

第9回 J A P A N D R O N E 2 0 2 4

不動産鑑定士によるドローンの業務活用

～空の産業革命へと進む社会において
不動産鑑定士が担う役割について～

- ・ ドローン鑑定（特許第6726831号・商標第6365211号）
- ・ 飛行経路地等調査業務
- ・ 不動産調査実務者養成コース（二等ライセンス）

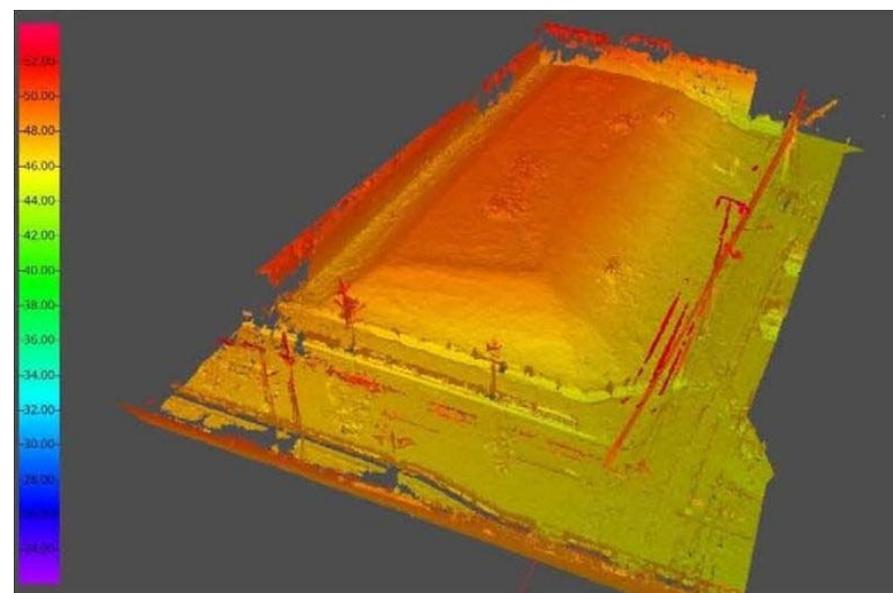
私たちは、不動産に関連する多くの中小事業者や自治体がドローンを活用し、身近なドローン利用をもって社会受容性を形成してゆくことの現実的な道筋を考えています。

不動産鑑定ネットワークサービス株式会社（ドローン鑑定会）
代表取締役・不動産鑑定士 新見憲一郎

不動産鑑定士とは、

不動産鑑定士（ふどうさんかんていし）は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき制定された国家資格であり、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とする。...Wikipediaより

**不動産鑑定士は、ドローンを即時的に活用しえた稀な職種。
不動産鑑定士にとって、ドローンは正に飛び道具。**



不動産鑑定ネットワークサービス(株)とは、

弊社定款（目的）

1. 不動産鑑定業
 2. 無人航空機、各種計量器等を活用した不動産鑑定評価システム及びメソッド並びに不動産鑑定評価支援ソフトの研修・開発
 3. 知的財産権（特許権、商標権、実用新案権、著作権等）の実施、使用許諾、管理
 4. 無人航空機、各種計量器等を活用した不動産鑑定等業務を推進するための事業
 5. 各種専門技能の習得、資格取得等にかかる教育事業
 6. 無人航空機、計量器、ソフトウェアおよび関連備品等の販売（古物営業法に基づく販売を含む）及びリース
 7. 無人航空機関連事業の発展および社会受容性等に寄与するための事業
 8. 無人航空機関連事業者と自治体等との提携、協働、協力に関する事業
 9. セミナー、研修会、講習会、展示会等の企画、開催、参加、講師派遣
 10. 前各号に関するコンサルティング業務
 11. 前各号に附帯する一切の業務
- ドローン鑑定
PAT6726831・®6365211
- ドローン鑑定会の運営
- 不動産調査実務者養成コース
- 機材・解析ソフト販売
- ドローン活用・ICT・DX等に関する研修講師、業務提携
- 飛行経路地等調査業務

