

不動産鑑定業将来ビジョン研究会 報告書概略版

平成23年6月

不動産鑑定業将来ビジョン研究会

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～

I. 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－

1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度
2. 不動産鑑定業の状況
3. 社会経済状況のグローバル化
4. 社会の求めるニーズの多様化
5. 公益活動の推進
6. 不動産鑑定業に期待される役割



II. 不動産鑑定業将来ビジョン－社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立－

1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン
2. 社会のニーズに対応した「不動産鑑定業ビジネスモデル」の提示
3. 鑑定評価制度等のグローバル化
4. 今後業務の拡大が期待される分野



III. ビジョン実現に向けた取り組みの提案

1. 専門性と信頼性の向上に関する提案
2. グローバル化への対応
3. 産業としての確立に向けて



社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立

I . 現状認識－不動産鑑定業を取り巻く環境の変化－

1. 社会経済状況の変化と不動産鑑定評価制度

1963年に、1950年代後半の地価高騰を契機に、合理的な地価形成のための制度の一環として、「不動産鑑定評価制度」が創設されて以来、社会の求めるニーズに対応した鑑定評価を適正に行うため、社会経済状況の変化に即応する形で、鑑定評価制度も変化してきている。また、東日本大震災への対応として、災害対策本部を鑑定協会に設置し、被災地支援活動や被災地における鑑定評価の考え方の整理を開始している。

2. 不動産鑑定業の状況

2011年1月1日現在、鑑定士の登録者数は9,091名である。また、鑑定業者は3,381業者、そのうち鑑定協会会員は3,140業者、その大半（98%）が所属鑑定士数5名以下の小規模業者であり、この状況は以前から変わりが無い。

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

3. 社会経済状況のグローバル化

社会経済状況のグローバル化に伴い、日本企業の海外進出、海外から日本への不動産投資が行われているが、鑑定業者・鑑定士の活用は限定的であり、また、海外における日本の鑑定評価制度等の認知度は低い。このため、情報インフラを整備することにより、日本の鑑定業者・鑑定士の活躍の場を広げるとともに、英語による情報発信を積極的に行うことにより、日本の鑑定評価制度等の認知度を高めることが必要である。

4. 社会の求めるニーズの多様化

社会経済状況の変化により、各経済主体（個人・民間法人・公共団体）は、様々な場面で不動産に関わるようになり、求める不動産情報サービス（不動産の評価、調査、分析、助言、提案、相談等に関する業務）も多様化している。

5. 公益活動の推進

鑑定評価は、元来公益性が高い業務であるが、このたびの大震災に対しては、過去の非常災害時の対応と同様に、地域の復興等に向けて、鑑定士の専門的知識や経験を活かし、国や地方公共団体、地域社会、他の専門家・関連団体との連携・協力により、公益活動を行うことが期待される。

6. 不動産鑑定業に期待される役割

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

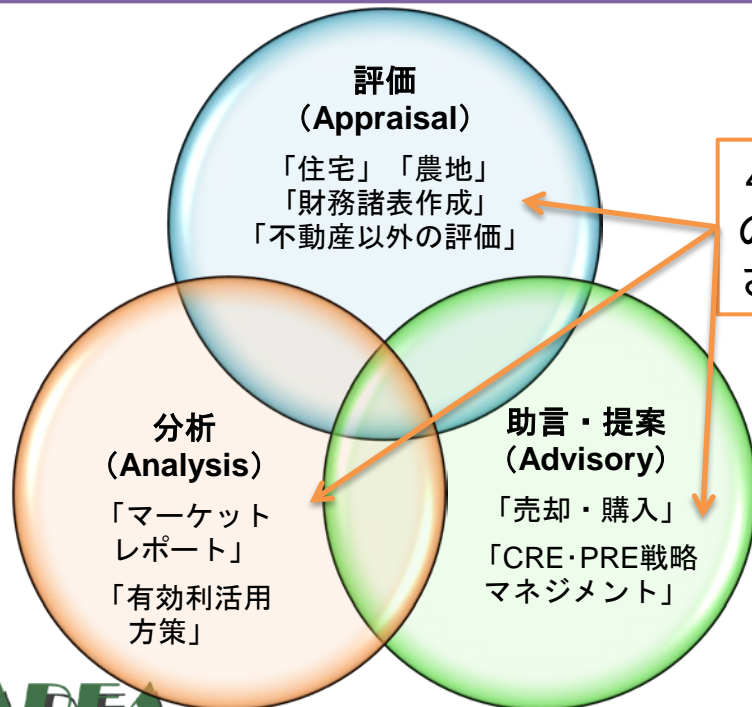
Ⅱ. 不動産鑑定業将来ビジョン — 社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立 —

1. 不動産鑑定業に求められる将来ビジョン

ビジョン実現のために取り組むことが必要な3つの施策

- 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
- グローバル化への対応
- 今後業務の拡大が期待される分野への注力（官需から民需へ）

2. 社会のニーズに対応した 「不動産鑑定業ビジネスモデル」（「3A」）の提示



4. 今後業務の拡大が期待される分野

3. 鑑定評価制度等のグローバル化

- ・国土交通省と鑑定協会が協力し、我が国の鑑定評価制度等のグローバル化を推進
- ・日本企業等の海外進出や海外投資や海外から日本国内への不動産投資において、鑑定士の活用機会の拡大を推進
- ・グローバル化する会計制度への対応

認知度
向上

日本の鑑定評価制度等の
アジアン・デファクト・スタンダード実現へ

Ⅲ. ビジョン実現に向けた取り組みの提案

1. 専門性と信頼性の向上に関する提案

- (1) 研修の充実
- (2) 情報・データベースの整備
- (3) 取引価格情報提供制度（新スキーム）を通じた事例の収集・管理・利用体制の整備
- (4) 他の鑑定業者との連携・協力
- (5) 他の専門家・関連団体との連携・協力
- (6) 小規模業者のサポート体制の整備
- (7) 自主規制の強化と依頼者プレッシャーへの対応
- (8) 態勢の整備
- (9) 報酬制度の見直し
- (10) フォローアップ機能及びモニタリングの強化
- (11) 業務指針・実務指針等の機動的な策定・改定
- (12) 鑑定評価基準等の見直し
- (13) 不動産鑑定業及びその業務内容に関する広報活動
- (14) 鑑定業者・鑑定士に関する情報公開の充実

2. グローバル化への対応

- (1) 日本の鑑定評価制度等、鑑定士の質・能力等について、海外への情報提供の推進
- (2) 日本企業等の海外進出、海外投資へ鑑定士を活用する機会の創出
- (3) 海外からの日本国内不動産投資において、鑑定士の活用機会の推進
- (4) アジアン・デファクト・スタンダード実現に向けての提案
- (5) 個々の鑑定業者・鑑定士への提案

3. 産業としての確立に向けて

これらの取り組みを実行することにより、不動産鑑定業は、社会の多様なニーズへの的確に対応し、不動産市場の基盤を支え、持続的な経済成長を実現するための社会インフラとしての役割を担うことが可能となる。

そして、このことは、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立とともに、不動産鑑定業の産業としての地位及び鑑定士の専門家としての地位の確立にも繋がるものである。