

第29回 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会
不動産鑑定士と不動産鑑定業者の現状

改訂・補足版

事業実績報告の内容の変更について

1. 事業実績報告について

不動産鑑定業者は、毎年1回、過去1年間における事業実績の概要を記載した書面、事務所ごとの不動産鑑定士の変動を記載した書面等を、翌年の1月31日までに国土交通大臣又は都道府県知事に提出しなければならない(不動産の鑑定評価に関する法律 第28条)。

2. 事業実績報告の内容変更

事業実績報告については、鑑定評価部会報告において、不動産鑑定士、不動産鑑定業者に関する情報の依頼者への提供の充実の観点から、その内容や公表、閲覧の仕組みを検討すべきとの提言をいただいていたところ。

これに加え、平成22年の価格等調査ガイドラインの施行に伴い、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と同基準に則らない価格等調査を事業実績報告においても峻別する必要が生じた。

このため、平成23年分の事業実績の報告から、報告の内容、方法を大幅に改定するとともに、その内容の主たる部分について、全業者分をHPに掲載することとした。

3. 報告内容及び方法の主要な変更点

- ① 基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査を区別して報告
- ② 評価の目的の区分を変更(「財務諸表」の追加等)
- ③ 隣接・周辺業務に係る実績の報告を追加
- ④ 公的土地評価に関する実績、鑑定人等としての実績の集計を新設
- ⑤ パソコンを使った電子的な作成、提出方法(行政内部においても電子的な処理)の導入

4. 報告内容の公表方法の改善

- ・従来より、鑑定評価法の規定に基づき、各地方整備局及び都道府県において、報告を閲覧に供しているところ。
- ・大臣登録業者については、報告の概要を業者ごとに国土交通省HPにおいて試験的に公表してきたところであるが、今回、全業者について、報告の概要を一部内容を見直した上で公表することを予定。

◇ 国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会報告書 (平成15年11月)

『今後の不動産鑑定評価のあり方』

Ⅲ 不動産鑑定評価の充実に向けた具体的な取組

2 多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立

(3)不動産鑑定業者の事業実績の開示

健全な競争環境を構築することが不動産鑑定業への信頼につながるとの観点、依頼者のニーズを的確に捉え、依頼を受ける観点から、個々の不動産鑑定業者の実績が簡便に見られる環境が整っていることが有効である。そのためには、個々の不動産鑑定業者が個々に情報を提供していくことも有用であるが、それに加え、客観的な信頼できる情報開示が重要となる。

現行法上、不動産鑑定業者は、毎年一回、事業実績報告書を国土交通大臣又は都道府県知事に提出することとなっており、提出を受けた国土交通大臣又は都道府県知事は、これを閲覧に供することとされている。しかしながら、依頼者が業者の実績を比較し、業務を依頼する際の参考とするには、その内容や閲覧の環境は十分とは言えない。

そこで、行政の保有する事業実績を始めとする不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報を幅広く、わかりやすく提供することが望ましい。このため、閲覧の環境を改善するとともに、事業実績報告書の内容を見直すこと等により、業者の特徴(専門分野や処分の状況等)がわかる形に改善することを検討すべきである。

その際には、市場のニーズの変化を踏まえ、「不動産の鑑定評価」以外の実績や、提携による実績も含めて開示していくことが望ましい。実績を最も端的に示すのは受注の詳しい情報であり、守秘義務に配慮しつつ、できる限り事業実績の具体の傾向が分かるような方向で、公表の範囲・方法を検討すべきである。

◇ 国土審議会 土地政策分科会 不動産鑑定評価部会報告書 (平成21年3月)

『社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて』

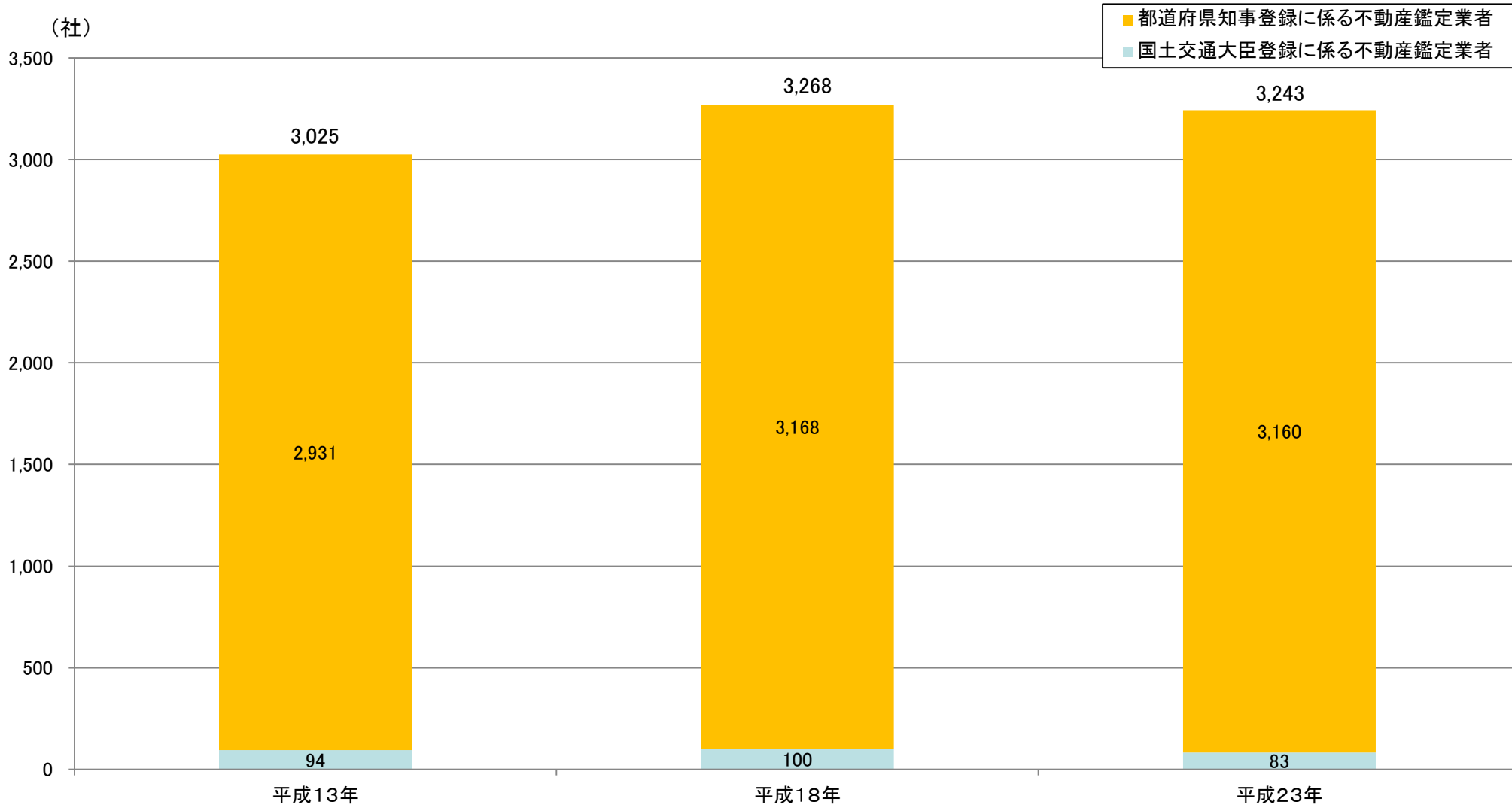
Ⅲ. 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上

2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実

- ・ 鑑定評価の依頼者や利用者の範囲が広がる中、また鑑定評価の対象や評価ニーズが多様になる中、鑑定評価の依頼者や利用者が鑑定士・鑑定業者の実績、地域精通性・専門性等を認識できる環境作りが必要となっている。
- ・ このため、潜在的な依頼者・利用者である国民誰もが、鑑定士・鑑定業者の基本的な情報、業務実績、研修履歴、保険加入状況等の情報を簡便に閲覧・検索・比較等できるような仕組みを構築する必要がある。
- ・ 具体的には、国等が保有している鑑定評価法に基づく登録情報や鑑定協会が保有している各鑑定士の研修履歴等の公開の内容面及びアクセス方法等に関する充実、さらには、鑑定士又は鑑定業者に関する推奨情報提供フォーマットの作成、インターネットの活用等が検討されるべきである。

