

# 依頼者・利用者向けアンケートの結果(暫定版)

国土交通省 土地・建設産業局

地価調査課

平成28年12月

# 【依頼者・利用者向けアンケート】回答者の所属部署の属性

- 金融関係、不動産業・建設業、公認会計士・税理士等（以下「専門サービス業」という。）、国・地方公共団体等からなる18の協会・団体等に協力を依頼し、1,560件の回答が得られた。

## 【調査対象】

不動産鑑定評価の依頼者・利用者

## 【調査時期】

平成28年11月10日～11月25日<16日間>

## 【調査方法】

18の協会・団体等の協力を得て、会員等へ電子メール等により配布し、調査票の返信は電子メールにより回答

## 【回答数】

1,560件

属性	回答数
金融関係	191件
不動産業・建設業	83件
専門サービス業	100件
国・地方公共団体等	1,186件

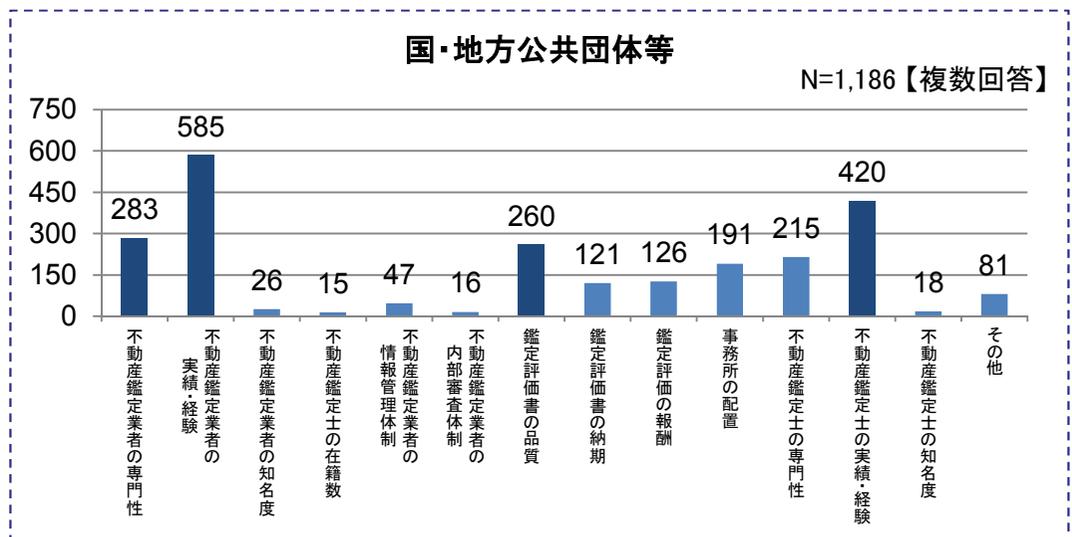
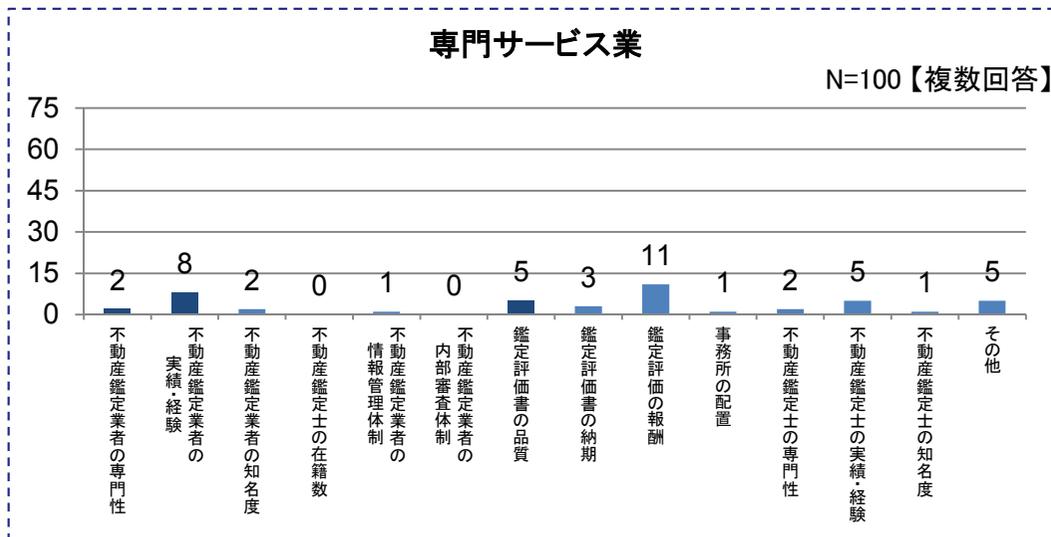
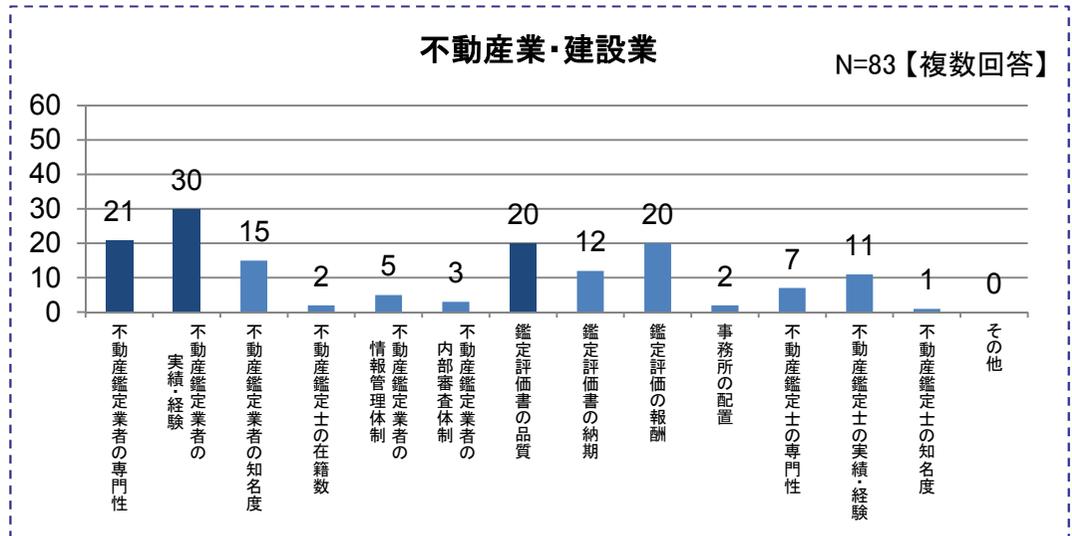
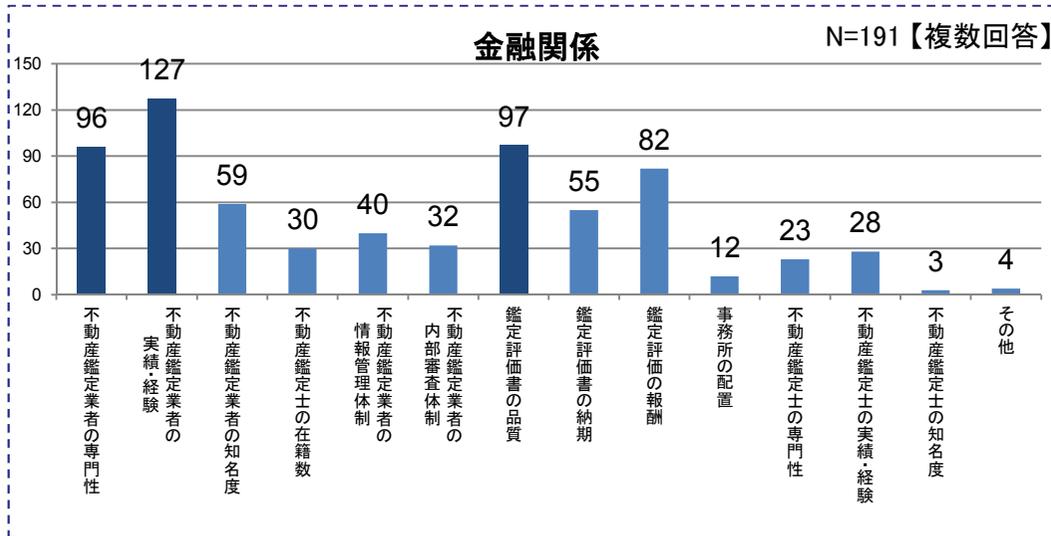
備考:本資料では、アンケート調査結果の一部のみを掲載している。

