

# 不動産鑑定士の業務の多様化への取り組みと 専門性の深化を通じた社会貢献

—不動産鑑定業将来ビジョン 行動計画2015—



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

# — 不動産鑑定業を取り巻く市場環境の変化 — 今日の社会的課題に対する現状認識

## A. 高齢化社会 地方活性化・地方創生

- ・ 少子高齢化
- ・ 地方の人口減少と東京への一極集中への対応
- ・ 地方の特色を生かした街づくりへの取り組み

## B. 環境問題、ストック型 社会への取り組み

- ・ 自然災害等への対策、建物の耐震化
- ・ 自然災害発生後の街づくり、復興事業への取り組み
- ・ 既存住宅流通活性化
- ・ 環境配慮建物等の必要性

## C. 進むグローバル化

- ・ 日本企業等の海外進出や海外投資、外国企業等の日本国内への投資の増加
- ・ 海外からの日本の鑑定評価制度への関心の高まり

専門性の高い不動産鑑定評価  
多様なコンサルティング、多様な資産評価 を通じた  
不動産鑑定士の貢献が期待されている

# 「不動産鑑定業将来ビジョン報告書～社会に根差した持続的な不動産鑑定評価制度の確立～」(平成23年作成)への取り組み状況

## これまでの成果

- ① IVS(国際評価基準)への整合性や建物に係る価格形成要因の充実等の評価実務上の対応整理。改正不動産鑑定評価基準に盛り込まれる一方、研修会を実施。パンフレットを作成し、関連業界等へ周知。
- ② 既存戸建住宅建物積算価格査定システム(JAREA HAS 2015)の開発と住宅ファイル制度推進。
- ③ 世界地価等調査の実施(平成25年版では、15カ国19都市を対象)。また、インド、タイ、中国、ベトナム及びマレーシアの5カ国を調査し、「アジアの不動産諸事情の調査結果」を取りまとめ公表。
- ④ 日本、中国、韓国の不動産鑑定業界が相互協力することにより、3カ国の業界発展と親善を図ることを目的とした「第1回日中韓鑑定評価協力会議(テーマ:持続型経済における不動産市場)」を開催。
- ⑤ アジアン・デファクト・スタンダード実現に向け、タイやベトナム等のアジア各国の不動産鑑定評価関係機関に対して、我が国の地価公示制度や不動産鑑定評価制度の紹介を行うと共に交流を促進。
- ⑥ 多様な証券化対象不動産の評価への取り組み。



## 今後の業界発展に向けた課題

- ① 「業務の多様化」を推進するための取り組み
- ② 「専門性の深化」を推進するための制度の整備
- ③ 不動産鑑定士の「業務の多様化」「専門性」の社会への発信  
(メディアの活用、研修状況の見える化、研究成果物の公表、他業界との連携等)

創立50周年を機に「行動計画2015」を打ち出す

# 「行動計画2015」の三つの柱

## 1. 「業務の多様化」への取り組み

- ビッグデータの不動産鑑定評価や多様な業務への活用(住宅ファイル制度等)
- 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
- 不動産以外の資産評価(動産、構築物、知的財産権等)

## 2. 「専門性」の深化への取り組み

- 研修制度の拡充
- 自己研鑽の奨励
- 内部体制の整備と監視体制等へのさらなる取り組み

## 3. 不動産鑑定士の「業務の多様化」「専門性」の社会への発信

- 経済社会へ不動産鑑定士の多様な業務への対応実績や専門性を発信し、認知度のさらなる向上を図る
  - － メディアの活用(公的評価等を活用した広報等)、HPの改修、研修の見える化
  - － 土地情報(ビッグデータ)を利活用した調査研究の成果の公表
  - － 金融機関等の他業界、士業、資格者、専門家との連携
- 若年層への認知度を高めるための施策