不動産鑑定ネットワークサービス(株) 代表取締役 新見憲一郎 (ドローン鑑定会代表)

新見憲一郎 (しんみけんいちろう) ・ 1968年生まれ ・ 京都在住

専門性：不動産鑑定士 (第5704号)、測量士補、赤外線建物診断技能師
二等無人航空機操縦士、一等修了審査員、アマチュア無線技能士、
地理情報標準認定資格、損害保険鑑定人 など

新技術：ドローン鑑定 (特許第6726831号・商標第6365211号・近畿発明奨励賞)



(令和5年10月6日、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催の第37回不動産鑑定シンポジウムにて、ドローン活用をテーマに、航空局・地方整備局等のパネラーを招き、研究発表とコーディネーターを務める。)

不動産鑑定業界における講師講演実績とドローン活用への期待の高まり

● 情報開示型

令和4年11月11日

四国不動産鑑定士協会連合会研修・中部不動産鑑定士協会連合会研修

不動産鑑定士によるドローン活用～現状と将来ビジョン～

令和4年12月2日

● 外部提供型

令和4年12月15日

徳島県用地対策連絡協議会研修

ドローンによる用地評価UAV対応への提言

令和5年10月26日

近畿地区用地対策連絡協議会

流れは用地部門へ、ドローン活用の現状

