

不動産鑑定士の業務領域について(現状)

国土交通省 土地・建設産業局

地価調査課

平成28年12月

不動産鑑定士の業務領域(全体像)

一般の鑑定評価等に関する業務

法第3条第1項業務(鑑定評価業務)

価格評価

売買のための評価
【当事者】

担保物件の評価
【金融機関等】

財務諸表作成
のための評価
【主に民間法人】

資産評価
【主に民間法人】

【会社法、国有財産法等】

民事再生、会社更生
のための評価
【当事者】

【民事再生法】
【会社更生法】

不動産証券化
のための評価
【主に金融機関、民間法人等】

【投資信託及び投資法人に関する法律】
【資産の流動化に関する法律】

補償のための評価
【主に国・地方公共団体等】

【土地収用法等】

訴訟事件のための評価
【当事者】

市街地再開発、区画整理等
のための評価
【当事者】

【都市再開発法】
【土地区画整理法】

賃料評価

賃貸借のための評価
【当事者】

訴訟事件のための評価
【当事者】

補償のための評価
【主に国・地方公共団体等】

法第3条第2項業務(隣接・周辺業務)

課税の変動率等
の調査
【国税局、市町村】

市場調査・需要予測等
の調査
【主に民間法人】

不動産の利活用のため
の調査
【民間法人、国・地方公共団体等】

事業に伴う補償等
の調査
【主に国・地方公共団体等】

固定資産の
時点修正率等の調査
【主に民間法人】

官公庁の制度・政策に
係る調査等
【主に国・地方公共団体等】

公的土地評価業務

地価公示
【土地鑑定委員会】

【地価公示法】

地価調査
【都道府県】

【国土利用計画法施行令】

課税

相続税評価
【国税局】

【相続税法】

固定資産税評価
【市町村】

【地方税法】

鑑定人等としての業務

差押不動産等の公売のため
の鑑定人業務
【国税庁】

【国税徴収法】

競売及び非訟事件のため
の評価人・鑑定人業務
【裁判所】

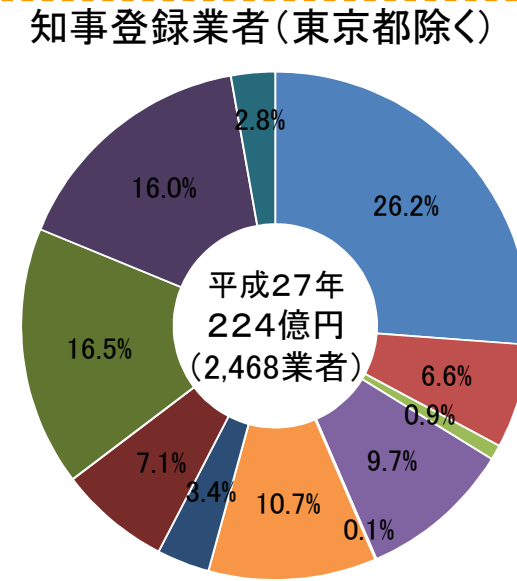
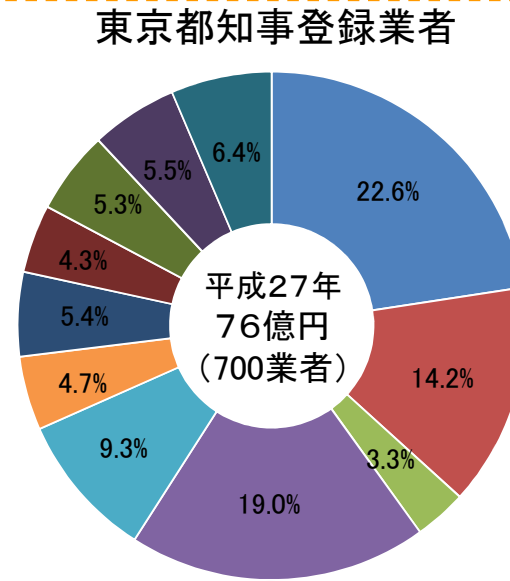
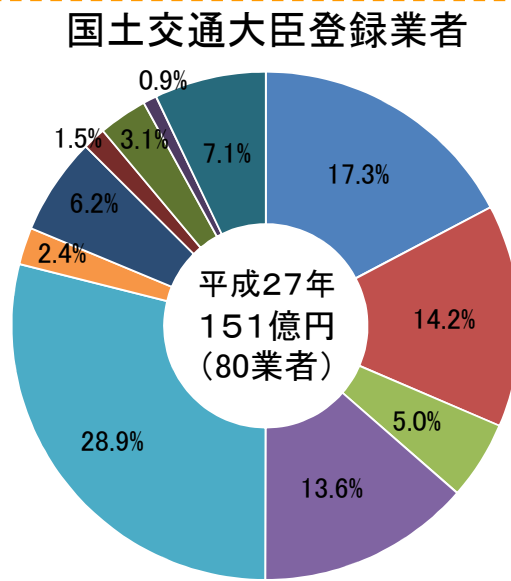
【民事執行法】
【民事訴訟法】