不動産鑑定研究センターが実現に向けて補完・支援

# 「不動産鑑定業将来ビジョン」と「行動計画2015」との関係

◆不動産鑑定士の「業務の多様化」「専門性」を社会への発信

- 次代を担う人材の獲得
- 関係機関・他業界・他の専門家との連携
- 鑑定業の取組に対し、社会的理解を得る

## 不動産鑑定業 将来ビジョン

現在進行中の事案や  
未着手事項について  
さらに取組んで  
いくためには・・・

不動産鑑定士の  
さらなる資質の向  
上が必要

◆  
専門性の  
深化

これから取組んでいく  
分野に係る情報収集  
・調査分析・研究等が  
必要

◆  
業務の  
多様化

# 業務の多様化への取り組み①

## ー土地情報(ビッグデータ)を利活用した調査研究とその活用ー

### ねらい

- 政府が取りまとめた「パーソナルデータの利活用に関する制度改正大綱」では、アベノミクスの第3の矢である「成長への道筋」において、民間の力を最大限引き出すため、規制・制度改革と官業の開放を断行し、ビッグデータの活用や公共データの開放(オープンデータ)などによるイノベーションを起こすことをねらいとしている。
- 本会及び士協会では、これまで不動産の鑑定評価を行うために収集してきた取引事例をはじめとする多くの土地取引に関する情報があり、これらの過去の蓄積データを整理・分析し、不動産の経済価値に係る調査研究を行うことにより、一般社会への公共の利益並びに不動産鑑定評価業務の参考資料として提供する活動を行う。



### 活動内容

- P-MAP(不動産鑑定評価データ共有地図表示システム)の不動産鑑定評価業務への利用並びに一般社会への公共の利益に叶うサービスの提供の検討。
- 他団体と連携して、それぞれが保有する不動産関連情報(土壌汚染情報、防災地図、埋め立て地等の土地地盤関係情報等)と組み合わせることにより、有用な土地情報を内外に提供する。

## 業務の多様化への取り組み②

—「期待される専門性の高い不動産鑑定評価」と  
「専門性を活かした多様なコンサルティング」—

分野	不動産鑑定評価(例)	コンサルティング(例)
① 不動産流通の活性化	<ul style="list-style-type: none"><li>● ホテル、旅館等、観光施設、ヘルスケア等複雑化する事業用不動産にかかる評価</li><li>● 既存住宅の流通市場の活性化における鑑定需要の発掘と拡大に向け、本会が取りまとめた提言書「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」を踏まえた評価及び「住宅ファイル制度」の普及</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地方の特色を活かした街づくりへの寄与<ul style="list-style-type: none"><li>・災害に強い街づくりへの貢献</li><li>・災害からの復興にむけた継続的な情報提供</li><li>・地方活性化に向けた政策提言</li><li>・不動産証券化のスキーム(不動産特定共同事業法や中心市街地活性化事業(まちづくり事業)等)、コンパクトシティ、スマートシティ等に対し、不動産の専門家としての参画するとともに実現のためのプランへの企画立案に参画</li><li>・耐震・環境性能を有する良質な不動産の普及啓発、調査研究、情報提供等の支援</li><li>・観光業等に対するアドバイザー業務や再生コンサルティング業務等</li></ul></li></ul>

# 業務の多様化への取り組み③

—「期待される専門性の高い不動産鑑定評価」と  
「専門性を活かした多様なコンサルティング」—

分野	不動産鑑定評価(例)	コンサルティング(例)
② 農地	<ul style="list-style-type: none"><li>● 一般農家が農業生産法人に農地を 現物出資する場合の評価 や農地を賃貸する場合の使用料の評価</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 農地の大規模集約化、農業生産法人への現物出 資等へコンサルティング面で参画</li></ul>
③ 海外	<ul style="list-style-type: none"><li>● 海外不動産の評価</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 海外不動産に対するアドバイザー業務や再生コンサルティング業務等</li><li>● 日系企業の海外投資・進出(アウトバウンド)並びに外資系企業の日本投資・進出(インバウンド)にあたってのマーケット調査、コンサルティング</li></ul>
④ その他	<ul style="list-style-type: none"><li>● 相続にかかる不動産評価</li><li>● 土壌汚染等の環境汚染を考慮した評価</li><li>● ビッグデータ等の共有・共同利用を活かした評価</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 相続にかかるコンサルティング</li><li>● 多様化するニーズへのアドバイザー業務や再生コンサルティング業務等</li></ul>

