変化により、不動産鑑定評価制度への社会的要請が多様化・高度化し、公益性・信頼性のさらなる向上が求められるなか、本会では連合会化、公益社団化に向けた組織のあり方について長年、議論がなされてきた。

そして本会は、平成20年の「公益法人制度改革三法」の施行を目前にした平成19年3月20日に「鑑定協会の連合会体制への移行に係る基本方針」及び「公益法人制度改革への対応方針(第一次報告)」、翌20年11月18日に、本会及び士協会の新公益法人制度への対応方針として「公益法人制度改革への対応方針について(第二次報告)」を取りまとめた。そのうえで平成23年10月24日、内閣府に対して公益認定申請を行い、平成24年4月1日に「公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会」と移行した。

公益法人化により本会は、これまで以上に社会的責任と信頼性を高め、公益性の高い活動を推進する基盤が強化された。公益法人に求められる不特定多数者の利益増進に寄与する事業として、一般市民を対象とした講座、セミナー、助言相談、調査研究、資料収集提供等をこれまで以上に重視することとした。



3.11 東日本大震災での支援活動

平成23年3月11日、東日本大震災が発生し、死者19,775人・行方不明者2,550人・負傷者6,219人、住宅の全壊・半壊は合わせて40万棟以上という被害が発生した。東京電力福島第一原子力発電所の事故も相まって、長期にわたる避難指示が出された。この震災により東北の被災3県では一時、正常な不動産取引ができない状態に陥った。

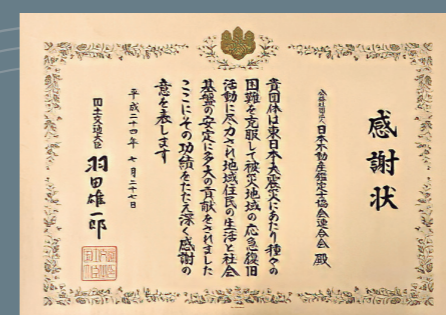
深刻な状況に対し本会は3月15日に災害対策本部を設置し、不動産鑑定士個人と協会がこの大災害に対してどのように貢献できるのかを議論した。また、災害対策本部長である会長が副会長及び参事を伴い、地震及び津波の被害状況、価格形成要因の観察、地価公示標準地が確認可能かどうかなど、石巻市、名取市、気仙沼市において実地調査も行った。調査結果は報告書に取りまとめられ、ホームページで公表した。

この間、日本赤十字社に対する義援金の寄託、被災会員を対象とした会費減免及びお見舞いを目的とした救援募金も実施した。一方で、全国の会員から本会に対し、義援金やボランティア活動等支援の申し出があった。

鑑定評価実務への対応については「賃貸等不動産の価格調査における東日本大震災の影響に関する評価上の取り扱いについて」「証券化対象不動産の継続評価における東日本大震災の影響に関する評価上の取り扱いについて」「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針(No.1)」「同運用指針(No.2)」「東日本大震災の被災地における防災集団移転促進事業に係る土地評価の研究」等を順次取りまとめて公表した。併せて同時期には、被災地の二重債務問題への対応について専門資格者の立場から、一般社団法人個人版私的整理ガイドライン運営委員会の運営にも協力した。

平成23年6月に公開した「東日本大震災の被災地における不動産の価格等調査のための運用指針」では、被災地の不動産について鑑定評価を実施できるかどうかの判断基準を明確化し、震災特有の要因が価格形成に与える影響を適切に分析したうえで、通常の評価手法を用いる場合にも震災による市場環境の変化を考慮し、必要に応じて補正や特別な調査を行うことが明記された。この指針はその後の被災地の事業再生や復興支援にも資するものとなった。

東日本大震災の発生後、被災地における住家被害認定調査や不動産の価格等調査等の被災者支援・復興支援活動に積極的に取り組んだことが評価され、平成24年7月27日、本会は東日本大震災関係功労者として国土交通大臣から感謝状を授与された。



東日本大震災記録誌(福島士協会刊)

研究成果物の発表に注力

本会は、不動産市場における多様な評価ニーズに対応するための新たな手法や評価ツールの開発研究を行い、専門性の深化と鑑定評価の適正実施を図るための実務指針等の整備や種々の研修を実施してきた。その研究成果の集大成として、3月30日、不動産鑑定士のバイブルともいえる『要説・不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン』を出版。その後も、これまでの研究成果物の発表や広報活動に注力する。

5月20日・21日にはザ・プリンスパークタワー東京で開催された「MIPIM JAPAN(不動産投資・都市開発 国際見本市&会議)」に「不動産鑑定評価コーナー」を出展した。同ブースでは、水谷国際副委員長と高山国際委員が講師として「グローバル経済における不動産鑑定評価」をテーマにセッションを開催した。



MIPIM-JAPAN(見本市出展・パネル展示風景)

国際協力や国際会議への参加を推進

平成27年度は、本会にとってこれまでの研究成果を活用しながら、国際協力や国際会議への参加をさらに強力に推進した年度であった。例えば、4月17日にはモンゴルのウランバートル市内にある財務省で、モンゴル公認鑑定人協会(MICA)のムンフオチル会長と緒方会長が国際協力に関する覚書を締結。11月30日に同協会代表団が訪日した際には、国土交通省への表敬訪問、その翌月に開催する予定のモンゴル資産評価セミナーへの情報提供等を行った。

また、6月2日には公益社団法人東京都不動産鑑定士協会会議室にて、RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors:ロイヤル・チャータード・サーベイヤーズ協会)との共催による「JAREA-RICS国際資産評価セミナー」を開催した。RICSにおける事業評価分野の主要メンバーであるゲイリー・マン氏が「国際標準の事業評価の実務」について講義を行った。実務経験に裏打ちされた講義の後には、熱心な質疑応答が繰り広げられた。

8月27日にはAI(The Appraisal Institute:米国不動産鑑定協会)のランス・コイル会長の訪日に合わせ、国際委員会関係者及び日本在住のAI会員を対象にした「AI-JAREAジョイントセミナー」を開催した。国土交通省、AI及び本会との意見交換会も合わせて実施した。

さらに10月12日～15日にわたってはフランス・パリで、IVSC(国際評価基準審議会)のパリ総会が開催された。この総会には山下国際委員長及び水谷国際副委員長が出席した。IVSCが国際標準基準の実効性を高めるための組織改変を予定していることへの対応について検討した。



調印式にて、MICA ムンフオチル会長と緒方会長



RICS JAPANセミナー風景

農地や動産に係る評価のあり方について調査

調査研究委員会に設置していた農地評価手法検討小委員会を、より強固な検討組織体制とすべく、6月から「農地評価特別委員会」に組織変更した。農地評価に係る実務指針を取りまとめ、不動産鑑定法第52条第1号(農地等に関する適用除外)の削除等、同法の改正を目標とした検討を国土交通省の協力を得ながら行った。

検討に際しては、農業委員会、農業生産法人及び金融機関等における農地評価に係る現状を把握するために、全国47都道府県を対象にヒアリング調査を実施した。不動産鑑定士が行う農地評価の実績についても調査を行い、その結果をもとに農林水産省及び国土交通省に、農地評価の必要性、不動産鑑定士の評価実績等についてのPR活動を行った。

一方で鑑定評価基準委員会においても、動産に関わる評価のあり方について検討し、法改正の提案を行った。これらの活動は最終的には法改正につながらなかったものの、のちに農地や動産に係る評価の精緻化につながった。

創立50周年記念式典を開催

平成27年10月1日、本会は社団法人日本不動産鑑定協会として設立されてから創立50周年という、大きな節目を迎えた。そこで先人たちの築き上げた歴史を振り返りつつ、新しい気持ちで出発する意味を込めて「創立50周年記念式典・祝賀会」を同月7日、パレスホテル東京(東京都千代田区)で開催した。

記念式典では、玉那覇副会長の開会の辞の後、熊倉会長からの式辞、太田昭宏国土交通大臣の祝辞(代読)、不動産鑑定士制度推進議員連盟会長の保岡興治氏からの祝辞と続いた。

その後、国土交通大臣表彰では、優良団体表彰として本会が大臣感謝状を授与された。また、本会長からも207名を対象に表彰状を授与した。研究論文表彰では、「学生の部」及び「一般の部」で2名が奨励賞を受賞し、表彰状と賞金が贈られた。さらにその後、本会は業界の未来に向けた展望を描く「不動産鑑定業将来ビジョン行動計画2015」を公表した。

祝賀会では来賓を代表して国土交通省土地・建設産業局長の谷脇暁氏、不動産鑑定士制度推進議員連盟幹事長の山本幸三氏、RICSジャパン・カウンシル議長のポール・ワトキンス氏らが挨拶を行った。乾杯に先立って稲野邊50周年記念事業実行委員長が、安倍内閣総理大臣の祝辞を代読した。

同月14日には、有楽町朝日ホール(東京都千代田区)にて、元内閣総理大臣の小泉純一郎氏、元マラソンランナーの有森裕子氏を講師に迎えての創立50周年記念講演会を開催した。



出典:(株)パレスホテル



第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (PPC) 京都大会の開催

本会は9月26日から29日にわたり、第28回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (PPC) 京都大会を主催した。会場は国立京都国際会館、出席者は国内、海外を含めて700余名。PPCのスポンサリング団体のほか、招待団体としてベトナム評価協会 (VVA)、モンゴル公認鑑定人協会 (MICA)、中国不動産評価師及び不動産經紀人学会 (CIREA) も同大会に参加した。

初日となる26日には、京都国際会館の「スワン」で歓迎レセプションを執り行った。また、前年に制作していた本会創立50周年記念DVDのダイジェスト版に英語のナレーションをあてた動画を会場で上映した。京都府不動産鑑定士協会の協力により、京都市のゆるキャラ「まゆまる」も登場し、会場はなごやかな雰囲気に包まれた。

2日目には開会式後、建築家の安藤忠雄氏によって「土地の価値を上げる」をテーマとする基調講演を実施した。午後にはパネルディスカッション「急速に変化しつつあるグローバル金融市場における鑑定評価の役割」「国際財務報告基準 (IFRS) 及び国際評価基準 (IVS) と鑑定評価」を行った。そして夜は「京都の夕べ」と題し、京都府不動産鑑定士協会の協力で、舞妓や芸妓による京舞を披露。書家によるうちわへの文字入れパフォーマンスなどで、会場は多様に盛り上がった。

3日目には、6つの分科会が立ち上がった。分科会での検討終了後、閉会式では、大会の総括を行い、ベストペーパー賞及び京都賞を本会より授与した。さらに次回開催国であるメキシコの代表が、メキシコ大会をPR。PPCの大会旗が熊倉会長からメキシコの代表へと引き継がれた。その夜はグランドプリンスホテル京都のプリンスホールに会場を移して歓送晩餐会が行われた。スポンサリング団体及び招待団体の代表がステージに上がり、乾杯をした後、各スポンサリング団体による歌や踊りが披露された。

なお、この日の昼にはPPC理事会も開催しており、本会が提案した「各国の不動産鑑定業界及び不動産市場の動向に関する定期調査」の実施が承認された。



京都大会の開催。会場となった国立京都国際会館
出典：(公財) 国立京都国際会館



海外団体と覚書を締結し、国際協力への動きを強化

本会は平成28年度も前年度に引き続き、さらなる国際協力に向けた動きを強化した。前述のPPC京都大会の開催期間中には、世界各国の招待団体と不動産鑑定評価分野での協力に関する合意覚書を調印した。

PPC京都大会の初日である9月26日にはベトナム評価協会 (VVA) のグエン会長の出席のもと合意覚書を締結した。ベトナムのハノイ訪問の際には、ベトナム評価協会の会長ほか関係者と、今後の国際協力の進め方について相互に確認した。翌27日には、インドネシア鑑定人協会 (MAPPI) のスプール会長出席のもと、合意覚書に調印。同協会の関係者と意見交換を行った。

そしてさらに28日には、中国不動産評価師及び不動産經紀人学会 (CIREA) の高副会長ほか、中国関係者と会合の場を設けた。その翌日には、韓国鑑定評価士協会 (KAPA) の金国際委員長ほか関係者と定期協議を行い、韓国の鑑定評価市場の概観、鑑定評価3法の概要、近年の鑑定評価市場の争点について意見を交わした。

12月28日～30日には、PPC京都大会にスピーカーとして参加したインド評価人協会 (IOV) のサンディップ・クマール・デブ副会長からの提携要請、並びにR.S.バアル会長からの公式招待を受け、インドのボンディチェリーで開催された第47回インド鑑定士会議に、山下国際委員長等が本会代表として参加した。同地において、不動産鑑定評価分野での協力に関する合意覚書に調印し、先方の協会関係者と意見交換を行った。

PPC京都大会の開催期間中には、モンゴル公認鑑定人協会 (MICA) のムフオチル会長とも会談した。この成果がのちに、平成29年にモンゴルのウランバートルで開催されることになる、共同セミナーの実施にもつながった。



ベトナム評価協会 (VVA)

熊本地震での支援活動

平成28年4月14日午後9時26分、熊本地方を震源とするマグニチュード6.5の地震が突如発生した。その2日後の4月16日午前1時25分にも、熊本地方を震源とするマグニチュード7.3の地震が起きる。わずか28時間の間に2度の巨大地震に襲われたことで、結果として死者264名、住家被害197,575棟 (うち全壊8,658棟) という甚大な被害が出た。また、一時は183,882名が避難所へと逃げ込んだことなどからも、その恐怖の大きさは、数字だけでは語り尽くせない。

この地震では現地と東京の不動産鑑定士が協力し、住家被害認定調査に関する研修会を開催しながら、同調査に係る支援活動を実施した。また、益城町及び御船町からの依頼を受け、固定資産税 (土地) 災害減免調査も行った。これらの不動産鑑定士たちは、被災者の債務整理に関する特定調停制度や住家被害認定、相談業務等に大きく携わり、専門職業家として災害時であっても大きな役割を果たした。

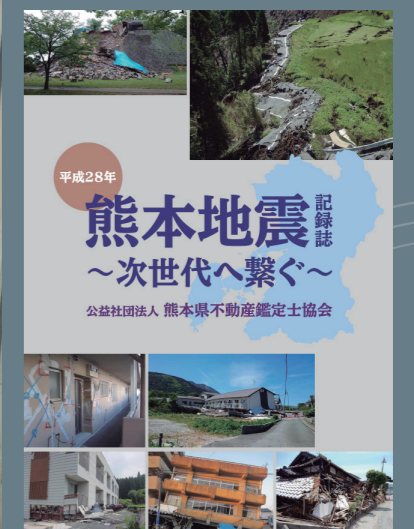
なお、熊本地震は同月に施行された「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の適用第1号となった。このガイドラインは、支援専門家による不動産価格調査において、のちに約2年間で434件の実績に寄与した。



全国から支援に駆けつけている自治体職員への研修の様子



住家被害認定調査の様子



平成28年 熊本地震記録誌 (公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会)

不動産鑑定契約のあり方に関する基本的見解

国、地方公共団体は、公共事業用地の取得・公有地の売却等のために不動産鑑定評価を依頼するに当たり、その依頼手続は特命随意契約が一般的であった。その主たる理由は、価格形成要因や地域の不動産市場動向に精通し総合的に評価する能力が重要であり、業務を担う最適不動産鑑定士は限定され、競争入札での選任には馴染み難いことであった。

その後、社会動向の変化により、平成18年8月に「公共調達適正化について」(財務大臣通知)が発出されると、国、地方公共団体の業務の委託において一般競争入札を導入する動きが見られるようになってきた。

しかし、こうした動きは、不動産鑑定評価業務の依頼に支障をきたし、不動産鑑定評価の質の低下による国民にとっての経済的損失や不動産鑑定評価に対する社会の信頼の喪失を招き、また不動産鑑定評価業務の担い手が確保できないことにより社会インフラとしての不動産鑑定評価制度の持続性が毀損されかねないものであった。

そこで、外部有識者を交えた「不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チーム」を設置することとなった。同PTは、国、地方公共団体が依頼する公共事業用地の取得・公有地の売却等のための鑑定評価を対象として、契約のあり方に関する検討を行い、平成30年5月22日付にて「不動産鑑定評価の依頼に当たっては、価格(報酬)に重点を置いた鑑定評価の受任者選定は馴染まず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定できるような契約方式とすべきである。」との趣旨で「不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解」を取りまとめ、本会はこの見解として公表した。

住宅ファイル制度がグッドデザイン賞を受賞

近畿不動産活性化協議会が提案する理想的な住宅取引の仕組みである「住宅ファイル制度」が10月、平成29年度のグッドデザイン賞を受賞した。住宅ファイル制度は物件調査書・建物診断(インスペクション)及びシロアリ点検の調査報告書を基に中古住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を算定した価格調査書をセットにした「住宅ファイル報告書」を、住宅取引に活用するワンストップサービスである。

この制度が誕生した最初のきっかけは、平成25年10月に本会が「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について一提言」を公表したことにある。その後、平成26年度から、近畿不動産活性化協議会(近畿2府4県の宅建・全日・士協会等18団体、会員数約2万社)が「多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討」補助金事業等を通じ、住宅取引の現場での仕組みの具体化と、実証実験を実施してきた。それと併行して進んできた原価法の精緻化の流れのなかで、本会は建物評価システム「JAREA HAS」を構築し、実証と普及に努めた。そうして結実した「住宅ファイル制度」がグッドデザイン賞を受賞し、第三者機関に高く評価されたことは、本会が推進してきた取組の意義と評価を、あらためて認識する機会となった。

本会ではこれまで、各地の士協会が参画する協議会の活動に対し、住宅ファイル制度の普及活動についての情報共有を図り、支援を行ってきた。具体的には、住宅ファイル制度の普及・定着のために、本会並びに各地域間の協力体制をより強固なものとするべく、士協会から住宅ファイル制度・建物評価推進担当者を選出。選ばれた担当者には住宅ファイル制度、住宅ストック維持・向上促進事業、及びJAREA HASに関する取組状況についてアンケートに回答してもらい、その結果を本会が分析のうえ、問題点をフィードバックするという取組を継続的に行っている。



建物種別	用途	延床面積	築年数	評価額	標準価格	偏差率
1. 住宅	住居用	100.00	10	1000000	1000000	100%
2. 店舗	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
3. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
4. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
5. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
6. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
7. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
8. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
9. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
10. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
11. 事務所	商業用	50.00	5	500000	500000	100%
合計		500.00	5	5000000	5000000	100%