回答者の所属協会等は重複している場合がある。

依頼者・利用者向けアンケート(Q1)(国土交通省)

# 依頼先の選定において重視する点

- 依頼先の選定において、「不動産鑑定業者の実績・経験」「不動産鑑定業者の専門性」「鑑定評価書の品質」を重視する回答者が多い。
- 国・地方公共団体等では、さらに、「不動産鑑定士の実績・経験」についても重視する回答者が多い。

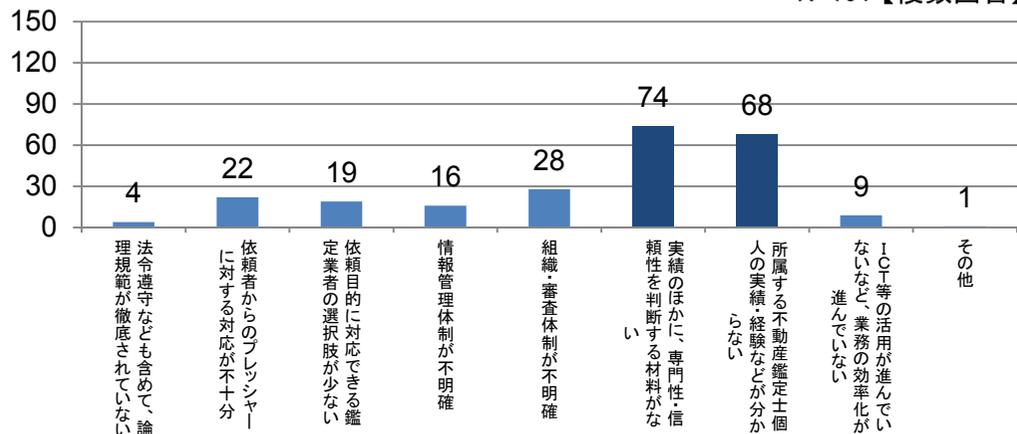


# 不動産鑑定業者についての課題

- 不動産鑑定業者の課題として、「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」を挙げる回答者が多い。
- 専門サービス業では、他分野と比べて、特に「依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分」「組織・審査体制が不明確」を課題として挙げる回答者が多い。