## 業務の多様化への取り組み④

### 専門性を活かした多様な資産評価(例)

- 医療機器、事業用の大規模太陽光発電施設等多様な資産の 流通活性化にともなう動産、構築物評価
- 相続にかかる資産評価
- 知的財産権の評価 等



業務の多様化への取り組み①～④を実現させるためには当該分野の評価等に係る調査研究のほか不動産鑑定士の専門性の深化が必要不可欠。

# 専門性の深化① — 研修制度の拡充 —

## (1) 集合研修の定例化

- 集合研修の定例開催  
地域研修を充実させ、各地域において定期的な開催を検討することが考えられる。
- 事業用不動産に係る研修、周辺業務等多様な評価にかかる研修の実施
- 他業界との連携による研修の実施

## (2) eラーニングコンテンツの充実

委託事業の調査結果の概要、高い専門性・多様な業務に関する書籍の内容解説、国土交通省の処分基準、会員に文書等でお知らせするもので重要なもの（深い理解が必要なもの）については解説を収録してeラーニングで配信する。当該対応により、不動産鑑定業の最新動向を会員等に理解してもらうことが考えられる。

## (3) 認定研修の認定範囲の拡大

現在、地域連合会・士協会が実施する研修に対して単位認定を行っているが、それ以外の他団体等が実施する研修で不動産鑑定士が行う業務に有用なものについても、これまで以上に積極的に単位認定を行い、不動産鑑定士の取得単位数を増やすことが考えられる。

また、将来的には本会実施の研修に他士業等の専門家の参加も認めるといった研修の相互乗り入れについても検討することも考えられる。

# 専門性の深化②

## －自己研鑽による専門性、多様化スキルの向上－

### (1) 会員が自己研鑽に前向きに取り組むようなインセンティブを持たせる環境整備が必要

#### 会員の自己研鑽への取り組みを推進するための本会における制度化

不動産鑑定士が各自で取り組んでいる自己研鑽を本会において支援するとともに、当該取り組みの成果を単位認定等することにより各会員の専門分野・得意分野を「見える化」する。

- ① 会員が作成した論文等の認定単位化。
- ② 上記認定単位を本会ホームページで公表することにより、会員個々の取り組み分野・得意分野が明らかとなり、対外的にアピールすることができる。

### (2) 不動産鑑定評価、コンサルティング、多様な資産評価に関する自己研鑽への取り組み想定例

- ① 本の出版や雑誌への寄稿
- ② 研修の受講や書籍を読んだの論文作成
- ③ 学会に参加しての報告論文の作成
- ④ 業務を基にした論文作成（先進業務例等難易度が高いと思われる業務分野を対象）
- ⑤ 地価公示・地価調査・固評等を基にした論文作成（評価員を対象）
- ⑥ 委員会活動や国の委託調査を基に従事した委員による担当分野の論文作成

※ 自己研鑽について、年間で取得できる単位数については要検討

# 不動産鑑定士の「業務の多様化」「専門性」の社会への発信① —不動産鑑定士の専門性のPR・他業界等との連携—

## ねらい

鑑定評価制度が日本経済の発展にどのように寄与してきたか、50周年を機に今一度整理のうえ一般社会や諸外国に対して不動産鑑定士の専門性をPR



## PR活動内容

- 研修や自己研鑽分野の単位化及び公表の推進による「見える化」により、不動産業者や所属不動産鑑定士の得意分野等を明確にし、業務受注機会の拡大・業務発展を図る
- 公的土地評価等に関する専門家の視点からの情報をメディアやHP等を使って積極的にわかりやすく発信していく
- 公的土地評価を通じた公平な税負担への寄与、鉄道・道路等インフラ整備への寄与など
- 不動産の身近な相談相手としての地位確立(事業用・居住用不動産の活用、相続への対応等)