出典:(公財) 日本デザイン振興会



出典:(公財) 日本デザイン振興会

「第3回住宅ファイル制度及び建物評価推進担当者会議」を開催

本会は平成28年12月3日・4日の両日にわたり、「第3回住宅ファイル制度及び建物評価推進担当者会議」を開催した。同会議は、全国各地域における住宅ファイル制度や、良質な住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業への取組状況を把握し、それを共有すること、並びに住宅ファイル制度の今後の展開に関する意見交換を目的とした会議体である。同会議では、国が取り組む既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組みについての説明、JAREA HAS・BASの開発状況、士協会からの取組状況の報告があり、それらに基づく意見交換が活発に行われた。

「住宅ファイル制度」提唱のきっかけとなった「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組について一提言」は、国土交通省が進める中古市場活性化に対し、不動産鑑定士が貢献できることをまとめた提言である。しかし、この提言を策定した時代から、住宅取引市場を取り巻く情勢は大きく変遷してきた。そのためこの会議を契機に、今日の情勢と本会のそれまでの取組みを反映し、更新するための検討を開始した。



情報セキュリティ対策を強化すべく「ISMS認証」を取得

本会ではあらゆる組織において、セキュリティ強化が求められる社会的背景に対応し、「情報セキュリティ管理規程」の一部改正を行うとともに、セキュリティコンサルタントの専門的な知見を活用しながら、新たに「情報セキュリティ運用基準」「情報セキュリティ基本方針」「情報セキュリティ基準」を制定した。そのうえでISMS(情報セキュリティマネジメントシステム、Information Security Management System)の策定・実践を図り、平成29年11月28日、地価公示業務に係るISMS認証(JP17/080484)を取得した。以後はISMSの運用を通じ、本会の情報システムのセキュリティの維持、向上を図るとともに、認証の更新に向けてISMSに準拠した情報システムの適切な管理運営を行うこととした。

その後も、事務局内業務の質と量が拡大していることに対し、事務局情報セキュリティ体制の強化を図るとともに、適切に対応できる仕組みづくりを検討。情報システム推進委員会が、関係委員会と協力しながら事務局体制の整備を行ってきた。

さらに首都直下型地震をはじめとする各種災害や新型伝染病の発生に備え、各種事業の継続実施のための事務局内のBCP対応においても、関係する企画委員会や情報システム推進委員会等が連携を図り、情報システムの観点からの提言、及び企画検討を行った。



災害対策支援特別委員会を設置し、支援活動を事業として制度化

本会は平成30年5月22日、総務財務委員会内に設置していた災害対策支援小委員会を、特別委員会として設置することを理事会で承認し、災害対策支援特別委員会に改組した。同じく災害にまつわる本会の動きとして、同年6月20日に開催した第54回総会で、本会実施事業として、「災害時における住家被害認定調査等の支援を行うこと」を定款に盛り込むことが承認された。そのうえで、不動産鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が、社会貢献として行うボランティア活動として、被災自治体に協力して住家被害認定調査等を実施できることとし、定款の一部を改正。被災地における支援活動を事業として制度化した。これにより、地域不動産鑑定士連合会(以下、「地域連合会」という。)及び士協会が連携しつつ、被災自治体への支援活動を行う基本的な体制が整えられた。

本会はこの年の自然災害において、地域連合会及び士協会と連携し、会員である不動産鑑定士を被災地に派遣し、住家被害認定調査への協力や、罹災証明書発行に係る被災者相談等を通じて、被災地支援活動を行った。ただ、被災地支援に係る住家被害認定調査の内容に関して、地域や不動産鑑定士の間でも理解の程度に差があったことから、被災地での調査に必要な技術的知見に限らず、災害現場におけるマネジメント能力を身に付けてもらうべく、地域連合会及び士協会における住家被害認定調査等に係る研修を後援。履修単位の認定による支援も行った。

士協会が住家被害認定等の調査等を実施する場合、被災自治体からの支援要請が必要である。そこで本会は、災害発生前の対応として、士協会と自治体との間での災害時支援活動を想定した協定締結を推進し、情報提供や助言も行ってきた。罹災証明書の発行等に必要となる住家被害認定調査等の重要性を自治体職員に理解してもらうため、士協会による当該職員を対象とした研修の開催を推奨し、ノウハウの提供を行った。

不動産鑑定業界の被災地・被災者支援に対する考え方

不動産鑑定士の本来使命としての対応
大規模災害が発生すると不動産市場が混乱し、被災地の地価は暴落する。不動産鑑定士は、被災地における公的・私的の地価調査を行うとともに、被災地における不動産市場に関する各種調査を行い、広く公開する等の対応を行った。

東日本大震災以降の被災地支援の経緯
「鑑定評価に関する専門的知見や、被災地における公的・私的の地価調査を行うとともに、被災地における不動産市場に関する各種調査を行い、広く公開する等の対応を行った。」

不動産鑑定士の社会的使命として、本事業域以外の分野においても、被災地・被災者への支援を拡大すべきとの見解を受けた。

不動産鑑定士の社会的使命を要したため、鑑定士としての本来業務以外の分野でも、不動産鑑定士の専門性を活かした被災地・被災者支援を実施した。

不動産鑑定士による被災地・被災者支援

1. 罹災証明書発行のための住家被害認定調査に関する活動
2. 被災者に対する相談業務
3. 個人被災者の債務整理における不動産の評価

2. 被災者に対する相談業務

平時における不動産鑑定事務所
委員会は、不動産鑑定評価制度に関する社会一般の理解と信頼性を高め、あらゆる相談に対応するため、全国全ての都府県不動産鑑定士協会に「不動産鑑定事務所」を設置。各相談所では定期的な相談会を実施しているほか、一般からの相談も随時対応している。

災害時における対応
被災者からの相談内容は、住まいの確保や債務整理に関するものが多く、罹災証明書の発行や債務整理と関連する部分も多い。相談内容は緊急に解決すべき問題であり、早急に対応する必要がある。

⇒住家被害認定調査・債務整理と一体となった相談対応を実施。

災害時における被災者支援の対応
委員会・各士協会において、被災者に対して下記相談対応を行っている。
(1)被災者に対する相談窓口の開設
(2)被災地における相談会の開催
(3)士協会が被災地行政機関等への相談窓口の派遣
(4)地方公共団体等が設置する相談窓口への相談員の派遣

大阪府北部地震で住家被害認定調査等の支援活動を実施

平成30年6月18日、大阪府北部を震源とする地震が発生し、4万棟を超える建物が被災した。水道・ガス等のライフラインが止まるなど、多くの住家に被害が及んだ。

深刻な状況を受けて本会は、地域連合会や士協会と連携し、全国6箇所で行った生活再建のための被災地支援活動を展開した。大阪府北部地震においては同月24日、東京都不動産鑑定士協会の佐藤麗司朗理事らを高槻市、茨木市へと派遣。近畿不動産鑑定士協会連合会及び大阪府不動産鑑定士協会と連携し、現地で高槻市、茨木市からヒアリングを行った。同日夜には、茨木市より正式な支援要請を受けた。

翌25日には、特に被害の大きかった茨木市において、罹災証明書の発行に必要な住家被害認定調査等の支援活動を行った。さらに全国から駆けつけた自治体職員へのレクチャー、住家被害認定調査員の班編成、罹災証明書発行受付担当への注意点のアナウンス等、不動産鑑定士が被災地においてマネジメントの役割を担った。これらの支援活動には、住家被害認定調査等研修会を受講した全国の不動産鑑定士が参加。近畿連合会及び大阪府不動産鑑定士協会と連携しながら、連合会災害対策支援特別委員会として、第1号案件となる支援活動を行った。



茨木市長から支援要請文を拝受する吉村会長

西日本豪雨、北海道胆振東部地震でも要請を受けて支援活動

前述の大阪府北部地震に畳みかけるように、7月の台風7号及び前線等に伴う大雨(西日本豪雨)により、各地において人的被害や家屋の倒壊といった甚大な被害が生じた。本会は情報収集に注力したうえで、可能な限りの支援活動を検討した。そして同月10日付にて、国土交通省土地・建設産業局長より、地方公共団体等と緊密な連携を図りながら、住家被害認定への支援、並びにその他被災地方公共団体等への支援を可能な限り行ってほしいとの協力要請が、本会長宛に発出された。その後、愛媛県宇和島市、福岡県久留米市、広島県安芸郡坂町、広島県安芸郡海田町、岡山県小田郡矢掛町、及び岡山県笠岡市からも個別に要請を受け、各地で支援活動を行った。

一方、9月6日には北海道胆振東部地震が発生した。厚真町で最大震度7の揺れが観測されたほか、道内全域約295万戸が停電するなど、大規模な被害をもたらした。本会は同月18日に北広島市、1週間後の25日からは日高町で支援を開始した。メインの部隊である災害対策支援特別委員会は、北海道不動産鑑定士協会等と連携し、最大限の支援活動を行った。



情報化推進準備のための研究会を設置

近年、ICT、IoT、人工知能(AI)、ビッグデータ等の情報技術の発展が目覚ましく、その組み合わせによる第4次産業革命が加速している。そのような状況下において、不動産鑑定士及び本会も今後、目指すべき業務環境を探り、新たな事業の可能性を開拓していく必要がある。そこで本会では平成30年7月、情報化推進準備のための研究会を設置し、先端技術の利活用のあり方等に関する報告書を作成した。

「地価公示制度50周年記念セレモニー」開催

本会は令和元年6月19日、全国から代議員並びに会員に足を運んでもらい、八芳園（東京都港区）本館1階「ジュール」にて第55回総会を開催した。総会終了後は八芳園本館3階「チャット」にて「地価公示制度50周年記念セレモニー」を開催した。石井啓一国土交通大臣を来賓に迎え、多数の会員が参加した。この年の価格の公示を以て、昭和44年の施行から50年の節目を迎えた地価公示制度の軌跡を振り返り、不動産鑑定士の重責を再認識する場となった。

開会に先立ち、国民及び社会一般に対する地価公示制度の理解をさらに深めることを目的に制作した動画「あなたの役に立ちたい～地価公示～」を上映した。その後、石井啓一国土交通大臣による挨拶、一般財団法人土地総合研究所の阿部健理事長による祝辞と続いた。

国土交通大臣表彰では、令和元年度地価公示功績者8名に対して大臣感謝状が授与された。また、令和元年度不動産鑑定業功績者3名への表彰状の授与も行われた。さらに昨年に発生した「大阪北部地震」等の災害に対して被災地方公共団体への支援に取り組むなど、災害応急活動に貢献した団体への表彰として、本会及び9つの士協会にも感謝状が授与された。

その後、地価公示川柳コンテストに関し、応募総数4,166件の中から「地価こうじ 発酵重ねて 五十年」を最優秀賞に決定したことを発表した。最後に熊倉顧問の閉会の辞で記念セレモニーは終了した。



第4回「日中韓鑑定評価協力会議」開催

第4回「日中韓鑑定評価協力会議」が令和元年9月20日、横浜ベイホテル東急（神奈川県横浜市）で開催された。この会議には日本から185名、中国から43名、韓国から4名の計232名の不動産評価の専門家が参加した。テーマは「先進技術で切り拓く不動産の未来像」。当初懸念されていた国家間の関係悪化の影響を受けたが、3カ国相互の親睦を深めることができた。

開会式では来賓の黒岩祐治神奈川県知事、鳩山正仁国土交通省土地・建設産業局長、小池政則横浜市都市整備局長、吉村真行本会長、そして中国側会長、韓国側会長は代読するかたちで挨拶がなされた。

基調講演の登壇者は、SDGsをテーマに各方面で講演会を精力的に行っている村上周三氏（一般財団法人建築環境・省エネルギー機構理事長）が務めた。「ESG/SDGs時代における不動産の動向－横浜市の取組とCASBEEウエルネスオフィスの開発－」と題し、SDGsやESGに関する最新の情勢を踏まえた講演となった。

基調講演以降は、AI、ブロックチェーン、不動産テックをはじめとする先進技術・理論を使いこなすことにより、不動産及び不動産鑑定の未来にどのような展望が描けるのか、という観点から各国の出席者が講演を行った。



新型コロナウイルス感染症により 閲覧室における取引事例の閲覧を停止

令和元年末に中国・武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症は、令和2年時点で全世界1億7千万人、我が国で70万人を超える感染者を数えた。ワクチン接種は始まったものの、収束の目途は立たない状況が続く。そのような状況下で、移動や対面による感染リスクを回避すべく、土協会における閲覧室は利用停止せざるを得ない状況となった。

緊急時対応閲覧サポートシステムの 稼働と業務提携の環境整備

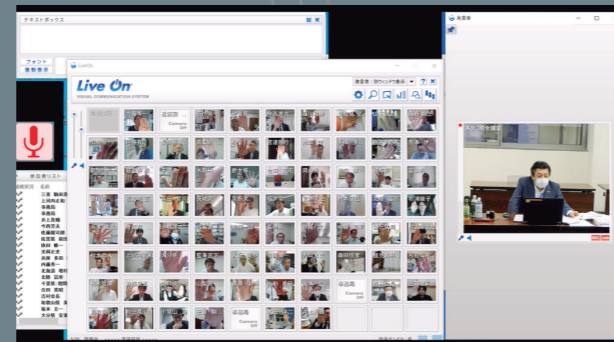
土協会における閲覧室の利用停止を受け、コロナ禍にあっても、不動産鑑定評価等業務を継続させるため、本会は暫定措置として緊急時対応閲覧サポートシステムの稼働を決めた。また、閲覧室の利用停止下における対応として、業務提携可能な会員を本会Webページ(会員専用)上に公表して「業務提携契約参考ひな型」を掲載するなど、業務提携が円滑に進むための環境整備に取り組んだ。

リモート会議の普及と 在宅勤務制の導入

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑止すべく、社会全体に在宅勤務、リモート会議を推奨する風潮が高まっていた。本会においても、総会、理事会、業務執行理事会、委員会等をインターネットによるリモート会議で実施した。実務修習もインターネットを介した演習指導へと変更。また、東京都のテレワーク普及に係る助成金に応募し、補助金を受けることが認められた。受給要件の一つに、本会の就業規約にテレワークに関する規定を盛り込む条項が含まれていたため、「事務局職員就業規約」の一部改正並びに「事務局職員の在宅勤務に関する規約」の制定を実施した。

不要不急の事業を中止又は延期

令和2年度はコロナウイルス感染症の拡大を防ぐため、不要不急の事業を取り止め、もしくは延期した。具体的には以下の通り。国土交通大臣による不動産鑑定業績表彰状及び地価公示功績者感謝状の授与は次年度以降に延期することとした。第56回総会懇親会及び令和3年新年賀詞交歓会も中止した。さらに第36回不動産鑑定シンポジウム、不動産鑑定評価の日(4月1日)に合わせた無料相談会の一部、土地月間(10月)に合わせた無料相談会の一部も中止を決めた。第6回全国住宅ファイル制度・建物評価推進担当者会議の開催も中止せざるを得なかった。また、第30回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)マレーシア大会の開催も延期された。



感染拡大防止活動への寄付金を募集

新型コロナウイルス感染症の急速な拡大により、医療機関では感染防止対策や医療資材の確保が喫緊の課題となっていた。そこで「国民福祉の増進に寄与する」という公益的使命を果たすため、本会は令和2年5月7日より、感染症対応の実施費用を支援することを目的とした「新型コロナウイルス感染拡大防止活動への寄付金」を募集し、集まった寄付金については、令和2年6月に国立国際医療研究センター(当時)に寄付した。

コロナ禍での対応について 本会Webページで公表

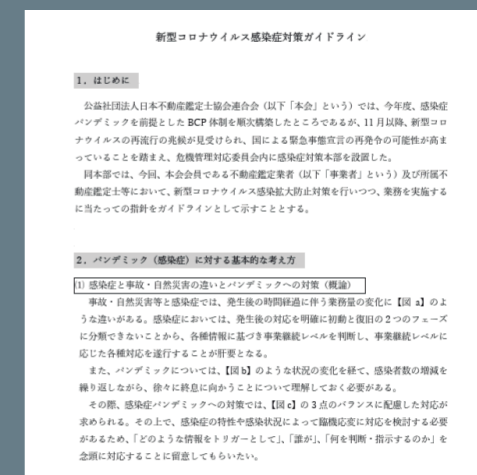
新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、感染予防を図りながら不動産鑑定評価等業務を適切に遂行するため、本会は次のような対応を行うこととし、本会Webページ(会員専用)において順次公表した。

4月6日付にて①鑑定評価等業務についての直近の対応、②業務提携の活用(横分業型業務提携の奨励)について参考として提示するとともに、社会のニーズへの的確かつ臨機応変な対応を求めた「新型コロナウイルス感染症拡大防止措置に伴う業務提携等対応について」を公表。同月20日付にて①依頼者との協議、②対応可能な範囲での受任、③関係者の感染を想定した業務実施態勢の構築、④業務提携の活用について留意事項を取りまとめたうえ公表した。

さらに、新型コロナウイルス感染症の分布と土地価格の影響について、現下の不動産市場に関する最新の情報を取りまとめ、3回(6月、10月、12月)にわたり研究報告として本会Webページにおいて公表した。

「新型コロナウイルス感染症対策 ガイドライン」を作成

本会は令和2年度、パンデミックを前提としたBCP体制を順次構築していった。しかし、11月以降、新型コロナウイルスの再流行の兆候が見受けられ、国による緊急事態宣言の再発令の可能性が高まっていた。そこで本会では、対応を強化するためにリスク管理規程の一部改正することとした。翌12月には、吉村会長を本部長とする感染症対策本部を、危機管理対応委員会内に設置した。さらに新型コロナウイルス感染拡大防止対策を行いつつ業務を実施するに当たっての指針として、不動産鑑定業界に向けた「新型コロナウイルス感染症対策ガイドライン」を作成した。



項目	感染・自然災害の備え	パンデミック(感染症)
緊急時の対応	建物・設備等、社会インフラへの被害が大きい	人命の確保が最優先
業務の継続	業務の継続が可能な範囲で業務実施の確保	業務の継続が可能な範囲で業務実施の確保
業務の中断	業務の中断が可能な範囲で業務実施の確保	業務の中断が可能な範囲で業務実施の確保
業務の再開	業務の再開が可能な範囲で業務実施の確保	業務の再開が可能な範囲で業務実施の確保
業務の終了	業務の終了が可能な範囲で業務実施の確保	業務の終了が可能な範囲で業務実施の確保