図1 不動産鑑定業者数の推移

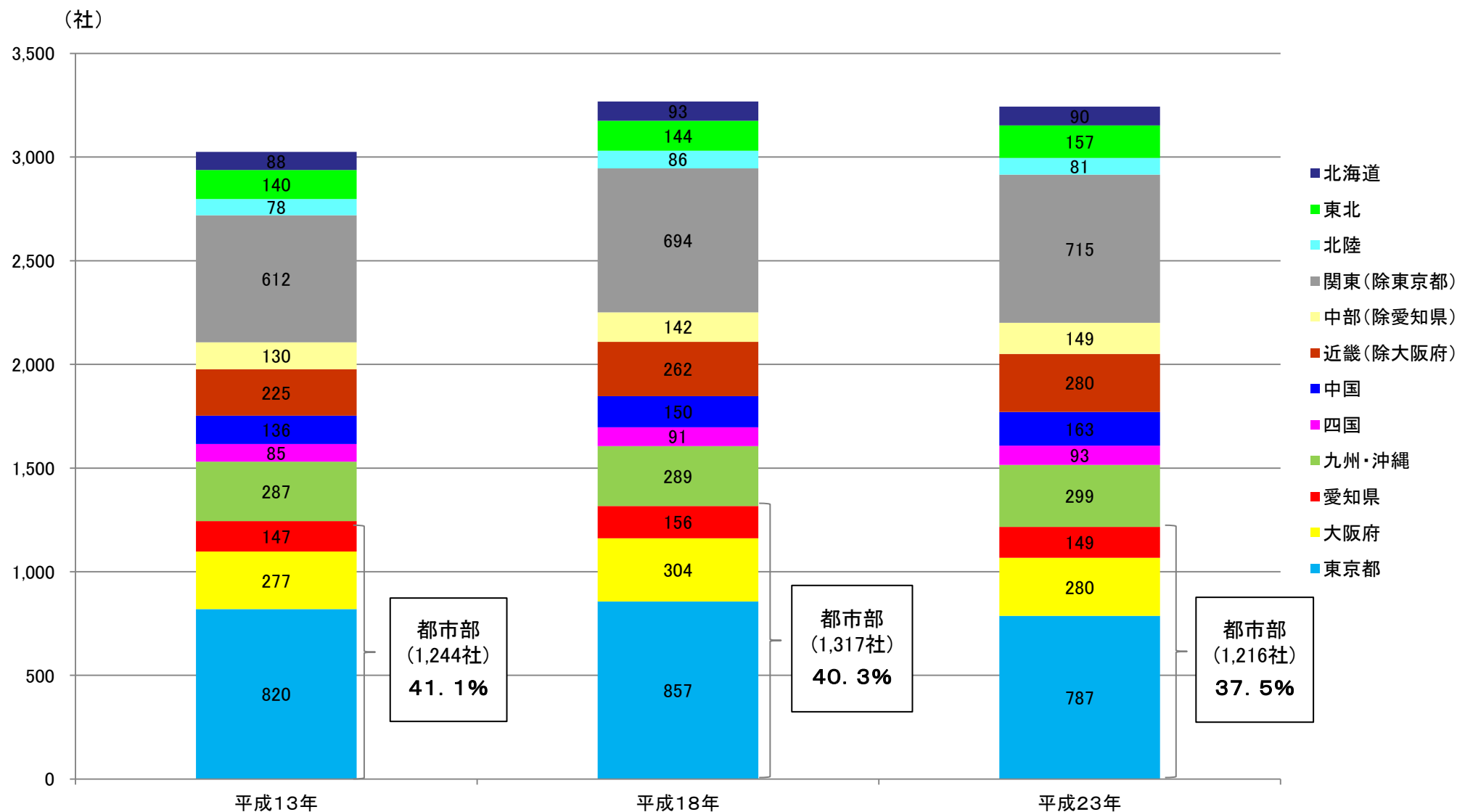
- 不動産鑑定業者数は、10年前(平成13年)と比較して218業者(約7.2%)増加。
- 不動産鑑定業者のほとんど(97.4%)が都道府県知事登録。国土交通大臣登録は94社から83社に減少。



備考：平成23年分不動産鑑定業者の事業実績報告より作成。以下同じ。
 不動産鑑定業者数は、翌年1月1日現在。

図2 地域別にみた不動産鑑定業者数の推移

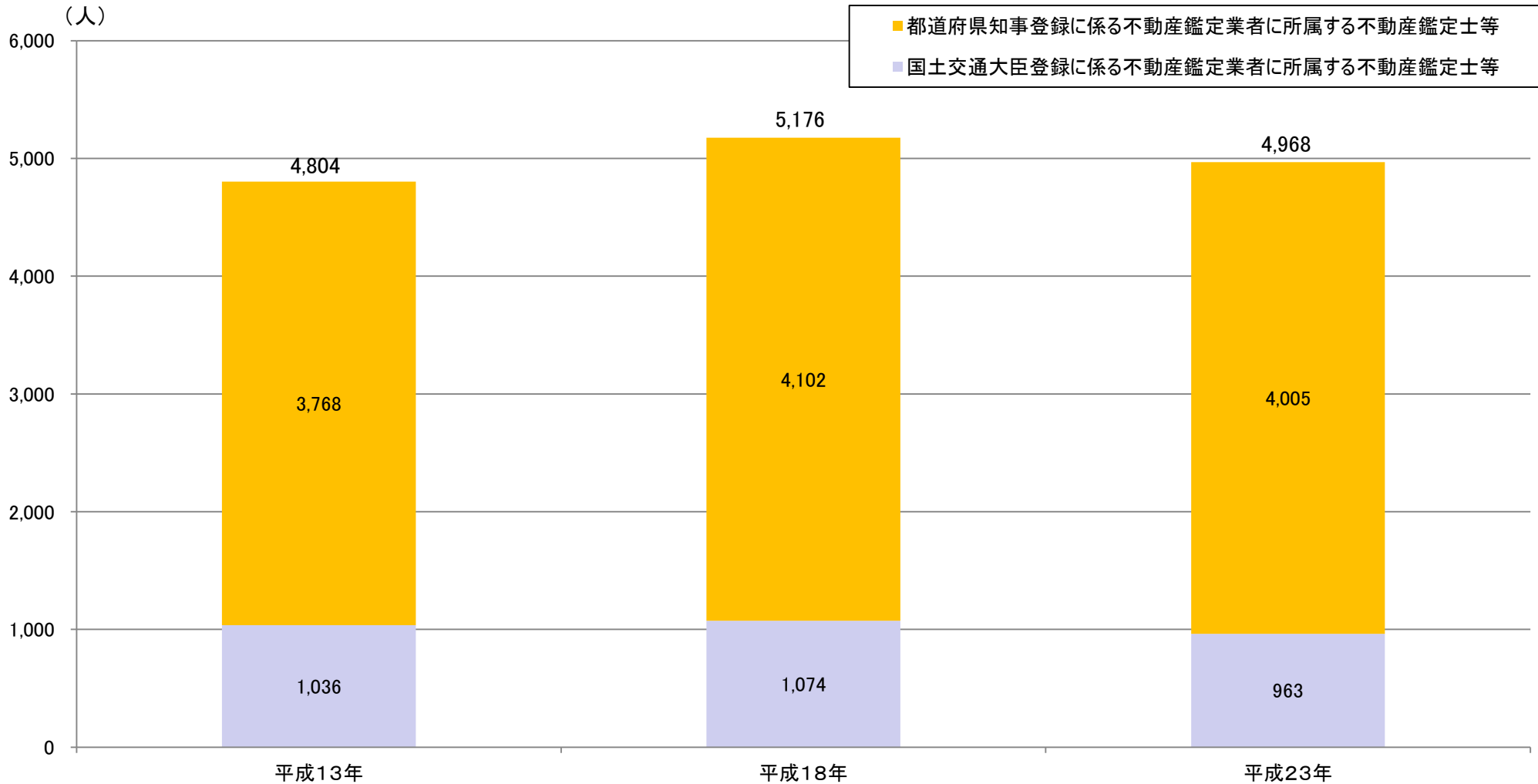
○ 地域別にみた場合、37.5%が都市部（東京都、大阪府及び愛知県）に、残りの62.5%が地方部（他の44道府県）に所在。



備考：不動産鑑定業者数は、翌年1月1日現在。

図3 不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の推移

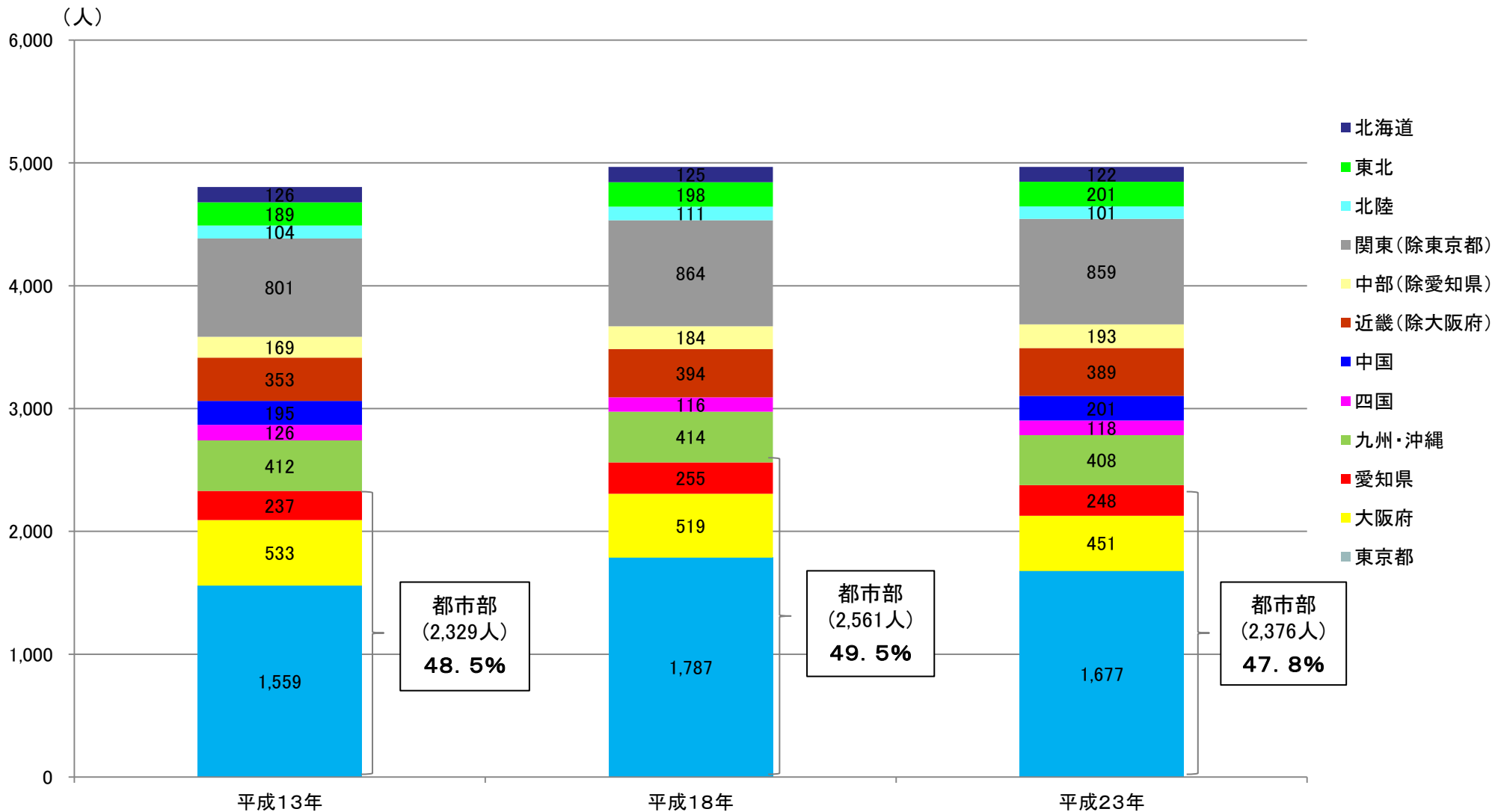
- 不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士等は、10年前と比較して164名（約3.4%）増加。
- なお、平成24年1月1日現在で不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士等（4,968名）は、不動産鑑定士等名簿への登録者数（9,194名）の約54%になっている。



