

重点事項推進WG横断的的制度分野担当SW:資格制度見直し調査票

1. 資格の名称	不動産鑑定士
2. 所管府省庁	国土交通省
3登録・入会制度について	
・登録者数	7,086名(不動産鑑定士補2,500名) H18.1.1現在
・登録先	国土交通省
・登録審査の実施者	国土交通大臣
・入会の強制有無	無
・団体の法的根拠	民法第34条に基づく社団法人
・強制加入としている場合のその理由	—
・設立の目的	・不動産鑑定士等の品位の保持及び資質の向上を図る。 ・不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図る。
4. 報酬規定について	
・報酬規定の有無 有の場合の記載箇所(根拠法令)と規定する理由	無
・報酬の目安となる規定やガイドライン等がある場合、その記載箇所とその内容	[根拠] 不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬の基準(昭和59年4月17日 国告第2号) [内容] 別添1
・報酬の現状 (規定をなくした場合の報酬の推移など)	
5. 広告規制について	
・広告規制の有無 有の場合その記載箇所と規制の理由	無
6. 資格取得試験について	
・試験について規定する根拠法令	不動産の鑑定評価に関する法律第二章第二節

・受験者及び合格者数の推移(10年間)	別添2
・合格率が大幅に変わっている場合その理由	
・現状の資格保有者の過不足とその必要数に向けての対応	
・資格取得の容易化について、検討している場合その内容(科目の積上げ、再受験の既合格科目の免除、試験問題の公表、持ち帰りなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・短答式試験に合格した者について、申請により2年間は短答式試験を免除(平成16年法改正により措置済み) ・試験問題の公表・持ち帰りを可能とした(平成14年試験より実施) ・択一式の科目の正答の公表、論文式の科目の出題の趣旨を公表(平成14年試験より実施) ・大学等において通算して3年以上法律学、経済学又は商学に属する科目の教授若しくは助教授の職にあった者は、その申請により民法、経済学又は会計学を免除 ・法律学、経済学又は商学に属する科目に関する研究により博士の学位を授与された者は、その申請により民法、経済学又は会計学を免除
・関連・類似資格等と統合や試験科目の共通化、免除している場合その内容	高等試験本試験、司法試験又は公認会計士試験に合格した者は、その申請により、合格した試験において受験した科目(司法試験の場合は民法のみ)を免除している。
・受験資格について、特定の者に優遇される特例措置の有無とその内容	無
7. 罰則規定について	
・懲戒処分権者	国土交通大臣
・懲戒の内容	1年以内の期間における鑑定評価業務の禁止 不動産鑑定士の登録の消除 戒告
・懲戒となる行為	不動産の鑑定評価に関する法律又は同法に基づく国土交通大臣若しくは都道府県知事の処分違反等
・資格者団体による懲戒(法的な懲戒処分との整合)	—
・資格者団体による懲戒となる行為	—
8. 免許の更新	
・更新制度の有無	無
・定期的な講習等の有無その内容および頻度	・資格者団体等に対して、不動産の鑑定評価等業務に関する研修を年間15時間以上実施すべき旨規定(法第49条、政令第9条)

○不動産の鑑定評価業務に関し請求するもののできる報酬の基準

(昭和五十九年四月十七日
国土庁告示第二号)

発布 平成 三年 三月三〇日 国土庁告示第五号 (第一次改正)
平成 九年 三月二六日 国土庁告示第一号 (第二次改正)

不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関し請求するもののできる報酬の基準を次のように定める。

第1 業務報酬の算定方法

不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することのできる報酬は、第2の直接人件費、第3の経費、第4の技術料、第5の特別経費並びに消費税額及び地方消費税額に相当する額を合算する方法により算定することを標準とする。

第2 直接人件費

直接人件費は、不動産の鑑定評価業務に直接従事する技術者のそれぞれについての当該業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与引当金、法定保険料等の人件費の1日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じて得た額の総和とする。

第5 特別経費

特別経費は、出張旅費、宿泊料その他の不動産の鑑定評価業務の依頼者の特別の依頼に基づいて必要となる費用(第2に定める直接人件費及び第3に定める経費を除く。)の合計とする。ただし、課税仕入れに係る消費税額及び地方消費税額を含まないものとする。

