

# 依頼者・利用者向けアンケートの結果

国土交通省 土地・建設産業局

地価調査課

平成29年3月

1.回答者の所属部署の属性	2
2.不動産鑑定評価の依頼について	
①不動産鑑定評価の依頼の目的	3
②不動産鑑定評価の依頼の件数	4
③依頼先の選定において重視する点	5
④不動産鑑定評価の依頼のメリット	6
⑤不動産鑑定評価の依頼のデメリットについて	7
3.不動産鑑定評価の利活用について	
①不動産鑑定評価の利活用の目的	8
②不動産鑑定評価の利活用の件数	9
③不動産鑑定評価の利活用のメリット	10
④不動産鑑定評価の利活用のデメリット	11
4.不動産鑑定士・不動産鑑定業者について	
①不動産鑑定士に対する認識	12
②不動産鑑定士についての課題	13
③不動産鑑定業者についての課題	14
5.鑑定評価書の記載についての課題	15
6.依頼者・利用者の利便性向上に資する取組	16
①不動産鑑定士に習得して欲しい関連知識	17
②不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報開示	18
③不動産鑑定評価で精緻化を求めたい事項	19
④不動産鑑定士の専門性を活かした関連業務の充実	20
7.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	21
8.不動産鑑定士の活用の意向	22

# 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

※一部省略している項目がある

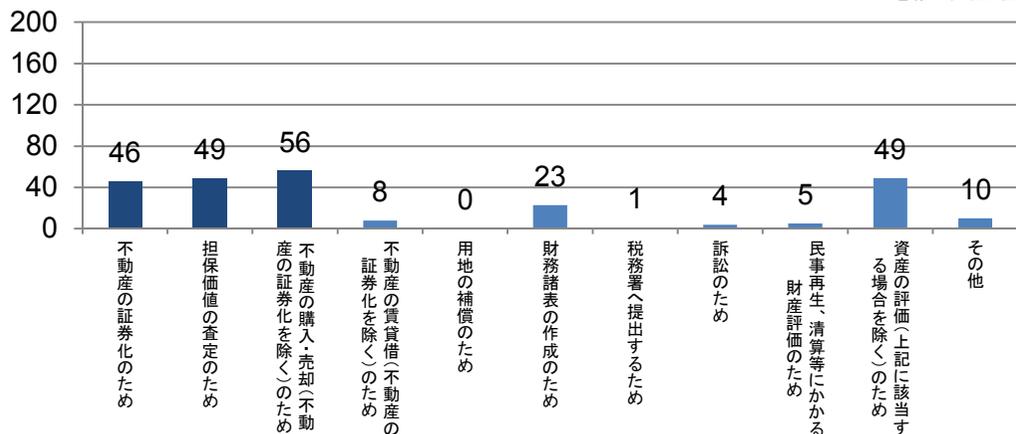
備考:回答者の所属協会等は重複している場合がある。  
依頼者・利用者向けアンケート(Q1)(国土交通省)

# 不動産鑑定評価の依頼の目的

○ 不動産鑑定評価の依頼の目的として、金融機関では「不動産の購入・売却のため」「担保価値の査定のため」「不動産証券化のため」が多く、不動産業では、「不動産の購入・売却のため」、国・地方公共団体等では「用地の補償のため」「不動産の購入・売却のため」が多かった。