不動産鑑定士の業務領域 ①法第3条第1項業務

○法第3条第1項業務に関する個人からの評価依頼については、報酬額ベースで1割に満たない。
 ○東京都を除く、知事登録業者では、国・地方公共団体等からの依頼が7割程度を占める。

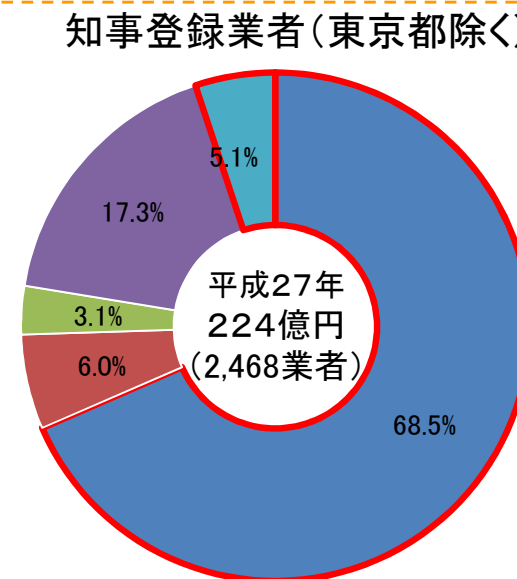
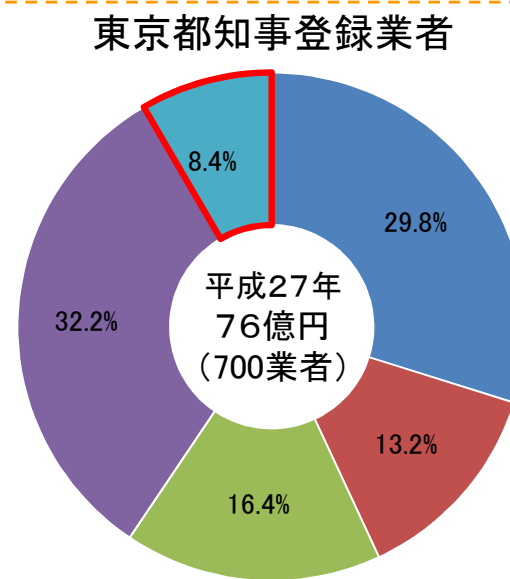
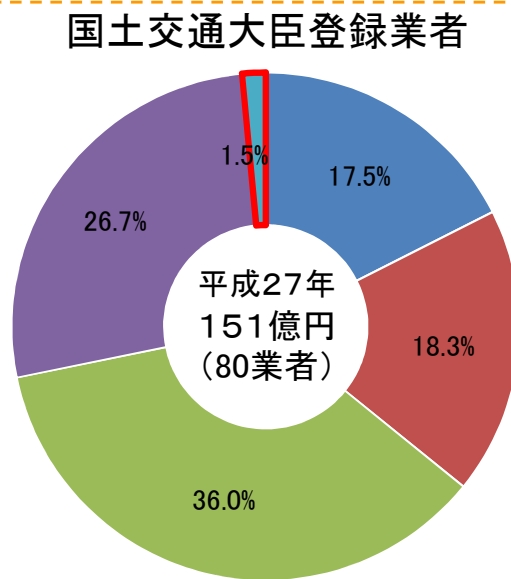
報酬額の依頼目的別割合 (平成27年)

- 売買
- 担保
- 財務諸表
- 資産評価
- 証券化
- 補償
- 賃料評価
- 課税
- 地価公示・地価調査
- 鑑定人等
- その他



報酬額の依頼先別割合 (平成27年)