● 実務体験型

令和5年8月10日

岐阜県不動産鑑定士協会研修

空撮解析の基礎理解と実演

● 未来創造型

令和5年9月29日

大阪府不動産鑑定士協会研修

時代はICT鑑定へ、ドローン鑑定編

● 産業議論型

令和5年10月6日 日本不動産鑑定士協会連合会シンポジウム

いま不動産の鑑定評価はドローンの業務活用

～空の産業革命へと進む社会において、不動産鑑定士が担うべき役割り～

パネラー：国土交通省航空局安全部無人航空機安全課

国土交通省四国地方整備局用地部

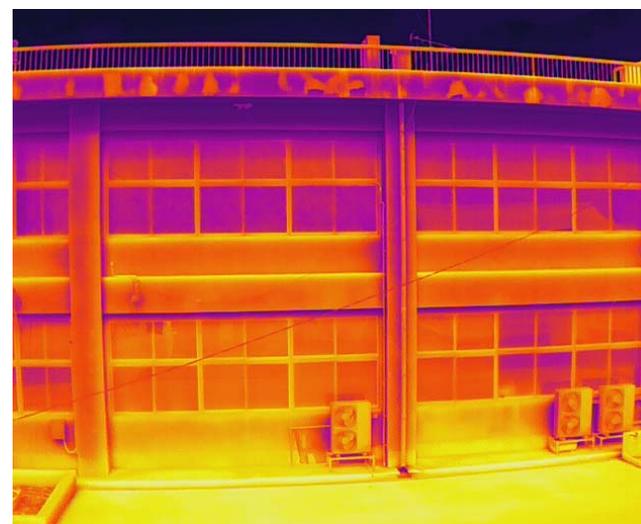
香川県土木部土木監理課 ほか

実需に応える不動産鑑定士のドローン活用

裁判所業務（精緻化・事実証明） 公共用地業務（インフラDX）

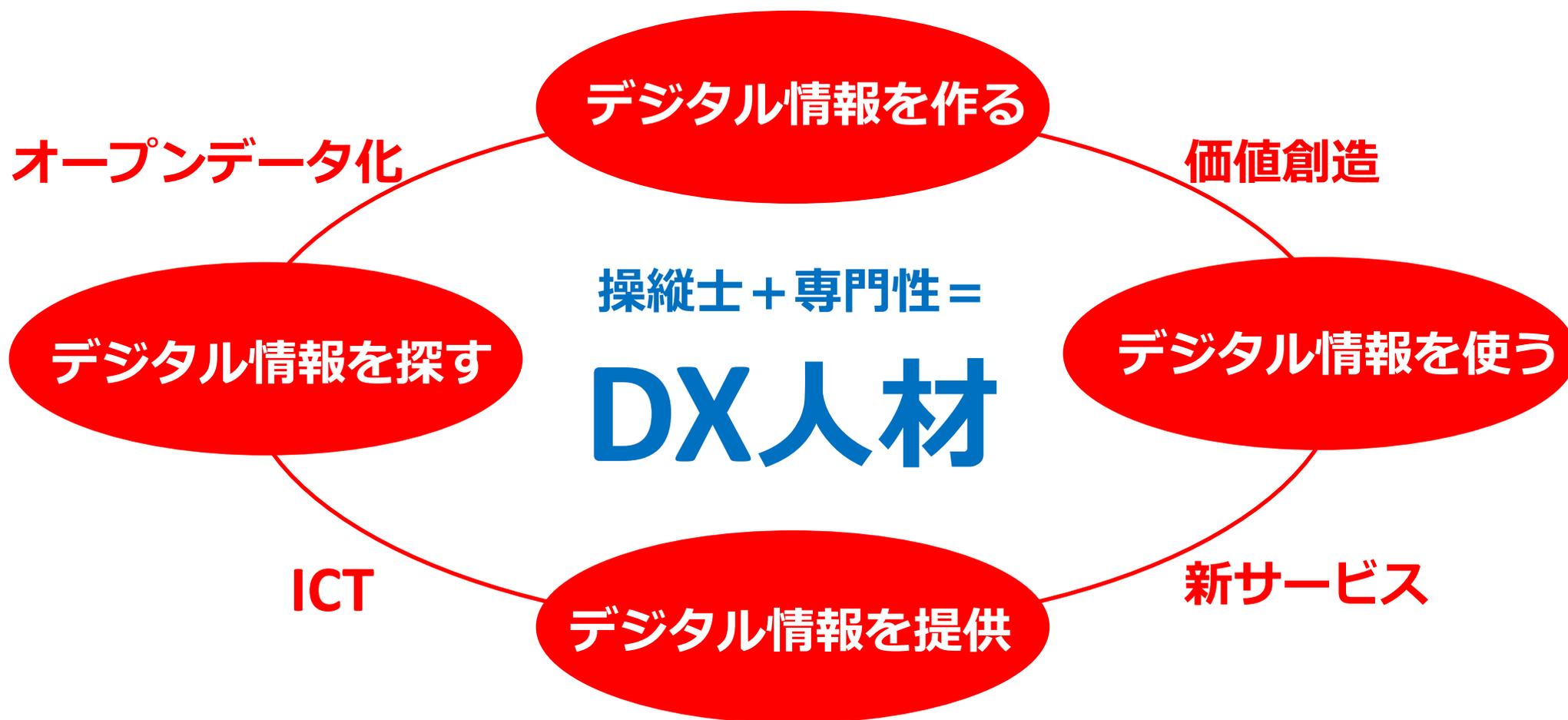


民間業務（デジタル化・差別化） 調査業務（新手法・効率化）

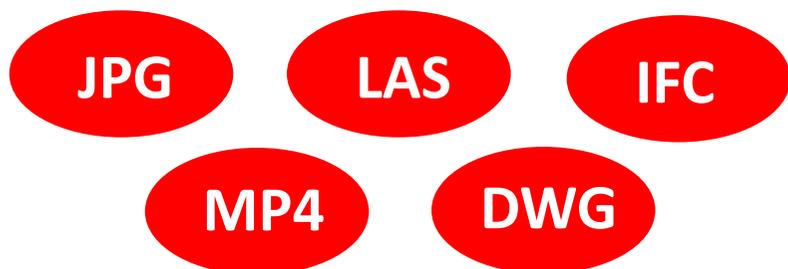


私たちにとってドローンは、

ドローン = デジタル情報を作る新ツール



デジタルデータ（ドローン活用）



レガシーシステム

データ分析 ↑ 有用性創造

稀少なDX人材

(UAV操縦士兼不動産鑑定士)