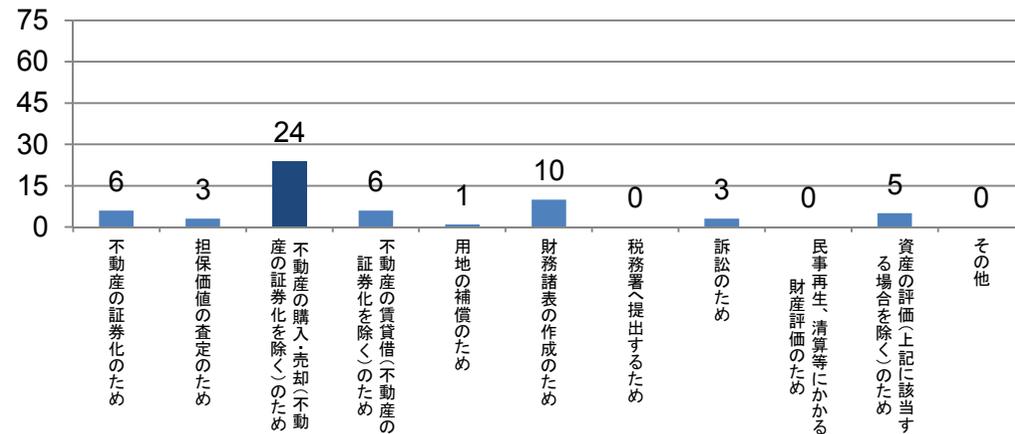
## 金融関係

N=191【複数回答】



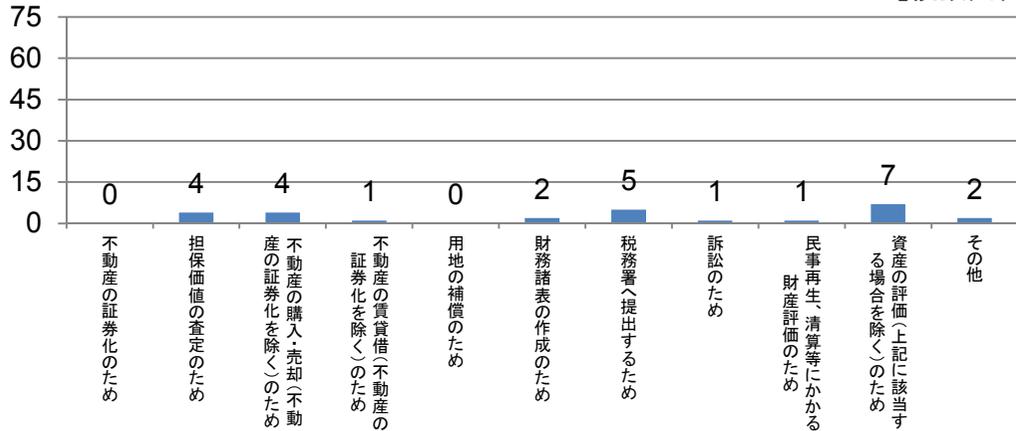
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



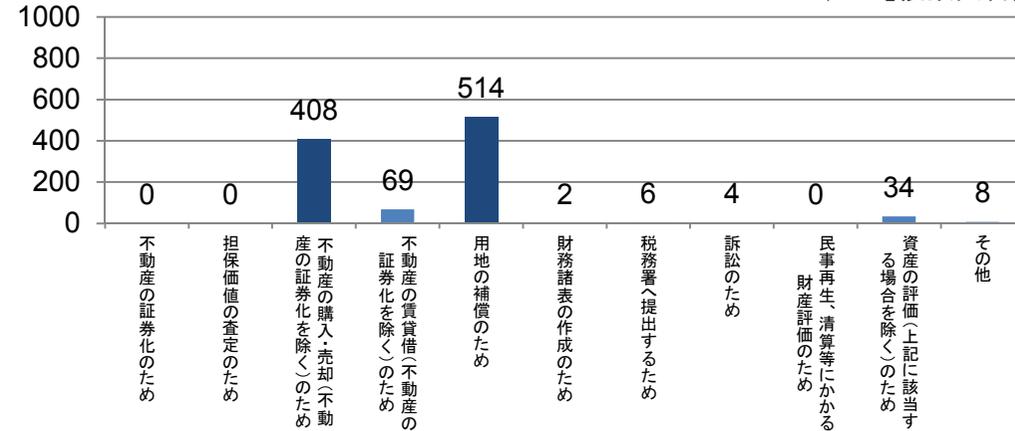
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】



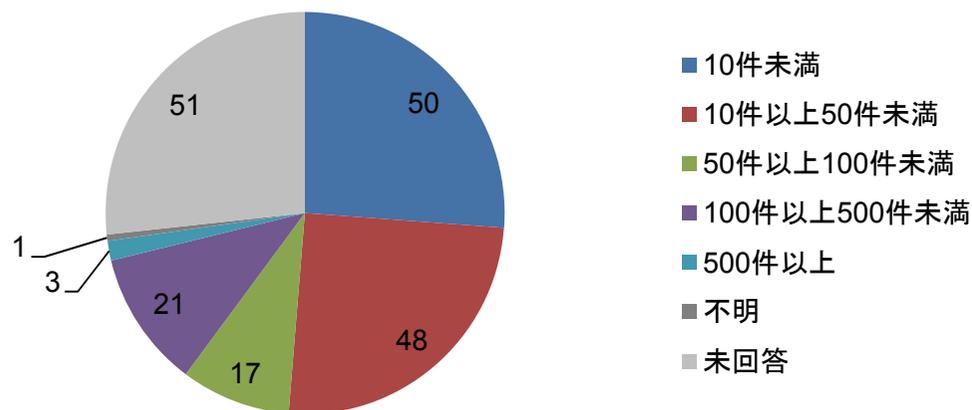
備考：平成27年度中に不動産鑑定評価を依頼したことがある場合  
依頼者・利用者向けアンケート(Q2①)（国土交通省）

# 不動産鑑定評価の依頼の件数

○平成27年度に鑑定評価を依頼したことがある回答者のうち、依頼件数が「10件未満」の回答者が大半を占めるが、金融関係においては、50件以上の依頼を行っている回答者が4分の1程度を占める。