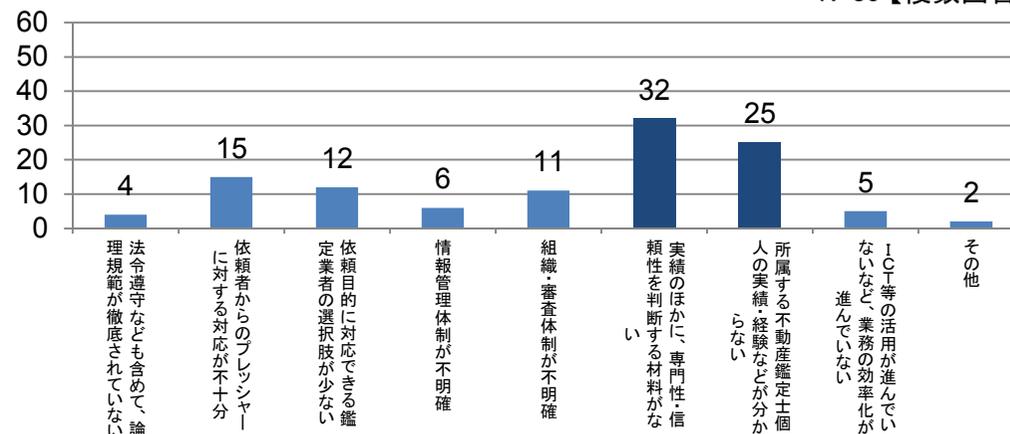
## 金融関係

N=191【複数回答】



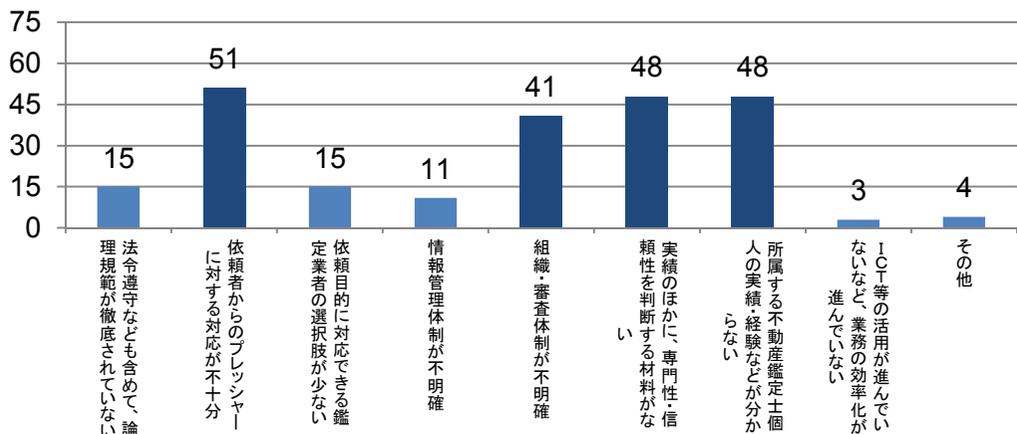
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



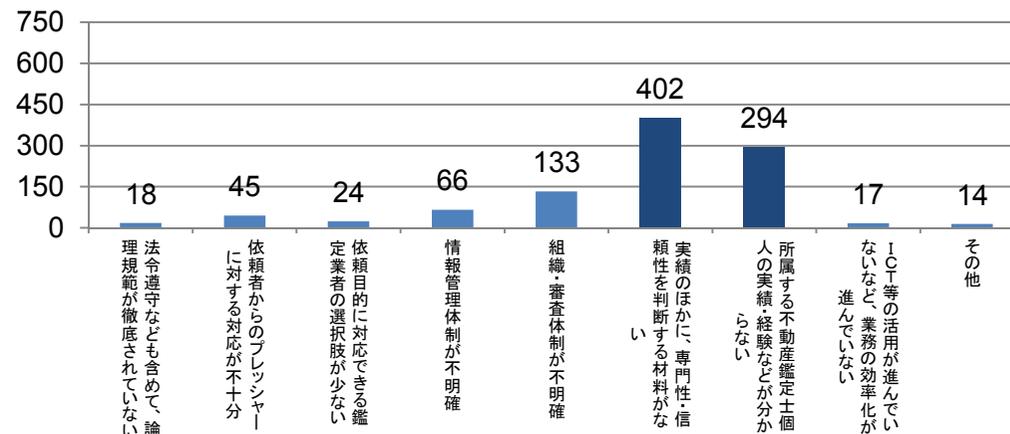
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

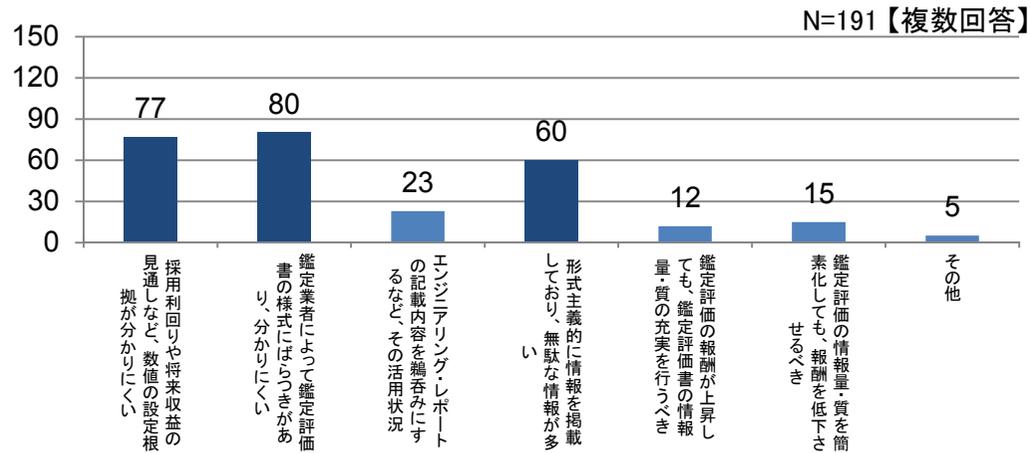
N=1,186【複数回答】



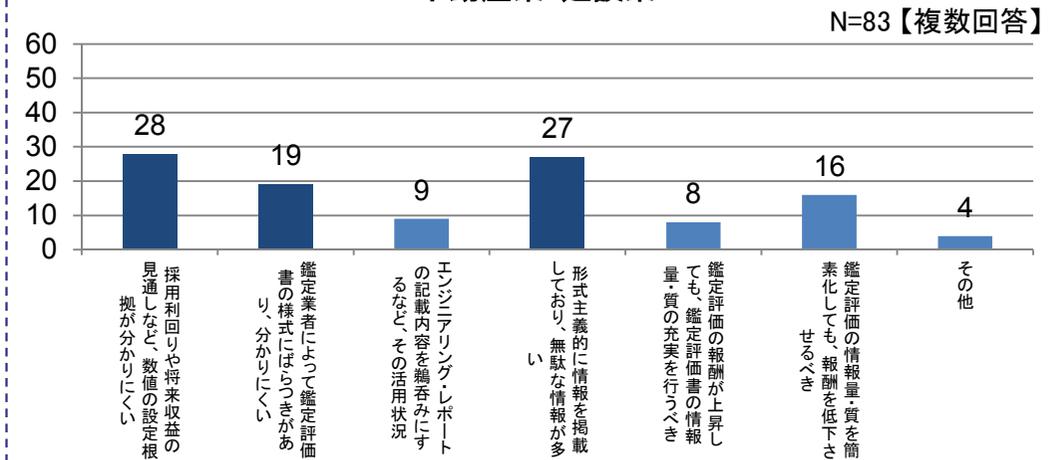
# 鑑定評価書の記載についての課題

○ 鑑定評価書の記載について、「鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい」「数値の設定根拠が分かりにくい」「形式主義的に情報を掲載しており、無駄な情報が多い」の回答者が多い。

