

アンケート調査票

【回答方法】各問の□、○の中から該当する項目をクリックし、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。

I. 貴社の属性、不動産鑑定評価の依頼・利活用の状況について

Q 1. 貴社(ご回答者の所属部署)の属性について教えてください。

- | | |
|---|---|
| <input type="radio"/> 銀行(アレンジャー) ※信託を除く | <input type="radio"/> 銀行(審査部門) ※信託を除く |
| <input type="radio"/> 信託銀行(受託部門) | <input type="radio"/> 信託銀行(不動産部門、アレンジャー) |
| <input type="radio"/> 信託銀行(審査部門) | <input type="radio"/> 信託会社 |
| <input type="radio"/> 証券会社 | <input type="radio"/> 生命保険会社・損害保険会社 |
| <input type="radio"/> 年金基金 | <input type="radio"/> 投資運用会社 |
| <input type="radio"/> 不動産開発業(デベロッパー) | <input type="radio"/> 不動産仲介業 |
| <input type="radio"/> 不動産賃貸管理業 | <input type="radio"/> 弁護士・弁護士法人 |
| <input type="radio"/> 公認会計士・監査法人 | <input type="radio"/> 税理士・税理士法人 |
| <input type="radio"/> 地方公共団体(用地関係部署) | <input type="radio"/> 地方公共団体
(PPP・PFI、地域活性化関係部署) |
| <input type="radio"/> 建設業・土木建築サービス業(建築設計業、測量業等) | |
| <input type="radio"/> 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。依頼を行ったことがない場合にはQ 3.へお進みください。なお、Q 2.では、自社の役職員である不動産鑑定士への依頼は含みません。)

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、清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"/> 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、所属する不動産鑑定士の人数を参考としましたか。参考とした場合、目安とした人数を記載してください。

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <input type="radio"/> 参考としなかった | <input type="radio"/> 参考とした |
| 目安とした所属不動産鑑定士の人数 : ()人 | |

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、その件数・報酬金額の合計について教えてください。

<依頼件数>

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="radio"/> 10件未満 | <input type="radio"/> 10件以上50件未満 |
| <input type="radio"/> 50件以上100件未満 | <input type="radio"/> 100件以上500件未満 |
| <input type="radio"/> 500件以上 | <input type="radio"/> 不明 |

<報酬金額の合計>

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="radio"/> 100万円未満 | <input type="radio"/> 100万円以上500万円未満 |
| <input type="radio"/> 500万円以上1000万円未満 | <input type="radio"/> 1000万円以上5000万円未満 |
| <input type="radio"/> 5000万円以上 | <input type="radio"/> 不明 |

④ 不動産鑑定評価の依頼にあたって、依頼先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)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者の専門性 | <input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者の実績・経験 |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者の知名度 | <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士の在籍数 |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者の情報管理体制 | <input type="checkbox"/> 不動産鑑定業者の内部審査体制 |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の品質 | <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の納期 |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価の報酬 | <input type="checkbox"/> 事務所（支社を含む）の配置 |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士の専門性 | <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士の実績・経験 |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士の知名度 | |
| <input type="checkbox"/> その他（ <input type="text"/> ） | |

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)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 不動産の経済価値が分かる | <input type="checkbox"/> 組織内の関係者に説明しやすい |
| <input type="checkbox"/> 株主、投資家等の組織外の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"/> 中立的な立場からの第三者意見である |
| <input type="checkbox"/> 不動産の有効活用に関する提案について妥当性を検証できる | |
| <input type="checkbox"/> デューデリジェンスの一部として投資家が求める資料になる | |
| <input type="checkbox"/> 取引価格や成約賃料、利回りの水準が分かる | |
| <input type="checkbox"/> 価格と合わせて不動産有効活用の助言が得られる | |
| <input type="checkbox"/> その他（ <input type="text"/> ） | |

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)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価に時間がかかる | <input type="checkbox"/> 依頼先の鑑定業者の選択肢が少ない |
| <input type="checkbox"/> 依頼条件の設定方法が分かりにくい | <input type="checkbox"/> 価格以外の情報が得られない |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価の報酬金額の相場観がわからない（報酬金額が不透明） | |
| <input type="checkbox"/> 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する開示情報が十分でない | |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の記載内容が分かりにくい | |
| <input type="checkbox"/> 依頼に際して必要な資料の用意に手間がかかる | |
| <input type="checkbox"/> その他（ <input type="text"/> ） | |

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。他者が依頼した不動産鑑定評価結果を利活用する場合について回答をお願いします。)

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)