備考：不動産鑑定士等（不動産鑑定士及び不動産鑑定士補）の数は、翌年1月1日現在。

図4 地域別にみた不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士等の推移

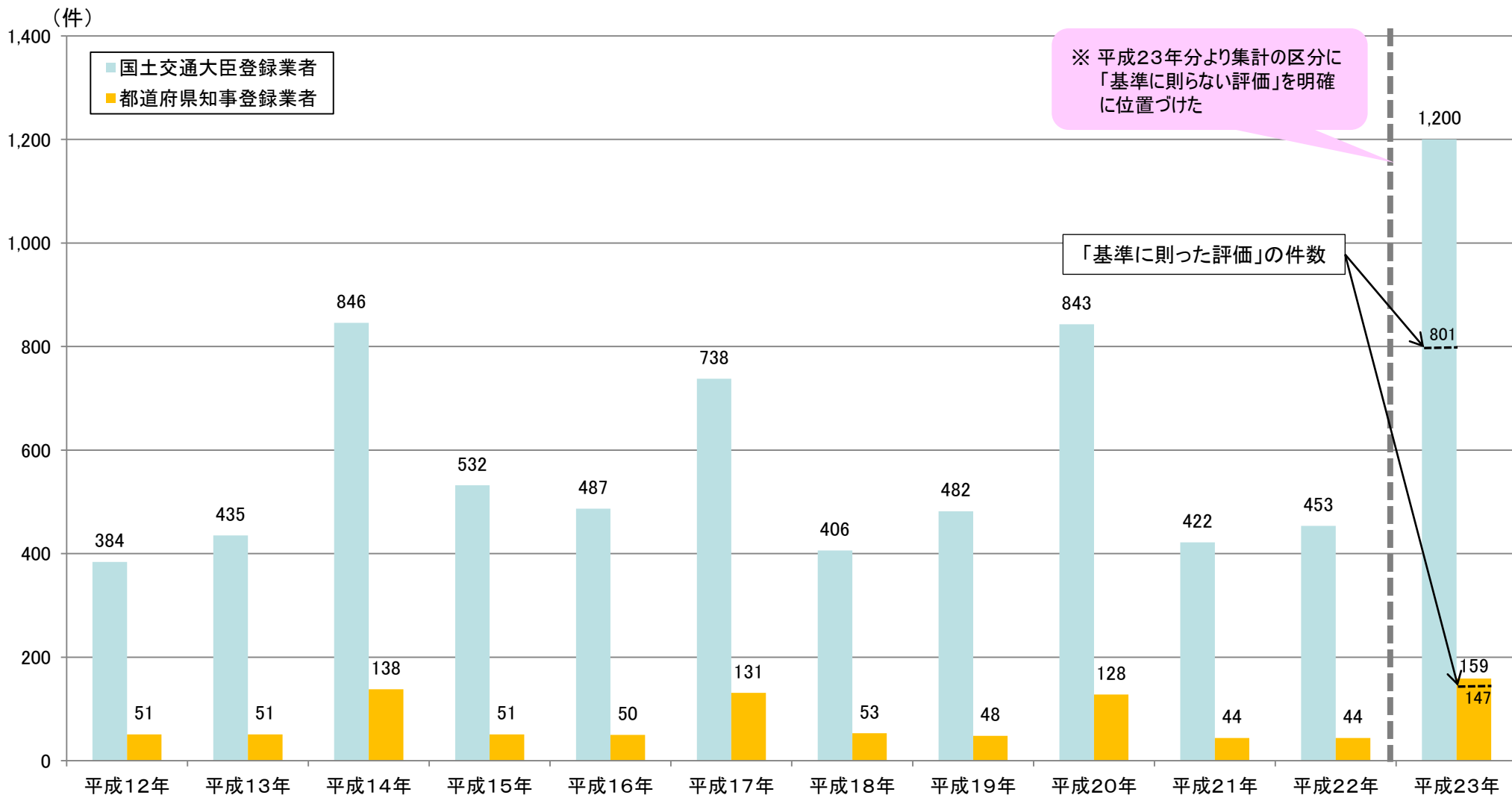
○ 地域別にみた場合、47.8%が都市部（東京都、大阪府及び愛知県）に、52.2%が地方部（他の44道府県）に所在しており、10年前（平成13年）に比して、ほぼ同率で推移している。



備考:不動産鑑定士等(不動産鑑定士及び不動産鑑定士補)の数は、翌年1月1日現在。

図5 不動産鑑定業者1業者当たりの平均鑑定評価書作成件数の推移

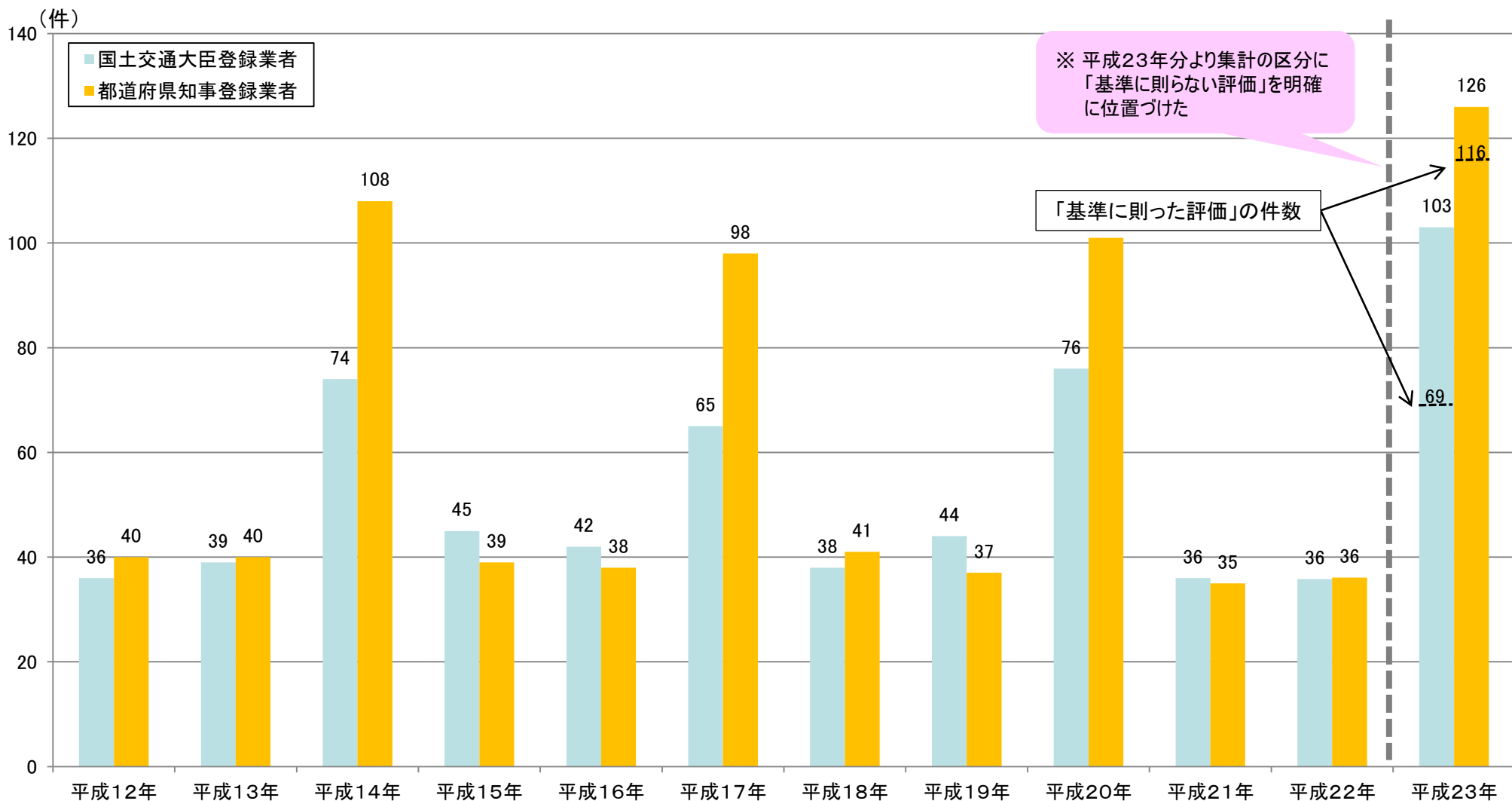
- 9年前と比較して、1業者当たりの鑑定評価書の作成件数は、国土交通大臣登録業者が約350件増※、知事登録業者は微増となった。
- 3年に一度の固定資産税の評価替えの前年は、通常は作成件数が例年より増加する。



備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図6 不動産鑑定業務に従事する不動産鑑定士等1人当たり平均鑑定評価書作成件数の推移