- 国・独法・地方公共団体等
- 金融機関
- 不動産関連事業法人等
- その他民間法人
- 個人



備考:平成27年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

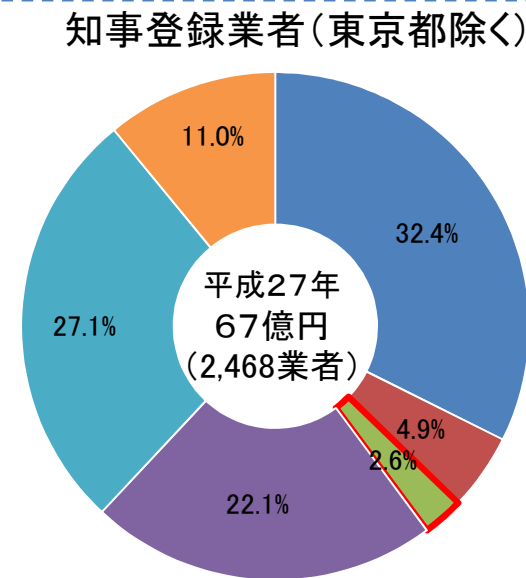
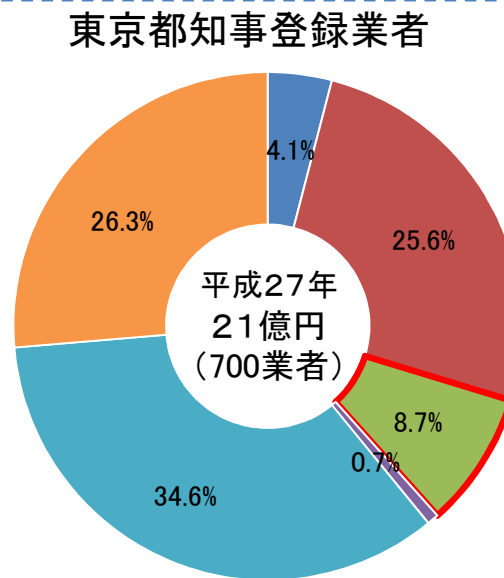
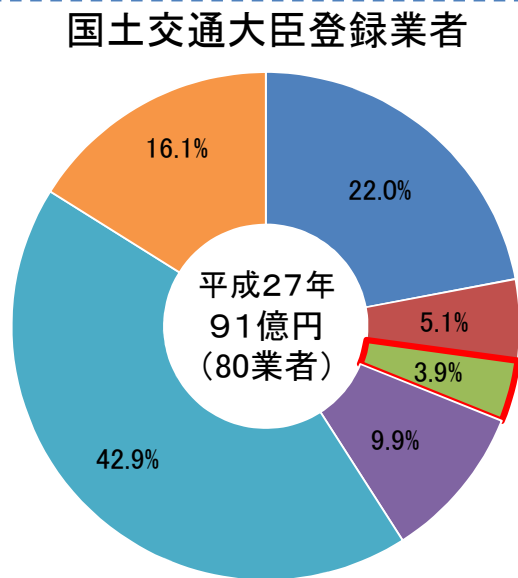
ここでは、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

不動産鑑定士の業務領域 ②法第3条第2項業務

○国・地方公共団体等からの依頼については、課税関係・補償関係等が主であり、不動産の利活用の調査は、報酬額ベースで1割に満たない。

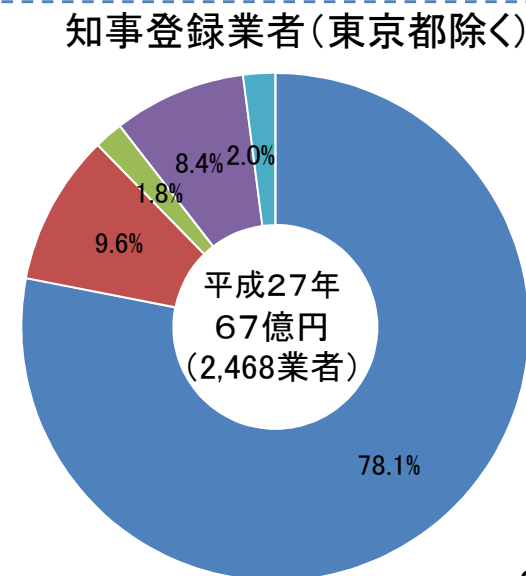
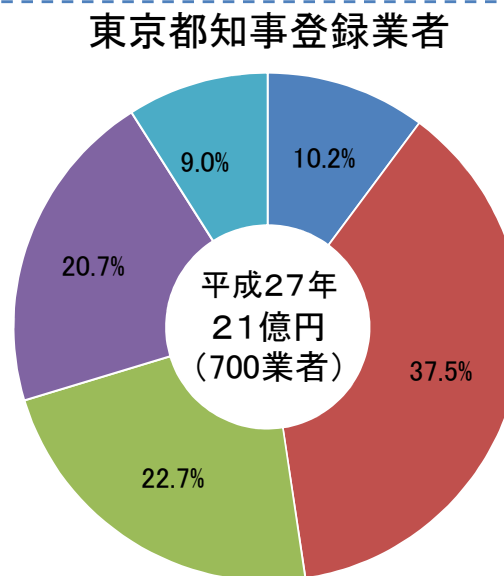
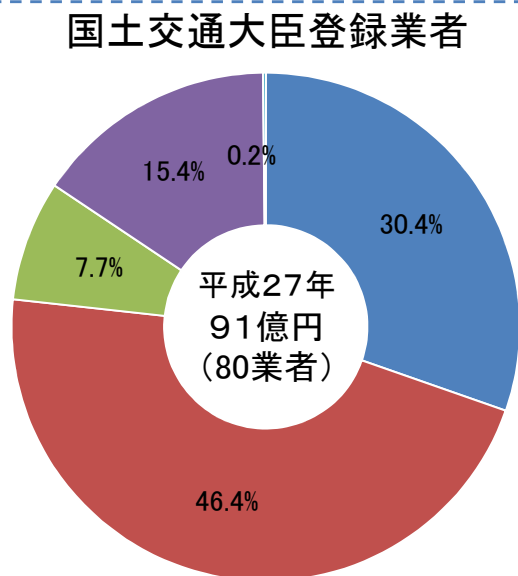
報酬額の依頼目的別割合 (平成27年)