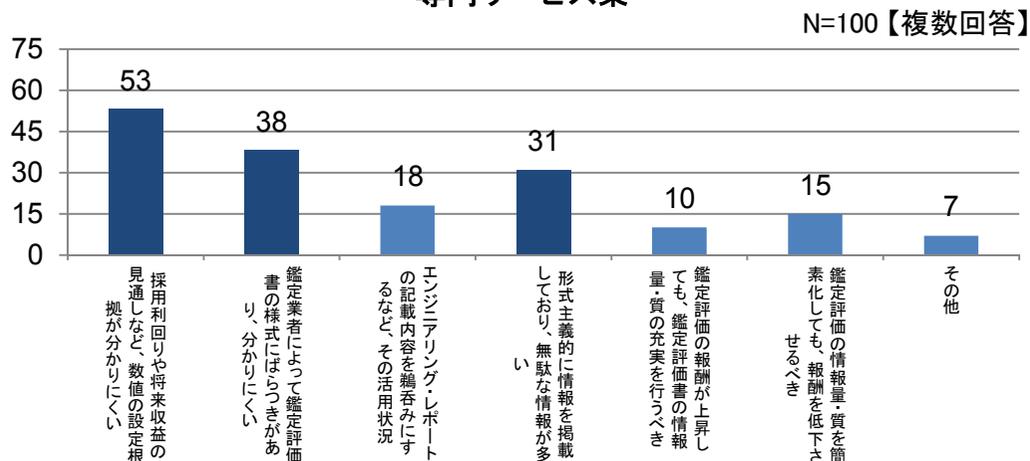
## 金融関係



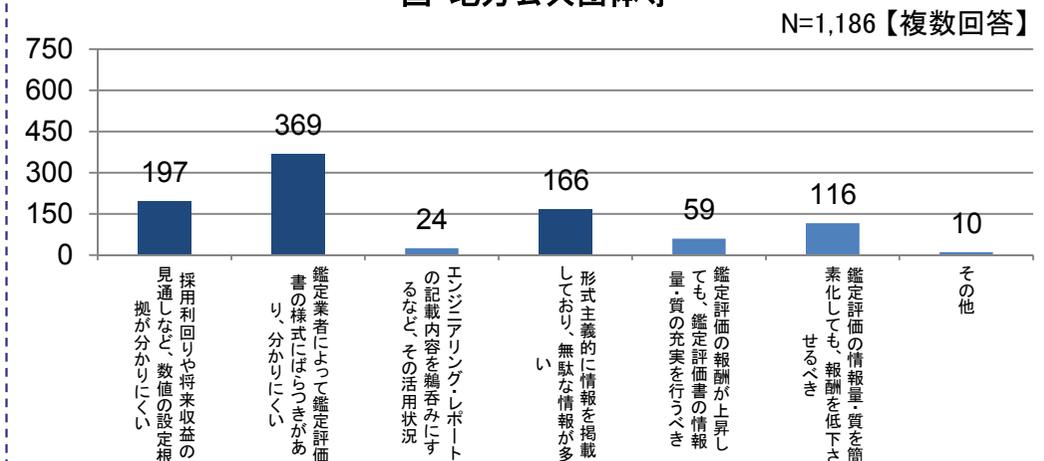
## 不動産業・建設業



## 専門サービス業

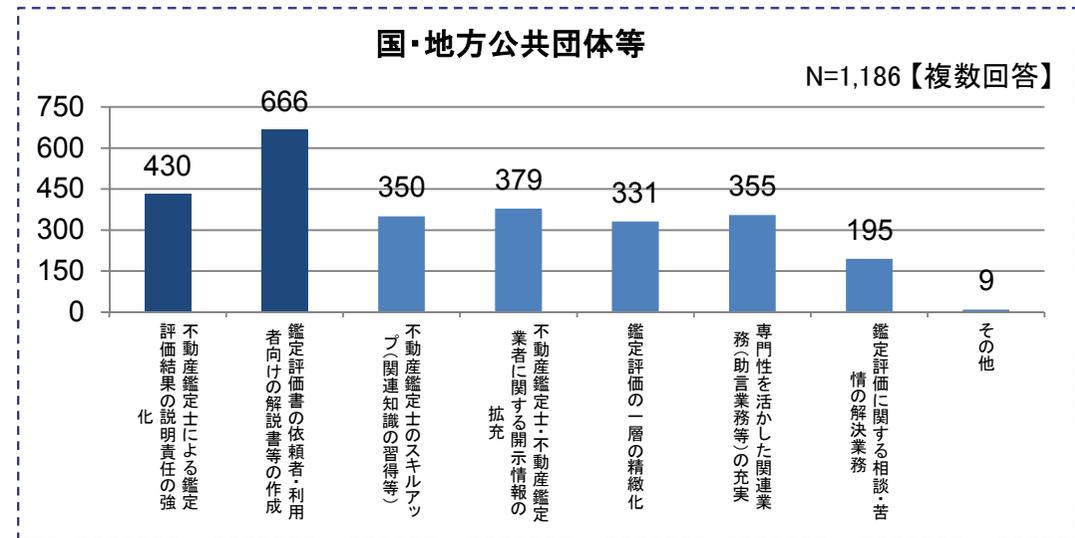
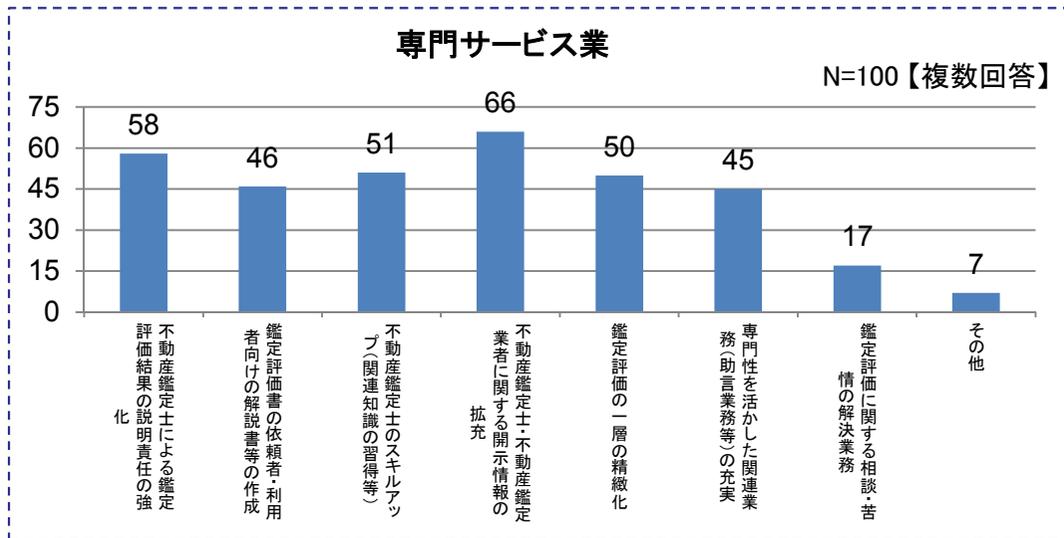
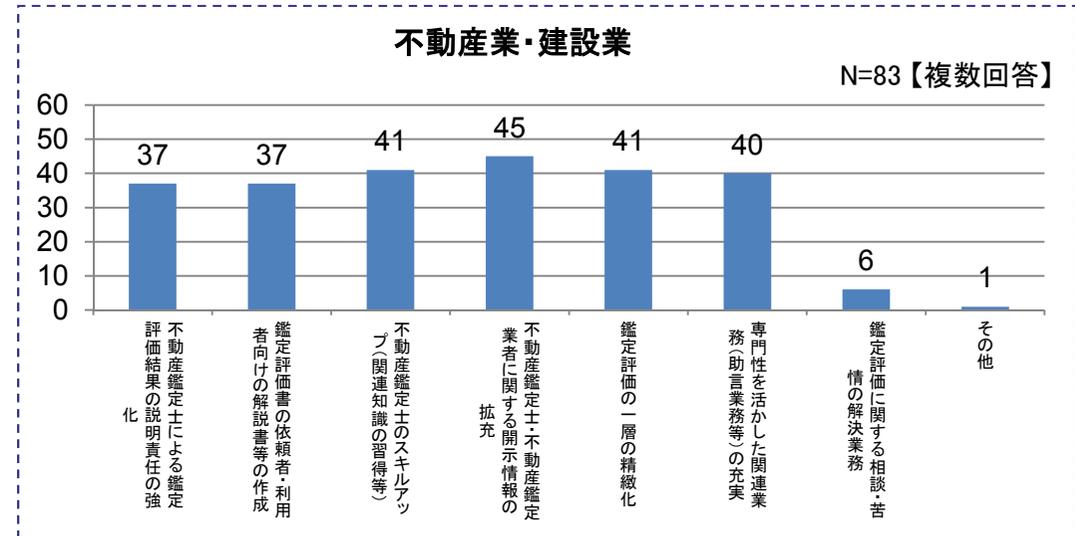
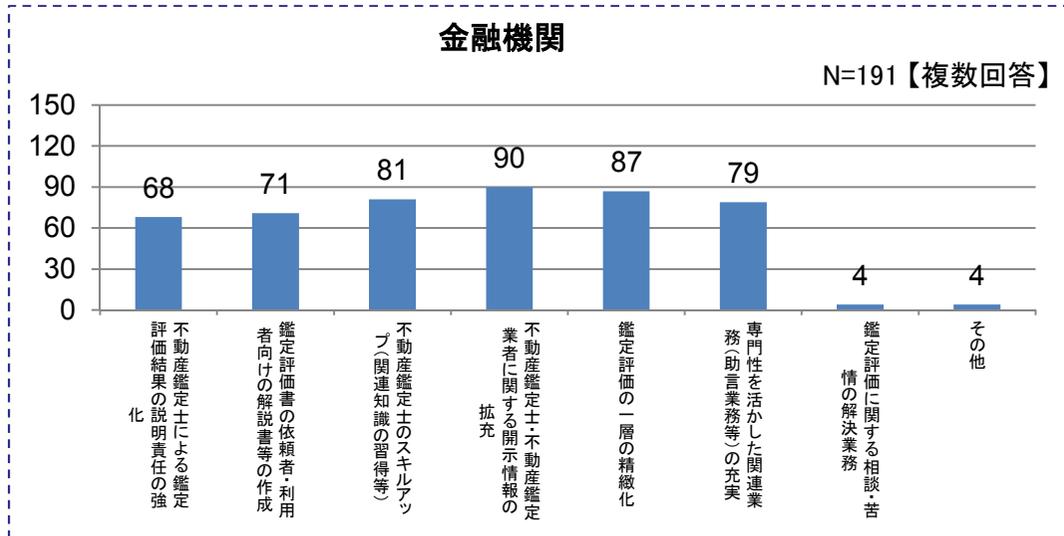


## 国・地方公共団体等



# 依頼者・利用者の利便性向上に資する取組

○ 全般的に利便性向上に資する取組を求める回答者が多く、特に国・地方公共団体等では、「鑑定評価書の依頼者・利用者向けの解説書等の作成」「不動産鑑定士による鑑定評価結果の説明責任の強化」を求める回答者が多い。

