



令和 6 年 5 月 22 日

不動産鑑定士制度推進議員連盟
会 長 加 藤 勝 信 様

日 本 不 動 産 鑑 定 士 政 治 連 盟
会 長 神 戸 富 吉

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

要 望 書

1 公的鑑定評価の報酬単価の引上げの推進

国の人的資本であり、かつ公的鑑定評価の担い手である不動産鑑定士の報酬額の引き上げを広く推進。

2 必要な令和 7 年度地価公示予算の確実な確保

土地取引の指標等として十分に機能させるために必要な地点数（26,000 地点。休止地点を含む。）の維持、引き上げられた報酬単価の維持のために必要な予算を確保。また、事例調査等地価公示関係業務の効果的な負担軽減措置を検討し実行。

3 都道府県地価調査の重要性についての認識の維持向上

全国的な地価情報発信の役割を果たし、もとより地価公示と相補い合う、その重要性の認識維持向上を、地域の実情に応じて支援。

4 相続税路線価評価の的確な実施

適切な課税に役立つ相続税路線価の適正な評価への対応に引き続き注力すると共に、そのための報酬単価の引上げを要望。

5 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

適切な課税に役立つ固定資産税の適正な評価への対応に引き続き注力すると共に、そのための報酬単価の引上げを要望。また、引き続き、各都道府県不動産鑑定士協会による地方公共団体への協力・説明活動。

6 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の引き上げ改定、依頼方法の改善支援

改定された基準の周知と報酬単価の引上げ要望、一層の品質維持向上のための依頼者支援の取組。

7 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

価格(報酬)に重点を置いた受任者選定はなじまないことの働きかけを、閣議決定を通じて強い決意を示した国と共に推進。

8 被災対応等における不動産鑑定士の活用

罹災証明書の交付義務等を負う市町村長のため、住家被害認定調査を始めとする市町村担当部局業務を総合的に支援。

9 新たな土地法制に伴う不動産鑑定士の活用等

変化・多様化する社会的な課題に対して、その解決に向けて不動産鑑定士による貢献が有用であると共に、新たなビジネス展開に繋がって行くも

のである。

所有者不明土地法等制定、土地基本法改正、民法改正等に対応する不動産評価を担う不動産市場を支えるインフラとしての自覚をもちつつ、地域の適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な専門家として、地方公共団体等の諸施策の検討・実施に参画。

10 不動産鑑定業務の新たな業務領域等の検討

変化・多様化する社会的な課題の解決へ不動産鑑定士が貢献して行くことと共に、将来に亘っての担い手を持続的に確保するため、不動産鑑定士が社会に貢献できる新たな業務領域の創出、新技術を活用した鑑定業務の改善・効率化、不動産鑑定士の魅力の効果的な発信方法等について国土交通省と連合会で検討。

各事項の説明

1 公的鑑定評価の報酬単価の引上げの推進

近年の物価上昇及び賃金上昇を踏まえ、不動産鑑定士の将来の担い手確保に向けて、地価公示における報酬単価の引上げ措置に続き、都道府県地価調査、相続税路線価評価、固定資産税評価、公共用地取得の際の鑑定など公的鑑定評価の鑑定評価料の引き上げを要望する。

2 必要な令和7年度地価公示予算の確実な確保

地価公示は、土地の取引価格の指標、公共用地取得の補償額算定、固定資産税、相続税等の課税基礎等に活用されている国民共有の制度インフラであり、その重要性は令和3年に閣議決定された土地基本方針においても明記されているところである。

土地取引の指標等として十分に機能させるために必要な地点数（26,000地点。休止地点を含む。）を維持しつつ、令和6年度予算で引上げられた報酬単価を維持するために必要な予算（関連業務経費等を含む。）を確保していただきたい。また、事例調査等地価公示関係業務における負担軽減について、国土交通省と連合会で検討を行っており、効果的な措置を講じていただきたい。

3 都道府県地価調査の重要性についての認識の維持向上

地価公示と半年毎に行われ、同じく土地取引価格の指標として相互補完的に重要な都道府県地価調査は、全国的な地価情報の指標として、関係者の各段の努力の結果しかるべき役割を果たしている。今後とも適切に実施されるようその重要性（時点的相互補完、都市計画区域外地点、宅地外用途地点等）については認識の維持向上を図るべきであり、土地基本方針（閣議決定）において「現在の地価公示等を通じた地価情報の発信」を含む「不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供」の充実化を

掲げる国と共に、地域の実情に応じた支援を進めるので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

また、令和6年度予算で地価公示の報酬単価が引き上げられたことを踏まえ、都道府県地価調査の報酬単価の引上げが実現するよう、各都道府県不動産鑑定士協会が活動を行うので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

4 相続税路線価評価の的確な実施

- ① 適切な相続税課税に役立つ路線価の適正な評価への対応に引き続き注力する所存であり、そのためにも報酬単価の引上げを要望する。
- ② 相続税路線価評価の報酬単価について、地価公示の報酬単価が引上げられたことを踏まえ、令和7年度以降の相続税路線価予算において、単価の引上げのため、効率的な予算執行の具体的な方法について、今後、国税庁と連合会とで協議を予定しているので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

5 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

- ① 適切な課税に役立つ固定資産税の適正な評価への対応に引き続き注力する所存であるので、御留意願いたい。
- ② 土地に対する固定資産税は、不動産鑑定士による鑑定評価等を活用して課税の基礎となる価格が算定されているが、その際においては市町村内外の土地についての情報交換・調整により評価の均衡を確保する必要がある。そのための取組に各都道府県不動産鑑定士協会は全面的に協力するので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。
- ③ 固定資産税評価における鑑定評価の質を確保して適正な課税に役立つべく、市町村に対し不動産鑑定評価業務の性質（価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない）をわかりやすく説明するための活動を各都道府県不動産鑑定士協会が行うので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。
- ④ 令和6年度の地方財政対策の一環として一般行政経費の単位費用が