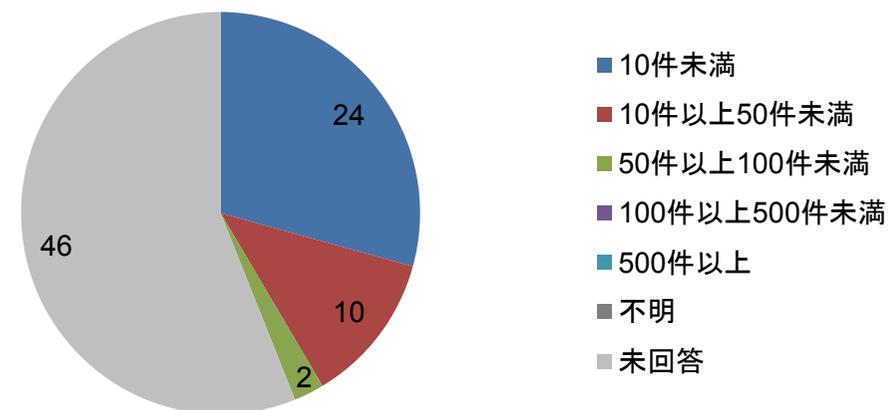
### 金融関係

N=191



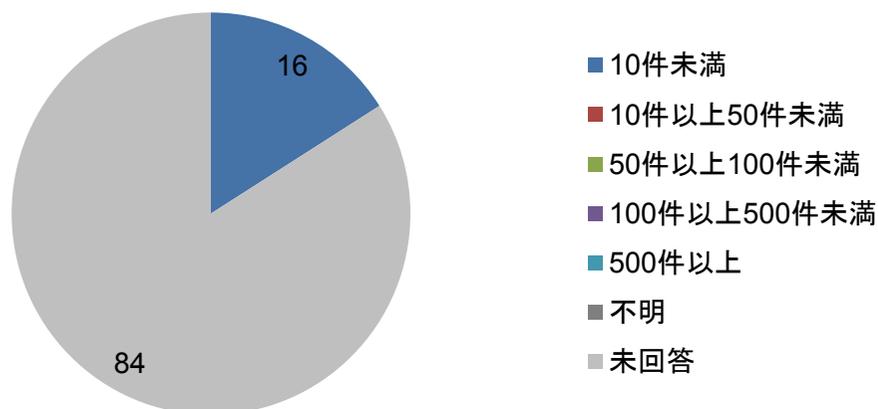
### 不動産業・建設業

N=83



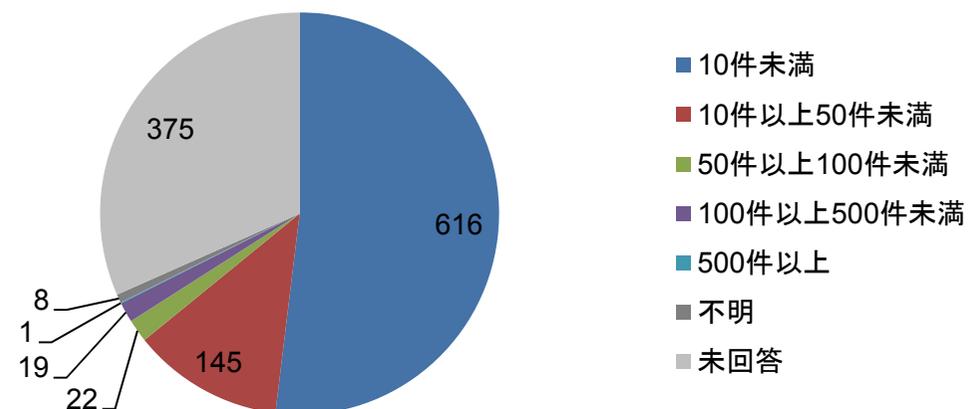
### 専門サービス業

N=100