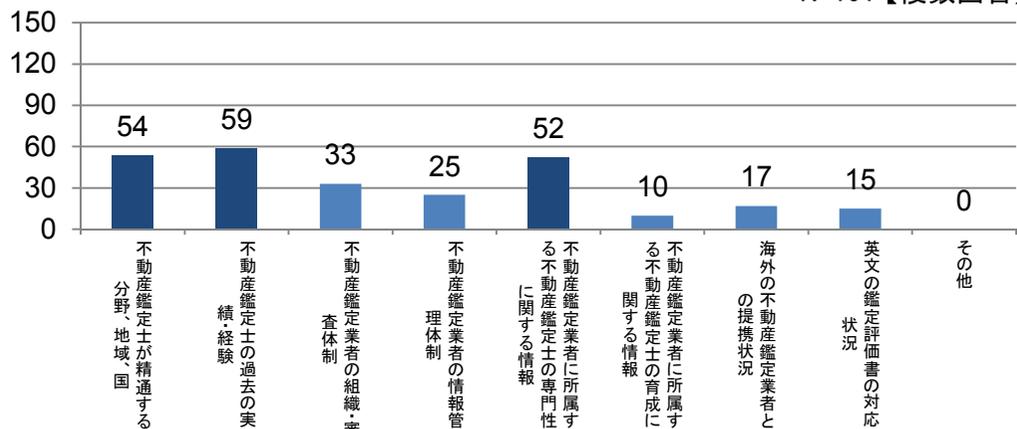


# 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報開示

- 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報開示として「不動産鑑定士の過去の実績・経験」「不動産鑑定士が精通する分野、地域、国」「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」を有効とする回答者が多い。
- 専門サービス業では、さらに「不動産鑑定業者の組織・審査体制」に関する情報開示を有効とする回答者が多い。