自治体等

県民性や市民性に応じた取り組み

公共買収・公売

罹災認定

所有者不明土地

空家対策

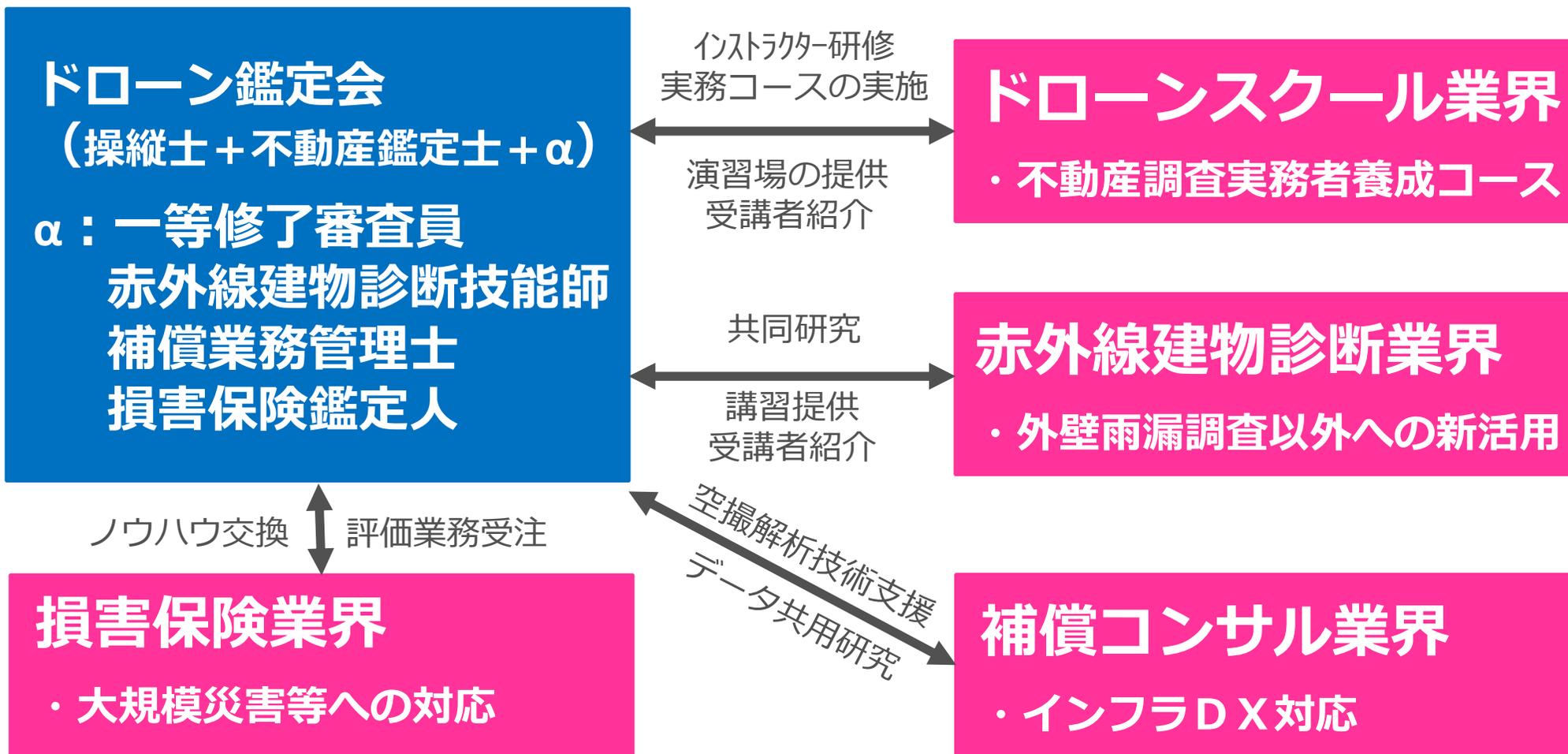
都市計画・街づくり

固定資産評価

官民協働
⇒
内製化

ドローン鑑定会では、新たなご相談をお待ちしております。
社会の声に応えることが私たち専門士業家の使命です。

ドローン鑑定会と他業界との連携実績



ドローン鑑定会では、新たにご相談をお待ちしております。
私たちの専門性や業務ノウハウは広く活用しえるものです。

不動産鑑定士監修による

不動産調査実務者養成コース

① スクール・インストラクター研修

- ・ 受講生が何なのか理解する（不動産鑑定士とは、宅建士とは）
- ・ 受講生が何をするのか理解する（地積測量図とは、座標とは）
- ・ 受講生と話せるようになる（民法から実務概要まで）

② 不動産調査実務者養成コースの実施（学科実地各2～3時間）

- ・ 野外における高度150m未満までの飛行
- ・ ヒヤリハット事例の理解と危機対応
- ・ 不動産調査特有の飛行と留意点、自動航行撮影 など

これまで全国から京都のFREEBIRDまで来ていただくしかなかった上記コースを、全国各地で受講できるように整備中です。

ドローンの産業活用推進のため、実務者養成にご助力いただける認定講習機関様、ご検討よろしくお願いたします。

不動産鑑定士監修による

中小事業者のドローン実装支援（自力型）

● カウンセリング・入門セミナー



① 二等ライセンス取得＋不動産調査実務者養成コース

② 機材購入＋産業機導入講習

③ 解析ソフト購入

● 保険加入・包括申請



● 実地演習（オプション）

（自力型は、諸手続きを自身で行い、導入までをサポートするものであり、その先の業務実施を含みません。
自力型については、①～③の実費以外に、コンサル料等は一切は掛かりません。
但し、遠隔地への出張指導が必要な場合、出張実費相当を負担いただく場合があります。）