## 金融機関等々の他業界、士業、資格者、専門家との連携

- 調査研究活動の対外公表等の場を多様化、他の士業団体等との研修や関連業務面での連携
- アジアンデファクトスタンダード実現に向けた他業界との連携 等

# 不動産鑑定士の「業務の多様化」「専門性」の社会への発信②

## —若年層への認知度を高める—

### ねらい

学生等の若年層に、不動産鑑定士の魅力を伝えて、仕事に関心を持ってもらうことにより、将来、不動産鑑定士資格取得を目指す意欲を持つ若者を増やす



### 活動内容

50周年記念事業等を通じて、意欲、個性や能力に応じて活躍できる高度な専門家集団であることをPR

専門性の高い不動産評価

鑑定評価にとどまらない不動産鑑定士の多様な業務の紹介

鑑定業にとどまらない幅広い業界での活躍の可能性の紹介

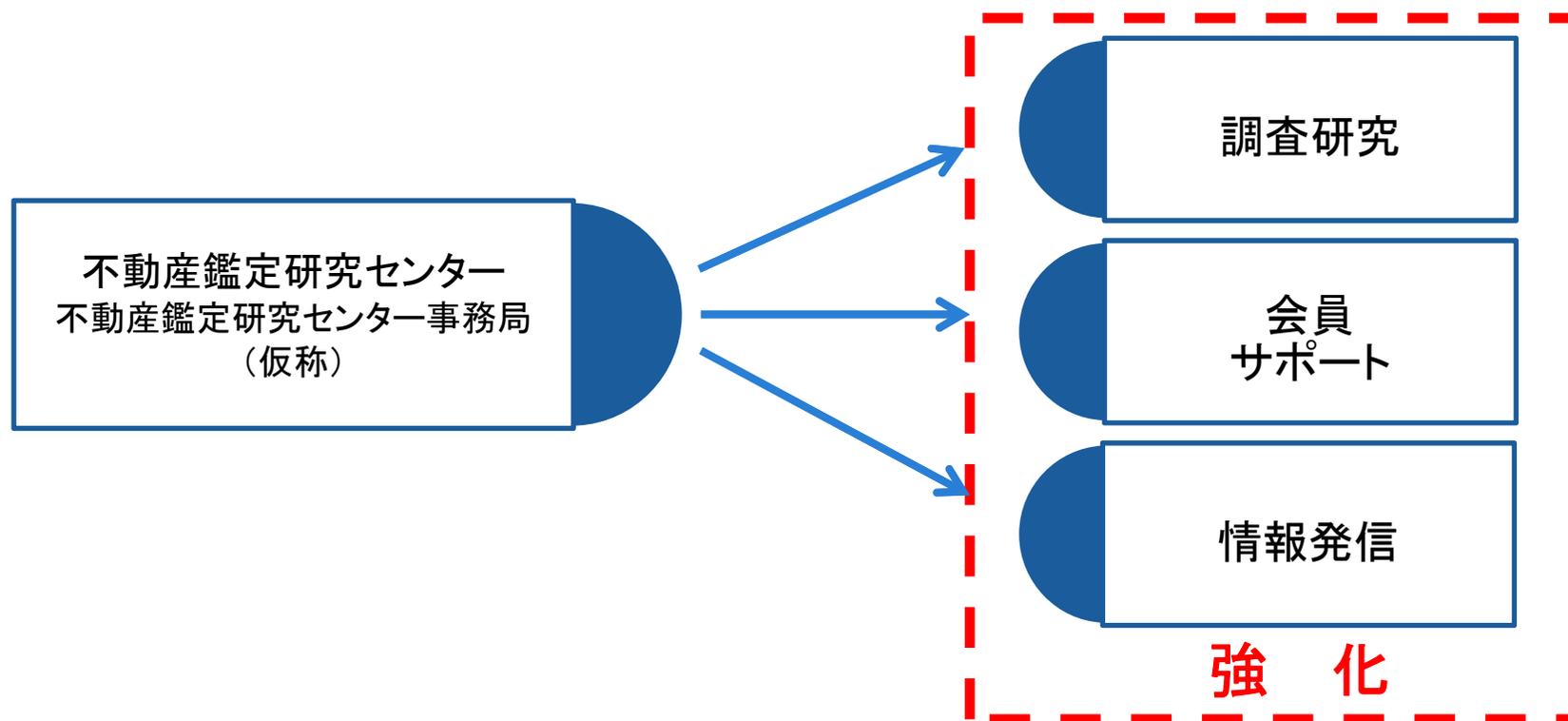
- 50周年記念事業の論文募集等
- 大学等に不動産鑑定評価に関する寄付講座の開設・インターンの受け入れ、不動産鑑定評価に関する出張講義などの申し入れ
- 研修制度等の整備

