

不動産鑑定評価の依頼者・利用者アンケートについて（案）

1. 調査目的

不動産鑑定評価制度について、社会経済を支える情報基盤として、より一層の充実を図るため、鑑定評価の依頼者・利用者に対するアンケート調査を行う。調査結果については、不動産鑑定評価制度懇談会において報告し、議論頂きつつ、今後の制度改正に当たっての参考資料とすることを目的とする。

2. アンケートの調査対象

○調査対象は以下を想定

- ・金融機関等（銀行、信託銀行、証券会社 等）
- ・不動産業（不動産開発業、不動産仲介業、不動産賃貸管理業 等）
- ・関係業界団体
- ・地方公共団体（用地部署、財務関係部署）等
- ・大学・研究機関

3. 質問項目（概要）

- 不動産鑑定評価の依頼・利活用の目的、件数、報酬金額、メリット・デメリット 等
- 不動産鑑定士に対する印象
（中立的な立場で価格を提示する者、地価公示などの公的土地評価を行う者 等）
- 不動産鑑定士に対して求めること
（不動産の有効活用に関するアドバイス、得意分野について明示 等）
- 不動産鑑定士に対して習得して欲しい知識
（証券化・金融実務に関する知識、耐震性など建物に関する知識 等）
- 不動産鑑定士の活用意向（業務の委託先として・組織内の戦力として）
- 鑑定評価書について感じていること
（評価の過程に関する説明不足、フォーマットのばらつき 等）
- 鑑定業者の内部体制について感じていること
（法令順守、生産性の向上、信頼性の判断材料 等）
- 今後の不動産鑑定評価に関するプラスの要因・マイナスの要因について

(案)

平成 28 年 月 日
国土交通省 土地・建設産業局

不動産鑑定評価制度に関するアンケート調査ご協力のお願い

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

国土交通省では、不動産鑑定評価制度に関して、我が国経済の生産性向上のための不動産の有効活用に向けて、情報基盤である鑑定評価の充実を図る観点から、必要な見直しを今後行っていくこととしております。

今般、見直しに当たっての参考とするため、不動産鑑定評価の依頼者・利用者の皆様に幅広くご意見をお伺いするためのアンケートを実施することとしました。

つきましては、勝手ながら調査票を送付させていただきますので、ご多忙中大変恐縮ですが、ご協力をお願いいたします。

この調査にご協力頂けます場合は、月 日 (○) までに別添のアンケート調査票に必要事項をご記入の上、同封の返信用封筒にてご返送頂きますようお願いいたします。なお、インターネット上でご回答される場合は、別紙に記載の URL にアクセスして頂きますようお願いいたします。

※ご回答の取り扱いにつきましては、上記以外の目的には使用致しません。また、調査結果を公表する場合には、氏名あるいは法人等の名称は非公開情報として処理させていただきますことを申し添えます。

| アンケートに関するお問い合わせ先 | |
|--|---|
| 【回答方法等について】 〇〇〇〇 < 部署名 > < 担当者名 > 電話： | 【趣旨等について】 国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 鑑定評価指導室 (担当者) 岡野、綿貫 電話：03-5253-8111 (代表) 03-5253-8378 (直通) |

アンケート調査票（案）

【回答方法】各問の□の中から該当する項目にチェックを入れてください（例：☑、■）
「その他」を選択する場合は、その内容を（ ）の中に記載してください。
また、「(自由記述)」の場合は、適宜記述してください。

Q 1. 貴社（回答者）の属性について教えてください。

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 銀行（アレンジャー） | <input type="checkbox"/> 銀行（審査部門）※信託を除く |
| <input type="checkbox"/> 信託銀行（受託部門） | <input type="checkbox"/> 信託銀行（不動産部門） |
| <input type="checkbox"/> 証券会社 | <input type="checkbox"/> 生命保険 |
| <input type="checkbox"/> 年金基金 | <input type="checkbox"/> 大学・研究機関 |
| <input type="checkbox"/> 不動産開発業（デベロッパー） | <input type="checkbox"/> 不動産仲介業 |
| <input type="checkbox"/> 不動産賃貸管理業 | <input type="checkbox"/> 弁護士 |
| <input type="checkbox"/> 公認会計士 | <input type="checkbox"/> 税理士 |
| <input type="checkbox"/> 地方公共団体（用地関係部署） | <input type="checkbox"/> 地方公共団体（財務関係部署） |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