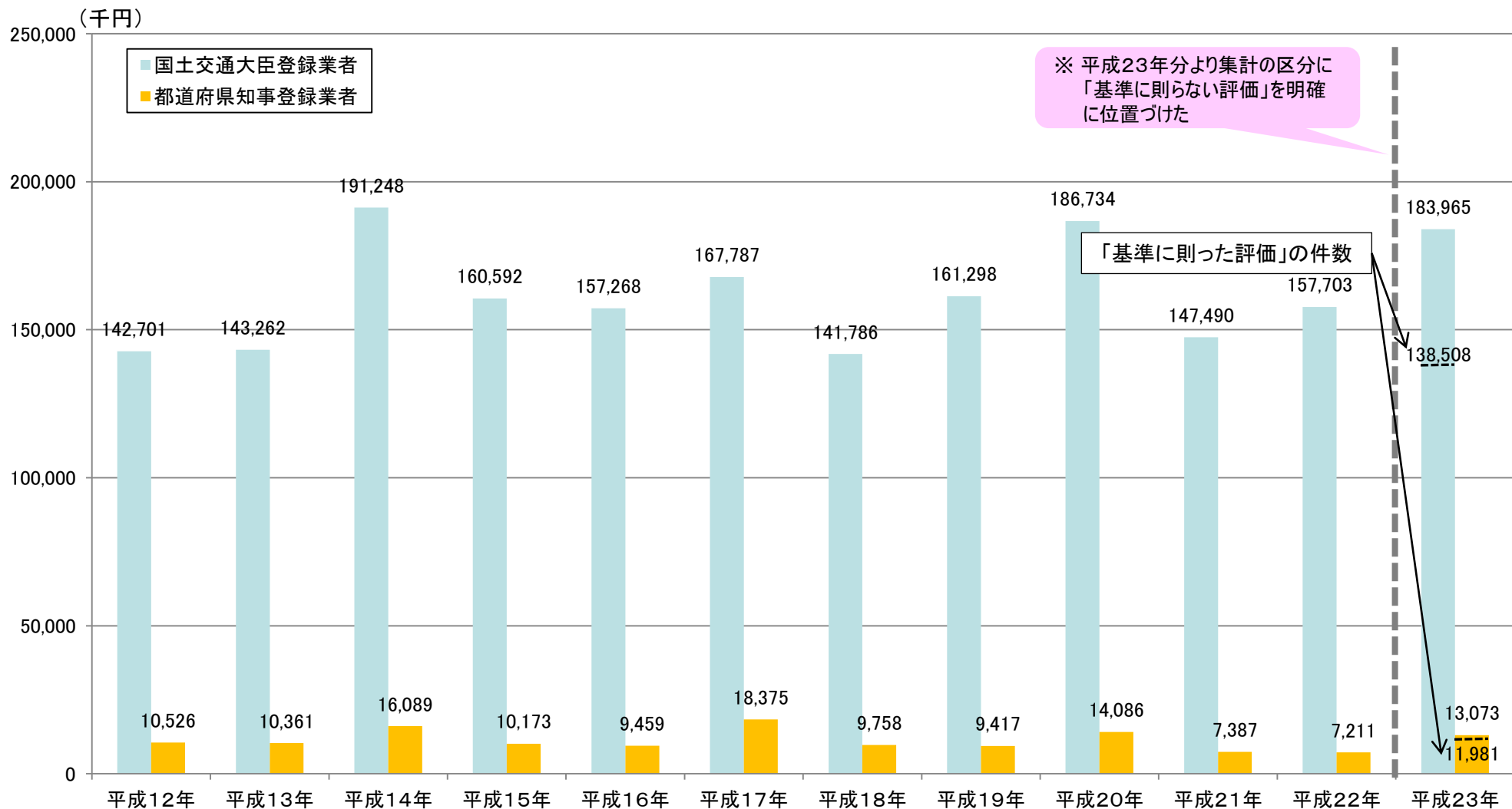
○ 固定資産税の評価替えの前年は、都道府県知事登録業者に所属する不動産鑑定士の作成件数の増加率が、国土交通大臣登録業者に所属する不動産鑑定士の作成件数の増加率より大きくなる傾向にある。



備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図7 不動産鑑定業者1業者当たりの平均報酬額の推移

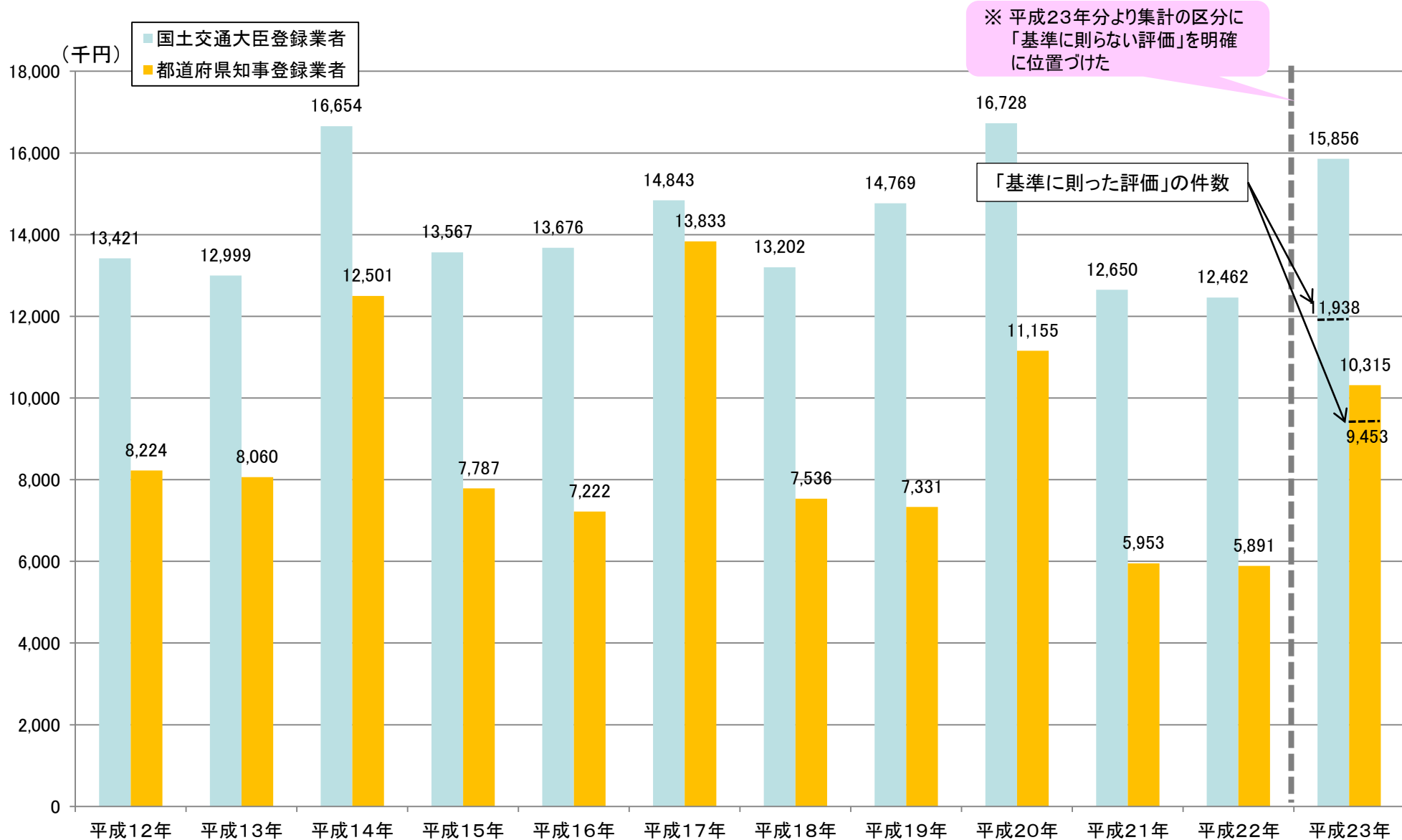
- 国土交通大臣登録業者の平均報酬額は、3年に一度の固定資産税の評価替えの前年では数千万円高くなる傾向にある。
- 都道府県知事登録業者の平均報酬額は減少してきているが、3年に一度の固定資産税の評価替えの前年では数百万円高くなる傾向にある。



備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図8 不動産鑑定業務に従事する不動産鑑定士等1人当たり平均報酬額の推移