導入後は、ドローン鑑定会の提携先として、全国の不動産鑑定士（ドローン鑑定会）と協働していただけます。

**ドローン鑑定会では、
「安全高度・安全空域 = 60m以上」での基本作業
を推奨しています。**

**安全高度とは、機体の飛行音が聞こえづらく、
地上の第三者から機体を視認されにくく、
仮に視認されても、どの土地にあるか
判然としない高度です。**

**安全空域とは、周囲に障害要因（トンビ等）が無く、
機体から目を離しても、安全に機体を
放置（ホバリング）しておける空域です。**

ドローンに精通した不動産鑑定士からの提案（JAPANDRONEアワード申込作品）

不動産鑑定士によるレベル3,4支援業務

飛行経路地等調査業務

リスク診断&エビデンス

不動産鑑定士による同法3条2項の調査報告業務です。

フェーズ1：飛行経路地（離着基地～目的地）の調査分析

フェーズ2：飛行経路地（特定箇所）の詳細調査分析

フェーズ3：係争事案等の個別対応業務



レベル3（無人地帯）なので大丈夫と思っていませんか？
自治体が支援する事業なので大丈夫と思っていませんか？
飛行経路地の土地所有権等を侵害していませんか？
景観規制や住環境などへの配慮を放置していませんか？

この先のレベル4実装への取り組みには係争リスクがあります。
専門家のサポートも受け、持続可能な飛行事業を実現しましょう。

お問い合わせ

不動産鑑定ネットワークサービス株式会社
代表取締役・不動産鑑定士 新見憲一郎
0774-38-0720 shimmi@fkns.co.jp

「無人航空機の飛行と土地所有権の関係について」を十分に検討した飛行計画を策定されていますか？

無人航空機の飛行と土地所有権の関係について

令和3年6月28日
内閣官房小型無人機等対策推進室

無人航空機を第三者の土地の上空において飛行させる場合における土地所有権との関係について、法務省民事局とも調整の結果、下記の通り整理した。
関係者におかれては、無人航空機を飛行させるに当たり、この整理を理解の上、安全運航の徹底と地元の理解と協力の確保に努められたい。