3%程度引上げられ、固定資産評価に係る鑑定委託料についても同様に措置されていることから、各市町村（東京都を含む）において、報酬単価の引上げ見直しが推進されるよう必要な取組みを進めるので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。また、令和7年度は全国一斉に標準宅地の評価が行われることから、その際の報酬単価についても引上げがなされるよう地方財政対策を講じていただきたい。

6 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」の引き上げ改定、依頼方法の改善支援

「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」*は、公共用地の取得に伴う不動産鑑定評価業務の委託について、各公共機関において統一的な対応を行うべく申し合わせられたものであるが、不動産鑑定報酬の標準的な目安を示すものであり、多くの公共機関において用いられていることから、不動産鑑定評価業務への影響力があることを踏まえ、引き上げ改定していただくことを要望するので、貴議員連盟からも御支援・御協力願いたい。また、当連合会としては一層の品質維持向上に役立つ諸改善（①簡略な意見書の誤用を求める依頼、②実態と異なる小面積を対象とする依頼、③上記報酬基準から乖離した低額による依頼、の是正、並びに④相談助言等新たな業務の推進）について依頼者への支援を進めるので、このような取組について御支援・御協力を求める。

* 公共用地の取得を行う行政機関等で設立されている中央用地対策連絡協議会理事会（事務局：国土交通省）の申合せによる。

7 不動産の鑑定評価に係る契約・選定方式の改善

令和元年に貴議員連盟から発出いただいた「不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言」とその基礎となった当連合会の「不動産鑑定契約のあり方に関する基本的見解」*に基づき、主要官庁、当連合会等における諸改善が進展した。

さらなる改善と地域の実情に応じた全国、地方公共団体での浸透のための取組について、土地基本方針（閣議決定）において能力に着目した業者

選定に向けた依頼者への情報提供等の支援に格段の決意が示された政府・国土交通省と共に進めるので、貴議員連盟からの一層の御支援・御協力をいただきたい。

- * 鑑定評価の質と担い手の確保のため、国、地方公共団体等の依頼者に対し不動産鑑定評価業務の性質（価格（報酬）に重点を置いた受任者選定はなじまない）をわかりやすく説明するため、当連合会が設置した「不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクトチーム」（座長：大橋弘東京大学大学院経済学研究科教授）においてとりまとめたもの。

8 被災対応等における不動産鑑定士の活用

大地震、大水害等の被災時には、必ずしも対応に習熟していない市町村担当部局にとって大変な負担がかかる。当連合会では、被災者に対する相談業務や被災者の債務整理における不動産鑑定評価のみならず、市町村長に課せられた罹災証明書の交付義務・住家被害認定調査を始め全体を管理する市町村職員への総合的な支援に取り組んできたところ。具体には、令和5年度において、国土交通省からの協力要請を踏まえ、「令和5年秋田水害」に対して、秋田県五城目町において住家被害認定調査及び罹災証明書発行等への協力や被災者相談等を通じて被災地・被災者支援活動を実施すると共に、「令和6年能登半島地震」においても、1月の発災直後から石川県かほく市、穴水町、内灘町に対して不動産鑑定士を派遣し、かほく市の住家被害認定調査への支援活動を実施し、更に4月からは、石川県からの被災市町への支援要請を受け、珠洲市、志賀町、七尾市、穴水町、内灘町に輪島市を加えて6市町への支援を実施。引き続き市町村を始めとする地方公共団体への協力を惜しまず、事前の周知も進めるので、貴議員連盟からも御支援・御協力願いたい。

9 新たな土地法制に伴う不動産鑑定士の活用等

以下のように変化・多様化する社会的な課題に対して、その解決に向けて不動産鑑定士による貢献が有用であると共に、新たなビジネス展開に繋がって行くものである。

- ① 近年改正された所有者不明土地法、土地基本法、民法等に対応して、地域福利増進事業、共有関係解消による土地の利活用等の所有者不明土地問題解消のための不動産鑑定評価、また、人口減少地域の公的地価情報充実（地価公示とは別の枠組づくり、都道府県地価調査の拡充等）における不動産鑑定評価を担う用意があるので、関連施策の一層の充実を図っていただきたい。併せて、法務省の所管する区分所有法制*の見直しの動きにも適切に対応すべく検討を進めて行く所存。
- ② 土地基本方針（閣議決定）で示された「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラである」との信託を受けて、また、「今後の土地政策の推進」、「適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラ」である専門家として連携協力が求められており、地方公共団体等の諸施策の検討・実施に参画する用意があるので、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

* 「建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）」

10 不動産鑑定業務の新たな業務領域等の検討

変化・多様化する社会的な課題の解決へ不動産鑑定士が引き続き貢献することが有用であるが、一方で、不動産鑑定士の減少、高齢化が進んで来ているところである。これらの課題に対処すべく、(1) 不動産鑑定士の担い手の確保、(2) 不動産鑑定士の業務領域の拡大、(3) 不動産鑑定士の専門分野の見える化、(4) 不動産鑑定 DX の推進、(5) その他をテーマとして、国土交通省と連合会とで検討会を実施中であり、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。具体の検討内容としては例えば、①鑑定評価と一体となったアドバイス・コンサルティング業務「(仮称) 不動産鑑定・助言書 (通称：A + A / A プラス A)」を新たなビジネスとするよう制度化を検討（鑑定評価の隣接・周辺業務（3 条 2 項業務）の再整理）、②地方自治体の公的不動産の利活用等における不動産鑑定士の活用など。

以 上