Q 2. 不動産鑑定評価の依頼についてお伺いします。

（※「依頼（Q 2.）」と「利活用（Q 3.）」とに分かれています。なお、自社の役職員である不動産鑑定士への依頼等は含みません。）

① 平成27年度中に不動産鑑定評価を依頼したことがある場合、その目的について教えてください。（複数回答可）

- | | |
|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 不動産の証券化のため | <input type="checkbox"/> 担保価値の査定のため |
| <input type="checkbox"/> 不動産の購入・売却（不動産の証券化を除く。）のため | |
| <input type="checkbox"/> 不動産の賃貸借（不動産の証券化を除く。）のため | |
| <input type="checkbox"/> 用地の補償のため | <input type="checkbox"/> 財務諸表の作成のため |
| <input type="checkbox"/> 税務署へ提出するため | <input type="checkbox"/> 訴訟のため |
| <input type="checkbox"/> 民事再生、精算等にかかる財産評価のため | |
| <input type="checkbox"/> 資産の評価（上記に該当する場合を除く。）のため | |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

② 平成27年度中に不動産鑑定評価を依頼したことがある場合、その件数について教えてください。

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 20件未満 | <input type="checkbox"/> 20件以上50件未満 |
| <input type="checkbox"/> 50件以上100件未満 | <input type="checkbox"/> 100件以上500件未満 |
| <input type="checkbox"/> 500件以上 | <input type="checkbox"/> 不明 |

③ 平成27年度中に不動産鑑定評価を依頼したことがある場合、その報酬金額の合計について教えてください。

- 100万円未満
- 100万円以上500万円未満
- 500万円以上1000万円未満
- 1000万円以上
- 不明

④ 不動産鑑定評価の依頼にあたって、不動産鑑定業者の選定において重視している点について教えてください。(複数回答可)

- 鑑定評価書の精度 (内容)
- 鑑定評価書の分かりやすさ
- 不動産鑑定士・鑑定業者の信頼性
- 不動産鑑定士・鑑定業者の実績
- 情報管理体制
- 内部審査体制
- スピード
- 報酬金額
- 不動産鑑定士の数
- 不動産鑑定士以外の資格者の数
- 鑑定業者の事務所 (支店) の配置
- その他 ()

⑤ 不動産鑑定評価の依頼にあたってのメリットについて教えてください。(複数回答可)

- 不動産の経済価値が分かる
- 株主等関係者に説明しやすい
- 鑑定評価書に信用力がある
- 中立的な第三者の意見である
- デューディリジェンスの一部として投資家が求める資料になる
- 取引価格や成約賃料、利回りの水準が分かる
- 価格と合わせてアドバイスが得られる
- その他 ()

⑥ 不動産鑑定評価の依頼にあたってのデメリットについて教えてください。(複数回答可)

- 時間や手間がかかる
- 報酬金額が高い
- 鑑定評価書の記載内容が分かりにくい
- 依頼条件の設定方法が分かりにくい
- 必要な資料を用意するのが大変
- 価格以外の情報が得られない
- その他 ()

Q 3. 不動産鑑定評価の利活用についてお伺いします。

(※「依頼 (Q 2.)」と「利活用 (Q 3.)」とに分かれています。なお、自社の役職員である不動産鑑定士への依頼等は含みません。)

① 平成27年度中に不動産鑑定評価を利活用したことがある場合、その目的について教えてください。(複数回答可)

- 不動産の証券化に関連して
- 担保価値の査定に関連して
- 不動産の購入・売却 (不動産の証券化を除く。)に関連して
- 不動産の賃貸借 (不動産の証券化を除く。)に関連して
- 用地の補償に関連して
- 財務諸表の作成に関連して
- 税務署へ提出するため
- 訴訟のため
- 自らの研究目的のため
- 資産の評価 (上記に該当する場合を除く。)に関連して
- その他 ()

② 平成27年度中に不動産鑑定評価を利活用したことがある場合、その件数について教えてください。

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> 50件未満 | <input type="checkbox"/> 500件以上1000件未満 |
| <input type="checkbox"/> 100件以上500件未満 | <input type="checkbox"/> 500件以上 |

③ 不動産鑑定評価の利活用にあたってのメリットについて教えてください。(複数回答可)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 不動産の経済価値が分かる | <input type="checkbox"/> 株主等関係者に説明しやすい |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書に信用力がある | <input type="checkbox"/> 利回り水準の動向が分かる |
| <input type="checkbox"/> 経費率（修繕費・維持管理費等）の水準が分かる | |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

④ 不動産鑑定評価の利活用にあたってのデメリットについて教えてください。(複数回答可)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 時間や手間がかかる | <input type="checkbox"/> 報酬金額が高い |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の記載内容が分かりにくい | <input type="checkbox"/> 依頼条件の設定方法が分かりにくい |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

Q4. 不動産鑑定士についてお伺いします。

① 不動産鑑定士に対する印象について教えてください。(複数回答可)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 中立的な立場で価格（賃料）を提示する者 | |
| <input type="checkbox"/> 土地についての知見はあっても、建物についての知見は乏しい者 | |
| <input type="checkbox"/> 土地だけでなく、建物についても知見を有している者 | |
| <input type="checkbox"/> 地価公示などの公的土地評価を行う者 | |
| <input type="checkbox"/> 不動産に関する専門的な知見を活かしてアドバイスを行う者 | |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