【図a】感染症と自然災害の備え (出典：MS&ADインターリスク総研 作成資料)



【図b】新型コロナウイルスの対応概要 (出典：MS&ADインターリスク総研 作成資料)



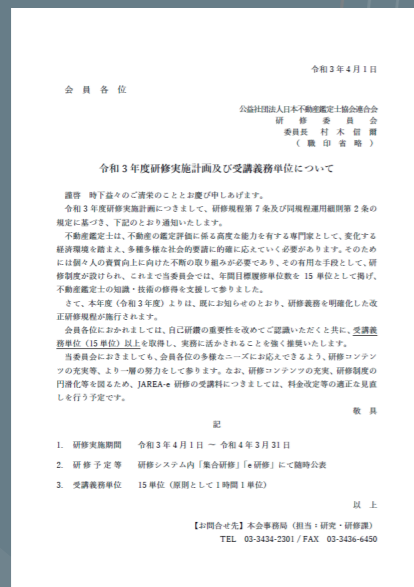
【図c】感染症対策の3つのポイント (出典：MS&ADインターリスク総研 作成資料)

出典:MS&ADインターリスク総研(株)

鑑定評価の質の向上を目指し、新たな研修の受講を義務化

会員の資質向上、鑑定評価の質のさらなる充実を図るため、本会は4月より、会員に対して原則として事業年度ごとに15単位以上の研修を受講することを義務化した。周知のため本会Webページに会員への通知文を掲載したほか、地域連合会及び士協会の会長に対し、所属会員が研修受講義務を果たすよう督励依頼を行った。

研修の義務化と合わせて、会員が研修をより申し込み・受講しやすくなるように研修受講管理システムのユーザーインターフェイス(UI)を全面的に刷新した。分野別に体系化した内容の研修を提供し、研修システム内で単位取得状況を会員自身が随時確認できるようにした。さらに、地域連合会及び士協会が実施する研修をJAREA-e研修において配信できる仕組みを整備し、JAREA-e研修の科目数を増やすなど、研修内容をさらに充実させた。このような取り組みの結果、初年度でありながら、60%を超える会員が規定の履修単位を修めた。



「感染症ガイドライン」の改訂とリモート会議の継続

7月に入り、全国的にデルタ株による新型コロナウイルスの感染拡大が続き、東京も緊急事態宣言の対象区域となった。そのため8月下旬、国土交通省経由で内閣官房新型コロナウイルス感染症対策推進室から、専門家の意見を踏まえた業種別ガイドラインの見直し要請があった。その要請を受け、本会は令和2年12月に新型コロナウイルス感染症対策本部が制定した「感染症ガイドライン」を改訂した。

引き続き令和3年度も、本会主催の各種会議、総会、理事会、業務執行理事会、委員会等はすべてインターネットを利用したリモート会議で行った。また、リモート会議の活用について、トラブルが発生した場合のバックアップとしてサブシステムの導入を決定した。

実務修習の基本演習をリモート会議で行い、eラーニングによる講義を配信

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、令和3年度の実務修習における基本演習をリモート会議で実施するため、実務修習業務規程施行細則及び実務修習審査会審査基準の一部を改正した。また、eラーニングにより実務に関する講義(35講座)の配信を開始した。

「R3 地価公示分科会及び幹事会等におけるリモート会議の利用に関する指針」を公表

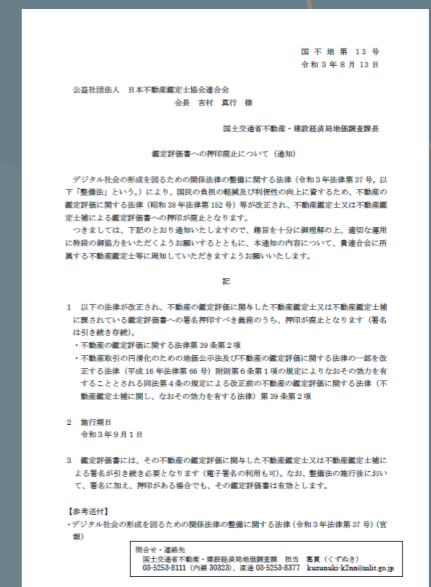
新型コロナウイルス感染拡大の影響により、従来の直接対面での会議開催が困難となったなかでも、安全性を確保しながら業務を継続すべく、本会ではリモート会議システムを適切に選定・導入・運用するための「R3 地価公示分科会及び幹事会等におけるリモート会議の利用に関する指針」を取りまとめた。この指針をもとに本会では、個人情報保護や情報管理のためのセキュリティにも十分配慮しながら、リモート会議を積極的に活用することで、地価公示業務や分科会・幹事会等の重要な会議体の運営を継続した。

地価公示NWシステムへのファイル共有・掲示板機能の追加

新型コロナウイルスへの感染を恐れて、集合研修や打ち合わせの機会が以前よりも減り、不動産鑑定士間での情報共有にハードルが生じてしまった。そこで地価公示の精度を高め、評価均衡化を図るためのツールとして、地価公示NWシステムにファイル共有機能・掲示板機能を追加した。ファイル・メッセージの授受を行うに当たったの情報管理については「地価公示業務実施についての運用指針」に記載し、分科会内でも周知徹底を図った。さらに、地価公示関連システムの情報セキュリティ対策を強化すべく、地価公示評価員にセキュリティ・チェックリストを提出させ、チェックリストの遵守徹底を求めたほか、地価公示情報セキュリティ対策のJAREA-e研修を改定し、受講を義務付けた。

不動産鑑定評価書への押印の廃止

「新しい働き方」に基づくデジタル化、さらに行政手続きにおける国民負担軽減を目的とした「押印」を不要とする流れの一環で、9月1日より、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による不動産鑑定評価書への押印が不要となり、署名のみとなった。これを受けて本会は、令和3年11月、「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」及び「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」の関係箇所における押印の記載を削除し、改正することとした。



出典:国土交通省

鑑定士の旧姓使用が公認される

令和3年度、国土交通省から不動産鑑定士の業務における旧姓使用を可能とする措置についての提案を受け、本会は議論を重ねたうえで見解を同省に報告した。それを踏まえた「不動産鑑定士における旧姓使用の取扱要領」が同省から出されたため、本会はその内容を会員に周知し、業務で旧姓が円滑に使えるようにルールや体制を整えた。また、「会員及び会費規程」の一部を旧姓使用にも対応するよう改定した。

コロナ禍で休止していたイベントを再開

新型コロナウイルス感染症は第8波まで流行が続き、令和4年度も感染防止のための対応は続いた。しかし7月29日、国内感染者数が継続して下降傾向にあることを鑑み、本会は3年ぶりに「第36回不動産鑑定シンポジウム」を都ホテル四日市(三重県四日市市)で開催した。

同シンポジウムのテーマは「AIと不動産鑑定(地価公示を中心として)」。AIを活用した「不動産テック」の現状と、鑑定評価業務に関連した取り組みの現状を把握し、AIによる評価の仕組みをいかに受け止め活用していくべきか、また不動産鑑定士が取るべきアクションについて、討議・検討が行われた。

基調講演では「不動産とAIの新展開～『AI課題マップ』にみる不動産業界でのAI応用事例等～」と題し、清田陽司氏(株式会社LIFULL)が登壇した。近年、飛躍的に発展しているAI技術の全体像を整理して解説するとともに、AIが不動産鑑定業務に新たな付加価値をもたらすとした将来のシナリオを示した。

続いて研究発表では、浅尾輝樹会員が不動産テックやDXの最新動向を紹介し、これからの不動産鑑定士とAIの関わりについて語った。イベントの締めは、浅尾輝樹会員、斧田正長会員、坂本圭会員の3名によるパネルディスカッション。地価公示の現状を踏まえ、AIによる評価の仕組みや不動産鑑定士がAI普及のなかでどのように対応すべきか熟議が繰り広げられた。



第36回不動産鑑定シンポジウム(於 三重県四日市市)

役員選挙制度をIT化し、受付から開票までWeb上で完結

本会は令和5年度の役員選挙について、候補者の受付から開票までをWeb上で一気通貫で実施した。これは、全国各地の会員がより参加しやすい環境に整備することを念頭に、前年度に「役員選挙規程」を一部改正したことを踏まえた試み。従来の紙による手続きからデジタル投票へと変更したことで、投票率の効率化や透明性の向上にも寄与した。



高度化・悪質化するサイバー攻撃への対応を強化

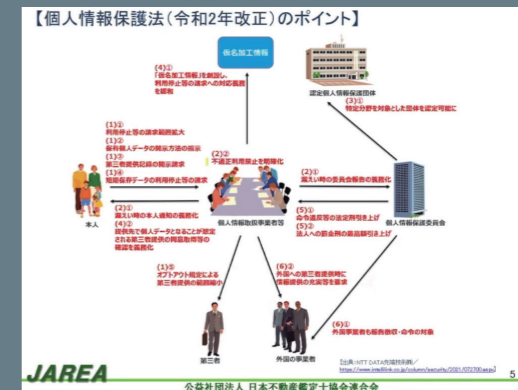
近年、サイバー攻撃がますます高度化・悪質化し、被害が大きくなってきている一方、4月から改正個人情報保護法が施行されたことから、政省令やガイドラインもより厳しくなることが予想された。それらの状況を踏まえ、本会は保有している膨大な個人情報を保護すべく、サイバー攻撃に対する対応をさらに強化した。具体的には、地価公示・調査関連の各種データから個人を特定できる情報を最大限に削除し、各種システムにデータの暗号化・復号化機能を導入した。また、各種事例データ・事例カードの取扱方法や地価公示評価員が対応すべき安全管理措置についても整理し、評価員への周知を行った。

さらに、①個人情報漏えい事故の現状②ソーシャルメディア(SNS)のリスク③サイバー攻撃(標的型メール)について④情報漏えい事故が発生した場合の影響⑤情報管理のポイントに主題を絞ったオンライン研修を実施し、その内容をJAREA-e研修にて全国に配信した。

「改正個人情報保護法」への対応を進める

デジタル社会の進展に伴う企業や事業者による個人情報の不適切利用、情報漏えい事件の増加に対応し、個人情報保護法の実効性を強化するため、4月から改正個人情報保護法(令和2年法律第44号)が施行された。この法律では、個人情報の目的外利用への規制を強化し、漏えい時の報告義務化、命令違反に対する罰金額の引き上げなどが定められた。

この法改正に対応し、本会は「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する業務指針」を一部改正し、「個人情報取扱規程」をはじめとした関連諸規程を見直した。また、Webページを通じて会員に法文の内容、不動産鑑定士が留意すべきことを周知した。さらに、すべての地価公示鑑定評価員に研修の受講を義務付け、業界全体における個人情報保護の徹底を図った。



改正個人情報保護法研修

プライバシー情報漏えい防止のポイント

Point 「目に見えない情報」の管理に注意

こんな経験ありませんか？
下記状況から個人情報・プライバシー情報が漏えいしている可能性があります。

≪プライバシー情報が漏えいするきっかけの例≫

- おしよべり
 - 打ち合わせや会議後のエレベータ、移動中に
 - ランチ中、飲み会中に
 - その会話、周りに聞こえていませんか？
- 利用者などが見える場所
 - 受付窓口カウンターなど
 - 個人情報などを見える位置に放置していませんか？
- Twitter、Facebookなどソーシャルメディアでの発言。(つぶやき)
 - 仕事の情報を発信していませんか？

MS&AD InterRisk Research & Consulting, Inc. 9

出典:MS&ADインターリスク総研(株)

鑑定評価と助言が一体となった「A+A」の推進

高齢化が進む不動産鑑定士の将来の担い手を持続的に確保するには、不動産鑑定士が専門性を活かしながら社会に貢献できる新たな業務領域を創出する必要がある。そこで本会は令和5年度から、従来の「鑑定評価 (Appraisal)」業務に加え、専門性を活かした「助言 (Advisory)」業務も一体的に提供する「A+A」を、新たな不動産鑑定士の業務として推進する方針を固めた。



デジタル技術を活用したJAREADX構想を推進

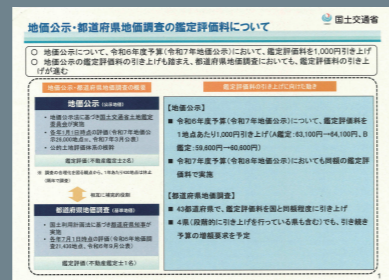
デジタル技術の急速な進歩、普及に伴い、不動産鑑定士の世界においても、DX(デジタルトランスフォーメーション)により新たな道を拓く機運が高まりつつあった。令和5年度より、本会もデジタル技術を活用して新たな業務領域の開発を目指す「JAREADX構想」をこれまで以上に強力に推進することとした。具体的には、全国の不動産取引事例をデジタルで一元管理・検索できる不動産取引事例データベースの高度化、JAREA-e研修などのeラーニング・オンライン研修の拡充、DX時代に必要な知識・スキルをオンラインで習得できる体制の整備、AIやビッグデータ、GISなどの先端技術を活用した不動産鑑定業務の高度化・効率化、価格等調査ガイドラインや業務マニュアルのデジタル化・標準化を進めている。またJAREADXの取り組みの成果として、全国の土地取引データベースをもとにした「全国版底地と地代の調査分析」や「全国版農地と林地の取引価格の調査分析」を公表した*。

令和5年4月からは、Tableauによる一般的要因(経済指標・土地概要)及び全国の47都道府県の価格形成要因に係るオープンデータを整理したQGISファイルの定期配信を始めた。本配信は、オープンデータ化された各種情報を効率良くかつ効果的に鑑定評価業務に活用するために実施された事業である。

*公表時期等の詳細は、94-95ページの「研究論文・研究報告・受賞作品」を参照

地価公示における鑑定評価の報酬単価が20年ぶりに引き上げ

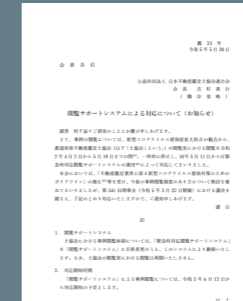
地価公示は社会経済活動のインフラとして極めて重要な役割を果たしており、制度の持続的な運用には、適切な報酬水準による人材確保が不可欠である。報酬水準が低いままでは、若手の参入が減少し、将来的な人材不足につながるおそれがある。しかし近年、物価上昇や賃金上昇により不動産鑑定士の業務コストが増加傾向にあるにもかかわらず、報酬単価の改定は長期間据え置かれてきた。そのため実質的な報酬水準は低下し、鑑定士の担い手確保が困難になる懸念が高まっていた。そこで本会は、以前から鑑定評価の報酬単価引き上げを国に粘り強く要望してきた。その要望が受け入れられ、平成17年地価公示以来、令和6年度予算において、地価公示の鑑定評価報酬単価が20年ぶりに引き上げられた。



「参考資料-3 国土交通省説明資料鑑政連 令和7年5月21日(水) 不動産鑑定士制度推進議員連盟総会」 出典:国土交通省

「緊急時対応閲覧サポートシステム」を平時にも提供開始

新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、閲覧室における緊急措置として立ち上げた「緊急時対応閲覧サポートシステム」を、本会はその後も引き続き運用してきた。このシステムは業務の効率化や利便性向上、事業継続計画 (BCP) 上の観点からも有効であり、士協会と連携しながら運用することで、地域ごとの事情やニーズにも柔軟に対応できる。そこで平時・緊急時に限らず、恒常的な閲覧制度として活用すべく、名称を「閲覧サポートシステム」に改称し、士協会とも連携しながら今後も運用を続けることにした。



台湾開催の第31回「汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議 (PPC)」に参加

台湾鑑定協会 (CILA) 主催の「第31回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議」が令和5年9月5日~8日、台湾新北市内のゴールデン・チュールリップ・FABホテルで開催され、日本を含む10カ国の評価団体が参加した。開会式ではCILA会長の主催挨拶に続き、来賓の台湾内政部政務次長、新北市政府副市長等が挨拶をした。

会議のテーマは「新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) と世界の政治経済が不動産に与える影響」。「一括評価と不動産税基準額の評価」をテーマとするパネル会議では飯島孝博会員が「不動産の固定資産税評価」について発表した。分科会では池亀良枝会員が「Annual Reportを用いた投資回収期間の分析をCFの想定に活用する方法」、恵比壽美和会員が「試算価格データを用いた資本化仮説の検証-日本のケース-」、大隅靖子会員が「SDGsの不動産価値への反映-日本の建物の価値」をそれぞれ発表した。



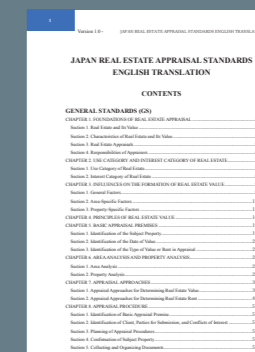
「不動産鑑定評価基準」英訳版の策定

グローバルに企業・投資家が活動する現代社会において、日本の不動産鑑定評価基準の国際的な理解と信頼性の向上が求められるようになってきた。そこで令和5年12月、国際委員会において、不動産鑑定評価基準の最新内容を反映した統一的な英訳を策定し、ホームページ上で一般公開を行った。この英訳は無償にて誰でも簡単に入手することができ、不動産鑑定評価業務において海外顧客とのビジネスを拡大するうえで手放し難いツールとなっている。公開から約1年半で、英語版ホームページを含む閲覧件数は累計5千件を超え、海外実務や国際的な情報発信の基盤整備に大きく寄与した。

第37回「不動産鑑定シンポジウム」を開催

本会は令和5年10月6日、香川県高松市のレクザムホール(香川県県民ホール)にて、第37回不動産鑑定シンポジウムを開催した。テーマは「いま不動産の鑑定評価はドローンの業務活用~空の産業革命へと進む社会において不動産鑑定士が担うべき役割について~」。四国では16年ぶりの開催となるこのシンポジウムには、171名の会員が参加した。

まずは『「人生100年時代のフロンティアの実現」に向けて』と題し、香川県副知事の大山智氏が基調講演を行った。続いて新見憲一郎氏(不動産鑑定ネットワークサービス株式会社)がドローンの社会実装の現状、国土交通省や地方自治体での業務活用などを紹介した。福島の不動産鑑定士が被災地で実際にドローンを活用するショートムービーも公開された。その後のパネルディスカッションでは、「研究発表への感想」「不動産従事者による無人航空機活用の普及」「現状の課題と不動産鑑定士の今後の役割」のテーマで活発な議論が行われた。