# 業務の多様化、専門性の深化、社会への発信の実現のために — 不動産鑑定研究センターの設立 —

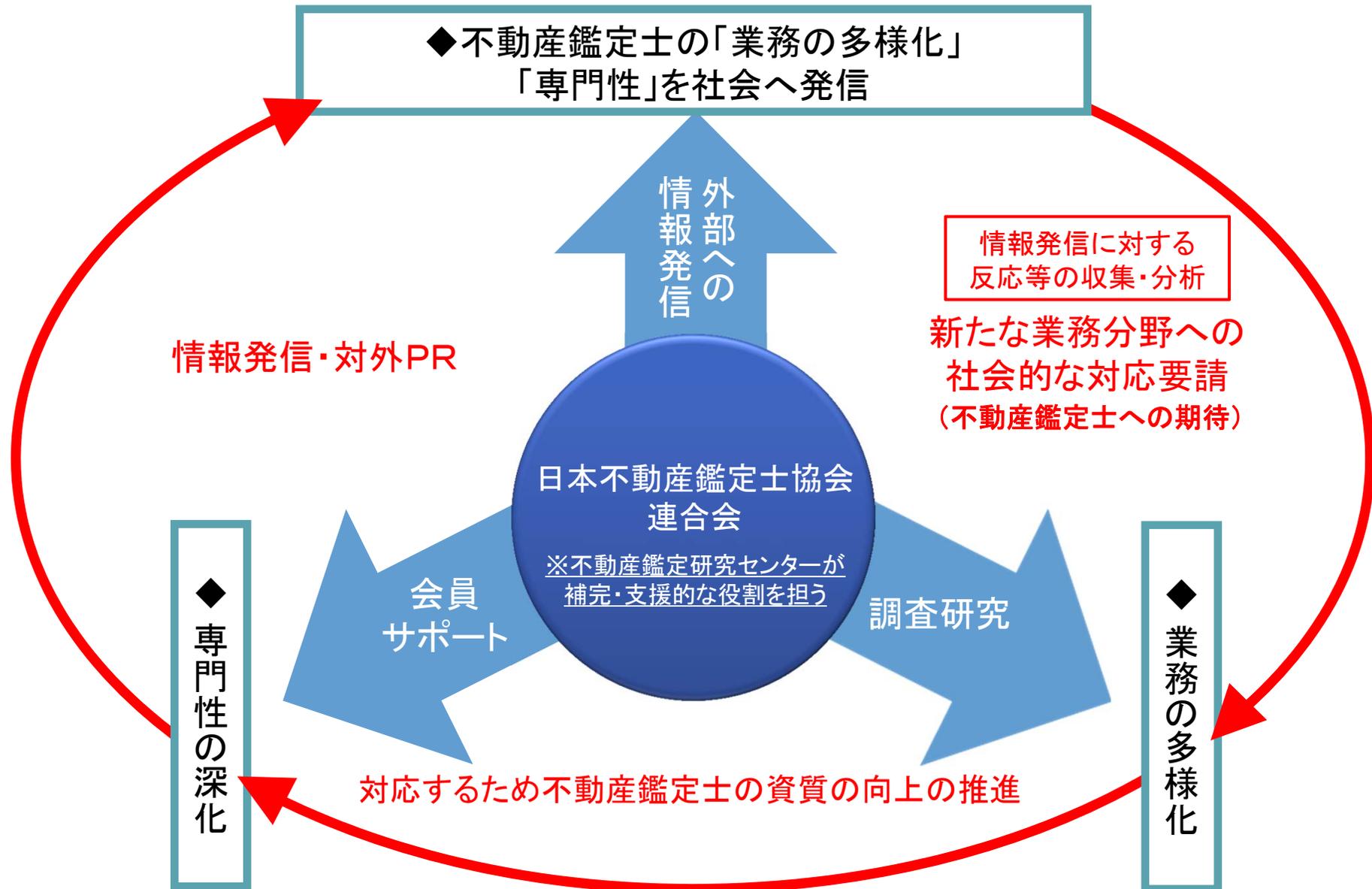
## 創設の目的

不動産鑑定士が広く国民の理解と信頼の上で、真に社会に対して貢献できる存在になることを目指すには、一層の資質向上を期す必要がある。

本会は、創立50周年を機に、本会内の調査研究、会員サポート及び情報発信の充実・強化を図るため、不動産鑑定研究センターを設立し、研究活動等の充実を図る。



# 「不動産鑑定研究センター」と「行動計画2015」との関係



## 具体的な施策

### (1) 調査研究

- 実務指針及び価格等調査ガイドライン等の策定に関し、各委員会に出席のうえ、自ら主体的になって論点の整理、原案の作成等を行う。(⇒スピード感のアップ)
- 本会の運営方針・問題解決等の策定・検討をするための基礎的なデータ収集・分析等の調査研究を行う。
- 研究計画案(中長期～短期)を策定し、不動産鑑定研究センターの定例会にて研究テーマ等について選定をお願いする。(⇒「PDCAサイクル」としての機能)

### (2) 会員サポート

- 実務上必要となる情報を収集し提供するとともに、必要に応じて鑑定評価書等のひな型等も提示する。
- 各委員会で研究しているテーマについて、定期的に経過報告(中間報告)を行う。
- 鑑定評価の業務・実務等に関するQAに対し迅速に対応する。
- 発行済みの実務指針等を整理・管理する。「成果物一覧」等を作成のうえ、利用者の立場で検索しやすい環境を整える。修正履歴及び改正履歴の整備)

### (3) 外部発信

- 国民生活に密接に関連するテーマについて、積極的に関連する団体等にも寄稿し、ひいては、不動産鑑定士の認知度の向上をはかる。