第6 直接人件費等に関する略算方法による算定

直接人件費又は経費の額の算定については、第2又は第3にかかわらず、それぞれ次のイ又はロに定める算定方法を標準とした略算方法によることができる。

イ 直接人件費

不動産の鑑定評価業務でその内容が別添1に掲げる標準業務内容であるものに係る直接人件費の算定は、通常当該業務に従事する技術者1人について1日当たり必要とする人件費(課税仕入れに係る消費税額及び地方消費税額を含まない。)に別添2に掲げる標準業務人・日数を乗じて算定する方法

ロ 経費

経費の算定は、直接人件費の額に1.0を標準とする倍数を乗じて算定する方法

第1-3・5・6…一部改正 [平成元年3月国土告示5号・9年3月1号]

前 文 (改) [平成九年四月一日国土告示第一号]

ただし、課税仕入れ(消費税法(昭和63年法律第108号)第2条第1項第12号に規定する課税仕入れをいう。以下同じ。)に係る消費税額及び地方消費税額を含まないものとする。

第3 経費

経費は、次のイ及びロに定めるところによりそれぞれ算定される直接経費及び間接経費の合計とする。

イ 直接経費

直接経費は、印刷製本費、複写費、交通費等不動産の鑑定評価業務に関して直接必要となる費用の合計とする。ただし、課税仕入れに係る消費税額及び地方消費税額を含まないものとする。

ロ 間接経費

間接経費は、不動産の鑑定評価業務を行う事務所を管理運営していくために必要な人件費(第2に定める直接人件費を除く。)、調査研究費、研修費、減価償却費、通信費、消耗品費等の費用(イに定める経費を除く。)のうち、当該業務に関して必要となる費用の合計とする。ただし、課税仕入れに係る消費税額及び地方消費税額を含まないものとする。

第4 技術料

技術料は、不動産の鑑定評価業務において発揮される技術力の対価として支払われる費用とする。

※「国土庁告示第二号」参照

※「国土告示第一号」参照

平成九年四月一日から適用する。

国土庁告示第二号
国土庁告示第一号

別添1

標準業務内容は、次の1から8までに掲げる業務とする。

- 1 依頼受付及び鑑定評価の基本的事項の確定
- 2 鑑定評価の作業に係る処理計画の策定
- 3 対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認
- 4 鑑定評価に必要な資料の収集及び整理
- 5 収集された資料の検討及び対象不動産についての価格形成要因の分析
- 6 鑑定評価方式の適用
- 7 試算価格又は試算資料の調整及び鑑定評価額の決定
- 8 鑑定評価書の作成及び依頼者への交付

別添2

標準業務人・日数は、次の表に掲げるものとする。

評価額 (円)	標準業務人・日数									
	500万	1,000万	2,000万	4,000万	8,000万	1億	3億	6億	12億	25億
類型	3	3	4	5	7	9	12	14	16	19
宅地又は 建物の所 有権	4	6	8	10	12	14	16	19	22	26
宅地又は 建物の所 有権	6	8	10	12	14	16	18	20	23	26
建物及び 宅地の 所有権	4	5	6	8	10	12	14	17	20	23
宅地の借 地権	3	4	5	7	9	11	13	16	19	22
宅地の区 分地上権	4	5	7	9	11	13	15	18	21	24
建物の区 分所有権 及び分所 有権	4	5	7	9	11	13	15	18	21	24
代 表	4	5	7	9	11	13	15	18	21	24
家 賃	6	8	10	12	14	16	18	20	23	26

(注) 評価額は、各類型に係る対象不動産にその所有権を制限する権利が存
 しないとした場合における当該不動産の所有権の鑑定評価額をいう。

不動産鑑定士試験施行状況

別添2

区分	第1次試験		第2次試験		第3次試験		備考			
	受験者数	合格者数	受験者数	合格者数	受験者数	合格者数				
8	116	21	18.1	2,721	383	14.1	515	164	31.8	
9	131	20	15.3	2,512	368	14.6	526	174	33.1	
10	123	22	17.9	2,481	370	14.9	548	182	33.2	
11	98	14	14.3	2,616	352	13.5	617	194	31.4	
12	89	22	24.7	2,621	345	13.2	643	200	31.1	
13	95	32	33.7	2,505	374	14.9	677	218	32.2	
14	110	11	10.0	2,481	380	15.3	727	212	29.2	
15	106	39	36.8	2,503	336	13.4	753	215	28.6	
16	84	17	20.2	2,300	244	10.6	737	229	31.1	
17	20	5	25.0	2,282	170	7.4	702	213	30.3	