○ 国土交通大臣登録業者・都道府県知事登録業者所属ともに、1人当たりの平均報酬額は安くなる傾向にある。



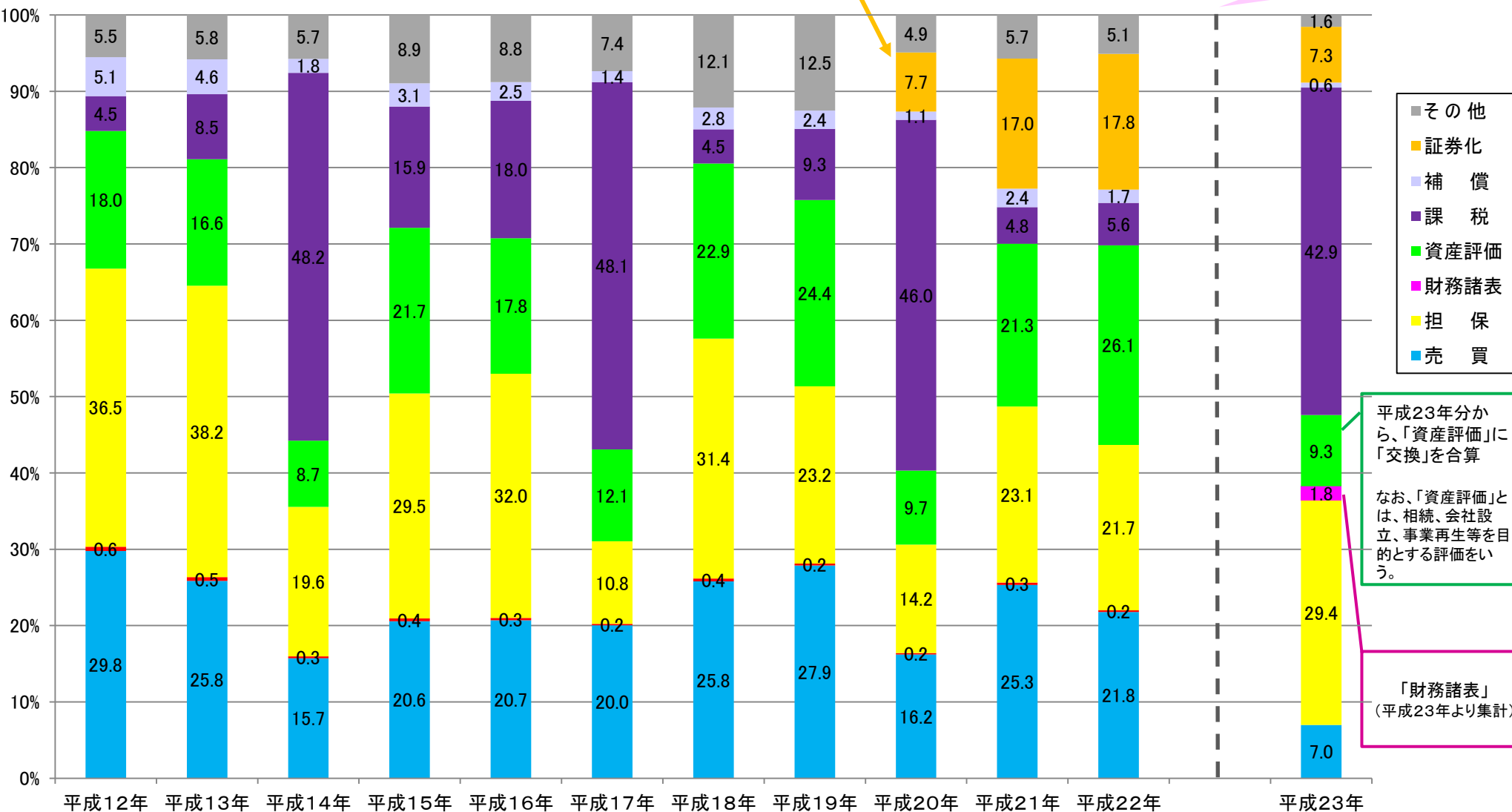
備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図9 国土交通大臣登録業者 依頼目的別鑑定評価書作成件数割合(価格評価)

○ 3年に一度の固定資産税の評価替えの前年は、課税に係る作成件数が増加する。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた

※「証券化」の項目は平成20年分より追加



平成23年分から、「資産評価」に「交換」を合算
 なお、「資産評価」とは、相続、会社設立、事業再生等を目的とする評価をいう。

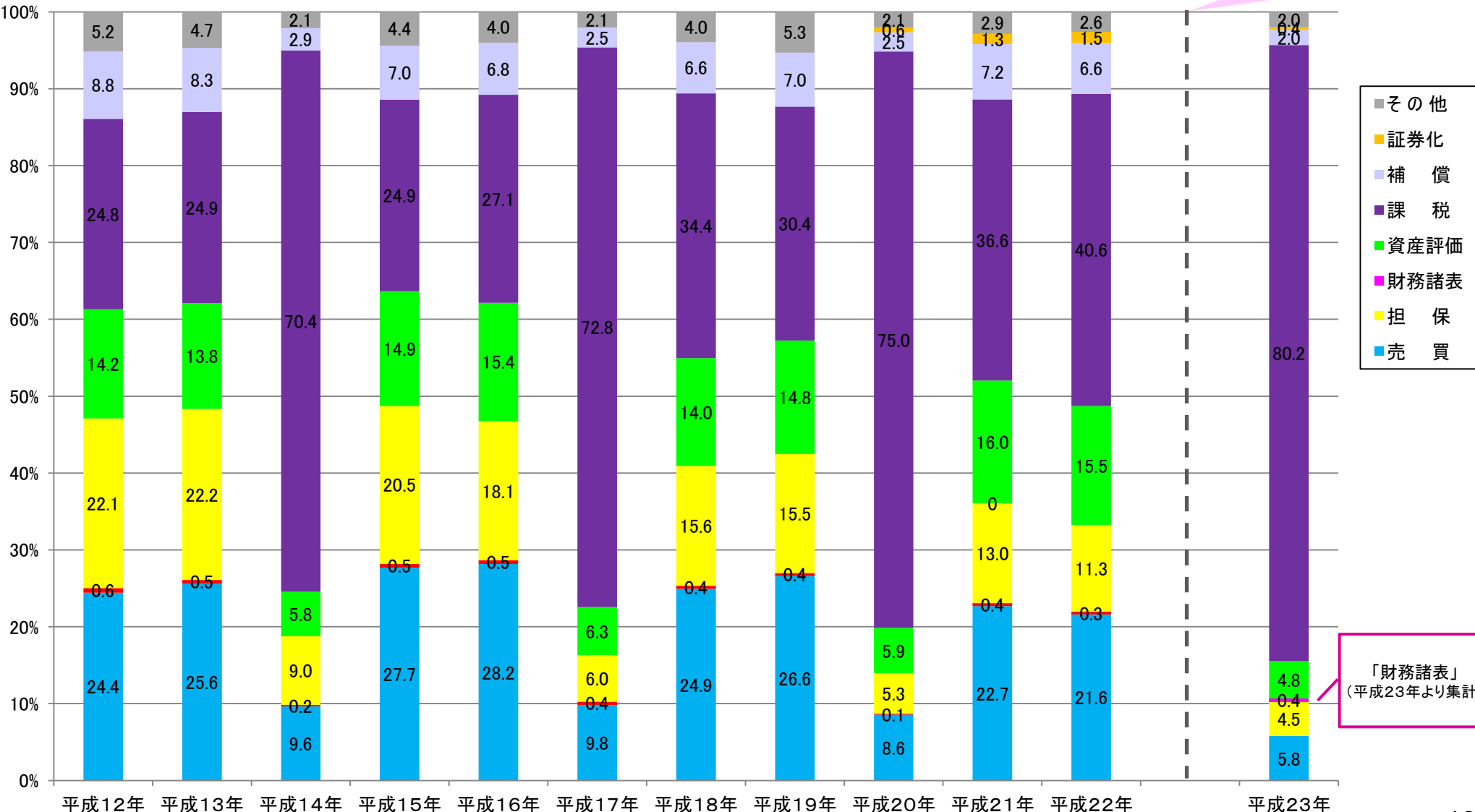
「財務諸表」(平成23年より集計)

備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図10 都道府県知事登録業者 依頼目的別鑑定評価書作成件数割合(価格評価)

○ 9年前と比較して、「課税」の占める割合が拡大傾向(70.4% → 80.2%)。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた



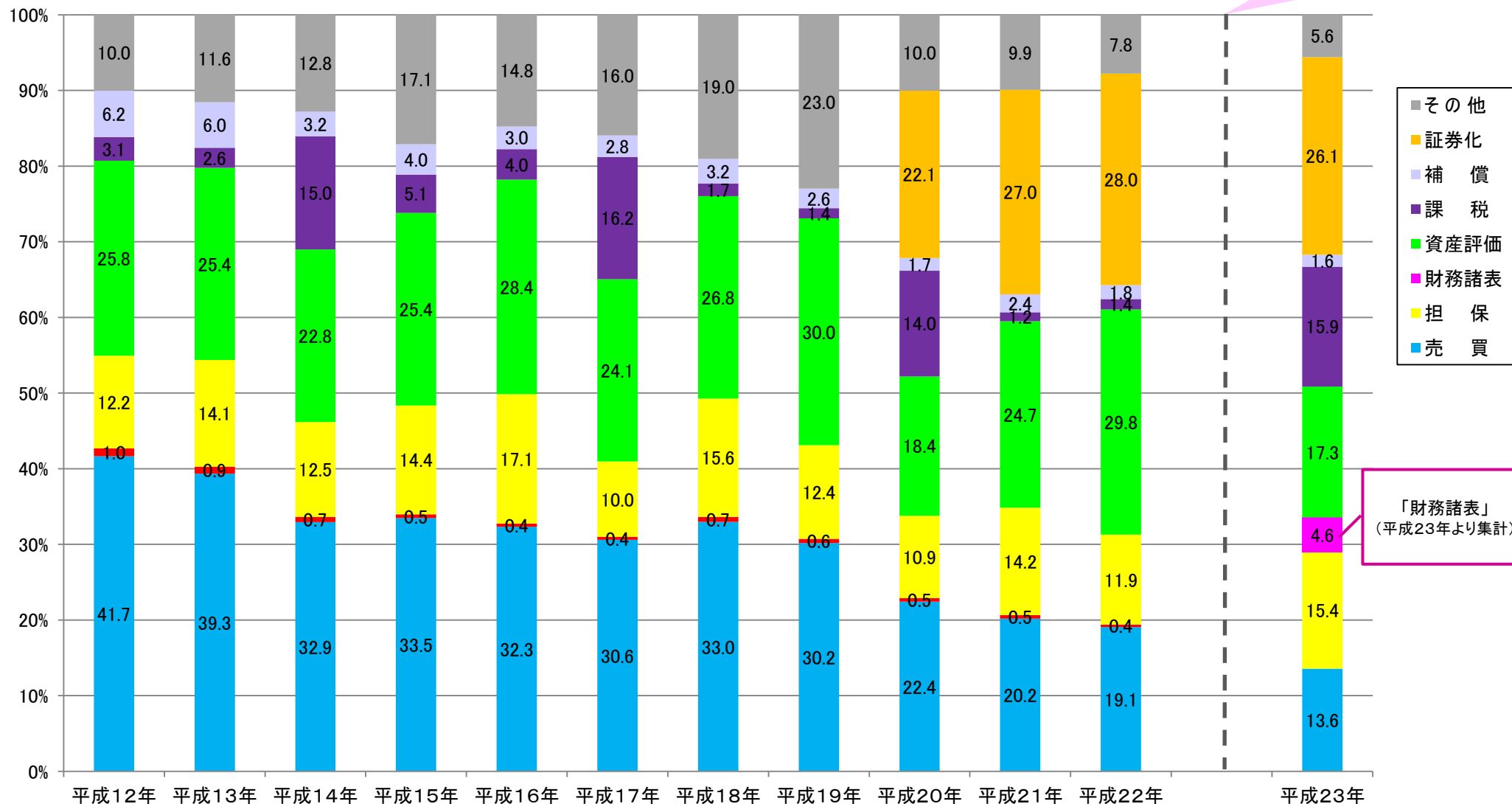
「財務諸表」
(平成23年より集計)