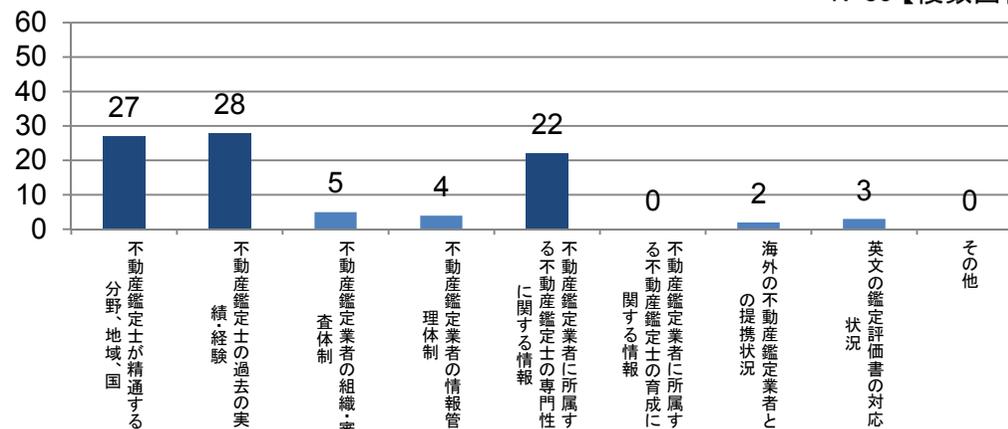
## 金融関係

N=191【複数回答】



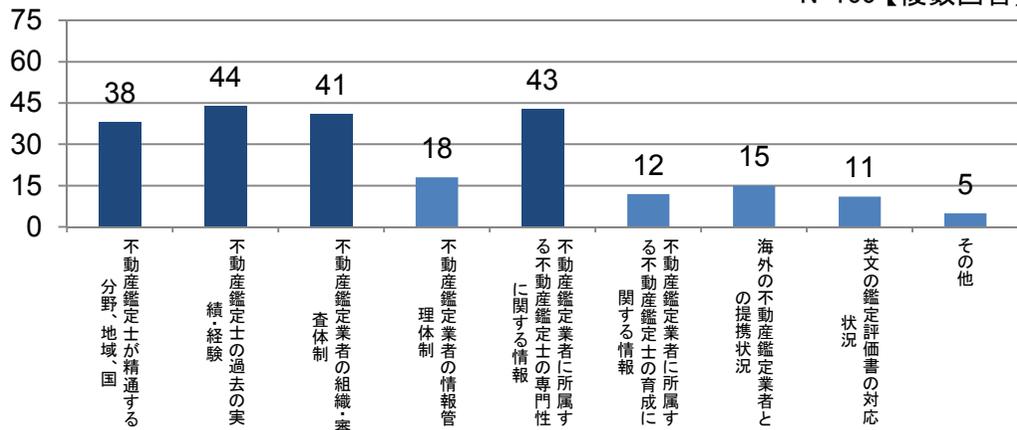
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



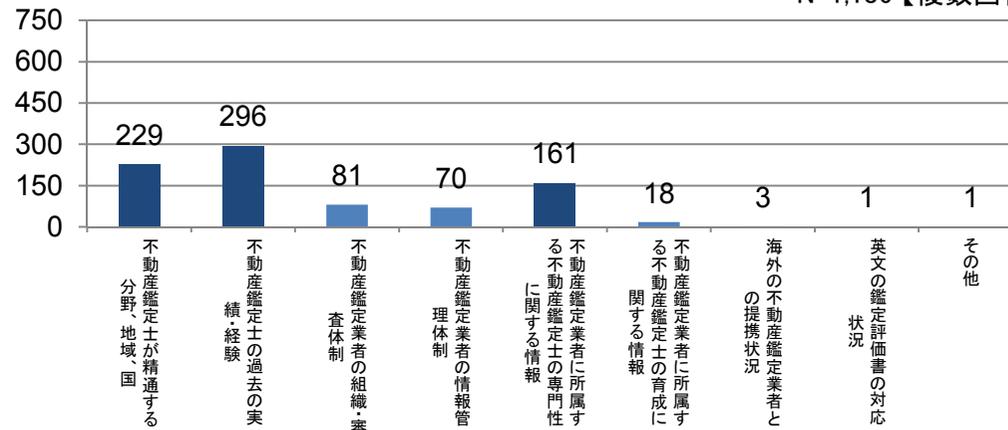
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

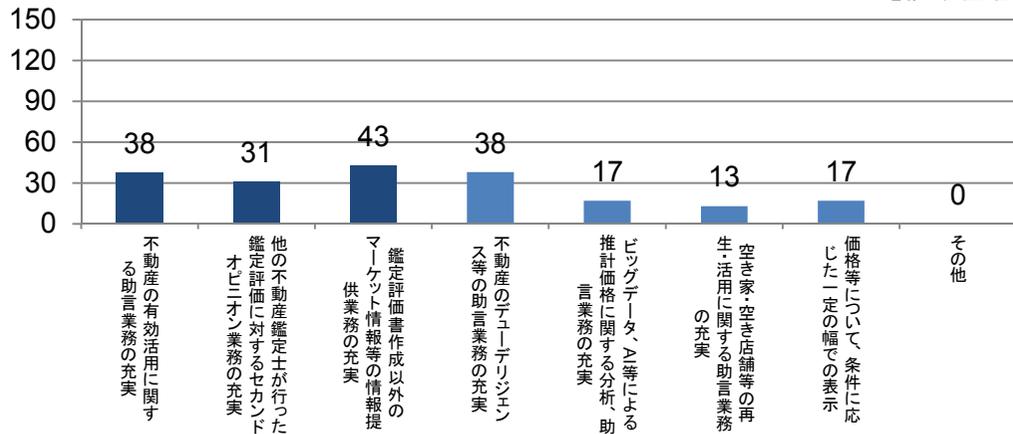


# 不動産鑑定士の専門性を活かした関連業務の充実

- 不動産鑑定士の専門性を活かした業務として、「不動産の有効活用に関する助言業務の充実」「セカンドオピニオン業務の充実」「マーケット情報等の情報提供業務の充実」を有効とする回答者が多い。
- 専門サービス業、国・地方公共団体等では、さらに「価格等について、条件に応じた一定の幅での表示」を有効とする回答者が多い。