### 国・地方公共団体等

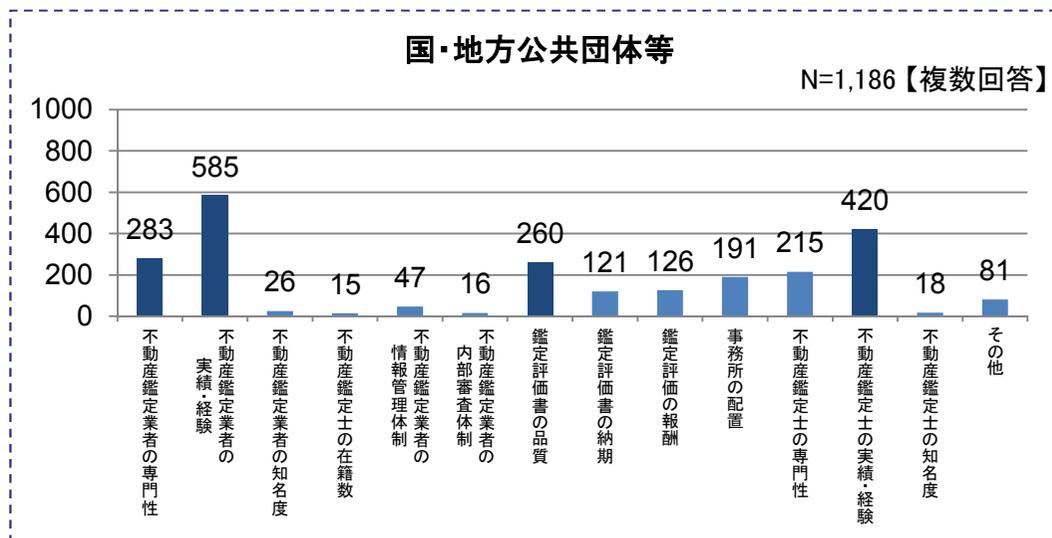
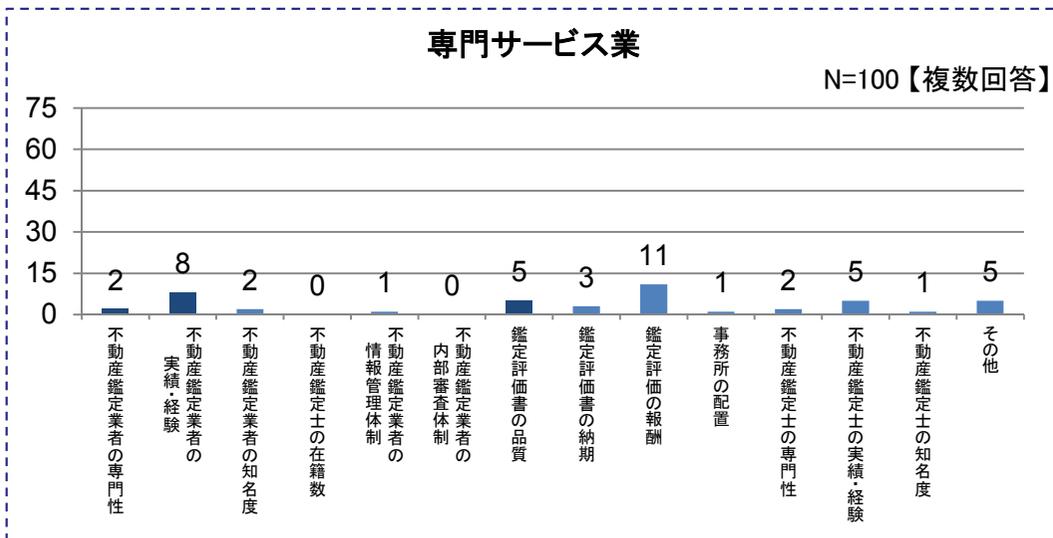
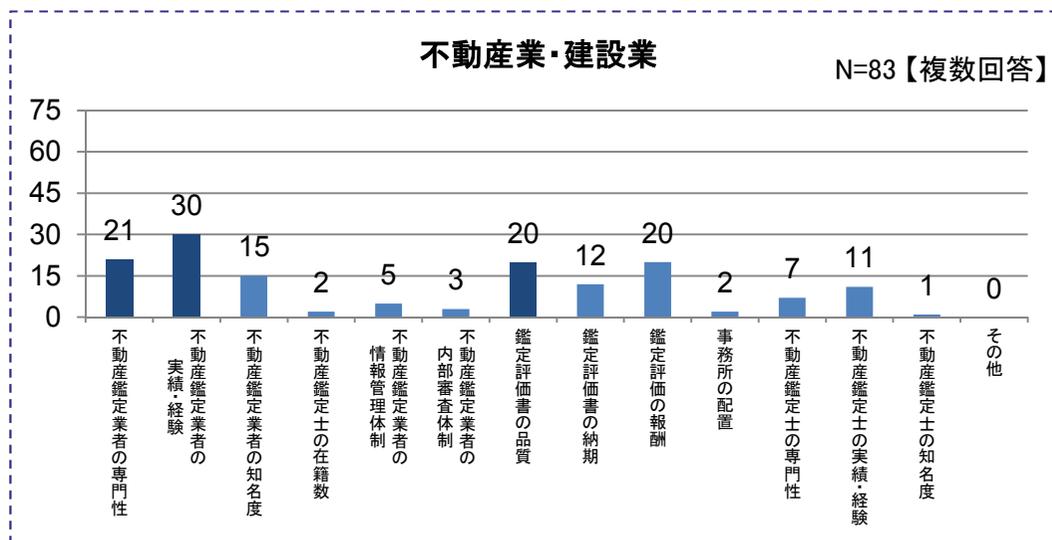
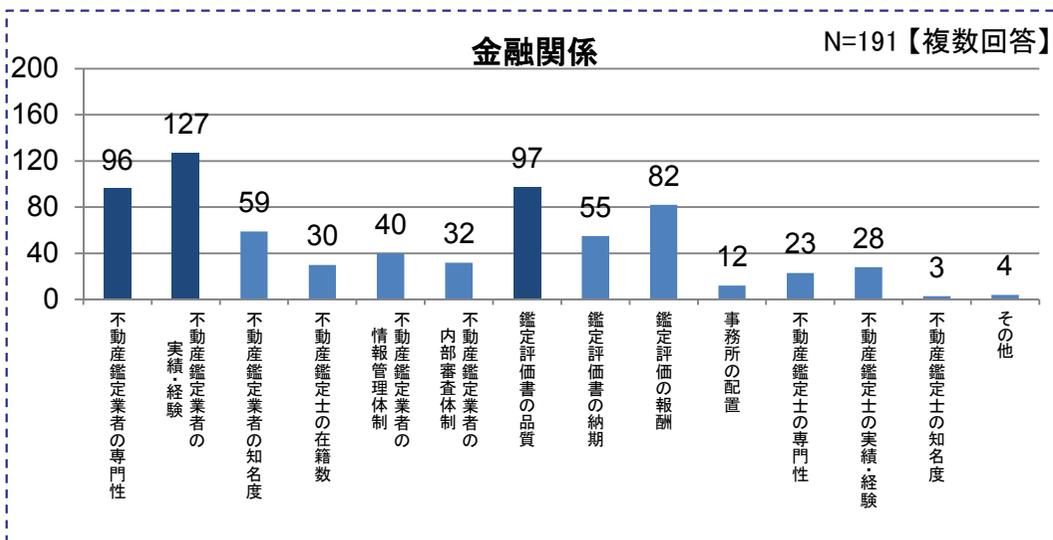
N=1,186