備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図11 国土交通大臣登録業者 依頼目的別報酬額割合(価格評価)

- 9年前と比較して、「売買」の占める割合が減少(39.3% → 13.6%)。
- 「証券化」の占める割合が、評価書作成件数における「証券化」の割合(平成23年7.3%)より大きい。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた



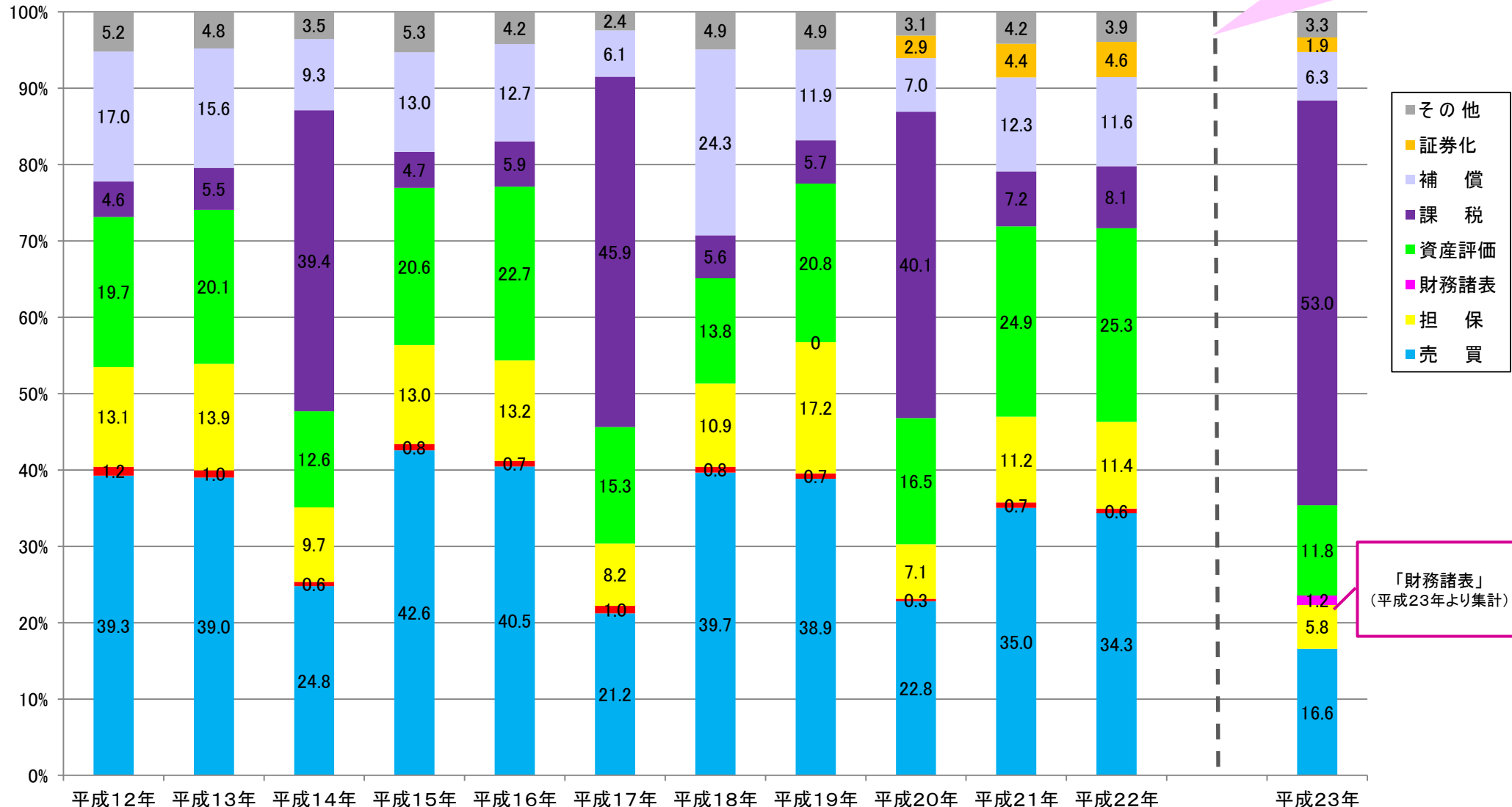
「財務諸表」
(平成23年より集計)

備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図12 都道府県知事登録業者 依頼目的別報酬額割合(価格評価)

- 「売買」の占める割合が減少傾向。
- 「課税」の占める割合が、評価書作成件数における「課税」の割合(平成23年80.2%)より小さい。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた



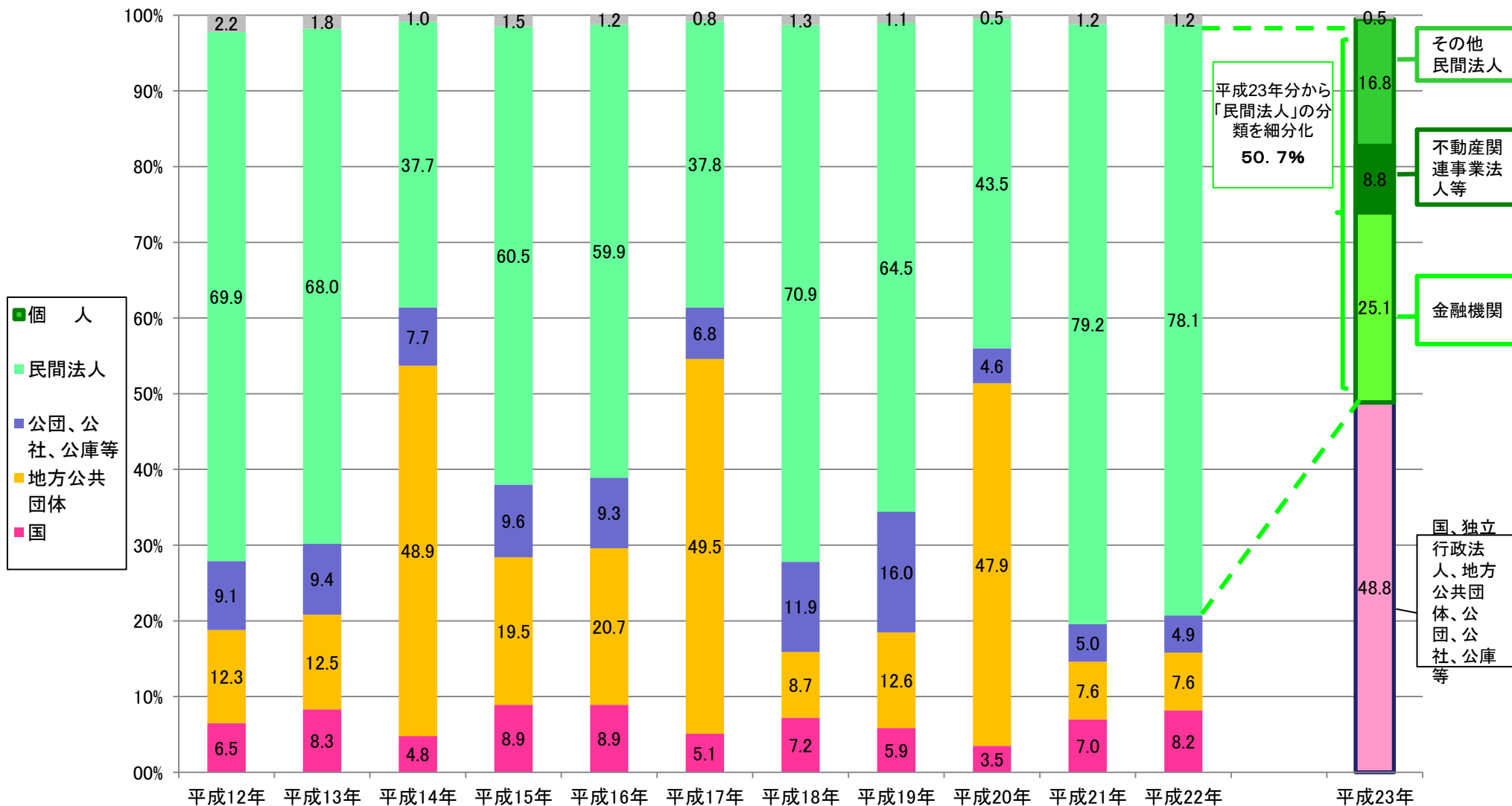
「財務諸表」
(平成23年より集計)

備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図13 国土交通大臣登録業者 依頼元別件数割合(価格評価及び賃料評価)

- 近年は民間法人による依頼の割合が高まっている。
- 3年に一度の固定資産税の評価替えの前年は、公的主体(国、地方公共団体等)に係る作成件数が増加する。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた

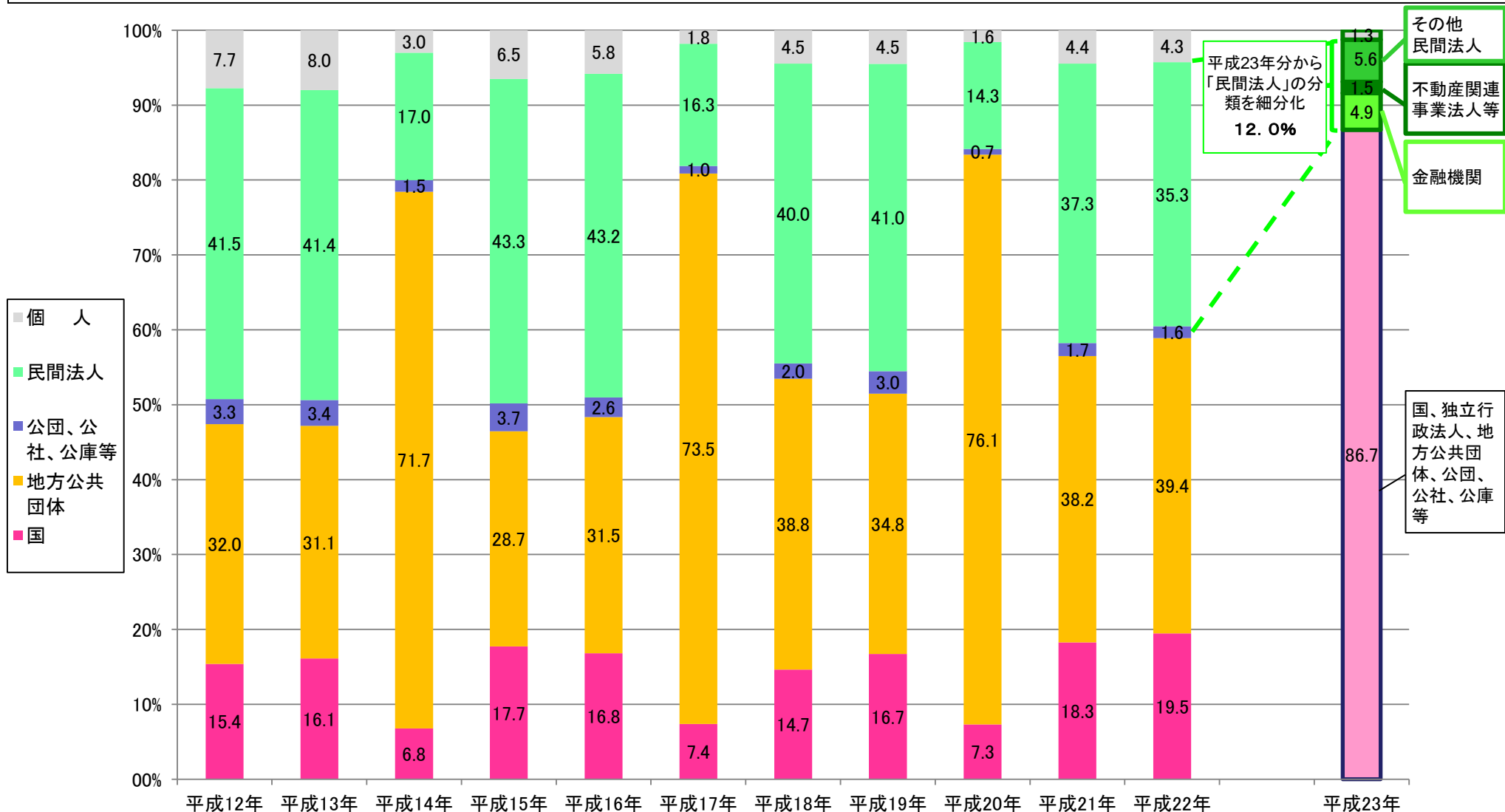


備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図14 都道府県知事登録業者 依頼元別件数割合(価格評価及び賃料評価)

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた

- 9年前と比較すると民間法人からの依頼の割合が減少している。
- 3年に一度の固定資産税の評価替えの前年は公的主体(国、地方公共団体等)に係る作成件数が増加する。

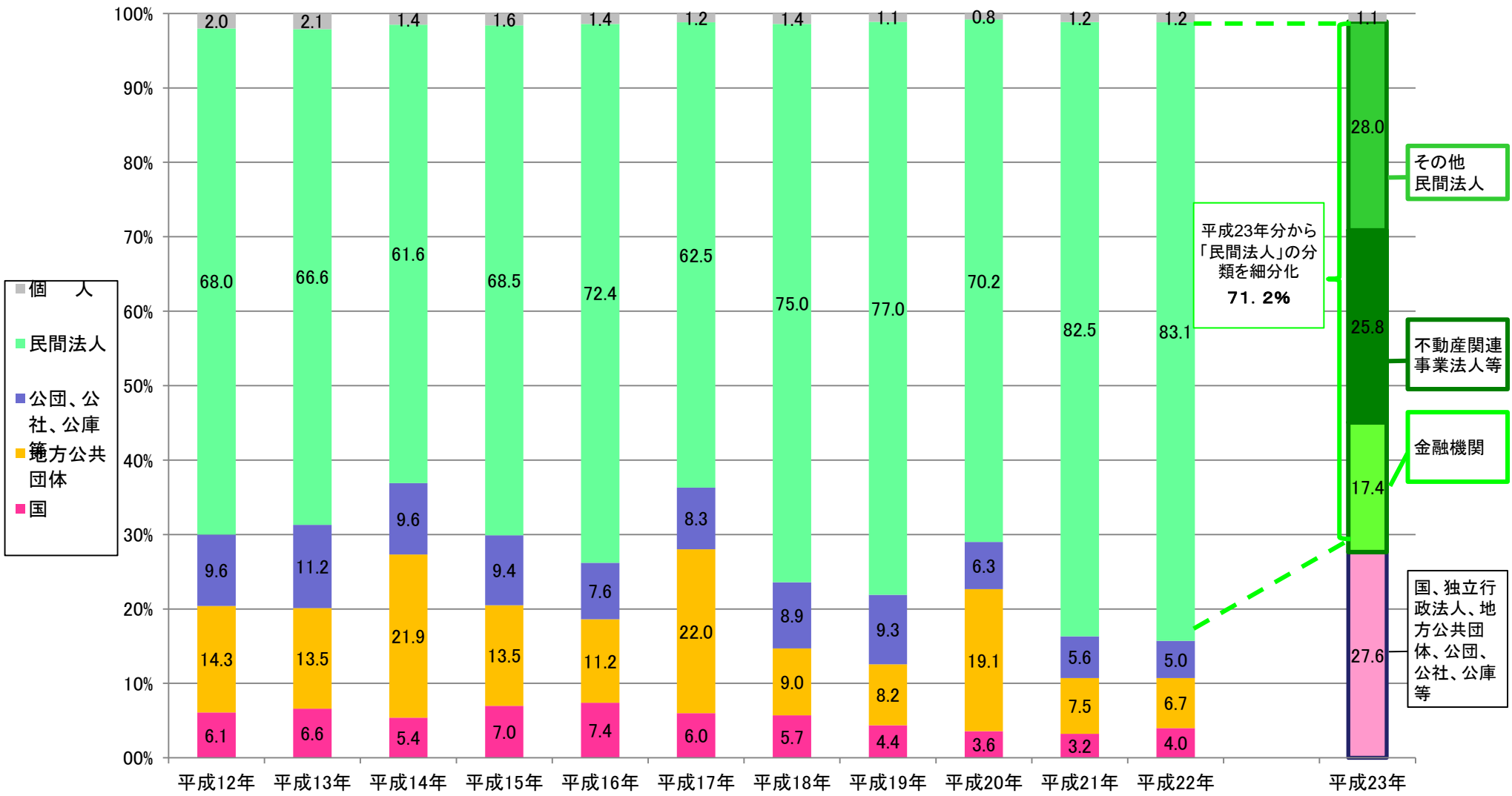


備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図15 国土交通大臣登録業者 依頼元別報酬割合(価格評価及び賃料評価)