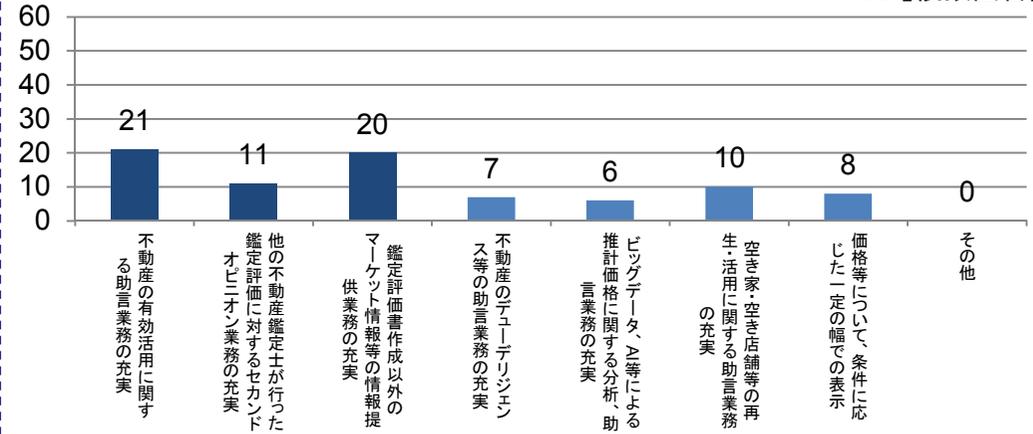
## 金融関係

N=191【複数回答】



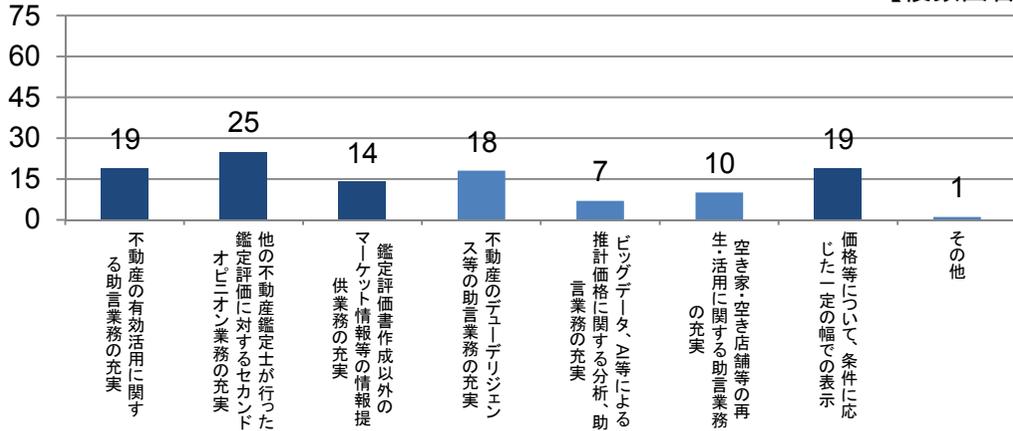
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



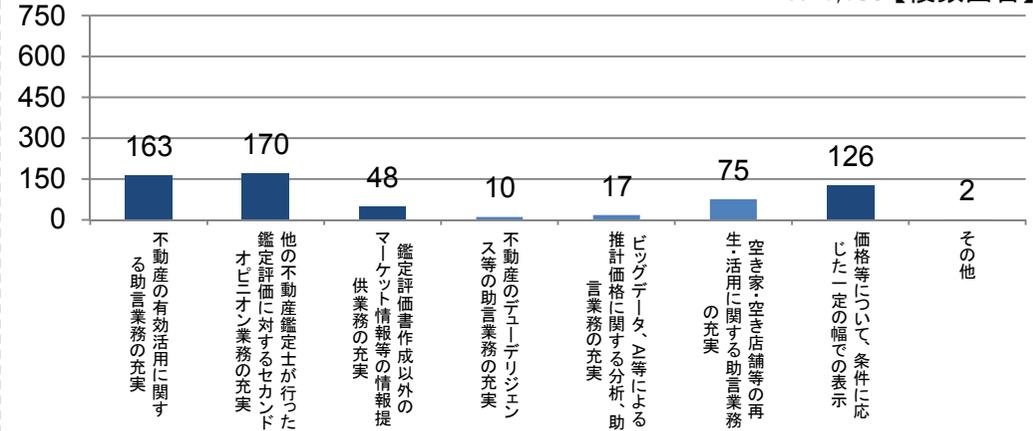
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

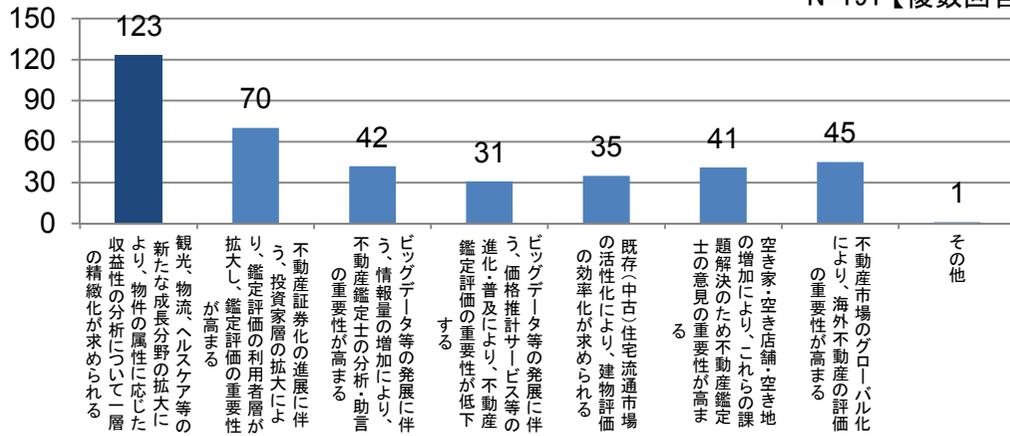


# 社会経済状況の変化による不動産鑑定評価制度への影響

- 「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」と考える回答者が多い。
- 不動産業・建設業、国・地方公共団体等では、「空き家等の増加により、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」「既存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」と考える回答者が多い。
- 不動産業・建築業では、ビッグデータ等の発展に伴い、「不動産鑑定評価の重要性が低下する」と考える回答者が多いが、他分野では、「不動産鑑定士の分析・助言の重要性が高まる」と考える回答者が多い。