- 課税の変動率等の調査
- 市場調査・需要予測等の調査
- 不動産の利活用の調査
- 事業に伴う補償等の調査
- 固定資産の時点修正率等の調査
- その他



報酬額の依頼先別割合 (平成27年)

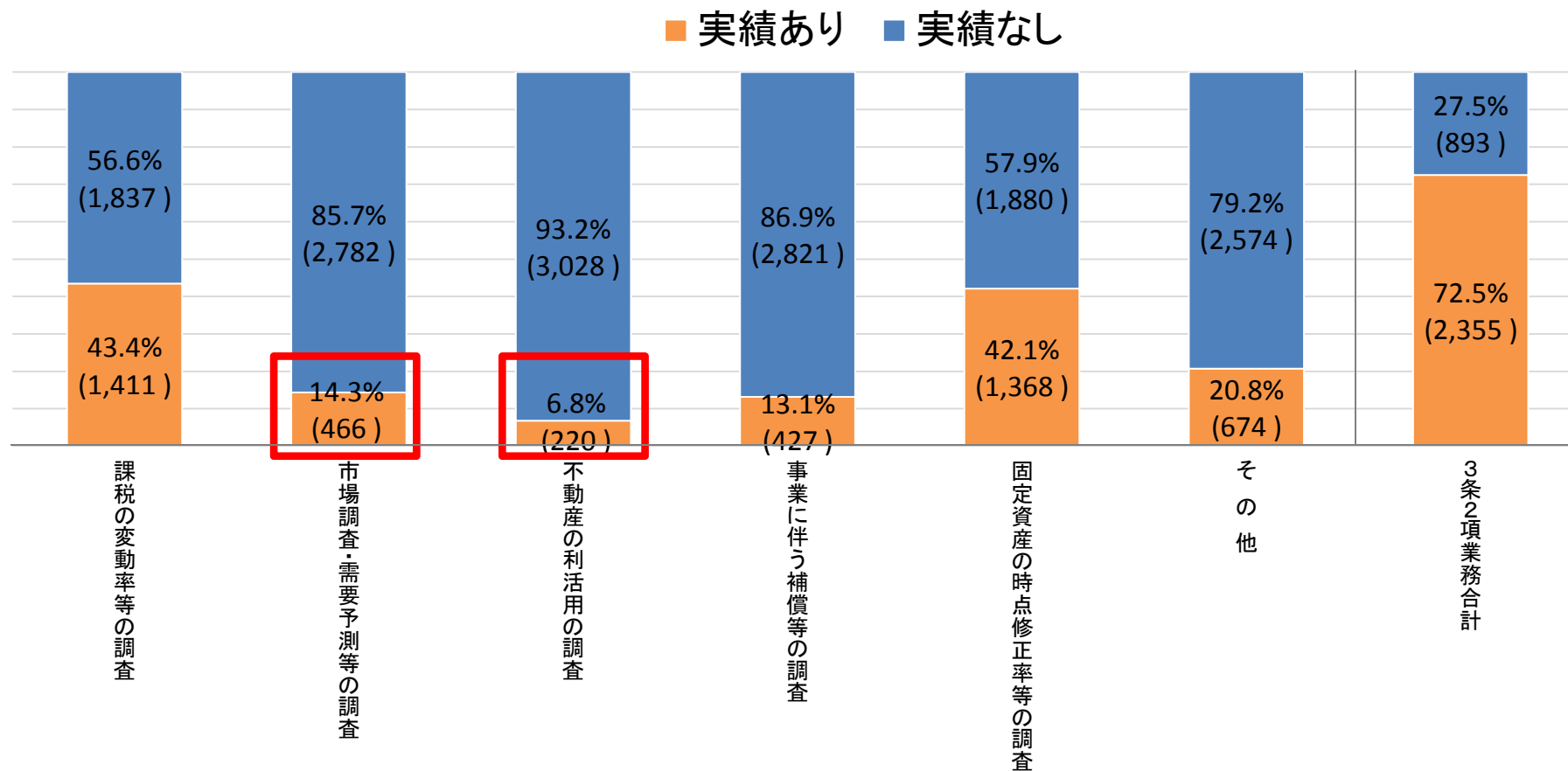
- 国・独法・地方公共団体等
- 金融機関
- 不動産関連事業法人等
- その他民間法人
- 個人