- 鑑定業界として外部向け(国や社会一般)の政策提言を行うための仕組みづくりをし、政策提言につなげる研究をする。
- 鑑定評価に関連がある政策等(法令等のほか、判例なども含む)について各委員会と連携して論点整理をするとともに、必要に応じて本会として意見も発する。

# 社会への発信、専門性の深化、業務の多様化の実現のために —不動産鑑定研究センターの取り組みと効果—

## 研究センターの取り組みに対して期待される効果等

	取 組 内 容	効 果 等
① 調査研究	研究計画案(中長期～短期)を策定し、不動産鑑定研究センターの定例会にて研究テーマ等について選定を依頼する。 (「PDCAサイクル」として機能化)	左記を踏まえて研修会等を設定することにより集合研修の定例化やeラーニングコンテンツの充実等が期待される。
② 会員サポート	実務上必要となる情報を収集し提供するとともに、必要に応じて鑑定評価書等のひな型も提示。	会員の自己研鑽による論文作成及び提出は、研究センターへの左記の対応に資する情報源となり得る。
③ 外部発信	国民生活に密接に関連するテーマについて、積極的に関連する団体等にも寄稿し、ひいては不動産鑑定士の認知度の向上を図る。	会員の自己研鑽により提出された論文の中には左記の他団体への寄稿にも活用できるものがある。

### 【上記取り組みによる副次的効果】

- 他団体等が実施する研修等への不動産鑑定士の参加は、業界間の交流や隣接・周辺業務への不動産鑑定士の進出に有益と思われる。
- 会員各位から論文を提出してもらうことにより、各会員の専門分野が単位化され、公表されることから、関係分野の委員会等での検討を行う際の委員や研修講師の選考等の参考資料としても活用できることが期待される。

## 不動産鑑定研究センターのあり方

本会における「不動産鑑定研究センター」の体制案