備考：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  
依頼者・利用者向けアンケート(Q2③)(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。

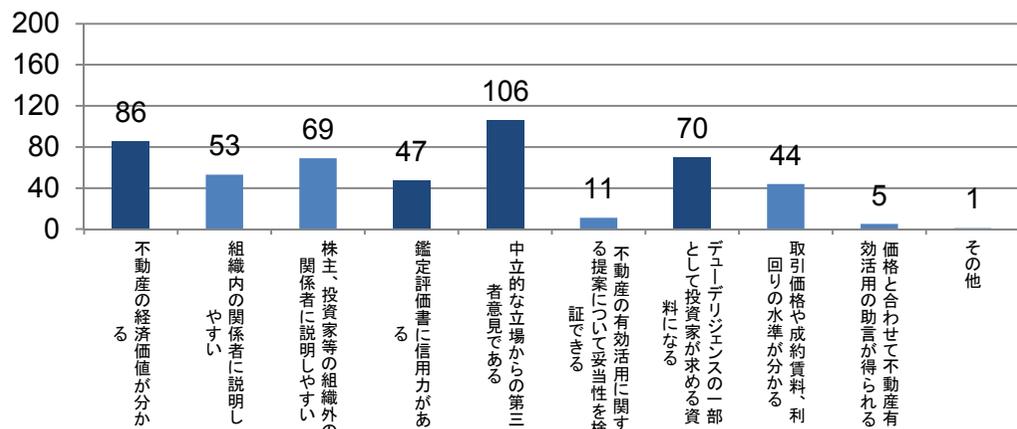


# 不動産鑑定評価の依頼のメリット

- 不動産鑑定評価の依頼のメリットとして、「中立的な立場からの第三者意見である」「鑑定評価書に信用力がある」を挙げる回答者が多かった。
- 金融関係では、さらに「不動産の経済価値が分かる」「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」を挙げる回答者が多かった。

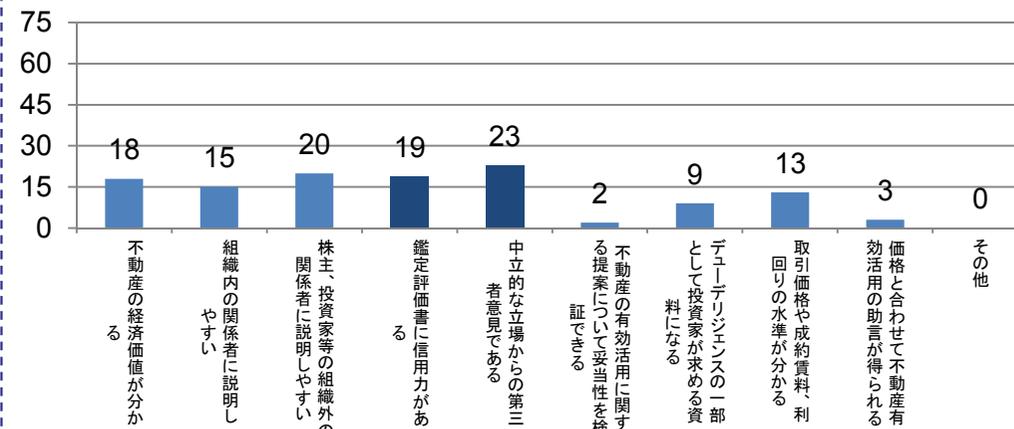
## 金融関係

N=191【複数回答】



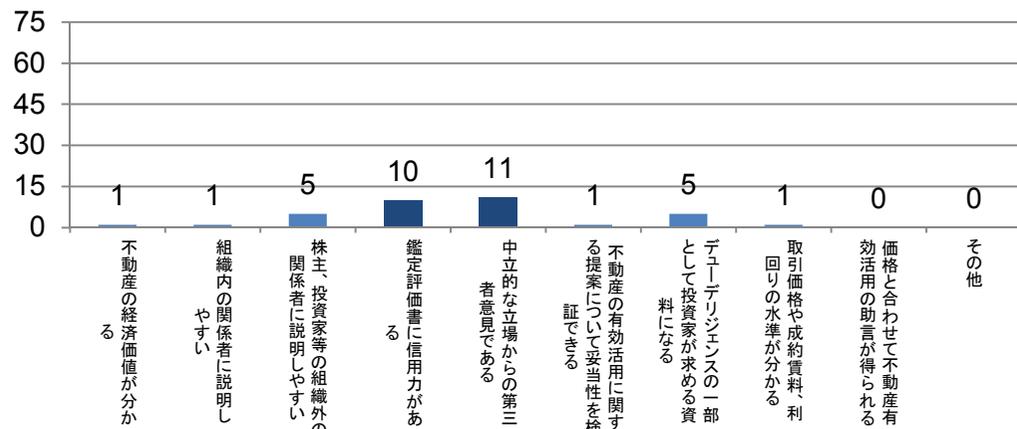
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