不動産鑑定士の業務領域 ②法第3条第2項業務

○法第3条第2項業務を実施している不動産鑑定業者の割合は、7割程度(2,355業者)であるが、「市場調査・需要予測等の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は2割に満たず(466業者)、「不動産の利活用の調査」業務を実施している不動産鑑定業者の割合は1割に満たない(220業者)。

不動産鑑定業者の実績の有無による割合 (法第3条第2項業務) (平成27年)

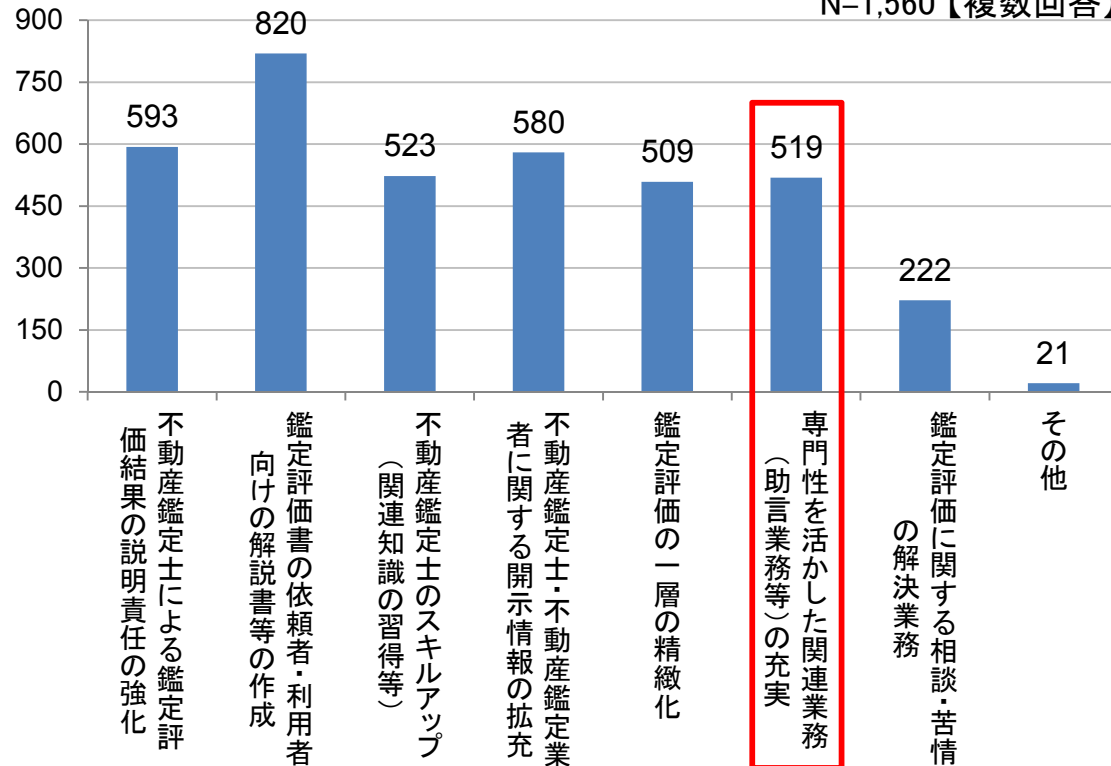


法第3条第2項業務への依頼者・利用者からのニーズ

○不動産の価格の提示に加えて、専門性を活かした関連業務(助言業務等)を求めるニーズがある一方で、近年、助言業務等(法第3条第2項業務)は横ばい傾向にある。

依頼者・利用者の利便性向上に資する取組

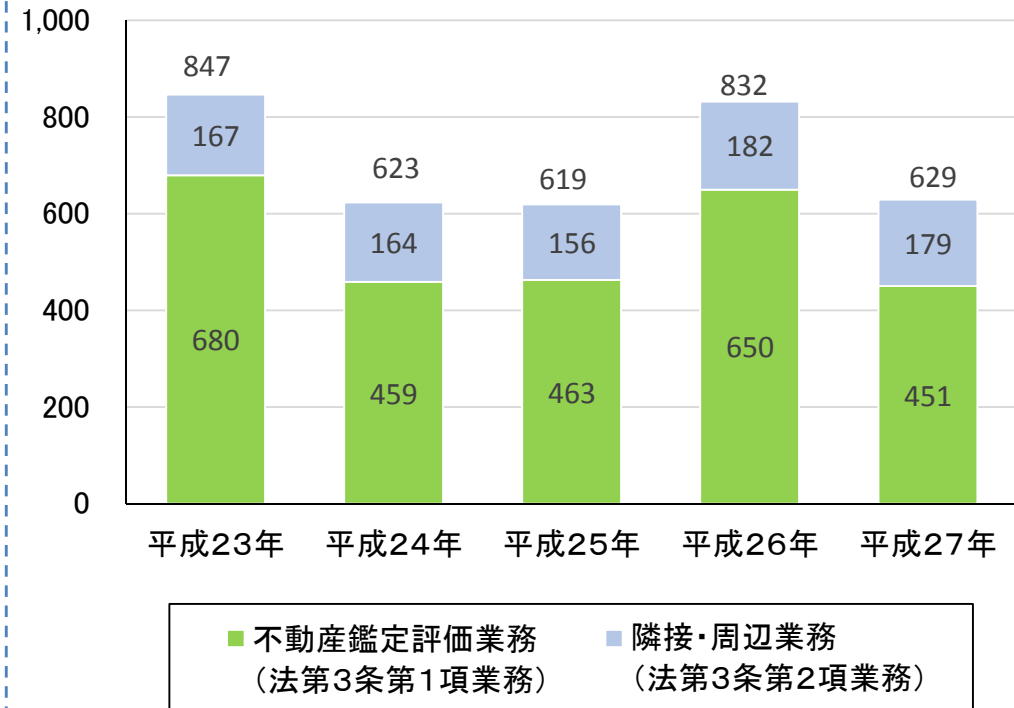
N=1,560【複数回答】



備考:依頼者・利用者アンケート調査結果(Q6)(国土交通省)

鑑定評価業務と隣接・周辺業務の報酬額

(億円)



備考:平成27年不動産鑑定業者事業実績報告(国土交通省)

固定資産税評価を含み、平成23年、26年には固定資産の評価替えが行われている。

ここでは、不動産鑑定評価業務に、地価公示・都道府県地価調査、鑑定人等としての業務(裁判所等の指定に基づいて行う業務)を含めている。