② 不動産鑑定士に対して求めることを教えてください。(複数回答可)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書等の記載も含めて、分かりやすく説明して欲しい | |
| <input type="checkbox"/> 不動産に関する専門的な知見を活かして、不動産の有効活用に関してアドバイスを行って欲しい | |
| <input type="checkbox"/> 最新の評価技術について習得した上で、その旨を明示して欲しい | |
| <input type="checkbox"/> 証券化など関連する業務についても知識を習得して欲しい | |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士個人の得意分野について明示して欲しい | |
| <input type="checkbox"/> 他の不動産鑑定士の行った鑑定評価に対するセカンドオピニオンを行って欲しい | |
| <input type="checkbox"/> その他（ | ） |

③ 不動産鑑定士に対して習得して欲しい知識について教えてください。(複数回答可)

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> 証券化・金融実務に関する知識を習得 |
| <input type="checkbox"/> 不動産売買実務に関する知識を習得 |
| <input type="checkbox"/> 海外における不動産評価に関する知識 |

- 再開発に関する知識
- 税務・会計・法務に関する知識
- 建物に関する知識（耐震性など）
- 土壌・地盤に関する知識
- その他（ ）

④ 不動産鑑定士の活用意向（業務の依頼先として）について記載してください。（自由記述）

- ・不動産の有効活用にあたっての助言を行う専門家として

⑤ 不動産鑑定士の活用意向（組織内の戦力として）について記載してください。（自由記述）

- ・依頼した鑑定評価書の確認を行う専門家として（用地等）
- ・不動産の有効活用にあたっての助言を行う専門家として（地方公共団体等）

Q 5. 鑑定評価書について感じていることを教えてください。（複数回答可）

- 将来収益の見通しなど評価の過程での説明が不足しており、分かりにくい
- 制度全般の理解のため、依頼者・利用者向けの解説書が欲しい
- 業者によって鑑定評価書のフォーマットにばらつきがあり、比較しにくい
- その他（ ）

Q 6. 鑑定業者の内部体制について感じていることを教えてください。（複数回答可）

- 法令遵守なども含めて、倫理規範を徹底して欲しい
- 情報管理に関する社内規定（個人情報取扱規程、プライバシーポリシー、セキュリティポリシーなど）を制定し、明確にして欲しい
- 組織・審査体制を明示して欲しい
- 生産性を高めて欲しい（報酬を下げたい？スピードを上げて欲しい？）
- 依頼者からのプレッシャーに対して適切に対応して欲しい
- 事業実績のほかにも、信頼性を判断する材料が欲しい
- その他（ ）

Q 7. これまでに、不動産鑑定評価制度に関連して、インパクトを与えたトピックなどがあれば、記載してください。（自由記述）

- ・ H 2 7、既存戸建住宅の評価にあたっての考え方をとりまとめ
- ・ H 2 1、価格等調査として基準の手順について一部省略することが可能に
- ・ H 1 9、各論 3 章の創設
- ・ H 1 4、DCF法の採用
- ・ リーマンショック後の鑑定評価額と市場時価の乖離

Q 8. 今後の不動産鑑定評価についてお伺いします。

① 今後、不動産鑑定評価が重要になると考える分野がありましたら、記載してください。

(自由記述)

- | | |
|---------|---------------|
| ・ 動産、農地 | ・ 既存戸建住宅の担保評価 |
| ・ 海外不動産 | ・ 事業評価 |

② 今後、評価の精緻化を求めたい事項がありましたら、記載してください。(自由記述)

- | | |
|-----------------|------------------------|
| ・ 不動産のファンダメンタルズ | ・ 市場が急激に変化する際の正常価格の考え方 |
| ・ 継続鑑定評価の乖離 | ・ 需要の乏しい未利用公有地の評価 |

③ 今後の不動産鑑定評価に関するプラスの要因として、どのようなものが考えられるか、記載してください。(自由記述)

- | |
|---|
| ・ 情報があふれているからこそ、専門家としての不動産鑑定士の知見が求められるのではないか。 |
|---|

④ 今後の不動産鑑定評価に関するマイナスの要因として、どのようなものが考えられるか、記載してください。(自由記述)

- | |
|--|
| ・ A I の発展・普及により、不動産鑑定士の活躍する場が狭まるのではないか |
|--|

Q 9. その他、不動産鑑定評価制度全般に関するご意見等について記載してください。

(自由記述)

| |
|--|
| |
|--|

ご協力いただきまして、ありがとうございました。