



令和7年5月21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従来と同様に必要な地点数を確保し、22年振りの報酬単価の引上げ（6年度予算）の動きを堅持。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。

(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。

3 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」(用対連基準)の引き上げ改定、依頼方法の改善支援

広く国や自治体の公共用地取得業務に使われ、影響力の広い用対連基準に規定されている報酬単価の引上げ、一層の品質維持向上のための依頼者支援の取組。

4 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。

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、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。

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の引上げに続き、特に、多くの公共機関で用いられ、影響の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確実な確保

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。

土地取引の指標等として十分に機能させるために従来と同様に必要な地点数*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、必要な予算（関連業務経費等を含む。）を継続的に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し、実行に移して来ているところであるが、引き続き、負担軽減が進むよう、貴議員連盟としても御支援・御協力願いたい。

* 令和7年度地価公示は26,000地点（休止地点を含む。）で実施予定

（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 令和８年１月１日を評価時点として全国一斉に標準宅地の評価が行われるが、令和７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な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、必要な地方財政上の措置を講じていただきたい。

３ 「公共事業に係る不動産鑑定報酬基準」（用対連基準）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しており、現在、国土交通省の行う勉強会に参加し、報酬基準の見直しの検討に協力しているところであり、貴議員連盟からも、引き続き、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となるような依頼の是正、②実態と異なる小面積を対象とする依頼の是正、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等）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も御支援・御協力願いたい。

* 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。

4 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。

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 「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内の市町に対して不動産鑑定士を派遣すると共に、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、輪島市等の 6 市町への支援を実施すると共に、9 月に発生した奥能登豪雨への対応も行ったところ。
- ② 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。これに則って、内閣府及び国土交通省との連携を図って行く所存。

- ③ 能登半島地震、奥能登豪雨での経験から、発災後の迅速な支援が肝要であることに鑑み、今後の災害対応において、各地の自治体との間で、平時からの協力関係を構築しておくことが重要であると考えており、事前に協定を締結する取組みを進めつつあるので、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、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 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。

* 「建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）」

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るが、一方で、近年、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、その持続的な担い手の確保が課題とな
って来ている。特に、地方部では公的評価のウエイトが高く、専門性
を活かして報酬を得る手段が限られていることは否めない。そこで、
不動産に係る専門性を活かした業務領域の拡大や業務における適正な
報酬の確保等、将来の担い手確保の方策について、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。具体のテーマとしては、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)」* について
ビジネスとしての社会の認識を確保するような検討

* 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
の検討
等である。

以 上