新たな分野における取組事例

① 既存住宅の流通促進

- 東京都不動産鑑定士協会においては、西武信用金庫等と連携し、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえた、既存住宅の流通促進に資する新たな金融商品を開発。【P.7 参照】
- 奈良県不動産鑑定士協会においては、近鉄不動産等と連携し、不動産鑑定士による鑑定評価を、担保評価の方法として加えることを検討。【P.7 参照】
- 日本不動産鑑定士協会連合会においては、不動産鑑定士による戸建住宅評価の支援システム(JAREA HAS)を開発。【P.8 参照】

② 空き家の相談窓口

- 兵庫県不動産鑑定士協会においては、行政等と連携し、空き家所有者等からの相談に応じ、相談者へ情報提供を実施。【P.9 参照】

③ 行政分野における取組事例

- 公的不動産(PRE)、公会計など、資産評価や有効活用の支援。

①既存住宅の流通促進

東京都不動産鑑定士協会等による取組

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品等の開発】

東京都下の実際の賃料データ(約91万件)の賃貸事例を分析することにより、住宅の経済的残存耐用年数・融資期間の伸長を図り、西武信用金庫とともに、
 ①マンションの「リバースモーゲージ」、②戸建住宅の「リバースモーゲージ」、
 ③「リフォーム一体ローン」の開発・改良のほか、賃貸住宅の「住宅事業ローン」の改良に取り組む。