能登半島地震が発生し、住家被害認定調査を実施

令和6年1月1日に発生した最大震度7の能登半島地震では、家屋倒壊や大規模火災、道路の寸断や土砂崩れ、津波による大きな被害が生じた。この災害に対し、本会や土協会、不動産鑑定士個人が被災地の復旧復興支援に積極的に取り組んだ。

発災直後は石川県珠洲市、輪島市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町に派遣された不動産鑑定士が、現地の被災状況の確認や非住家の調査、調査の際の住民対応について自治体職員にアドバイスを行った。3月下旬には石川県から本会に対し、広域にわたる被災市町の住家被害認定調査支援が要請された。これを受けて、全国各地の不動産鑑定士が支援活動のために石川県入りした。不動産鑑定士による調査手法や判定基準の共有、実務ノウハウに関する研修会も開催し、自治体職員や応援職員のスキル向上にも寄与した。不動産鑑定士が被災住民への説明や相談対応、自治体へのマネジメント支援も行い、全国から延べ1,564名の不動産鑑定士を派遣した。



協定締結の様子
出典:石川県

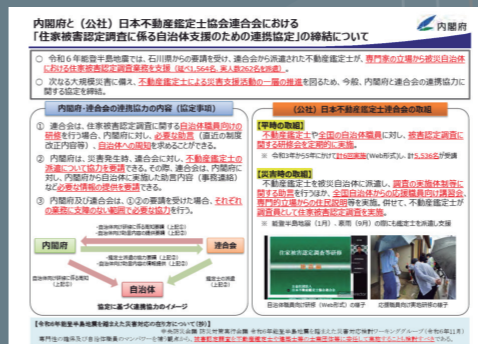
石川県と「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」を締結

能登半島地震での経験を踏まえ、今後の大規模災害に備え、自治体が迅速かつ円滑に専門家支援を受けられる体制を恒常的に構築しておくことを目的に、令和6年9月5日、本会と石川県との間で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」が締結された。この協定は石川県内に災害が発生した場合、石川県が本会に対して支援協力を求めるに当たっての必要な事項を定めたものである。支援内容は①「災害に係る住家の被害認定基準運用指針(内閣府)」に基づく調査方法や調査体制等に関する技術的な助言②市町が実施する住家等の被害認定調査業務③市町の職員等を対象とする住家等被害認定調査に関する研修の実施等である。

協定締結直後の同月21日に発生した奥能登豪雨災害では、本協定に基づき、石川県が本会に支援要請を出し、珠洲市、輪島市で不動産鑑定士による現地調査・職員講習が迅速に実施された。国土交通省もこの協定をモデルケースとし、全国の自治体と本会とが協力協定を締結することを推奨した。



出典:内閣府



出典:内閣府「令和6年能登半島地震を踏まえた災害対応の在り方について(抄)」中央防災会議 防災対策実行会議 令和6年能登半島地震を踏まえた災害対応検討ワーキンググループ

石川県馳知事より、吉村会長に感謝状が贈られる

本会の吉村会長は令和6年6月26日から27日の2日間、佐藤災害対策支援特別委員長を伴い石川県を訪問した。27日の午後には馳石川県知事と面談し、本会が募集した寄付金300万円を進呈したうえで、住家被害認定調査のための6市町への不動産鑑定士派遣について報告した。これに対し、馳知事から本会並びに住家被害認定調査等に従事した延べ1,100名(6月末時点)を超える不動産鑑定士に感謝の意が示され、吉村会長に感謝状が贈られた。その後、輪島市や珠洲市から7月以降の不動産鑑定士の派遣を強く要請され、本会は引き続き不動産鑑定士の派遣を継続することを決定した。



内閣府「骨太方針2024」に不動産鑑定業の担い手確保が盛り込まれる

今後の日本の経済財政政策の基本的な方向性を示す「経済財政運営と改革の基本方針2024～賃上げと投資がけん引する成長型経済の実現～」(骨太方針2024)が、経済財政諮問会議での答申を経て、令和6年6月21日に閣議決定された。この骨太方針のなかに、戦略的な社会資本整備の一環として「公的土地評価を支える不動産鑑定業の担い手確保に取り組む。」との記載が盛り込まれた。公的土地評価業務を担う不動産鑑定士の将来的な不足が懸念されるなか、国として担い手確保に本格的に取り組む姿勢を示した意義は大きい。

DXをテーマに「第38回不動産鑑定シンポジウム」を開催

産業構造が急速に変化する中、あらゆる業界においてデジタル技術の導入による業務効率化・生産性向上を目指すDXが推進されている。不動産鑑定業界としてもDXによる組織変革・業界変革、新たな事業の創出は重要なテーマである。

そこで令和6年7月26日、本会は「不動産鑑定士とDX」をテーマにした「第38回不動産鑑定シンポジウム」を岩手県盛岡市(ホテルメトロポリタン盛岡)で開催した。このシンポジウムではDXの現状や可能性を学んだうえで、業界全体でDXについて共有すべき理念・ビジョンを明確にし、今後、我々が進むべき方向性について考えた。

特別講演では越村俊一教授(東北大学災害科学国際研究所副所長、株式会社RTi-cast CTO)が「津波被害予測・把握技術の最前線」と題し、新しい減災社会の構築に向けた「災害ジオインフォマティクス研究」の展望を語った。研究発表では宮達隆行副会長が「JAREA DXの概要」を解説し、浅尾輝樹会員が「連合会におけるDXの現状と今後」、小室淳会員が「不動産鑑定会社におけるDX導入事例」をテーマに講演を行った。その後のパネルディスカッションでは「深堀り!DX技術」「DXでどう変える?私たちの未来」をテーマに活発な議論が繰り広げられた。



東北大学の越村教授(災害科学国際研究所副所長)による特別講演



特別編

Special Contents of JAREA



th
JAREA

1965-2025

座談会

国や自治体からの期待が集まる、 不動産鑑定士による被災地支援活動

今や連合会による全国的な活動として定着し、国や地方自治体からも大きな期待が集まっている不動産鑑定士による自然災害被災地支援活動。

長年、支援活動に携わってきた災害対策支援特別委員会のメンバー4人が、今日までの歩み、現状抱えている課題や今後の展望について語り合った。 *2025年4月25日に取材

桐山 馨

合同会社桐山経営研究所/
熊本県不動産鑑定士協会
災害対策支援副委員長/
災害対策支援特別委員会委員

佐藤 麗司朗

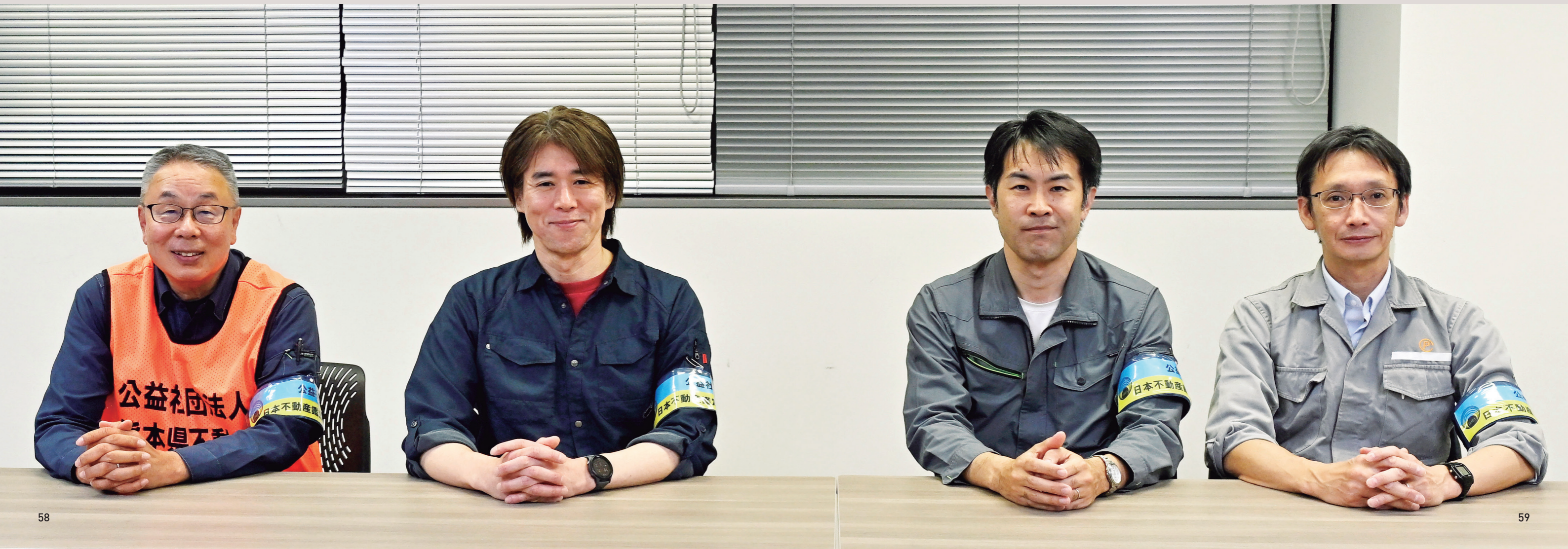
有限会社つかさ不動産鑑定事務所/
東京都不動産鑑定士協会 会長/
日本不動産鑑定士協会連合会常務理事/
災害対策支援特別委員長

筒井 大輔

株式会社筒井不動産鑑定/
災害対策支援特別委員会委員

船木 博央

くろしお鑑定/
和歌山県不動産鑑定士協会
危機管理対応委員会委員長/
災害対策支援特別委員会専門委員



災害対策基本法の改正により、罹災証明書の発行が義務化

佐藤 私たち不動産鑑定士による住家被害認定調査等の災害支援活動はもともと、首都直下型地震に備える目的で、東京都不動産鑑定士協会が中心となり、土業連携組織を通じた活動から始まりました。それ以前にも被災者向けの相談会などは行ってたことから、支援活動を具体化したものになります。2011年の東日本大震災においては、被災地や東京都が設置した避難所で無料相談会を行いました。ただ、不動産鑑定士は復興の段階では「防災集団移転促進事業」や「被災市街地復興土地地区画整理事業における補償額の算定」など活躍の場があるものの、発災直後からお役に立てることはあまりありませんでした。

桐山 自然災害が増えるなか、不動産鑑定士の専門性を活かして被災者に寄り添い、自治体職員に協力できる支援活動はないか。そのような模索をしていたところ、2013年6月に災害対策基本法が改正され、市区町村が罹災証明書を発行することが義務づけられたんですね。

佐藤 証明書を発行するための住家被害認定調査自体は自治体の職員が行いますが、このような調査や判定は不動産鑑定士にとって得意分野です。私たちの知識やノウハウは、調査を行う自治体職員のお役に立てる。そう考え、東京都不動産鑑定士協会では調査や判定に関する会員向けの研修を始めました。

現地の職員と話し合いながら手探りで始めた熊本地震での支援

桐山 そうこうするうちに2016年4月、熊本地震が起きました。南阿蘇村に支援に入られていた東京都の職員の方からの要請に応じるかたちで、不動産鑑定士を派遣することになったわけですね。

佐藤 とりあえず私が現地に赴き、南阿蘇村の状態を把握し、職員の方から住家被害認定調査の進捗状況、応援職員の派遣状況をヒアリングしました。そのうえで現地の職員と話し合いながら、手探りで何ができるかを考え、支援メニューを組み立てました。南阿蘇村でのミッションは、一次調査の遅れを取り戻すことと、判定結果を

被災者に納得いただくことでした。そのうえで、不動産鑑定士に期待される重要な役割が、全国から応援に駆けつけてくれた自治体の職員に対する研修でした。

桐山 応援に入った自治体の職員の方は、必ずしも住家被害認定調査や罹災証明書の発行業務に精通しているわけではありません。公平で正確な調査を行うためには、応援職員への研修や調査票の作成指導が不可欠です。ただ熊本地震が起きた時は、住宅被害認定調査や罹災証明のテクニカルチームに精通した鑑定士は、東京にしかいませんでした。

佐藤 だからあの地震では、東京の会員が延べ143日間の支援活動を行ったわけです。

桐山 しばらくして九州・沖縄連合会も支援に参加することになり、当時、鹿児島県会の会長で熊本県出身だった私も、支援活動に参加させていただきました。でも正直、最初は右も左もわからない状況でしたね。私が研修をしっかりと受け、本格的に支援活動を行ったのは、2018年6月の大阪府北部地震からです。

自己判定方式が導入され、窓口支援で不動産鑑定士が活躍

佐藤 大阪府北部地震では、調査計画の立案を東京の会員が行い、近畿のメンバーには実際の調査を担っていただきました。

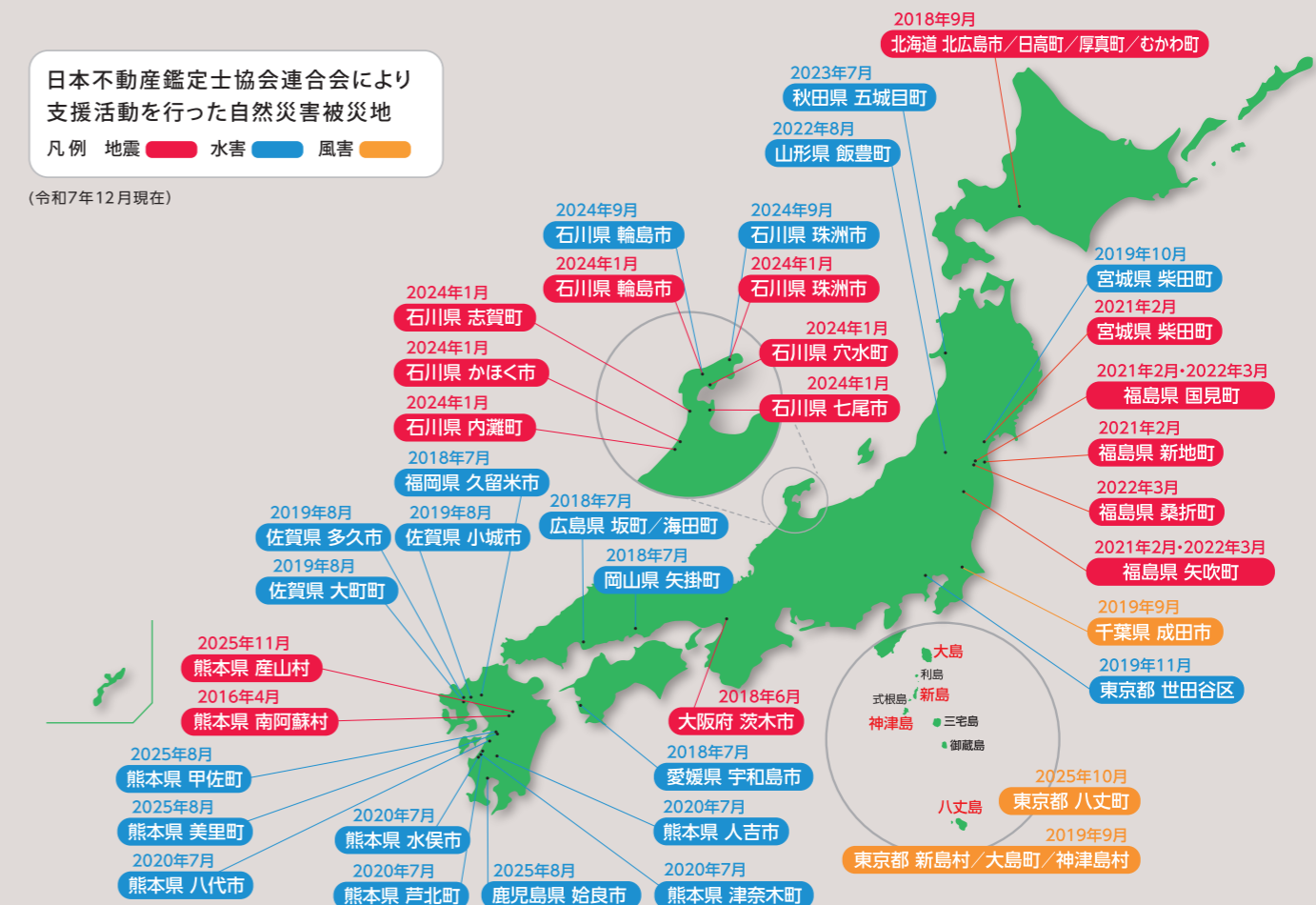
船木 私も大阪府北部地震の支援活動に参加させていただきましたが、あの地震から自己判定方式の制度が導入されました。そこで1万棟以上の被災家屋のうち8割を、被災者の方が撮った自分の家の写真をもとに判定し、一部損壊の罹災証明書を発行しました。そのうえで残りの被災家屋は真夏の暑い盛りに、電動自転車で市街地を走りまわって調査しました。

佐藤 自己判定方式は即日、罹災証明書を発行して渡せるので非常に効率的です。当時は半壊に至らない「一部破損」の判定しかできませんでした（現在は、制度変更により準半壊に至らない場合のみは即時発行が可能になった一方、当時よりも写真判定が困難になっています）。この点をしっかりアナウンスする必要があります。また、損傷箇所をクローズアップした写真だけでは、建物のどこの部位かわからず、正確な判定が困難な場合もあります。

船木 大きな災害時、被災者の方にはストレスがたまり、対応への不満が自治体職員に向かって爆発しがちです。逆にトラブルになりそうな部分を

私も専門家がフォローすると、被災者の方も冷静に話を聞いてくださり、納得してくれるケースが多い。このような罹災証明書発行会場における窓口支援は、不動産鑑定士に期待される大きな役割で、自治体の職員にも大変喜んでいただいています。

佐藤 窓口支援では応援職員10人に対し不動産鑑定士が1名もいれば、絶大な効果を発揮します。被害状況に応じた調査計画の策定や被災者台帳の整備の支援においても、不動産鑑定士の知識やノウハウが活かされます。特に被災者台帳は、本来支援を受けられる人への支援漏れや二重支給を防ぐうえでとても重要です。大阪府茨木市では職員の方とどのような形



データベースを作成するかを検討し、応援職員の方々を中心にデータ入力チームをつくり、独自の台帳を構築しました。

オールジャパン体制で臨んだ能登半島地震の支援活動

佐藤 大阪府北部地震での支援活動による社会貢献が、連合会内部でも評価され、2018年の6月には連合会も定款を改定し、住宅被害認定調査を中心とした災害支援活動を、不動産鑑定士の新たな社会的使命として明記しました。