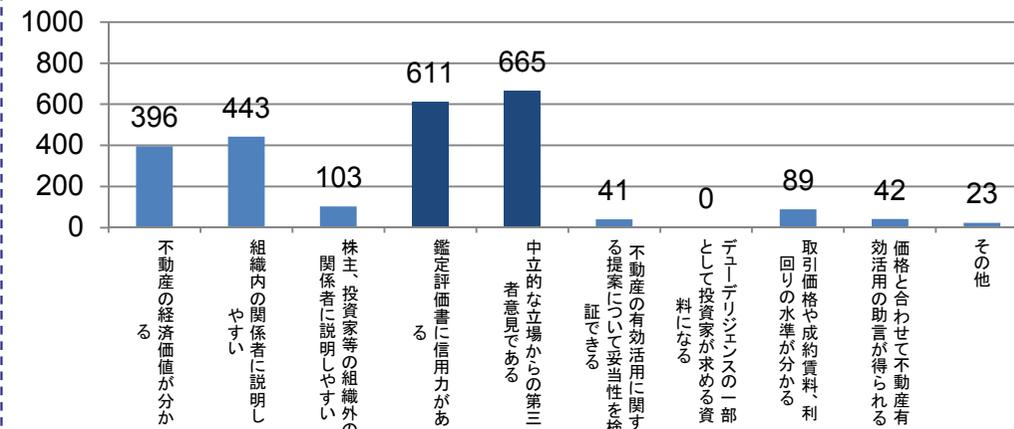
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

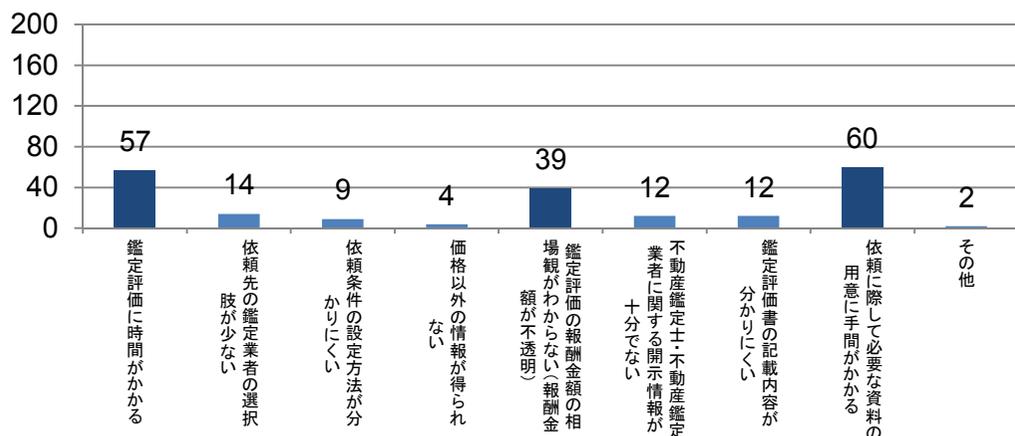


# 不動産鑑定評価の依頼のデメリット

- 不動産鑑定評価の依頼のデメリットとして、「鑑定評価に時間がかかる」「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）」を挙げる回答者が多かった。
- 金融機関では、さらに「依頼に際して必要な資料の用意に手間がかかる」を挙げる回答者が多かった。

