



令和8年5月20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

I 公的評価の的確な実施とそれを支える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。

1 国民共有の制度インフラである地価公示、都道府県地価調査

国民共有の制度インフラである地価公示、及びこれを補完する地価調査の確実な実施。

(1) 地価公示の的確な実施とそれを支える予算の拡充

不動産の鑑定評価の決定に当たっても不可欠なものである地価公示を十分に機能させるために従来と同様に必要な地点数 26,000 地点(隔年調査 430 地点を含む)を確保し、22 年振りの報酬単価の引上げの動きを堅持するため、9 年度予算でも 6 年度の引上げ(1,000 円・税抜き)と同水準の引上げを実施。そのための予算の拡充を措置すること。

(2) 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。

2 公平な課税の実現を支える相続税路線価、固定資産税評価

公平で適切な課税のためには、土地の適正な評価が重要であり、その役目を果たすべく、引き続き注力する所存。

(1) 相続税路線価評価の的確な実施

引上げられた報酬単価で実施すべく必要な予算を確保。

(2) 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

地方財政措置で引上げられた報酬単価での確実な実施。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。

II 被災対応等における不動産鑑定士の活用

内閣府、国土交通省とも連携し、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。

III 多様な社会的課題への対応と鑑定士の専門性を活かした新たな業務領域の検討

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り、担い手の確保が課題。

1 新たな土地法制に伴う不動産鑑定士の活用等

所有者不明土地法等の制定、土地基本法や民法の改正、区分所有法制の見直し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。

2 専門性を活かした新たな業務領域等の検討

国土交通省とも必要な連携をしつつ、連合会で検討。例えば、鑑定評価と一体となったコンサルティング業務、公的不動産の利活用等の不動産鑑定士がその専門性を活かして社会に貢献できる新たな業務領域の創出、不動産鑑定士の魅力の効果的な発信方法等。

各事項の説明

Ⅰ 公的評価の的確な実施とそれを支える公的鑑定評価の報酬単価の引上げの推進

適正な土地の利用・管理のため、専門資格を有する専門家の存在は必要不可欠な社会インフラであるが、このような中、従事する者の減少、高齢化が進む不動産鑑定士の担い手の確保は喫緊の課題であり、令和6年に閣議決定された土地基本方針にも位置付けられている。

これに加えて、近年の物価上昇及び賃金上昇を踏まえ、地価公示における報酬単価の引上げを端緒としての都道府県地価調査、相続税路線価評価、固定資産税評価の報酬単価、更には影響範囲の広い公共用地取得の際の鑑定評価の鑑定評価料の引き上げが進められて来ており、この動きを堅持することが必要である。

1 国民共有の制度インフラである地価公示、都道府県地価調査

国民共有の制度インフラである地価公示、及びこれを補完する地価調査の確実な実施。

(1) 地価公示の的確な実施とそれを支える予算の拡充

地価公示は、これを補完する都道府県地価調査と共に、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6年に閣議決定された土地基本方針においても、引き続き、明記されているところである。

不動産の鑑定評価の決定に当たっても不可欠なものである地価公示を十分に機能させるために従来と同様に必要な地点数 26,000 地点(隔年調査 430 地点を含む)を確保し、令和6年度の22年振りの報酬単価の引上げの動きを堅持して行くため、令和9年度予算において令和6年度の報酬単価の引上げ幅(1,000円・税抜き)と同水準の報酬単価の引上げを行うために必要となる予算*の拡充措置をしていただきたい。

* 関連業務経費等を含む

(2) 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。令和6年に閣議決定された土地基本方針においても、「地価の動向を的確に把握・発信」することが位置付けられており、今後とも地価調査が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)についての認識の維持向上を図るべきであり、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、都道府県地価調査の報酬単価の引上げの動きは全国の都道府県に広がっているが、この動きが堅持されるよう、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。

2 公平な課税の実現を支える相続税路線価、固定資産税評価

公平で適切な課税のためには、土地の適正な評価が重要であり、その役目を果たすべく、引き続き注力する所存。

(1) 相続税路線価評価の的確な実施

国税庁が毎年実施する相続税路線価評価の報酬単価については、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年度予算において、単価の引上げのために必要な予算を計上していただいたところであり、次年度以降も、必要な予算を確保していただきたい。

(2) 固定資産税評価の適正化・均衡化の促進

① 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利用して課税の基礎となる価格が算定されているが、その際には各市町村の区域内のみならず区域外の土地について、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。

② 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。

- ③ 本年1月1日を評価時点とする全国一斉の標準宅地の評価に当たっても地方財政対策の一環として一般行政経費の単位費用が上げられ、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たが、引き続き、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、次年度以降も、引き続き、必要な地方財政上の措置を講じていただきたい。

II 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、平成28年の熊本地震以降、取り組んできたところ。

- ① 記憶にも新しい「令和6年能登半島地震」への対応に当たっても、石川県からの被災市町への支援要請を受け、全国から多くの不動産鑑定士が参画し、珠洲市、輪島市等の6市町への支援を継続して実施すると共に、同年9月に発生した奥能登豪雨への対応も行ったところであり、これらの活動実績を踏まえ、令和6年12月26日には、災害対策を所管する内閣府の防災担当大臣との間で住家被害認定に関する平時から災害時に亘る連携協定を締結したところ。
- ② 様々な災害への脆弱性を有する我が国においては、国土強靱化などの防災対策の重要性が増していると承知しており、引き続き、内閣府及び国土交通省との連携を図って行くと共に、災害の復旧復興過程で重要となる罹災証明の発行、住家被害認定調査への支援を通じ、災害対策の各種法令上のニーズにも貢献して行く所存であり、各地の自治体との間で

の事前の協定の締結を進めつつあるところであり、貴議員連盟からも御支援・御協力願いたい。

Ⅲ 多様な社会的課題への対応と鑑定士の専門性を活かした新たな業務領域の検討

1 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。

- 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、改正区分所有法の的確な運用*へも貢献すべく、引き続き取り組んで行く所存。

* 「建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）」が改正され本年 4 月より施行（建替え決議がなされた場合の通損補償による賃借権の終了規定の創設など）

- ② 令和 6 年に閣議決定された土地基本方針においても、土地・不動産に関連する専門家は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な存在である旨、明記され、「今後の土地政策の推進」に当たっ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。

2 専門性を活かした新たな業務領域等の検討

公的評価制度の担い手としての重要な役割に加え、その公的資格に係る専門性を活かし、幅広い分野で課題解決に向けて社会に貢献することが重要であり、その専門性に鑑み適正な報酬の確保が不可欠。そこで、不動産に係る専門性を活かした業務の適正な報酬の確保等について、国土交通省と連合会とで検討会を実施し、①②にあるような鑑定評価の隣接・周辺業務、公的不動産の利活用などへのニーズや取組事例を収集し、併せて、鑑定評価と隣接・周辺業務が一体となったア

ドバイス・コンサルティング業務の位置付け、留意点などを示しているところである。引き続きの貴議員連盟としての御支援・御協力も願いたい。

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)」*について
ビジネスとしての社会の認識

* 鑑定評価の隣接・周辺業務(3条2項業務)

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

以 上