筒井 その後7月に西日本豪雨、9月に北海道胆振東部地震と災害が続き、多くの不動産鑑定士が支援活動を行いました。私は6月に研修を受けていたので、北海道胆振東部地震の支援活動にはすぐに対応できました。液状化の被害が大きかった北広島市の支援に入ったのですが、わからないことや迷ったことは支援活動の経験が豊富な鑑定士の方に相談しながら進めました。ただ、積雪寒冷地である北海道においては耐久性・断熱性の

高いサイディングの外壁、金属製、スノーダクト方式の屋根を使用した家が多いため、一般的な家より外観からダメージを確認しにくいといった問題がありました。一次調査の外壁調査で被害をカウントしにくい点には注意が必要でした。



桐山 各地の災害現場で課題解決をするなかでノウハウを積み重ね、全国的な取り組みとして組織も整備され始めてきた時に起きたのが、2024年1月1日の能登半島地震でした。あの地震では全国の不動産鑑定士に支援を呼びかけ、オールジャパン体制で臨みました。ここにいる4人もみなさん、参加されましたね。

佐藤 あの地震は豪雪地帯の1月に起きたこと、奥能登へのアクセスの問題もあり、私たちが石川県からの要請を受けて現地入りできたのは4月11日からでした。被災家屋を外観で判断する1次調査を担っていた、全国の自治体からの応援職員の方が大半が帰られた後でした。そのため不動産鑑定士自身が、調査自体をしなくてはならなかったんです。5つの市町を同時支援する必要があったため、5人のチーム

リーダーを置き、情報伝達にはLINEグループを活用しました。

筒井 LINEは調査の流れを把握したり、疑問点を解消したりするのに役に立ちましたね。ただ、文章で伝えきれないことや写真を見てもわからないところもあり、その場合は現場に行き一緒に調査することもありました。

佐藤 調査スキルは人によって異なるので、調査方針を周知させ、統一する必要があります。あの地震では日本航空学園が支援者の宿泊施設として使われ、派遣された会員たちが夜な夜な勉強会を開き、情報共有を図っていました。

筒井 あの勉強会で、私自身の調査スキルもすごく向上しました。

災害の初期段階で、不動産鑑定士を派遣するための協力協定を締結

佐藤 結局、能登半島地震の支援活動には、延べ1,564人の不動産鑑定士が参加しました。この取り組みは、被災自治体はもちろん、政府からも高く評価され、感謝されました。とはいえ、不動産鑑定士は全国に5,000人しかいません。能登半島地震被災地の活動では、やむを得ず不動産鑑定士が調査そのものを行いました。あのようなかたちの支援を続けることは現実的ではありません。本来、私どもの支援活動は、自ら調査をすることではなく、調査の方針や計画、実施体制等について助言したり、全体をマネジメントしたりすることだと思っています。そのためにも災害が起きたら、できるだけ早く不動産鑑定士が被災地に入ることが重要です。

桐山 そこで災害が起きた時に、不動産鑑定士が初期の段階から被災地

に入れるよう、9月5日に石川県と連合会との間で「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」が締結されたわけですね。

佐藤 この協定を締結していたことで、再び被災地を襲うこととなる、9月21日からの奥能登豪雨災害では、不動産鑑定士が素早く対応でき、8日ほどで調査計画と実施体制を立案し、地震と水害の二重被害における調査のルールを策定できました。今はZoomやLINE、電子メールなどを使って遠距離でのやりとりもできるので、初期段階で現地に2名ほどの鑑定士が行けば、マネジメントはできます。このようなやり方こそが、不動産鑑定士の本来の支援のあり方だと思います。

船木 奥能登豪雨により、事前に自治体との間で住家被害認定調査等に関する協定を締結することの有効性が明らかになりましたね。

佐藤 国土交通省も各都道府県の担当部長あてに、災害時に迅速な不動産鑑定士の派遣が可能となる協力協定の締結の推進、連合会が無償で提供している研修会への積極的な参加を呼びかける通達を出してくれました。これらも奏功して、私どもが開催している研修会には、たくさんの自治体職員が参加されています。

災害が起きたときだけでなく、平時からの取り組みが重要

筒井 災害時の対応をスムーズに行うには、平時からの準備が大切です。判定が自治体や職員によって異なることがあってはいけません。私どもが行う研修を通じて、各自治体の職員の方に住家被害認定調査のやり方や仕

組みを事前に知ってもらうことはとても意義があります。災害支援を効率的に行うには、自治体職員と不動産鑑定士の役割を明確にすることも大事です。

桐山 そこで2024年の12月26日には、日本不動産鑑定士協会連合会と内閣府が「住家被害認定調査に係る自治体支援のための連携協定」を締結しました。内閣府と連合会が連携協力し、「住家被害認定調査」を円滑かつ迅速に実施することを目的としたものです。私たちがこれまで行ってきた被災地支援の取り組みが制度的に強化されたわけで、今まで以上に多くの不動産鑑定士の方に、支援活動に参加いただきたいと思っています。



筒井 一つの市町村が機能しなくなった場合を考え、周辺の市町村と地域協定を結んで助け合う態勢を整えておくことも重要です。私も地元の北海道で、応援職員をスムーズに手配する仕組み、人的なインフラ整備構築の重要性を、さらに強く訴えていきたいと考えています。

船木 災害支援活動が定着してきたとはいえ、能登半島地震での支援に

和歌山県から参加した不動産鑑定士は私だけでした。行かなかった人に話を聞くと、「座学研修は受けているが、現場での調査が初めてのことなので不安」「足手まといになるのではないかなど、行きたい気持ちはある反面、支援活動に不安を感じていることがわかりました。地元の不動産鑑定士に自分の体験を伝え、安心感を与えていくことも大事だと考えています。



佐藤 首都直下型地震や南海トラフ巨大地震はいつ起きてもおかしくないといわれており、地球温暖化による風水害も年々甚大化しています。そのような状況に対応すべく、連合会では災害対策支援特別委員会を常設委員会にする検討も進めています(注:2025年6月19日の総会にて常設委員会化されました)。今後、会員の皆さんに我々の取り組みを伝える機会も増えていくでしょう。ぜひ一人でも多くの会員みなさんに、不動産鑑定士の社会的使命としての災害支援活動について興味を持っていただき、これから乗り越えていくべき課題について一緒に考えていきたいですね。

神戸富吉鑑政連会長に聞く、 鑑定士制度の意義と今後への期待

本連合会の設立60周年記念式典において、在会50年表彰対象者約90名のうちの1人に選ばれ、前身の社団法人日本不動産鑑定協会第7代会長を務めた神戸富吉氏。現在、日本不動産鑑定士政治連盟(以下「鑑政連」)の会長を務める神戸氏に、本会での活動の思い出と鑑政連の取り組み、これからの不動産鑑定士への期待を語っていただきました。

不動産市場の健全化に欠かせないと感じた鑑定士の業務

—まずは神戸会長が不動産鑑定士になった頃の思い出を聞かせてください。

私は地価公示制度が制定された昭和45年に、不動産鑑定士登録をしました。当時の不動産業界は閉鎖的で、決して透明性のある業界とはいえませんでした。だからこそ、業界の健全化につながる地価公示や不動産鑑定士制度の有用性をあらためて認識するとともに、この制度の社会的貢献に果たす役割を強く期待しました。

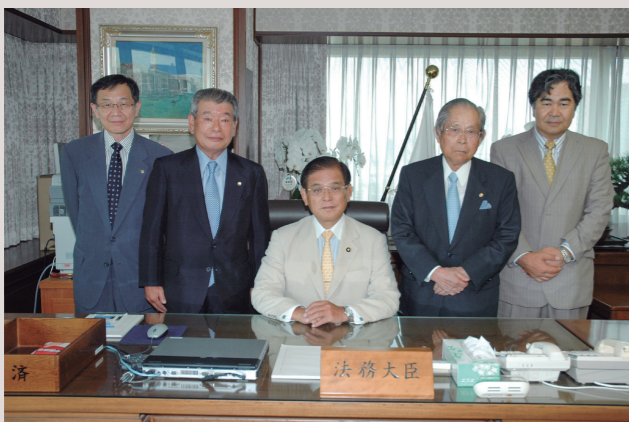
—当時の鑑定士を取り巻く状況はどのようなものでしたか。

当時は一般の人はもちろん、業界の人間でさえ地価公示制度の有用性を理解している人は少なかったと思います。「地価公示評価のため取引情報について聞かせてほしい」と業者に尋ねると、「どこの地下工事をするんだ?」と聞かれたことが度々ありました。

転売目的の不動産取引は安く買って高く売ることと利益を得るわけですから、適正価格などというものはオープンになっていないほうが好都合と考える業者も多かった。そのため取引価格を尋ねると、「なんでそんな大事なことをお前らに教えなくちゃならないんだ?」と冷淡な反応をされたことをよく覚えています。

—その後、日本社会は高度経済成長期から経済バブル期へと突入します。

1980年代後半から転売を目的とした投機色の強い取引が日々、増えていきました。適正価格など気にせず不動産を買う人が増え、割高な物件も飛びように売れました。不動産バブルの始まりです。私は投機的な不動産投資には昔から反対だったので、お客様に「この物件は買わないほうがいいですよ」と諫めることもありましたが、でも、「そんなことを言うのなら他の会社に頼むからいい」と怒られることもありましたが、しかし、やがてバブルは崩壊します。羽振りの良かった人が、一気に転落する姿をたくさん見ました。そのような状況を目にし、不動産市場の健全化と長期的発展のためには、不動産鑑定士の役割がますます重要になると痛感しました。



2008年8月8日 法務大臣室にて保岡興治法相と



2013年12月10日 不動産鑑定士推進議員連盟設立総会



2016年5月24日 高市首相が総務大臣だった時に大臣室にて

——地価公示のために日本全国を飛び回っていた時期もあるそうですね。

不動産の鑑定は、現地を自分の目で見て確認することが鉄則です。地価調査委員長を務めさせていただいた時期には、地価公示前になると、現地視察のために北海道から沖縄県に至るまで各地を飛び回っていました。現地の鑑定士の皆さんから地域特性や地価動向について話を伺い、現場を視察し、広域的価格バランスを中心とした検討を行い、公示地評価の参考としました。夜は地元の鑑定士や自治体担当の幹部の皆さんと酒を酌み交わしながら、仕事の苦労や喜びの話を分かちあったことが懐かしく思い出されます。

ただ、今も忘れられない事件があります。平成15年、国土庁(当時)の地価公示発表2日前に地価公示地点の価格の一部が業界新聞に掲載されてしまったんです。当時、地価公示の東京区部代表幹事だった私が責任を問われ、辞任を要請されました。しかし私が情報を漏らしたわけではないし、協会の中にも漏らしたと名乗り出る者はいません。私が辞任すれば、協会が漏らしたと認めるようなものなので、協会の信頼にも関わります。そこで私は辞任を固辞し、当時の安芸会長とともに国土庁の担当局長と協議を重ねたうえで、社会は公示価格の動向に強い関心をもっていることに応え情報管理の強化とあわせて今後はできる限り早く地価公示を発表することに努めることで、問題は終息に向かいました。

鑑定評価の適正化に取り組み、ガイドラインや将来ビジョンを制定

——平成19年に協会の第7代会長に就任されました。どのような課題に取り組みられましたか。

個人情報保護と安全活用、コンプライアンスの徹底に加え、長年の課題だった鑑定評価の適正化に取り組みました。鑑定士によって社会・経済環境などへの見方は異なり、価格についての意見が分かれることがあります。そのギャップをいかに調整し、市場での適正価格を導き出すかが課題となります。そのうえで私が会員にお願いしたのは、自分の所見や鑑定手法にこだわらず、真摯に市場に耳を傾けること。不動産の収益性を重視したうえで、市場を代表する平準的な取引に着目して価格を判定することを、強く

意識してもらうように要請しました。

——会長在任中の平成23年には東日本大震災に見舞われましたね。

あの時は直ちに私を本部長とする災害対策本部を設置し、会員の安否確認、被災者への義援金拠出などの緊急措置を取り、被災現地を視察しました。海岸一帯が津波によって見渡す限り原野となり、小山のうえに破損した大きな漁船が乗っかっている風景を見た時は津波の威力に唖然としました。あの地震以降、不動産鑑定士による被災地の罹災証明書の発行など自治体の災害復旧計画を支援するかたちが今に引き継がれています。

——国土交通省が「価格等調査ガイドライン」等を発出したのに伴い、業務指針やガイドラインも制定されました。

平成23年6月には、元国土交通省土地・水資源局長で、(社)全国公営住宅火災共済機構の川崎広二理事長(当時)を不動産鑑定業将来ビジョン研究会の委員長に迎え、緒方瑞穂副会長(当時)が中心となって、外部有識者や会員の意見を踏まえた「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—」を取りまとめ発表しました。なお、この研究会には、熊倉前会長や現職の吉村会長も当時委員として参画しています。

取りまとめられたビジョンは、多様化する社会のニーズに応え、社会との共生に努める本会の基本理念を体現する行動規範となります。さらに、このビジョンを踏まえ「行動計画2025」が打ち出されました。

議員連盟を結成し、地価公示地点の復活を実現

——平成23年に会長に就任した鑑政連の取り組みについても聞かせてください。

大きな実績の一つが、不動産鑑定士制度推進議員連盟の設立です。不動産鑑定評価制度は我が国の成長戦略を支える制度インフラとして、さらに発展させる必要があります。そのためには法整備や法改正等も重要で、政治の力が不可欠です。元法務大臣の保岡興治衆議院議員に議員連盟の立ち上げをお願いしたところ、ご理解をいただき快く

引き受けてくださいました。平成25年12月10日に保岡議員を核に、金子一義衆議院議員(元国土交通大臣)、山本幸三衆議院議員(元地方創生大臣)、上野賢一郎衆議院議員(現厚生労働大臣)等が发起人となり、衆参議員30数名からなる議員連盟が設立されました。

——議員連盟の働きかけにより、地価公示地点の復活も実現しました。

平成23年頃から地価公示地点を削減する計画が持ち上がり、平成25年度の地価公示では従来の26,000地点が23,380地点に減らされました。精度の高い鑑定評価を実現するためには地価公示26,000地点を持続するだけでなく拡大することが必要です。そこで議員連盟にも力添えをいただき、平成27年には25,270地点に増加、平成28年には26,000地点に復活させることができました。毎年の予算要求により鑑定報酬単価も上がり、少しずつ鑑定評価員の手取りも増やせています。

——ご尽力された保岡議員は遺憾ながら、平成31年4月に永眠されました。

保岡興治議員のご冥福を心からお祈りします。

ご本人の遺言により葬儀委員長を務めさせていただきました。現在、議員連盟の会長は、将来の総理大臣有力候補と期待されている加藤勝信衆議院議員に務めていただいています。

保岡さんは政治主導を理念に活動を続けていました。後援会長を引き受けましたが、話が丁寧で長く、活動資金が少ない政治家でありながら、多数の法律を成立させ、多くの人から敬愛されました。また会う日を楽しみにしています。

——これからの鑑定士にどのようなことを期待しますか。堅実な不動産市場の持続と不動産の価値向上は国力の増進につながります。

自然環境の保全と不動産市場の健全化を心がけることが大切です。このことを不動産鑑定士制度の分野から専門資格者として不動産の価値向上の知見を発信して、国力の向上に貢献することを期待いたします。

60周年記念対談

「見えないものを可視化する、
不動産鑑定士はカッコいい！」

——コミック『ビジブル!～不動産鑑定事件簿～』誕生秘話

不動産鑑定士の役割とはどのようなものか、鑑定評価制度の社会的意義とは何か。これらを広く世の中の人に知ってもらいたいとの思いから、広報委員会では60周年記念企画として不動産鑑定士を題材にしたコミック制作プロジェクトを立ち上げた。映画監督・脚本家である作道雄氏が制作を引き受けてくださり、不動産鑑定エンターテインメント『ビジブル!～不動産鑑定事件簿～』のコミックと紹介動画が完成した。これらは日本不動産鑑定士協会連合会のサイトで無料公開しており、好評を得ているようだ。そこでコミックと動画の制作を担当した作道雄監督と、広報委員長の村木康弘が、コミック制作の経緯や裏話、今後の展開について語りあった。

コミックを通じて
不動産鑑定士の仕事を一般の人に伝えたい

村木 広報とは「PR、パブリックリレーション」の和訳です。なので広報委員会の役割は、不動産鑑定士と世の中の人々との接点をいかにつくるか、より良い関係性を構築していくことです。不動産鑑定士の知名度は決して高いとは言えません。不動産鑑定士という名称はもとより、その役割や仕事を広く知っていただくというのが近年の課題なんです。

作道 確かに僕も今回、コミックの制作で連合会の皆さんと関わるまで、不動産鑑定士の知人はいませんでした。ですから不動産鑑定士の皆さんが日々、どんなことをしているのか、正直よくわかっていませんでしたね。

村木 不動産鑑定士は弁護士や税理士などの他の士業と比べて一般の方との接する機会が少ないですし、人数も少ないですから、実際にどのような仕事をしているのか、知られていなくて当然だと思います。そこをいかに知っていただくかが、我々の昔からのテーマだったんです。特に近年、不動産鑑定士の高齢の方がやめていかれ、若い方が入ってこられず、次代の担い手確保が課題となっています。

作道 そのためには、もっと若い人に不動産鑑定士の仕事のことを知っていただく必要があるということですね。

村木 そうなんです。そこで今回、若い人にも親しみやすいコミックというかたちで、不動産鑑定士の仕事を幅広く世間に知っていただくこうと考え、作道さんに制作を依頼したというわけです。

作道 責任重大です(笑)。でも僕たちが長年培ってきたエンターテインメントの力で、不動産鑑定士の皆さんの長年の課題の解決に向けてお役に立てるのなら、それはすごく嬉しいことです。

村木 ありがとうございます。ところで今回、最初に私どもからの依頼を聞いた時、率直にどのような思いをもちましたか。

作道 最初にお話をいただいたのは、1年半ほど前のことでしたよね。実はちょうどその頃、僕自身が家族の空き家問題を抱えていたんです。その時たまたまご縁のあった不動産鑑定士さんにアドバイスを頂いて問題が解決しました。それもあって、不動産鑑定士という仕事に興味をもったところだったんです。

その時、ふと思ったことがあります。多くの人は自分が住んでいる家の価値や、自分の家にどのような需要があるのかなんて、普段はほとんど考えていません。でも相続

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
常務理事 広報委員長

株式会社クリエイティブスタジオゲツクロ
代表取締役 映画監督・脚本家

村木 康弘 × 作道 雄

や売却が必要になって、自分の家の価値を真剣に考えなくてはならないことが、人生には突然訪れる。僕もそうだったのですが、長年、その家に住んでいながら、自分の家のことを何も知らないなんて……、とても恐ろしいことだと思いました。

村木 その時の不動産鑑定士の意見は役に立ちましたか。

作道 プロの視点から実家を評価していただき、とても安心できました。また、不動産鑑定士という仕事の専門性の高さに感動し、社会に欠かせない非常に重要なお仕事だとあらためて気づききっかけになりました。

村木 そうしてもらえて嬉しいです。最近は不動産鑑定士の傍ら配信をしているYouTuberも現れ、不動産鑑定士という職業自体は、以前に比べ、若い人の方でより知られるようになってきています。実際に今年、資格試験の受験者数が急増しました。

作道 それは良い傾向ですね。

村木 はい。この流れに乗って不動産鑑定士の仕事のやりがいや制度の意義をもっと知ってもらいたいと、今回のコミック制作となったわけです。

不動産鑑定士の話に、自分の仕事への誇りと熱い思いを感じた

村木 コミックを制作するにあたって、まずは作道さんに不動産鑑定士の役割について知っていただこうと、たくさんの方の話を聞いてもらいました。

作道 僕もまずは不動産鑑定士の皆さんの生の声を聞きたいと思っていたので、ありがたかったですね。皆さんすごく熱く、苦労話や失敗談も含めて、楽しそうに話をしてくださいました。その姿にまずは感動しました。駆け出し時代の失敗に始まり、建物が古すぎて腐敗が進んでお

Webマンガ

「ビジブル! ~不動産鑑定事件簿~」

主役は「不動産鑑定士」お茶目な新人鑑定士リノと、ミステリアスな先輩ユウキのコンビが、誰も住まなくなった家に隠された「本当の価値」を探る!!