○ 近年は民間法人による依頼の割合が高まっている。

※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた

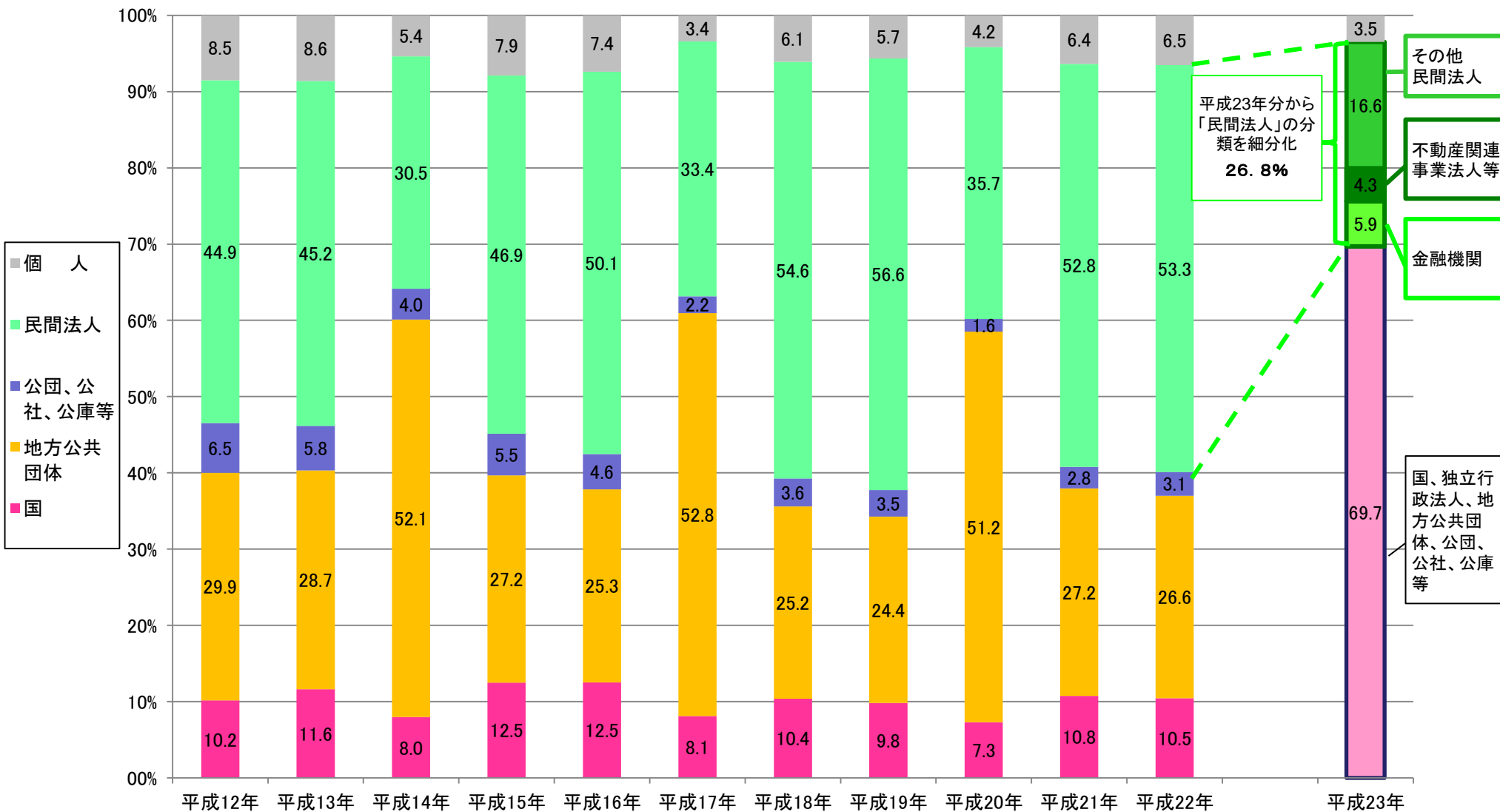


備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図16 都道府県知事登録業者 依頼元別報酬割合(価格評価及び賃料評価)

○ 9年前と比較すると、国、地方公共団体からの依頼の割合が増加している。

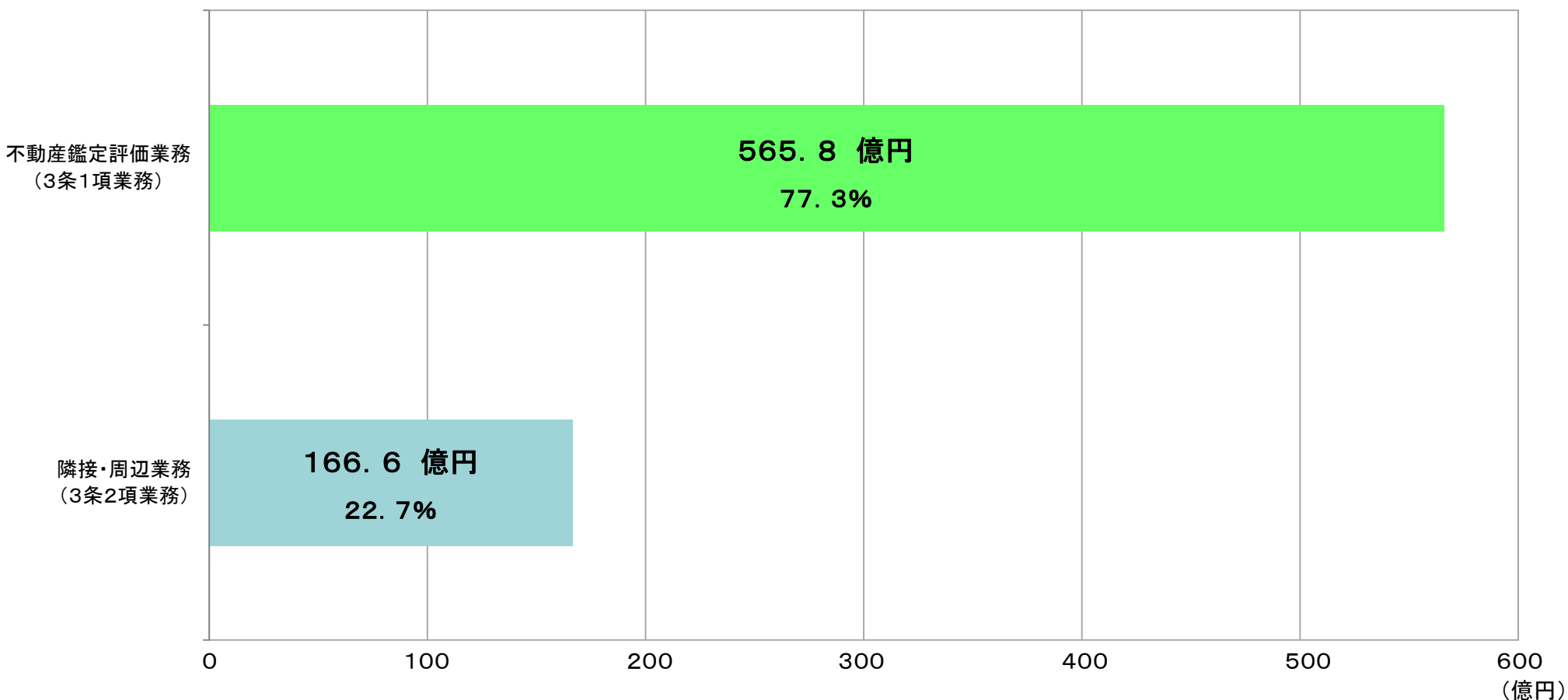
※ 平成23年分より集計の区分に「基準に則らない評価」を明確に位置づけた



備考：①鑑定人等としての業務及び②公的土地評価(地価公示・都道府県地価調査)は含んでいない。

図17 鑑定評価業務と隣接・周辺業務の規模

○ 隣接・周辺業務の規模は不動産鑑定評価業務の規模の約30%となっている。



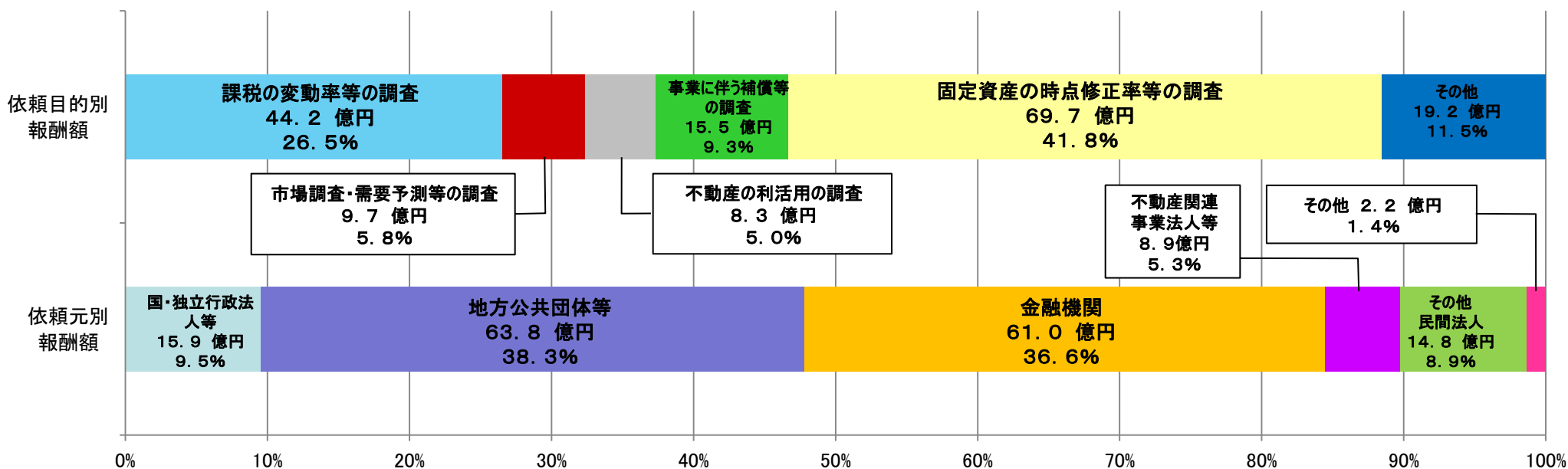
不動産鑑定評価業務 不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること。

隣接・周辺業務 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。市場分析、不動産取引等に関するコンサルティングが該当。「不動産の鑑定評価に関する法律」上の不動産鑑定士の独占業務ではない。

備考：①鑑定人等としての業務及び②地価公示・都道府県地価調査は含んでいない(①約58.5億円、②約55.6億円)。

図18 隣接・周辺業務の依頼目的別及び依頼元別報酬額

- 依頼目的別報酬額で見ると、固定資産の時点修正率等の調査、課税の変動率等の調査が全体の約7割を占める。
- 依頼元別報酬額で見ると、公的主体(国、地方公共団体等)からのものが全体の約5割を占め、次いで金融機関からのものが多い。



| 分類 | 業務の具体例 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 課税の変動率等の調査 | 固定資産税又は相続税の課税に係る調査業務(変動率の算定) |
| 市場調査・需要予測等の調査 | 不動産市場の調査分析、需要予測、価格・賃料水準調査、開発効果等分析 |
| 不動産の利活用の調査 | CRE(企業不動産)の利活用の調査等(不動産証券化・共同ビル事業を含む)のほか、土地区画整理・再開発・団地造成等事業に伴うコンサルティング等 |
| 事業に伴う補償等の調査 | 公共事業等に伴う補償、民間の立退補償に係る格差率の調査 |
| 固定資産の時点修正率等の調査 | 財務諸表の作成の参考とする目的で簡易的に実施されている調査(時点修正率、個別要因格差率等の分析調査等) |
| その他 | 上記のほか官公庁の制度・政策に係る調査 |

図19 不動産鑑定士の年齢構成

○ 30歳代後半から40歳代にかけてと、60歳代前半の不動産鑑定士の人数が比較的多い。