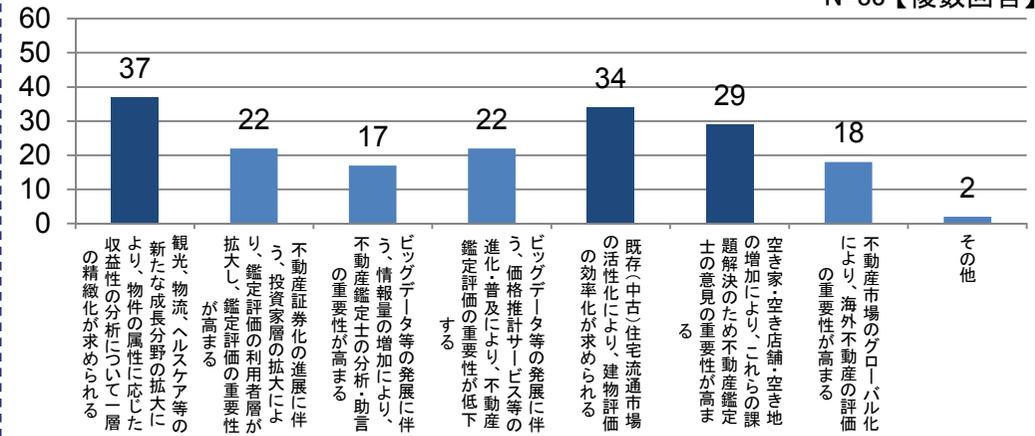
## 金融関係

N=191【複数回答】



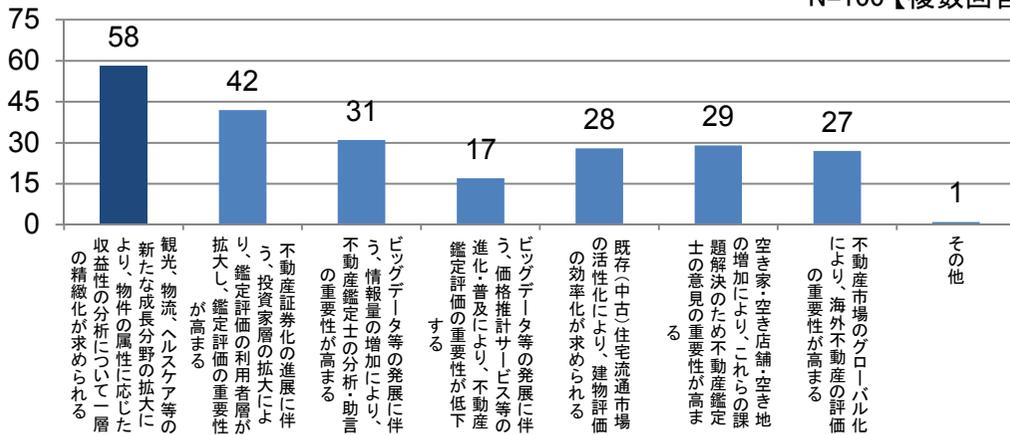
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



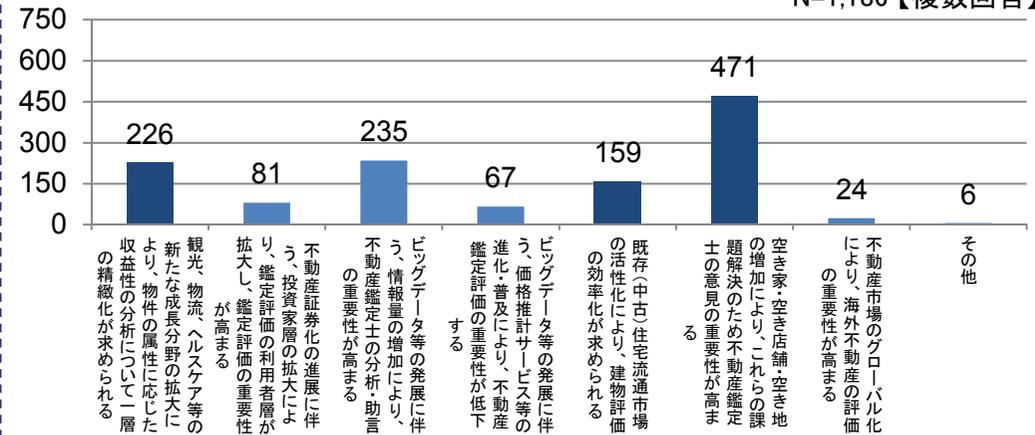
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

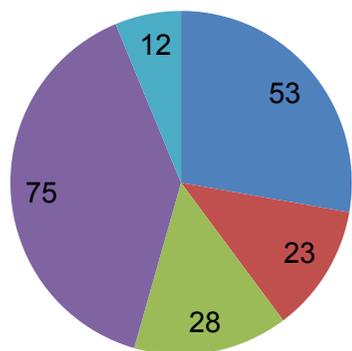


# 不動産鑑定士の活用の意向

○ 不動産鑑定評価書の作成依頼以外で、不動産鑑定士の活用の意向を尋ねたところ、国・地方公共団体等においても、「組織内において活用したい」「依頼先・組織内において活用したい」と考えている回答者は1割程度を占める。

## 金融関係

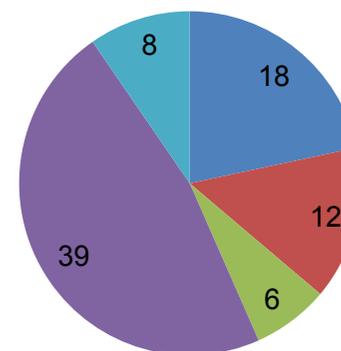
N=191



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

## 不動産業・建設業

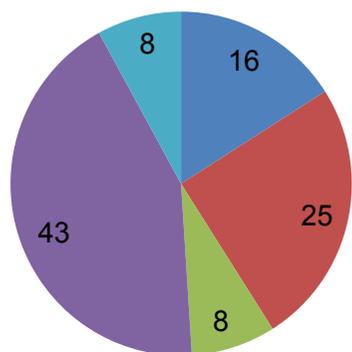
N=83



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

## 専門サービス業

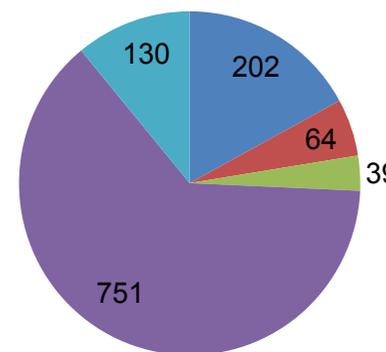
N=100



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

## 国・地方公共団体等

N=1,186



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