第1話



第4話



第5話



り大変だったとか。お客様から感謝されて涙で出るほどに嬉しかったとか。エピソードが次から次に出てきて、話が尽きないんです。皆さんが自分の仕事に強い誇りをもっているのがすごく伝わってきたし、一人ひとりのエピソードがとにかく面白かったですね。

村木 不動産という唯一無二のものを相手にする鑑定士の仕事は、一件一件、求められる対応が異なります。決してマニュアル通りにはいきません。想定外のことや思わぬトラブルが起きることもよくあります。

作道 そこを、いかに知恵を絞って解決するか。そんな不動産鑑定士の仕事は推理探偵のような要素もあると感じ、コミックはミステリー仕立てにさせていただきました。

村木 おかげさまで、幅広い方に楽しんでいただける作品になりました。作道監督は脚本家としても数多くの作品を手がけてこられました。脚本を書くうえで大切にしていることなどはありますか。

作道 今回のようにクライアントから依頼をいただく場合も、自分がそのテーマに興味やリスペクトがないと書けません。特に一番大事なことは、自分がそのテーマのどこに感情移入できるかです。今回のお仕事で言えば、不動産鑑定士という仕事を客観的に見て、どの部分を自分は一番かっこいいと思うか、尊敬できるか。そのアプローチの仕方をいつも大切にしています。

村木 不動産鑑定士の仕事に対しては、どんなところに一番興味をもちましたか。

作道 僕ら一般の人間は、不動産の価値といっても土地の面積や立地、間取りや内装がきれいかどうかくらいでしか判断できません。でも不動産鑑定士は専門知識や長年の経験を総動員して、一般の人が気づかない不動産がもつ真の価値を導きだします。不動産鑑定士には、僕たちには見えないものが見えている。そんな見えないものを可視化する力こそが、不動産鑑定士の凄さだと感じました。

村木 そんな作道さんの不動産鑑定士への印象が、コミックのタイトル『ビジブル!』につながったんですね。

作道 そうなんです。この作品は主人公の新人不動産鑑定士の女の子、リノがちょっとクセのある先輩鑑定士のユウキとの仕事を通じて成長していく、ミステリー仕立てのエンターテインメントです。

村木 リノとユウキのコミカルなやりとりが面白いです

よね。

作道 リノにとって先輩鑑定士のユウキは、自分に見えないものが見えている。作中ではそんなユウキの仕事ぶりを間近に見て、リノが「もっと見えるようになりたい」と言うセリフがあります。不動産鑑定士という仕事は、経験を積み、知識や技術が高まるほどに、世界の見え方が変わっていくのだと思います。『ビジブル!』というタイトルには、そんな思いを込めました。普通の人には見えない価値を可視化する不動産鑑定士の仕事は、すごくかっこいいと思います。

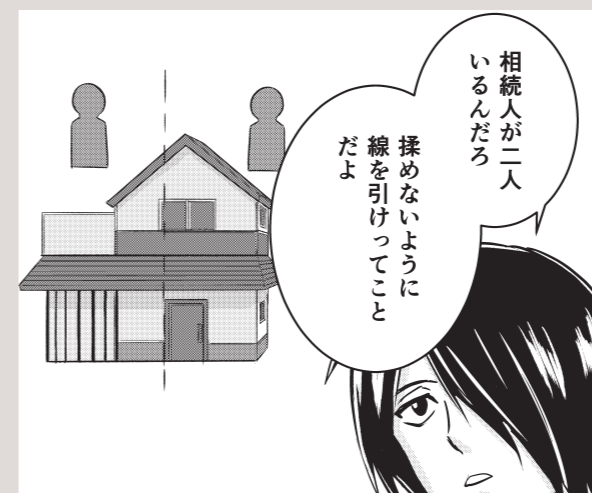
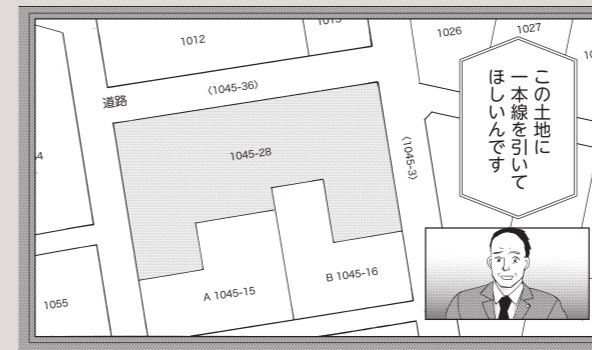
村木 我々、不動産鑑定士はかっこいいんですね(笑)。
作道 すごくかっこいいです(笑)。みなさん、自分たちの専門知識を活かして、普段は日本全国の不動産市場を見つめ、適正な鑑定評価を行い、有事には災害の被災地に駆けつけて支援するなど、社会貢献活動にもすごく意欲的ですよね。そんな不動産鑑定士の皆さんのかっこよさを、コミックを通して多くの人に知ってもらいたいと思いました。

村木 監督にそう言ってもらえると、すごく励みになります。

建物や土地、不動産鑑定士の数だけドラマがある

村木 今回は全6話の物語となりましたが、不動産鑑定士から聞かれた話でネタは十分に足りましたか。

作道 足りるところか、面白いネタがありすぎて、どのエ



ピソードを盛り込むかで悩みました。絞りに絞ってぎゅつと圧縮し、6話にまとめた感じです。コミックのなかでリノがお客様から「兄弟で相続したいので土地を均等に分ける1本線」を引くように依頼されます。大げさに言えば、リノが引いた線によって、兄弟の人生が変わるわけなので責任重大です。あのエピソードは村木さんから伺った話です。

村木 独立間もない駆け出しの頃の私自身の経験です。
作道 村木さんから話を伺って、「これは使える!」と思ってストーリーに盛り込ませていただきました。他にも今回、入れたかったけど入り切らなかったネタがたくさんあります。6話ではまったく足りません。今も交流している鑑定士さんから、新しいネタを頂いているくらいです(笑)。

村木 そうなんですね。これは6話で終わらせず、30話、60話と続けていかなくてはならないかもしれませんね(笑)。

作道 「人の数だけドラマがある」との言葉がありますが、「家や土地の数だけドラマがある」「不動産鑑定士の

数だけドラマがある」ともいえます。機会があれば、ぜひ続編をつくらせていただきたいと思います。

村木 どうせなら、600話くらいを目指しましょうか(笑)。私たちの仕事内容、不動産鑑定士の役割は、時代の変化によって変わってきています。市場に成り代わって不動産を鑑定評価するという本質は変わらずとも、利用して頂く場面や派生する役割は変わっていくでしょう。ですからこのコミックを細く長く続けていけば、アーカイブとして意義あるものになると思います。

作道 僕も時代の変化に合わせて、不動産鑑定士の仕事がかこれからどのように変わっていくのかに興味があります。不動産鑑定士の方に1日密着して、具体的にどのような仕事をしているのか。ドキュメンタリータッチの動画で伝えるような試みも面白いかもしれません。

村木 それはぜひやってみたいですね。ところで今回は、コミックの制作と同時に、コミックのことをさらに多くの人に知っていただくために、作道さんに紹介動画もつくっていただきました。



作道 コミック全6話をすべて映像化すると2時間、3時間の映画になってしまうので、それは予算的にもスケジュール的にも難しい。そこで「気が早すぎて映画の予告編をつくってしまいました」といったエクスキューズをして、2分ほどの映画の予告編を作らせていただいたんですね。

村木 コミックを通じて不動産鑑定士のことを知ってくださる人が増えれば、いずれ誰かが不動産鑑定士を主役にしたドラマや映画を作ってくださいのではと期待しています。今回の動画では、作道さんのおかげで小説家の浅井リョウさんと中村航さんに出演いただけたことも大きかったです。

作道 今、ネットでは日々、膨大な数の動画が公開されています。ですから普通に動画をつくただけでは、まず埋もれてしまいます。何か強い引きが必要だと考え、年齢が近く、プライベートでもおつきあいがある朝井さんと中村さんに思い切って出演をお願いしてみたんです。お二人が出演しているところは、あの動画の大きな見どころだと思います。

村木 これをきっかけに今後、朝井さんや中村さんが書かれる小説に、不動産鑑定士が登場することもありそうですね。

作道 朝井さんも、自分もいつか不動産鑑定士にお世話になることがあるかもしれないと言っていました。不動産鑑定士という仕事に興味をもたれていたの、その可能性もあるかもしれません。

村木 それは楽しみです。

作道 弁護士を主人公にしたドラマや映画は多いので、不動産鑑定士が主役のドラマや映画があってもおかしくはありません。むしろ不動産鑑定士を主人公にした作品はまだないので、狙い目かもしれません。

村木 悪役でないことを祈ります(笑)。いずれにしろあの動画をきっかけにコミックを読む方が増え、不動産鑑定士がもっと世の中に認知されるようになると嬉しいです。

社会の変化に合わせて、
新しいことにチャレンジしていきたい

村木 今回のコミックは不動産鑑定士という名称だけでなく、我々の仕事の醍醐味ややりがいを、世の中の人に広く知っていただけるととても良い機会となりました。不動産鑑定士の先輩としては、今後のリノを応援したい気持ちがあります。彼女がこれからどう成長していくかを見てみたいですね。リノが一人前になり、後輩をどう指導するのかなど、とても気になります。そのためにも、このコミックはなんとか続けたいですね(笑)。

作道 ぜひお願いします(笑)。

村木 コミックのタイトルの『ビジブル!』は、私どもの仕事の本質をついた言葉だと思います。「見えないもの、はっきりしないものを、可視化していく」。そんな我々の使命を、作道さんからあらためて教えていただきました。



ちなみに数ある国家資格のなかでも、「なにかの価値を判断する」資格というのはすごく珍しいんです。

作道 そうかもしれませんね。

村木 今年は日本不動産鑑定士協会連合会60周年の記念すべき節目です。人間で言うところの還暦になります。先達のご恩に感謝したいです。今日われわれは、全国各地の不動産市場を見つめ、街の情報を生成しているネットワークインフラです。地価公示や事例作成にとどまらずこのネットワークの可能性を追求し、社会還元することで、60年のご恩に報いていきたいです。

作道 熱い思いで被災地支援に取り組まれている鑑定士さんの話には、僕も感動しました。時代の変化にあわせて活動に幅を持たせて来られているのは素晴らしいことだと思います。今後も不動産鑑定士の活躍の場は、どんどん広がっていく気がします。

村木 そのためにも、日々研鑽して専門的な知識を深めるとともに、新しいことにもどんどんチャレンジしていく必要があります。「ビジブル」は、作道監督が我々の姿を見聞きして掬い取って下さったキーワードです。明るみにある事象はITに任せ、不明瞭な不動産市場をビジブル

に、隠れた不動産の価値をビジブルに、相談事の解決策をビジブルに。そんな役割が我々の使命だとビジブルに世の中に示して、60年のご恩に報いていきたいと思えます。

作道 これからの不動産鑑定士の皆さんの活躍を、ますます楽しみにしています。

村木 この度は本当にありがとうございました。

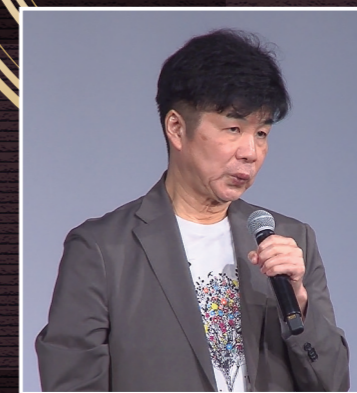
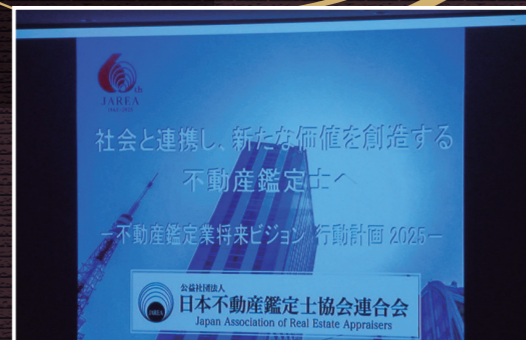
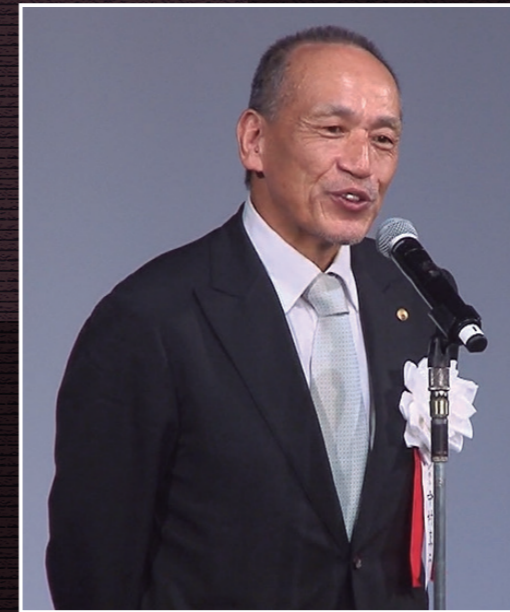


「ビジブル! ~不動産鑑定事件簿~」
公式ホームページはこちら



「ビジブル! ~不動産鑑定事件簿~」
公式YouTubeはこちら

設立60周年記念式典・祝賀会
2025年10月16日於八芳園



設立60周年への祝辞

(2025年10月16日 記念式典・祝賀会当時)

※祝辞中の肩書は、記念式典・祝賀会開催当時のものです



国土交通大臣

中野 洋昌

国土交通大臣の中野洋昌でございます。

この度は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会創立60周年ということでございます。本当におめでとうございます。

吉村会長をはじめ、ご臨席の皆様には日頃より国土交通行政に対して熱いご理解と御協力を賜りまして、あらためまして感謝申し上げます。言うまでもなく、不動産鑑定士の皆様には公正中立な立場から行う鑑定評価というものを通じまして、我が国の不動産市場の健全な発展というものを支えていただいております。

その重要な役割を将来にわたっても担っていただくために、国土交通省としましては、皆様と協力をさせていただきながら、不動産鑑定業の更なる発展に向けまして、しっかり頑張っていきたいというふうに思っております。

加えまして、能登半島地震でございますとか、あるいは本年の8月、九州でも豪雨がございました。こうしたときに住家被害認定調査を通じまして、自治体に対しても支援活動を行うなど、活動の領域を広げていただいております。大変な御貢献をいただいておりますことにあわせて感謝を申し上げたいというふうに思います。

結びになりますが、日本不動産鑑定士協会連合会の皆様の益々のご発展、ご健勝を心からご祈念申し上げます、お祝いの御挨拶とさせていただきます。この度は誠にありがとうございます。



内閣府防災担当大臣

坂井 学

防災担当大臣を仰せつかっております坂井学でございます。この度は日本不動産鑑定士協会連合会の60周年誠におめでとうございます。公的な土地評価を行う不動産鑑定士の皆様をお支えいただいていたということでもございまして、心から敬意を表すところでございます。

私は防災担当ということでございますが、私の立場から皆様方をお願いと感謝を申し上げなければならぬのは、昨年12月に吉村会長にも私の大臣室にお出でいただきまして、皆様方と協定を結ばせていただきました。この協定によって発災時に、皆様方に罹災証明書を発行する際、ご協力をいただくということはもちろん、この平時、常日頃からも行政職員の研修などを行っていただいて、そして災害時に備えと。こういう御協力をお願いすることになりました。

今年8月に鹿児島、熊本で大変雨が降って被害が出たわけですが、そのときには鹿児島県始良市に2人、不動産鑑定士の皆さんを派遣いただきまして、そして罹災証明を出す作業をお手伝いいただいたところでございます。大変助かったということで、御活躍をされたということを伺っております。

今回、こういったことが、これからもこういった形で発災時、皆様方をお願いをすることが大変増えるだろうと思っております、これを皮切りにまた協力関係を深めてまいりたいと思っております。

そのためにもこの協会をはじめ、不動産鑑定士の先生皆様方がますます御活躍されますことを心から祈念を申し上げたいと思います。この度は誠にありがとうございます。ありがとうございました。



公明党代表

斉藤 鉄夫

公明党代表の斉藤鉄夫でございます。ご挨拶をさせていただき、こういう機会を与えていただきまして吉村会長ありがとうございます。日本不動産鑑定士協会連合会60周年誠にありがとうございます。