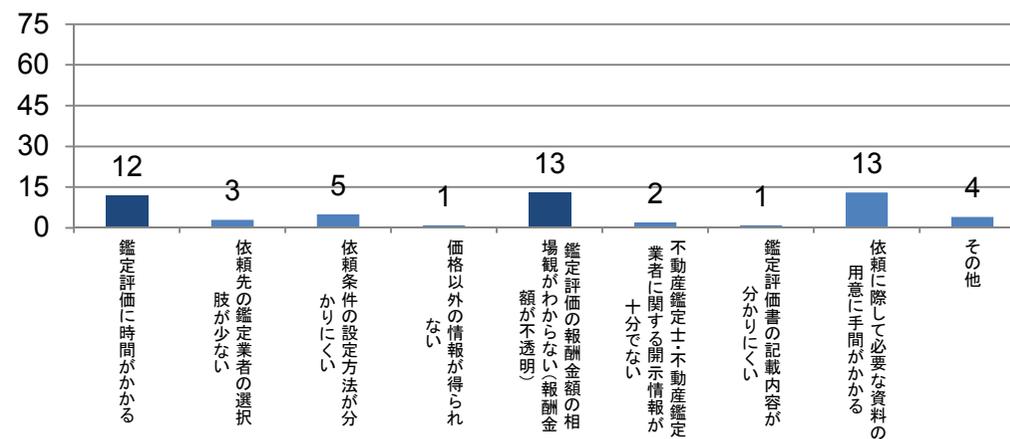
## 金融関係

N=191【複数回答】



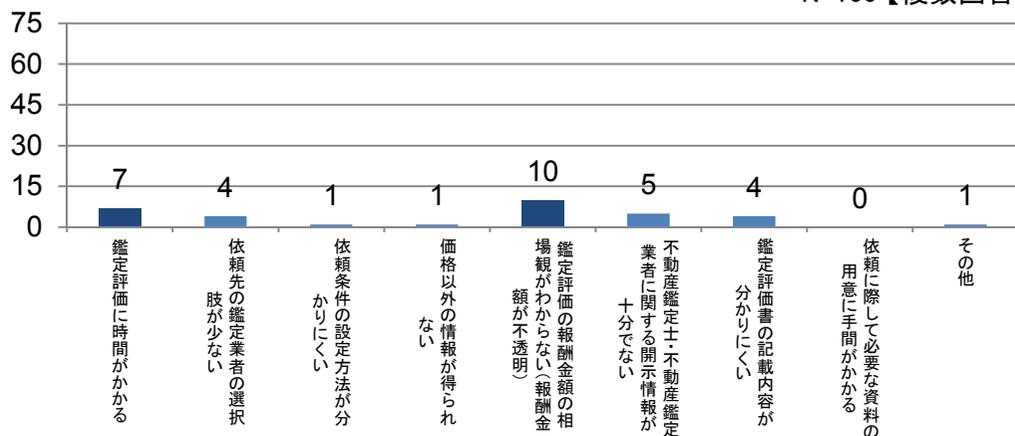
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



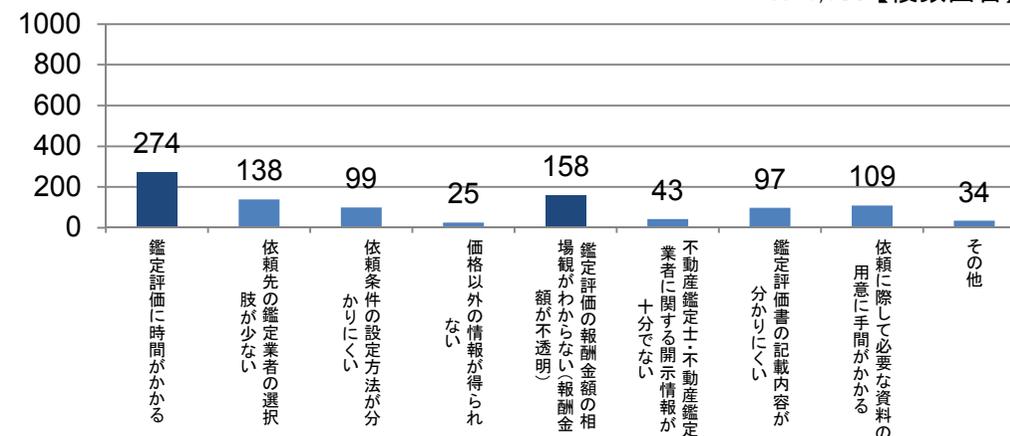
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