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 不動産の証券化に関連して | <input type="checkbox"/> 担保価値の査定に関連して |
| <input type="checkbox"/> 不動産の購入・売却 (不動産の証券化を除く。)に関連して | |
| <input type="checkbox"/> 不動産の賃貸借 (不動産の証券化を除く。)に関連して | |
| <input type="checkbox"/> 用地の補償に関連して | <input type="checkbox"/> 財務諸表の作成に関連して |
| <input type="checkbox"/> 税務署へ提出するため | <input type="checkbox"/> 訴訟のため |
| <input type="checkbox"/> 自らの研究目的のため | |
| <input type="checkbox"/> 資産の評価 (上記に該当する場合を除く。)に関連して | |
| <input type="checkbox"/> 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="radio"/> 10件未満 | <input type="radio"/> 10件以上50件未満 |
| <input type="radio"/> 50件以上100件未満 | <input type="radio"/> 100件以上500件未満 |
| <input type="radio"/> 500件以上 | <input type="radio"/> 不明 |

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"/> 組織内の関係者に説明しやすい |
| <input type="checkbox"/> 株主、投資家等の組織外の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"/> 中立的な立場からの第三者意見である |
| <input type="checkbox"/> 利回り水準の動向が分かる | <input type="checkbox"/> デューデリジェンスの資料となる |
| <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"/> 鑑定評価に時間がかかるため、価格時点から活用時点までに時間差が生じる | |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の作成業者が一部に限定されている | |
| <input type="checkbox"/> どのような設定条件での評価か分かりにくい | <input type="checkbox"/> 価格以外の情報が得られない |
| <input type="checkbox"/> 鑑定評価書の記載内容が分かりにくい | |
| <input type="checkbox"/> 依頼者にとって都合の良い鑑定評価額となっている可能性も否定できない | |
| <input type="checkbox"/> その他 () | |

Ⅱ. 不動産鑑定評価制度に関する課題について

Q 4. 不動産鑑定士・不動産鑑定業者についてお伺いします。

① 不動産鑑定士に対する認識について教えてください。(複数回答可)

- 中立的な立場で価格(賃料)を提示する者
- 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
- 土地だけでなく、建物についても知見を有している者
- 地価公示などの公的土地評価を行う者
- 不動産に関する専門的な知見を活かして売買や賃貸借等について助言を行う者
- 地域の不動産市場に精通している者
- その他 ()

② 不動産鑑定士について課題があると感じていることを教えてください。(複数回答可)

- 鑑定評価書等の記載も含めて、説明が分かりにくい
- 最新の評価技術について習得しているか分からない
- 精通する分野が分からない
- 精通する地域が分からない
- 過去の実績や経験が分からない
- 専門性を活かした、関連業務(助言業務等)への対応が十分でない
- その他 ()

③ 不動産鑑定業者について課題があると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、倫理規範が徹底されていない
- 依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分
- 依頼目的に対応できる鑑定業者の選択肢が少ない
 - (具体的な依頼目的： 証券化評価
 - 継続賃料評価
 - 財務諸表の作成関連
 - その他 ()
- 情報管理体制(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)が不明確
- 組織・審査体制が不明確
- 実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない
- 所属する不動産鑑定士個人の実績・経験などが分からない
- ICT等の活用が進んでいないなど、業務の効率化が進んでいない
- その他 ()

Q 5. 鑑定評価書の記載について課題があると感じていることを教えてください。
(複数回答可)

- 採用利回りや将来収益の見通しなど、数値の設定根拠が分かりにくい
- 鑑定業者によって鑑定評価書の様式（記載の順序や書式等）にばらつきがあり、分かりにくい
- エンジニアリング・レポートの記載内容を鵜呑みにするなど、その活用状況
- 形式主義的に情報を掲載しており、無駄な情報が多い
- 鑑定評価の報酬が上昇しても、鑑定評価書の情報量・質の充実を行うべき
- 鑑定評価の情報量・質を簡素化しても、報酬を低下させるべき
- その他（ _____ ）

Ⅲ. 鑑定評価の改善に向けた取組、今後の不動産鑑定評価について

Q 6. 鑑定評価の依頼者・利用者の利便性向上に資すると思われる取組を教えてください。
(複数回答可)

- 不動産鑑定士による鑑定評価結果の説明責任の強化
- 鑑定評価書の依頼者・利用者向けの解説書等の作成
- 不動産鑑定士のスキルアップ（関連知識の習得等） (※具体的には付問①)
- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する開示情報の拡充 (※具体的には付問②)
- 鑑定評価の一層の精緻化 (※具体的には付問③)
- 専門性を活かした関連業務（助言業務等）の充実 (※具体的には付問④)
- 鑑定評価に関する相談・苦情の解決業務
- その他（ _____ ）