中野(洋昌)大臣が挨拶させていただきましたが、その前任者として能登半島地震の時の大臣でございました。本当に全国の不動産鑑定士の方、能登半島に結集いただきまして、本当に大きなお力をいただいたこと、あらためてこの場をお借りして御礼を申し上げる次第でございます。

もう一つ大臣時代に大変お世話になったのが、大阪IRの件でございました。その時も不動産鑑定士の皆様に大変大きなお力添えをいただいたこと、そして私の判断の大きな支えをしていただいたことに対しまして心から御礼を申し上げる次第でございます。

新たな次の120周年に向けての、新たな選層に向けての今日御出発ということで心からお祝いを申し上げます。

今回、ちょっと公明党、大きな政治判断をさせていただきましたが、どうかこれからも、別に自由民主党さんと敵対するわけではございません。これまで積み上げてきた信頼関係をしっかりとこのまま大きくしていきたいと。また、地域、地域で皆様方と信頼関係を積み上げていきたいと。このように決意をいたしております。

今後の不動産鑑定士協会のご発展をお祈りいたしまして、公明党を代表しての、また前国土交通大臣としてのご挨拶をさせていただきました。ありがとうございました。おめでとうございます。



衆議院議員

不動産鑑定士制度推進議員連盟 会長 **加藤 勝信**

不動産鑑定士制度推進議員連盟で会長を務めさせていただいております、加藤勝信です。この度は公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の創立60周年記念式典祝賀会の開催、誠にありがとうございます。吉村真行会長をはじめ、連合会の皆様には日頃より大変お世話になっており、心から感謝申し上げます。

不動産鑑定士の皆様は不動産に関する専門家として、我が国の不動産市場の発展に極めて重要な役割を果たしていただいております。

また、地価公示をはじめとする公的土地評価において、皆様はなくてはならない存在であります。私が会長を務めさせていただいております、不動産鑑定士制度推進議員連盟としまして、この重要な不動産鑑定士制度の一層の充実を図るべく、皆様と共に取り組んでまいりました。

特に公的土地評価の鑑定評価料については、令和6年度の地価公示の評価料の引き上げを契機として、都道府県地価調査、相続税評価、固定資産税評価でも引き上げの動きが着実に広がっています。これからも皆様が誇りと自信を持って、不動産鑑定士として御活躍いただけるように議連としてしっかりと取り組んでまいります。今後とも連合会の皆様の声を受け止めながら、一緒に歩んでまいりたいと考えております。

結びに日本不動産鑑定士協会連合会の益々のご発展と、本日御出席の皆様のご健勝、ご活躍を祈念いたしまして挨拶させていただきます。この度は誠にありがとうございます。

資料編

Data of JAREA



年	業者数	事業所数	鑑定業務に従事する不動産鑑定士等(人)	実績総数				1業者平均		1事業所平均		鑑定業務に従事する鑑定士等1人当たりの平均		1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)	
昭和42	277	-	-	48,926	-	2,343,284	-	177	8,459	-	-	-	-	47
43	316	-	-	55,857	14.2	2,941,772	25.5	177	9,309	-	-	-	-	52
44	352	480	-	57,550	3.0	3,898,414	32.5	163	11,075	120	8,122	-	-	67
45	389	527	-	58,525	1.7	4,412,160	13.2	150	11,342	111	8,372	-	-	75
46	452	597	1,430	64,082	9.5	5,597,105	26.9	141	12,383	107	9,375	45	3,914	87
47	643	808	1,702	70,702	10.3	6,401,175	14.4	110	9,955	88	7,922	42	3,761	91
48	747	920	1,829	76,899	8.8	8,285,580	29.4	103	11,092	84	9,006	42	4,530	108
49	868	1,072	1,983	82,016	6.9	9,795,465	18.2	94	11,285	77	9,138	41	4,940	119
50	995	1,216	2,288	85,383	4.1	11,829,344	20.8	86	11,889	70	9,728	37	5,170	139
51	1,045	1,280	2,362	73,912	△13.4	11,333,343	△4.2	71	10,825	58	8,854	31	4,798	153
52	1,128	1,354	2,482	76,797	3.9	12,366,441	9.1	68	10,963	57	9,133	31	4,982	161
53	1,362	1,614	2,727	79,885	4.0	13,127,895	6.2	59	9,639	49	8,134	29	4,814	164
54	1,440	1,689	2,849	83,550	4.6	14,792,561	12.7	58	10,273	49	8,758	29	5,192	177
55	1,536	1,790	2,984	88,169	5.5	16,657,501	12.6	57	10,845	49	9,306	30	5,582	189
56	1,640	1,904	3,051	96,646	9.6	17,872,358	7.3	59	10,898	51	9,387	32	5,857	185
57	1,715	1,984	3,167	98,610	2.0	18,648,162	4.3	57	10,874	50	9,399	31	5,888	189
58	1,785	2,060	3,221	104,891	6.4	19,720,886	5.8	59	11,048	51	9,573	33	6,123	188
59	1,860	2,146	3,237	110,854	5.7	21,573,134	9.4	60	11,598	52	10,053	34	6,665	195
60	1,909	2,204	3,290	116,732	5.3	23,177,997	7.4	61	12,141	53	10,516	35	7,045	199
61	1,982	2,269	3,326	122,785	5.2	26,813,050	15.7	62	13,528	54	11,817	37	8,062	218
62	2,057	2,339	3,375	133,110	8.4	31,360,258	17.0	65	15,246	57	13,408	39	9,292	236
63	2,181	2,455	3,490	158,626	19.2	37,888,217	20.8	73	17,372	65	15,433	45	10,856	239
平成元	2,241	2,496	3,443	167,030	5.3	43,499,169	14.8	75	19,411	67	17,428	49	12,634	260
2	2,311	2,557	3,571	179,760	7.6	52,084,590	19.7	78	22,538	70	20,369	50	14,585	290
3	2,383	2,625	3,641	172,925	△3.8	54,006,981	3.7	73	22,663	66	20,574	47	14,833	312
4	2,456	2,705	3,669	161,034	△6.9	51,603,744	△4.4	66	21,011	60	19,077	44	14,065	320
5	2,504	2,747	3,805	281,086	74.6	59,909,782	16.1	112	23,926	102	21,809	74	15,745	213
6	2,565	2,807	4,026	150,913	△46.3	49,543,177	△17.3	59	19,315	54	17,650	37	12,306	328
7	2,634	2,873	4,030	144,120	△6.9	46,395,323	△4.4	55	17,614	50	16,149	36	11,512	322
8	2,660	2,894	4,158	333,867	131.7	60,126,980	29.6	126	22,604	115	20,776	80	14,461	180
9	2,724	2,967	4,279	144,264	△56.8	43,287,117	△28.0	53	15,891	49	14,590	34	10,116	300
10	2,836	3,070	4,377	151,108	4.7	43,219,032	△0.2	53	15,239	49	14,078	35	9,874	286
11	2,901	3,128	4,568	464,399	207.3	63,619,891	47.2	160	21,930	148	20,339	102	13,927	137
12	2,960	3,179	4,705	184,728	△60.2	44,110,685	△30.7	62	14,902	58	13,876	39	9,375	239
13	3,025	3,234	4,804	191,318	3.6	43,835,255	△0.6	63	14,491	59	13,555	40	9,125	229
14	3,103	3,304	4,942	495,849	159.2	66,214,176	51.1	160	21,339	150	20,041	100	13,398	134
15	3,173	3,375	5,114	206,881	△58.3	46,116,008	△30.4	65	14,534	61	13,664	40	9,018	223
16	3,244	3,455	5,227	202,699	△2.0	44,873,936	△2.7	62	13,833	59	12,988	39	8,585	221
17	3,251	3,464	5,336	486,960	140.2	74,977,788	67.1	150	23,063	141	21,645	91	14,051	154
18	3,268	3,482	5,176	208,750	△57.1	45,092,307	△39.9	64	13,798	60	12,950	40	8,712	216
19	3,234	3,454	5,012	192,672	△7.7	43,972,414	△2.5	60	13,597	56	12,731	38	8,773	228
20	3,283	3,471	4,997	481,574	149.9	61,091,930	38.9	147	18,609	139	17,601	96	12,226	127
21	3,350	3,536	5,074	179,835	△62.7	37,077,066	△39.3	54	11,068	51	10,486	35	7,307	206
22	3,375	3,550	5,057	182,177	1.3	36,528,303	△1.5	54	10,823	51	10,290	36	7,223	201
23	3,243	3,421	4,968	603,509	231.3	56,586,665	54.9	186	17,449	176	16,541	121	11,390	94
24	3,249	3,424	4,893	237,727	△60.6	35,558,600	△37.2	73	10,944	69	10,385	49	7,267	150
25	3,272	3,443	4,872	226,375	△4.8	36,547,900	2.8	69	11,170	66	10,615	46	7,502	161
26	3,251	3,424	4,828	547,370	141.8	56,108,955	53.5	168	17,259	160	16,387	113	11,622	103
27	3,248	3,426	4,802	206,122	△62.3	36,365,995	△35.2	63	11,196	60	10,615	43	7,573	176
28	3,211	3,389	4,729	220,736	7.1	37,467,289	3.0	69	11,668	65	10,615	47	7,923	170
29	3,172	3,352	4,672	521,299	136.2	58,430,267	56.0	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
令和元	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
4	3,067	3,240	4,505	215,632	13.3	42,633,756	7.0	70	13,901	67	13,159	48	9,464	198
5	3,018	3,186	4,496	513,144	138	65,921,842	54.6	170	21,843	161	20,691	114	14,662	128
6	2,992	3,157	4,520	213,350	△58.4	47,156,426	△28.5	71	15,761	68	14,937	47	10,433	221

年月	区分	正会員					特別 会員	賛助 会員	名誉 会員	団体 会員	合計	
		鑑定業者			鑑定士	鑑定士補						試験委員 等
		法人	個人	計								
昭和 41.3		42	44	86	171	117	16	6	-	19	-	415
42.3		59	68	127	318	253	17	12	-	20	-	747
43.3		78	115	193	442	292	17	13	-	20	-	977
44.3		97	137	234	557	260	12	15	-	19	-	1,097
45.3		114	163	287	669	221	11	17	-	19	-	1,214
46.3		125	179	304	753	265	11	19	-	19	-	1,371
47.3		154	222	376	853	380	11	21	-	19	-	1,660
48.3		216	305	521	993	592	10	19	-	19	-	2,154
49.3		253	348	601	1,099	589	10	18	-	19	-	2,336
50.3		299	424	723	1,233	586	10	15	-	18	-	2,585
51.3		329	477	806	1,371	621	9	15	-	18	-	2,840
52.3		484	511	995	1,493	665	9	15	-	18	-	3,195
53.3		536	547	1,083	1,561	664	9	16	-	18	-	3,351
54.3		646	726	1,372	1,514	569	7	19	-	18	-	3,499
55.3		695	807	1,502	1,578	533	7	17	-	18	-	3,655
56.3		744	849	1,593	1,567	614	7	18	-	18	-	3,817
57.3		793	910	1,703	1,676	486	7	19	-	18	-	3,909
58.3		829	944	1,773	1,751	427	6	20	-	17	-	3,994
59.3		868	971	1,839	1,717	466	5	20	-	15	-	4,062
60.3		897	996	1,893	1,778	423	5	22	-	14	-	4,135
61.3		936	1,017	1,953	1,804	426	5	19	-	14	-	4,221
62.3		986	1,017	2,003	1,902	399	4	19	-	14	-	4,341
63.3		1,113	1,041	2,154	1,641	371	4	16	-	16	-	4,202
平成元.3		1,208	1,048	2,256	1,637	376	4	17	-	16	-	4,306
2.3		1,270	1,050	2,320	1,618	389	4	16	-	15	-	4,362
3.3		1,348	1,035	2,383	1,679	376	4	17	-	15	-	4,474
4.3		1,429	1,019	2,448	1,694	396	4	14	-	15	-	4,571
5.3		1,484	1,018	2,502	1,676	432	4	11	-	13	-	4,638
6.3		1,539	1,032	2,571	1,662	443	2	12	-	12	-	4,702
7.3		1,594	1,042	2,636	1,672	484	2	13	-	11	-	4,818

年月	区分	正会員					特別 会員	賛助 会員	名誉 会員	団体 会員	合計	
		鑑定業者			鑑定士	鑑定士補						試験委員 等
		法人	個人	計								
8.3		1,621	1,074	2,695	1,645	523	2	13	-	11	17	4,906
9.3		1,664	1,090	2,754	1,625	591	1	13	-	10	22	5,016
10.3		1,690	1,126	2,816	1,586	630	0	12	-	10	24	5,078
11.3		1,731	1,157	2,888	1,576	680	0	9	-	10	25	5,188
12.3		1,758	1,185	2,943	1,569	769	0	9	-	8	27	5,325
13.3		1,780	1,205	2,985	1,634	787	0	9	-	8	40	5,463
14.3		1,810	1,222	3,032	1,682	769	0	8	-	7	47	5,545
15.3		1,841	1,243	3,084	1,689	835	0	8	-	7	47	5,670
16.3		1,875	1,252	3,127	1,748	829	0	9	-	7	47	5,767
17.3		1,911	1,253	3,164	1,784	854	0	9	-	7	47	5,865
18.3		1,924	1,255	3,179	1,887	948	0	8	-	6	47	6,075
19.3		1,954	1,260	3,214	1,964	789	0	6	-	5	47	6,025
20.3		1,975	1,223	3,198	2,023	631	0	5	-	5	47	5,909
21.3		1,982	1,245	3,227	2,173	465	0	5	-	3	47	5,920
22.3		1,988	1,279	3,267	2,226	363	0	5	-	3	47	5,911
23.3		1,990	1,277	3,267	2,196	305	0	3	-	3	47	5,821
24.3		1,981	1,270	3,251	2,157	218	0	3	-	3	47	5,679
25.3		1,834	1,309	3,143	2,218	168	0	3	5	2	47	5,586
26.3		1,828	1,292	3,120	2,189	141	0	3	5	2	47	5,507
27.3		1,806	1,278	3,084	2,149	121	0	3	7	3	47	5,414
28.3		1,807	1,267	3,074	2,138	102	0	3	9	3	47	5,376
29.3		1,792	1,253	3,045	2,135	91	0	3	9	3	47	5,333
30.3		1,759	1,254	3,013	2,091	82	0	3	8	3	47	5,247
31.3		1,751	1,256	3,007	2,055	76	0	2	6	2	47	5,195
令和 2.3		1,747	1,230	2,977	2,061	66	0	2	5	2	47	5,160
3.3		1,721	1,226	2,947	2,057	63	0	2	4	2	47	5,122
4.3		1,710	1,189	2,899	2,044	57	0	2	2	1	47	5,052
5.3		1,695	1,175	2,870	2,011	52	0	2	2	1	47	4,985
6.3		1,674	1,161	2,835	2,019	48	0	2	0	1	47	4,952
7.3		1,644	1,156	2,800	2,031	43	0	2	0	0	47	4,923

平成27・28年度

会長	熊倉 隆治	中西 光男	
		内田 宏	
副会長	稲野邊 俊	森田 信彦	
	玉那覇 兼雄	光岡 正史	
	小泉 寛	足立 英基	
	熊澤 一郎	倉田 智史	
	山下 誠之	名手 孝和	
専務理事	松浦 隆康	村上 保雄	
		小村 光寛	
		廣畑 寛治	
常務理事	宮達 隆行	上河内 正和	
	小野寺 和夫	福島 久能	
	今西 芳夫	村上 幸二郎	
	齋藤 秀行	長尾 直樹	
	磯尾 隆光	岡田 浩	
	鴫澤 省一	清水 卓	
	村木 信爾	松本 忠人	
	吉村 真行	市丸 亮介	
	小林 正夫	森 茂範	
	眞下 弘	中西 信久	
	西川 和孝	今石 啓子	
	長家 靖	上村 哲生	
	亀田 武志	桐山 馨	
	福田 勝法	松永 力也	
	奥田 かつ枝		
	伊藤 裕幸		
		監事	千葉 周二
			山崎 暢之
			新玉 正男
			黒田 克司
			田宮 武文
		顧問	緒方 瑞穂
			神戸 富吉
			横須賀 博
		相談役	塩見 宙
			飯田 武爾
			小川 隆文
			増田 修造
			清水 文雄
			中島 康典
理事	木野村 英六		
	片桐 武志		
	細川 卓		
	佐藤 紀彦		
	戸澤 一喜		
	篠田 卓洋		
	吉田 喜一		
	説田 賢哉		
	伊矢野 忠寿		
	保坂 充勇		
	内藤 秀一		
	増間 真一		
	鈴木 修		
	窪田 修		
	塚田 賢治		
	富所 健司		
	益井 美明		
	堀江 寿郎		
	中嶋 泰子		
	豊田 真弘		
	鈴木 雅博		

平成29年度

会長	熊倉 隆治	小林 繁	
		樋沢 武司	
副会長	稲野邊 俊	中西 光男	
	今西 芳夫	浜本 博志	
	熊澤 一郎	森田 信彦	
	福田 勝法	関野 肇	
	山下 誠之	小林 照幸	
専務理事	長谷川 新	竹村 牧	
		美濃部 元秀	
		谷口 敬雄	
常務理事	宮達 隆行	小村 光寛	
	小橋 達夫	白神 学	
	鈴木 修	吉村 明	
	内藤 秀一	福島 久能	
	富所 健司	村上 幸二郎	
	鴫澤 省一	長尾 直樹	
	村木 信爾	岡田 浩	
	藤野 裕三	清水 卓	
	光岡 正史	山崎 健二	
	眞下 弘	前田 辰王	
	西川 和孝	森永 啓次	
	長家 靖	中西 信久	
	亀田 武志	安東 正二	
	奥田 かつ枝	上村 哲生	
	伊藤 裕幸	桐山 馨	
	後藤 計	大城 直哉	
	吉村 真行		
		監事	小野 慎太郎
			黒田 克司
			千葉 周二
			山崎 暢之
		顧問	横須賀 博
			神戸 富吉
			緒方 瑞穂
		相談役	小川 隆文
			増田 修造
			内田 信行
			小泉 寛
			清水 文雄
			中島 康典
理事	木野村 英六		
	千葉 篤志		
	吉田 勇光		
	佐藤 紀彦		
	千田 幸紀		
	大貫 良一		
	吉田 喜一		
	説田 賢哉		
	伊矢野 忠寿		
	長壁 治		
	伊藤 聡		
	増間 真一		
	坂本 圭一		
	小川 和彦		
	今牧 一宏		
	水野 雅夫		
	山本 茂雄		
	大場 修		
	島田 嘉紀		
	西村 隆		