【西武信用金庫と連携した新たな金融商品の開発実績(例)】

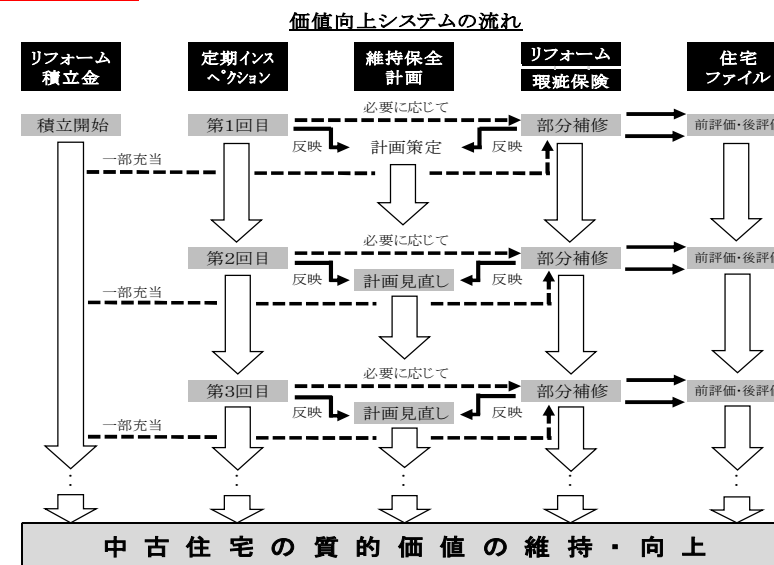
西武住宅ローン「リノベーションローン」(抜粋)[平成26年7月発売]

お使いみち	<ul style="list-style-type: none"> ■中古物件購入資金 ■購入後のリノベーション資金および諸費用 ■当商品をお借入れされた後、修繕が必要となった際のリフォーム資金
対象となる物件	<p>中古物件で以下の要件を満たす物件が対象です。</p> <p>(1) 個人の居住用物件とします。原則、新耐震基準に適合した物件とします。</p> <p>(2) 当金庫がアッセンする建物検査会社と不動産鑑定士により、建物評価が行える物件。 (建物評価鑑定費用は、お客様負担とさせていただきます。)</p>
ご融資金額	1億円以内
ご融資期間	35年

奈良県不動産鑑定士協会等による取組

【住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み】

過去のリフォーム工事のデータ分析により築年数に応じたインスペクションのモデル化を行うとともに、住宅ファイル制度に基づき、**リフォーム前後に不動産鑑定士による評価を実施し、価値の整合性を図る。**



【開発予定の金融商品・金融支援】

- ・ 従来、建物の担保評価は法定耐用年数に応じた評価であるが、住宅ファイル制度に基づいた**不動産鑑定士による担保評価を、評価方法として加えることを検討**する。
- ・ また、住み替えサイクルを促進するため、シニア世代の資金ニーズに対応できる「リバースモーゲージ型住宅ローン」等の商品開発を検討する。
- ・ 地方公共団体に対する各種ローン金利優遇については、対象となる団体を順次追加し、金利優遇幅の拡大等で支援していく。 7

①既存住宅の流通促進

日本不動産鑑定士協会連合会による取組

JAREA HAS (ジャリア ハス) の開発

JAREA HAS とは

Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal systemの略称

○(公社)日本不動産鑑定士協会連合会においては、不動産鑑定士による戸建住宅評価の支援システムを開発。

※平成25年9月に構築したものを、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」(平成27年7月国土交通省)を踏まえて改修

JAREA HAS 2015 の特徴

(1) 精度の高い再建築価格(再調達原価)の査定が可能

- ・(一財)建設物価調査会の再調達原価査定システム(JBCI)を組み込み、建物性能やリフォーム等の状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能
- ・建物を基礎、躯体、屋根等11部位に分けて、部位ごとに再調達原価を把握

(2) 新築時からの価値の減少額についてリフォームの影響も反映させることが可能

- ・建物の部位ごとに、修繕が必要な部分、経年経過に伴う価値の減少を反映させることが可能
- ・リフォームにより取替が行われた部位については、経過年数に反映させ、適切な減価を把握することが可能

JAREA HAS 2015のトップメニュー

The screenshot shows the JAREA HAS 2015 software interface. It includes an input method selection screen (全件入力 / 部屋別入力), a main input screen with fields for building name, location, and floor area, and a detailed valuation table.

	部位別原価	耐用年数法による減価額	観察減価法による減価額	部位別価格
1基礎	2,151,000	787,000	0	0
2躯体	7,217,000	2,641,000	0	0
3屋根	786,000	401,000	0	0
4外部建具	1,259,000	713,000	0	0
5内部建具	786,000	786,000	0	0
6外部仕上	1,820,000	1,361,000	0	0
7内部仕上	6,459,000	3,704,000	0	0
8住宅設備	1,663,000	1,101,000	0	0
9電気設備	1,234,000	1,136,000	0	0
10給排水衛生設備	1,724,000	815,000	0	0
11空調設備	1,060,000	397,000	0	0
12その他設備	503,000	288,000	0	0
合計	38,750,000	14,129,385	0	0

Summary table at the bottom of the interface:

建物再調達原価	減価修正額	建物積算価格
0	0	0

② 空き家の相談窓口

兵庫県不動産鑑定士協会等による取組

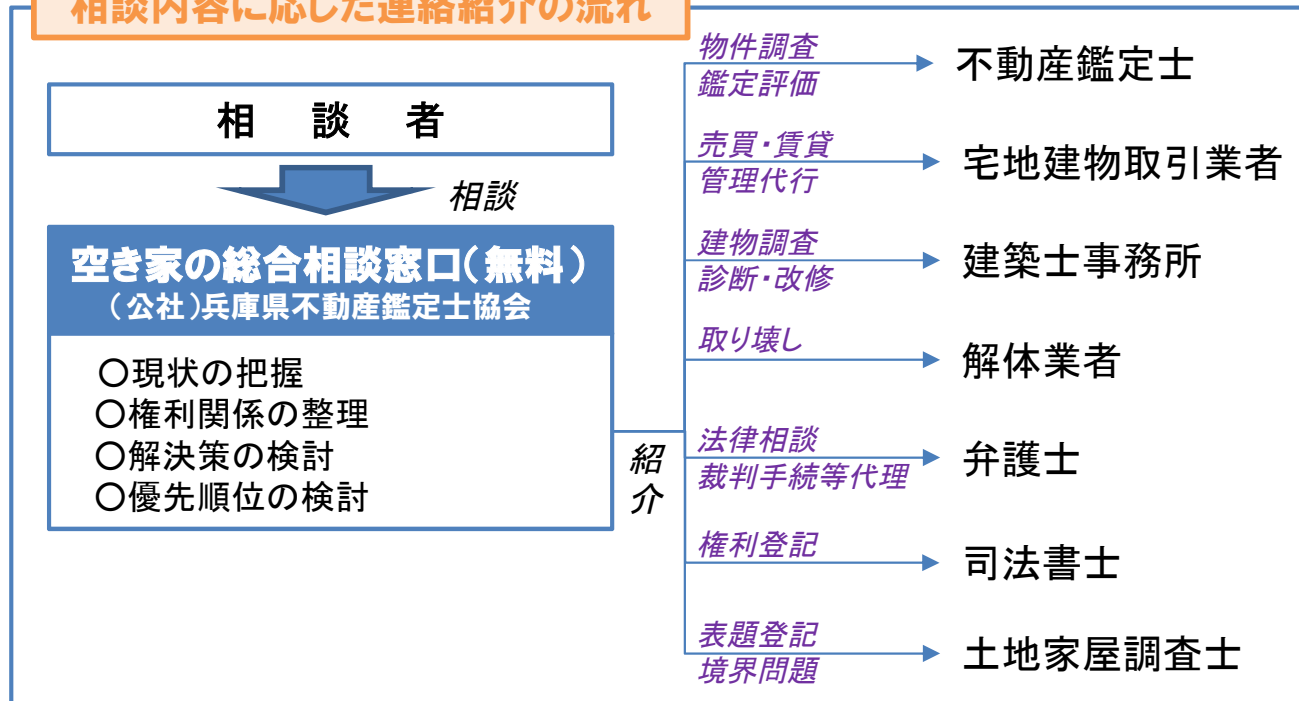
ひょうご空き家の相談窓口

※旧「兵庫既存住宅活性協議会」(平成24年7月設立、平成28年3月解散)の空き家相談事業を承継し、「ひょうご空き家対策フォーラム」を平成28年11月に設立。

構成団体

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 ※
 公益社団法人 全日本不動産協会 兵庫県本部 ※
 一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会 ※
 公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会 ※
 兵庫県弁護士会
 兵庫県司法書士会
 兵庫県土地家屋調査士会
 (※旧「兵庫既存住宅活性協議会」の構成団体)

相談内容に応じた連絡紹介の流れ



具体的な相談事例

県内A市在住の40代女性・相続予定者 空き家所在地は県内A市(インターネットを見ての問合せ)

相談内容	<ul style="list-style-type: none"> ○実家が田舎にあり、所有者は父親で、今は高齢者施設に入居している。 ○築40年ぐらいの木造2階建住宅。 ○中は物でいっぱいである。 ○今後実家を使うつもりはない。
相談員からのアドバイス	修繕するにしても、解体するにしても、売却価格を知る必要があると回答し、不動産会社のリストを送付。
結果	不動産会社と相談の上、まず残置物を処分・売却し、物件を売却。

過去の相談実績

(※旧「兵庫既存住宅活性協議会」における実績)

	空き家所有者本人及びその家族等からの相談件数	空き家利用希望者からの相談件数	合計
実績 (H28.2.26時点)	166件	17件	183件