付問① 不動産鑑定士に対して習得して欲しい関連知識について具体的に教えてください。
(複数回答可)

- 証券化・金融実務に関する知識
- 開発型・オペレーショナル型（ホテル等）等の特殊物件に関する知識
- 不動産売買実務に関する知識
- 再開発に関する知識
- 税務・会計・法務に関する知識
- 地方公共団体の実務に関する知識
- 土壌・地盤に関する知識
- 訴訟に関する知識
- 建築分野に関する知識（耐震性など）
- 不動産経営に関する知識
- その他（ _____ ）

付問② 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報開示として有効と思われる内容について具体的に教えてください。
(複数回答可)

- 不動産鑑定士が精通する分野、地域、国
- 不動産鑑定士の過去の実績・経験
- 不動産鑑定業者の組織・審査体制
- 不動産鑑定業者の情報管理体制（個人情報取扱規程、プライバシーポリシー、セキュリティーポリシーなど）
- 不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士の専門性に関する情報
- 不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士の育成に関する情報
- 海外の不動産鑑定業者との提携状況
- 英文の鑑定評価書の対応状況
- その他（ _____ ）

付問③ 不動産鑑定評価において精緻化を求めたい事項として有効と思われる内容について具体的に教えてください。(複数回答可)

- ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産の評価
- ホテル、ヘルスケア施設、工場等における、設備等の動産も含めた評価
- 農地の評価
- 既存（中古）戸建住宅の評価
- 海外不動産の評価
- 空き家・空き店舗の再生に関する評価
- 新規・継続鑑定評価の継続性
- 需要の乏しい未利用公有地の評価
- 環境・社会配慮を踏まえた評価（E S G投資への対応）
- 市街化調整区域など取引事例の少ない地域での評価
- その他（)

付問④ 不動産鑑定士の専門性を活かした関連業務（助言業務等）の充実として有効と思われる内容について具体的に教えてください。(複数回答可)

- 不動産の有効活用（開発、売買、賃貸借等）に関する助言業務の充実
- 他の不動産鑑定士が行った鑑定評価に対するセカンドオピニオン業務の充実
- 鑑定評価書作成以外のマーケット情報等の情報提供業務の充実
- 不動産のデューデリジェンス等の助言業務の充実
- ビッグデータ、A I等による推計価格に関する分析、助言業務の充実
- 空き家・空き店舗等の再生・活用に関する助言業務の充実
- 価格等について、条件に応じた一定の幅での表示
- その他（)

Q 7. 社会経済状況の変化によって、不動産鑑定評価制度にどのような影響が考えられるか、教えてください。(複数回答可)

- 観光、物流、ヘルスケア等の新たな成長分野の拡大により、物件の属性に応じた収益性の分析について一層の精緻化が求められる
- 不動産証券化の進展に伴う、投資家層の拡大により、鑑定評価の利用者層が拡大し、鑑定評価の重要性が高まる
- ビッグデータ等の発展に伴う、情報量の増加により、不動産鑑定士の分析・助言の重要性が高まる
- ビッグデータ等の発展に伴う、価格推計サービス等の進化・普及により、不動産鑑定評価の重要性が低下する
- 既存（中古）住宅流通市場の活性化により、建物評価の効率化が求められる
- 空き家・空き店舗・空き地の増加により、これら課題解決のため不動産鑑定士の意見の重要性が高まる
- 不動産市場のグローバル化により、海外不動産の評価の重要性が高まる
- その他（)

Q 8. 鑑定評価書の作成依頼以外に、不動産鑑定士の活用の意向について教えてください。
(1つ回答)

- 依頼先として活用したい (付問へ)
- 組織内において活用したい (付問へ)
- 依頼先・組織内において活用したい (付問へ)
- 活用の予定はない

付問 鑑定評価書の作成依頼以外に、不動産鑑定士の活用の意向がある場合、具体的な活用方法について教えてください。 (複数回答可)

- 不動産の有効活用方法の提案
- 不動産の有効活用に関する提案・実行・フォローアップについての審査・助言
- 依頼した鑑定評価書の確認や専門家としての意見
- 不動産鑑定士としての知見やキャリアを活かし、組織内の不動産に関連する業務を担当してほしい
- その他 ()

Q 9. 不動産鑑定評価制度全般に関するご意見・ご要望がありましたら、記載してください。
(自由記述)

IV. 最後に、ご回答者の所属部署等について、差し支えない範囲でご記入ください。

項目	回答欄
会社名	
部署名	
役職名	
氏名	
連絡先	電話： e-mail：

ご協力いただきまして、ありがとうございました。