平成30年度

会長	熊倉 隆治	小林 繁	
		樋沢 武司	
副会長	稲野邊 俊	駒田 真人	
	熊澤 一郎	浜本 博志	
	今西 芳夫	森田 信彦	
	山下 誠之	関野 肇	
	福田 勝法	小林 照幸	
専務理事	長谷川 新	竹村 牧	
		美濃部 元秀	
		谷口 敬雄	
常務理事	宮達 隆行	小村 光寛	
	小橋 達夫	白神 学	
	鈴木 修	吉村 明	
	内藤 秀一	福島 久能	
	富所 健司	村上 幸二郎	
	鴫澤 省一	長尾 直樹	
	村木 信爾	岡田 浩	
	藤野 裕三	清水 卓	
	光岡 正史	山崎 健二	
	眞下 弘	前田 辰王	
	西川 和孝	森永 啓次	
	長家 靖	中西 信久	
	亀田 武志	安東 正二	
	奥田 かつ枝	上村 哲生	
	伊藤 裕幸	福井 章夫	
	後藤 計	大城 直哉	
	吉村 真行		
		監事	小野 慎太郎
			山崎 暢之
			千葉 周二
			黒田 克司
			依田 修一
		顧問	横須賀 博
			神戸 富吉
			緒方 瑞穂
		相談役	小川 隆文
			増田 修造
			内田 信行
			小泉 寛
			清水 文雄
			中島 康典
理事	木野村 英六		
	千葉 篤志		
	吉田 勇光		
	佐藤 紀彦		
	千田 幸紀		
	大貫 良一		
	吉田 喜一		
	説田 賢哉		
	伊矢野 忠寿		
	長壁 治		
	伊藤 聡		
	増間 真一		
	坂本 圭一		
	小川 和彦		
	今牧 一宏		
	水野 雅夫		
	山本 茂雄		
	大場 修		
	島田 嘉紀		
	西村 隆		

平成31・令和元年度

会長	吉村 真行	佐野 雅彦	安田 商基	駒田 真人	浜本 博志	木田 洋二	関野 肇	多田 敏章	榎原 清一	美濃部 元秀	谷口 敬雄	宇野 栄	白神 学	吉村 明	寺井 博教	森脇 英正	長尾 直樹	合田 英昭	植田 将司	井上 真輔	前田 辰王	三浦 純一	伊牟田 徹	安東 正二	古清水 賢一	福井 章夫	高平 光一	熊澤 一郎	
副会長	杉浦 綾子 今西 芳夫 西川 和孝 山下 誠之 松本 忠人																												
専務理事	長谷川 新																												
常務理事	木野村 英六 小橋 達夫 鈴木 修 内藤 秀一 池田 守 村木 信爾 藤野 裕三 富所 健司 樋沢 武司 光岡 正史 村木 康弘 上河内 正和 村上 幸二郎 小室 淳 佐藤 麗司朗 浜田 哲司 宮達 隆行																												
理事	増村 哲史 浅井 康光 服部 幸司 戸張 有 山陰 逸郎 月田 真吾 吉村 英博 高橋 研二 鈴木 健司 武井 清 福永 正子 増間 真一 坂本 圭一 小川 和彦 大日方 一成 水野 雅夫 宮川 裕司 河畑 靖宏 宮岡 広英 山村 寛	監事	田上 克彦 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 依田 修一	顧問	神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	相談役	小川 隆文 玉那覇 兼雄 増田 修造 山下 誠之 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典																						

令和2年度

会長	吉村 真行	安田 商基	駒田 真人	浜本 博志	木田 洋二	関野 肇	多田 敏章	榎原 清一	美濃部 元秀	谷口 敬雄	宇野 栄	白神 学	吉村 明	寺井 博教	森脇 英正	長尾 直樹	合田 英昭	植田 将司	井上 真輔	前田 辰王	三浦 純一	伊牟田 徹	安東 正二	古清水 賢一	林川 信行	高平 光一	熊澤 一郎		
副会長	杉浦 綾子 今西 芳夫 西川 和孝 山下 誠之 松本 忠人																												
専務理事	長谷川 新																												
常務理事	木野村 英六 小橋 達夫 鈴木 修 内藤 秀一 池田 守 村木 信爾 藤野 裕三 富所 健司 樋沢 武司 光岡 正史 村木 康弘 上河内 正和 村上 幸二郎 小室 淳 佐藤 麗司朗 浜田 哲司 宮達 隆行																												
理事	増村 哲史 浅井 康光 服部 幸司 戸張 有 山陰 逸郎 月田 真吾 吉村 英博 高橋 研二 鈴木 健司 武井 清 増間 真一 坂本 圭一 久保嶋 仁 大日方 一成 水野 雅夫 宮川 裕司 河畑 靖宏 宮岡 広英 山村 寛 佐野 雅彦	監事	田上 克彦 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 依田 修一	顧問	神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	相談役	小川 隆文 玉那覇 兼雄 増田 修造 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典																						

令和3年度

会長	吉村 真行	安田 商基	斧田 正長	浜本 博志	木田 洋二	善本 かほり	多田 敏章	榎原 清一	小林 一三	向井 伸	宇野 栄	白神 学	村永 朋	寺井 博教	森脇 英正	鈴木 祐司	合田 英昭	原田 春芽	石田 美紀子	後藤 修	荒川 千洋	塩本 一丸	坂本 圭	古清水 賢一	山口 幸太郎	高平 光一		
副会長	杉浦 綾子 西川 和孝 浜田 哲司 松本 忠人 宮達 隆行																											
専務理事	清水 丞自																											
常務理事	木野村 英六 吉田 喜一 鈴木 修 増間 真一 池田 守 金井 浩之 木村 健一 小室 淳 佐藤 麗司朗 藤野 裕三 岸本 卓也 樋沢 武司 村木 康弘 光岡 正史 上河内 正和 村上 幸二郎																											
理事	村上 功英 浅井 康光 東野 成紀 小竹 潤 山陰 逸郎 月田 真吾 吉村 英博 高橋 研二 鈴木 健司 前原 徹児 荒井 信宏 佐藤 元彦 坂本 圭一 久保嶋 仁 畔上 豊 水野 雅夫 藤川 泰史 小西 均 山岸 範之 水野 隆吾 村井 秀樹	監事	田上 克彦 宮下 直樹 森田 信彦	顧問	神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	相談役	小川 隆文 玉那覇 兼雄 増田 修造 山下 誠之 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典																					

令和4年度

会長	吉村 真行	安田 商基	斧田 正長
副会長	杉浦 綾子 西川 和孝 宮達 隆行 松本 忠人 浜田 哲司	斧田 正長 浜本 博志 木田 洋二 善本 かほり 多田 敏章 楨原 清一 小林 一三	松永 明 三浦 一範 竹村 牧 小林 一三 村上 保雄 大野 豪俊 佐藤 俊輔
専務理事	清水 丞自	向井 伸 宇野 栄 白神 学	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一
常務理事	木野村 英六 吉田 喜一 鈴木 修 増間 真一 池田 守 金井 浩之 木村 健一 小室 淳 佐藤 麗司朗 藤野 裕三 岸本 卓也 樋沢 武司 村木 康弘 光岡 正史 上河内 正和 村上 幸二郎	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一	原田 邦夫 澤嶋 鉄哉 鈴木 祐司 大西 泰祐 原田 春芽 井上 真輔 後藤 修 宮崎 英樹 塩本 一丸 安東 正二 古清水 賢一 木下 登 高平 光一 稲野邊 俊
理事	村上 功英 浅井 康光 東野 成紀 小竹 潤 山陰 逸郎 月田 真吾 吉村 英博 高橋 研二 鈴木 健司 前原 徹児 荒井 信宏 佐藤 元彦 坂本 圭一 久保嶋 仁 畔上 豊 水野 雅夫 藤川 泰史 小西 均 山岸 範之 水野 隆吾 村井 秀樹	監事 田上 克彦 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 依田 修一	監事 朝倉 秀朗 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 小室 大輔
	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治
	相談役 小川 隆文 玉那覇 兼雄 増田 修造 山下 誠之 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 玉那覇 兼雄 増田 修造 山下 誠之 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典

令和5年度

会長	吉村 真行	斧田 正長	松永 明
副会長	杉浦 綾子 西川 和孝 宮達 隆行 松本 忠人 浜田 哲司	斧田 正長 浜本 博志 木田 洋二 善本 かほり 多田 敏章 楨原 清一 小林 一三	三浦 一範 竹村 牧 小林 一三 村上 保雄 大野 豪俊 佐藤 俊輔
専務理事	姫野 和弘	向井 伸 宇野 栄 白神 学	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一
常務理事	木野村 英六 佐藤 紀彦 坂本 圭一 増間 真一 阿部 隆志 齊木 正人 佐藤 史郎 佐藤 麗司朗 嶋田 幸弘 岸本 卓也 安田 商基 村木 康弘 辻本 尚子 中村 真二 長尾 直樹	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一	原田 邦夫 澤嶋 鉄哉 鈴木 祐司 大西 泰祐 原田 春芽 井上 真輔 後藤 修 宮崎 英樹 塩本 一丸 安東 正二 古清水 賢一 木下 登 高平 光一 稲野邊 俊
理事	村上 功英 青田 淳一 佐藤 真 小竹 潤 田仲 博樹 赤藤 元玄 佐藤 栄一 関 哲也 鈴木 健司 前原 徹児 中野 拓 佐藤 元彦 高橋 芳明 久保嶋 仁 茅野 武弘 水野 雅夫 服部 恵子 神田 勝廉 奥野 裕之 荒山 徳統 堀 正美 小森 洋志	監事 村上 功英 青田 淳一 佐藤 真 小竹 潤 田仲 博樹 赤藤 元玄 佐藤 栄一 関 哲也 鈴木 健司 前原 徹児 中野 拓 佐藤 元彦 高橋 芳明 久保嶋 仁 茅野 武弘 水野 雅夫 服部 恵子 神田 勝廉 奥野 裕之 荒山 徳統 堀 正美 小森 洋志	監事 朝倉 秀朗 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 小室 大輔
	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治
	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典

令和6年度

会長	吉村 真行	斧田 正長	松永 明
副会長	杉浦 綾子 西川 和孝 宮達 隆行 松本 忠人 浜田 哲司	斧田 正長 浜本 博志 木田 洋二 善本 かほり 多田 敏章 楨原 清一 小林 一三	松永 明 三浦 一範 平田 馨 小林 一三 村上 保雄 大野 豪俊 佐藤 俊輔
専務理事	姫野 和弘	向井 伸 宇野 栄 白神 学	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一
常務理事	木野村 英六 佐藤 紀彦 坂本 圭一 増間 真一 阿部 隆志 齊木 正人 佐藤 史郎 佐藤 麗司朗 嶋田 幸弘 岸本 卓也 安田 商基 村木 康弘 辻本 尚子 中村 真二 長尾 直樹	村永 朋 寺井 博教 森脇 英正 鈴木 祐司 合田 英昭 原田 春芽 石田 美紀子 後藤 修 荒川 千洋 塩本 一丸 坂本 圭 古清水 賢一 山口 幸太郎 高平 光一	原田 邦夫 澤嶋 鉄哉 鈴木 祐司 大西 泰祐 原田 春芽 井上 真輔 後藤 修 宮崎 英樹 塩本 一丸 安東 正二 古清水 賢一 木下 登 高平 光一 稲野邊 俊
理事	村上 功英 青田 淳一 佐藤 真 小竹 潤 田仲 博樹 赤藤 元玄 佐藤 栄一 関 哲也 鈴木 健司 前原 徹児 中野 拓 佐藤 元彦 高橋 芳明 久保嶋 仁 茅野 武弘 水野 雅夫 服部 恵子 神田 勝廉 奥野 裕之 荒山 徳統 堀 正美 小森 洋志	監事 村上 功英 青田 淳一 佐藤 真 小竹 潤 田仲 博樹 赤藤 元玄 佐藤 栄一 関 哲也 鈴木 健司 前原 徹児 中野 拓 佐藤 元彦 高橋 芳明 久保嶋 仁 茅野 武弘 水野 雅夫 服部 恵子 神田 勝廉 奥野 裕之 荒山 徳統 堀 正美 小森 洋志	監事 朝倉 秀朗 宮下 直樹 森田 信彦 小見山 満 小室 大輔
	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治	顧問 神戸 富吉 緒方 瑞穂 熊倉 隆治
	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典	相談役 小川 隆文 増田 修造 山下 誠之 熊澤 一郎 今西 芳夫 内田 信行 小泉 寛 清水 文雄 中島 康典

研究報告

発行年月	研究報告テーマ	所掌委員会	作成委員会
平成 28 年 2 月	第 13 回収益用不動産の利回り実態調査（平成 26 年度）	調査研究委員会	調査研究委員会
平成 28 年 5 月	「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）—個人債務者の債務整理における不動産の評価—	調査研究委員会	調査研究委員会
平成 28 年 8 月	ホテルの不動産鑑定評価（改訂版）	調査研究委員会	調査研究委員会
平成 29 年 4 月	DCF 法（開発賃貸型）を用いた鑑定評価手法の適用について	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
平成 29 年 6 月	森林等の鑑定評価に関する要点整理	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
平成 29 年 9 月	複合不動産の評価に係る取引事例による検証について	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
平成 31 年 3 月	不動産と一体として機能を果たしている動産等を含めた鑑定評価	調査研究委員会	調査研究委員会
令和元年 5 月	ESG 不動産投資の不動産の鑑定評価への反映～オフィスビルの健康性・快適性、利便性、安全性の評価～	調査研究委員会	調査研究委員会
令和元年 6 月	借地権の鑑定評価に関する論点整理	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
令和元年 6 月	借家権の鑑定評価に関する論点整理	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
令和元年 9 月	土壌汚染地の鑑定評価	調査研究委員会	調査研究委員会
令和元年 12 月	配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
令和 3 年 6 月	裁判のための鑑定評価等に関する研究報告	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
令和 3 年 4 月	第 1 回（令和 2 年度）全国版 底地と地代の調査分析	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 4 年 9 月	林地等の価格形成要因に関する研究報告	鑑定評価基準委員会	鑑定評価基準委員会
令和 5 年 3 月	建物等鑑定評価の精緻化のための実務ガイドライン	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 5 年 6 月	第 2 回 全国版 底地と地代の調査分析	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 5 年 6 月	第 1 回 全国版 農地と林地価格に関する調査分析	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 5 年 12 月	不動産鑑定評価基準 英訳	国際委員会	国際委員会

発行年月	研究報告テーマ	所掌委員会	作成委員会
令和 6 年 6 月	不動産鑑定評価基準英訳 用語集	国際委員会	国際委員会
令和 7 年 3 月	中古戸建住宅の価格形成要因分析と鑑定評価手法に関する研究成果物	業務委員会	業務委員会
令和 7 年 6 月	第 3 回 全国版 底地と地代の調査分析	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 7 年 6 月	第 2 回 全国版 農地と林地価格に関する調査分析	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 7 年 6 月	ESG 関連の社会経済の動きと鑑定評価	調査研究委員会	調査研究委員会
令和 7 年 7 月	不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 英訳	国際委員会	国際委員会

研究論文受賞作品

応募締切日	応募者	応募数	賞	タイトル	受賞者氏名
平成 28 年 4 月 1 日	2 名	2 篇	奨励賞	放射能汚染地の減価率に関する検討	山縣 滋
平成 29 年 3 月 31 日	—	—	—	—	—
平成 30 年 3 月 30 日	1 名	1 篇	奨励賞	大分市における地価の二極化に関する実証的研究～地価の二極化は本当に進んでいるのか？	坂本 圭
平成 31 年 3 月 29 日	2 名	2 篇	—	—	—
令和 2 年 3 月 30 日	—	—	—	—	—
令和 3 年 3 月 29 日	—	—	—	—	—
令和 4 年 3 月 29 日	1 名	1 篇	—	—	—
令和 5 年 3 月 29 日	2 名 (共同執筆)	1 篇	—	—	—
令和 6 年 4 月 1 日	1 名	1 篇	—	—	—
令和 7 年 6 月 30 日 (創立 60 周年記念行事)	3 名	3 篇	奨励賞	東京都住宅地価格モデルにおける地理空間情報と画像利用の有効性の検証と住宅地価格の形成メカニズムの解明	河畑 靖宏

編集後記

本記念誌は、本会の60年の歩みを俯瞰し、“現場の今”を歴史へと接続する資料として編んだものです。編集体制は、60周年記念行事実行委員会の下に設置した60周年記念事業実行委員会(記念誌編集担当)が企画・監修を担い、出版社が取材・制作・版下作成、事務局が素材回収や締切管理・校閲を担当し、レイアウトは可読性を重視して要点を凝縮しました。作成の途上、令和7年の役員改選により、編集担当責任者は齊木正人常務理事から中村真二副会長へ引き継がれました。沿革編では写真で過去60年を振り返る方針でしたが、古い画像が乏しく収集に難渋したため、関係資料の併載で補いました。また、今回は印刷製本を行わず電子ブック形式として本会ホームページに掲載し、印刷コスト削減とアクセス性向上を図りました。最後に、ご協力いただいた全国の会員、都道府県不動産鑑定士協会、寄稿者、事務局、出版社の皆様へ深く感謝申し上げますとともに、不備はご海容いただき、ご高見を賜れば幸いです。

2026年3月
事務局次長 西村秀美

60周年記念事業実行委員会

委員長	西川 和孝 杉浦 綾子(令和7年6月に西川副会長から交代)
担当委員	齊木 正人 中村 真二(令和7年6月に齊木常務理事から交代)
事務局	西村 秀美(総務課) 西川 奈子(総務課)

JAREA 60年史

2026年3月発行

発行 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F
TEL 03-3434-2301(代表)

編集・制作 株式会社出版文化社
東京・日本橋茅場町 大阪・新大阪 名古屋・金山

©2026 Japan Association of Real Estate Appraisers

設立60周年記念式典
の動画はこちら



設立60周年記念祝賀会
の動画はこちら



「行動計画2025」
の動画はこちら





th

JAREA

1965-2025