記

【土地所有権の範囲についての基本的考え方】

民法においては、「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。」（第207条）と規定されているが、その所有権が及ぶ土地の空間の範囲は、一般に、当該土地を所有する者の「利益の存する限度」とされている。

このため、第三者の土地の上空において無人航空機を飛行させるに当たって、常に土地所有者の同意を得る必要がある訳ではないものと解される。

この場合の土地所有者の「利益の存する限度」の具体的な範囲については、一律に設定することは困難であり、当該土地の建築物や工作物の設置状況など具体的な使用態様に照らして、事案ごとに判断されることになる。

土地空間分析の専門家である 不動産鑑定士があなたの飛行事業 をサポートいたします。

専門実務書を出版する時代は終わり、直感的に使える形として提供する今

専門家の知見を知財という形で利用する

- 空撮解析による不動産の鑑定評価システム
ドローン鑑定（特許第6726831号・商標第6365211号）
- 建物・構造物の非接触検知による調査・評価システム
ドローンスーパーアイ（特許第7282390号）
- 建物・構築物の定期点検等向けガイドレール方式運行管理システム
ドローンスカイロード（特許第7442903号）
- 都市計画や街づくりの事業効果を地価増減予測で検討するシステム
都市評価算出プログラム（特許第6387067号）
- 富裕層向けマンション・コンドミニアム等の縁側・日本庭園付き物件
- **THE ENGAWAマンション**（意匠登録第1728787号・国際登録DM/225246）

利活用相談受付中、詳しくは担当者まで。

ご来場の皆さまへ、ドローンの産業活用推進に向けた環境整備のお願い。

ドローン活用に取り組む現場は、新制度の始まりや、既存機材の廃盤等により、大変苦勞しております。是非とも早期に開発や体制整備をお願いいたします。

- 1kgマルチコプター（A/B/C^{注1} /D/E^{注2}）
- 不動産業務支援ツール付き解析ソフト
- 不動産実務対応のドローンスクール

これが揃えば不動産関連業界だけでなく、社会は大きく変化できると確信しています。



i-Appraisal
2024

物事を前に進めることで
固定観念はくつがえる
時代への適応が
DXで正当化される時代
デジタル情報の活用抜きに
不動産鑑定士は成り立たない
これからは国・自治体・補償コン
宅建などの垣根を越えて

日本不動産鑑定士協会連合会e研修
第37回不動産鑑定シンポジウム
～いま不動産の鑑定評価はドローンの業務活用～
絶賛公開中!

他業界・他分野との連携大募集
俺らと組もうぜ！
楽しんだもん勝ち！

<https://dronekanteikai.com/>

ドローン鑑定会

- ・毎月WEB定例会開催中
- ・すごい！新しい！すばらしい！面白い！
で表彰するTOPGUNコンテスト毎年開催中

お気軽にお声掛けください。

出展者概要

出展者 : 不動産鑑定ネットワークサービス株式会社
代表取締役・不動産鑑定士 新見憲一郎
〒611-0002 京都府宇治市木幡西浦62-2
TEL : 0774-38-0721 FAX : 0774-38-0721
URL : <https://www.fkns.co.jp>
E-mail : shimmi@fkns.co.jp

出展組織 : ドローン鑑定会 (29 都道府県・42 不動産鑑定業者)
URL : <https://www.dronekanteikai.com>

提携団体 : 深空株式会社 (D J I 認定ストア大阪)
Terra Drone株式会社
株式会社WorldLink&Company (Sky Link Japan)
株式会社FREEBIRD
株式会社ROBOZ
株式会社柳土木設計事務所・柳土地家屋調査士法人
(一社) 街と暮らし環境再生機構 (赤外線建物診断技能師資格認定団体)