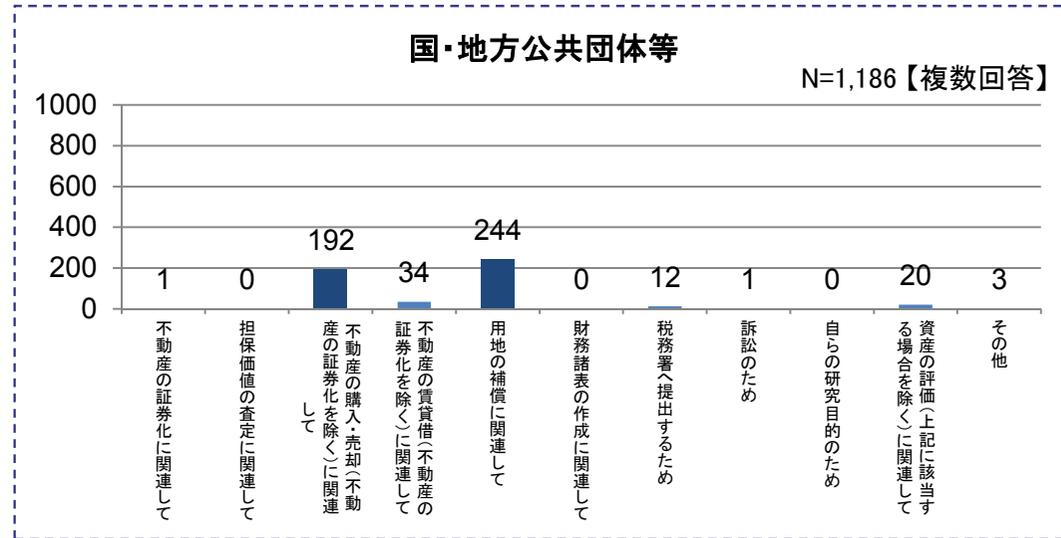
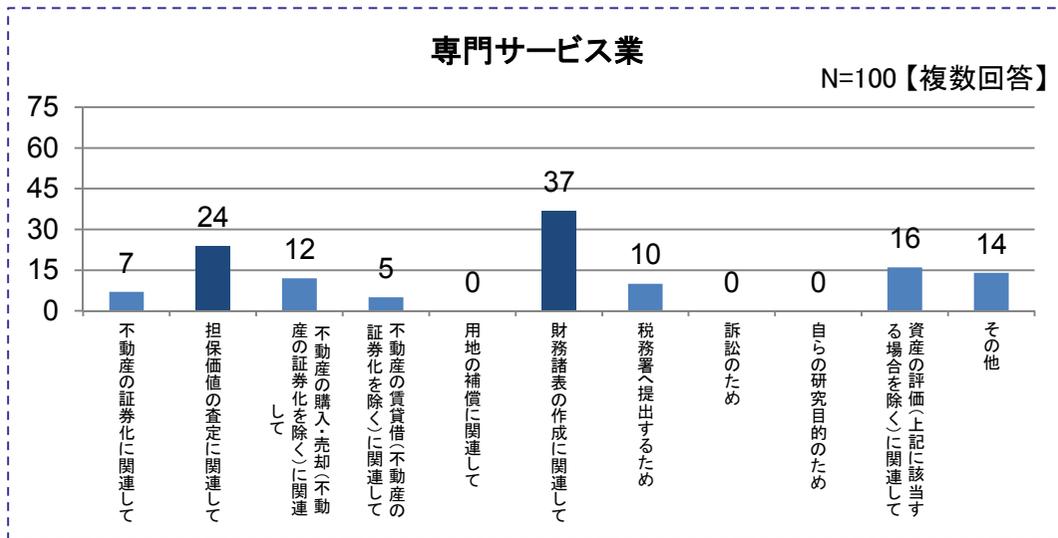
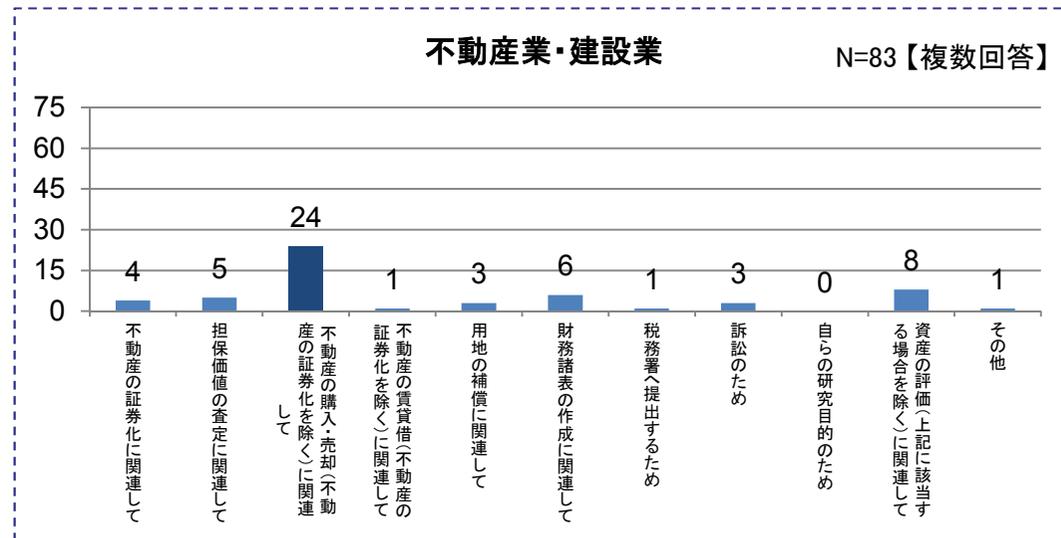
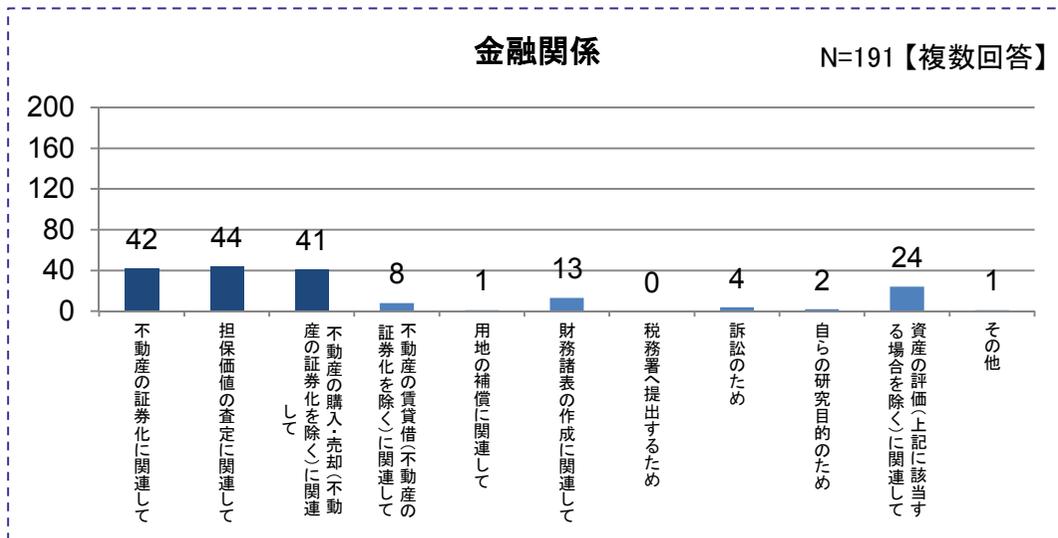
## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】



# 不動産鑑定評価の利活用の目的

- 不動産鑑定評価の利活用の目的として、金融機関では「担保価値の査定に関連して」「不動産の証券化に関連して」「不動産の購入・売却に関連して」が多く、不動産業・建設業では「不動産の購入・売却に関連して」、国・地方公共団体等では「用地の補償に関連して」「不動産の購入・売却に関連して」が多かった。
- 専門サービス業では「財務諸表の作成に関連して」「担保価値の査定に関連して」が多かった。



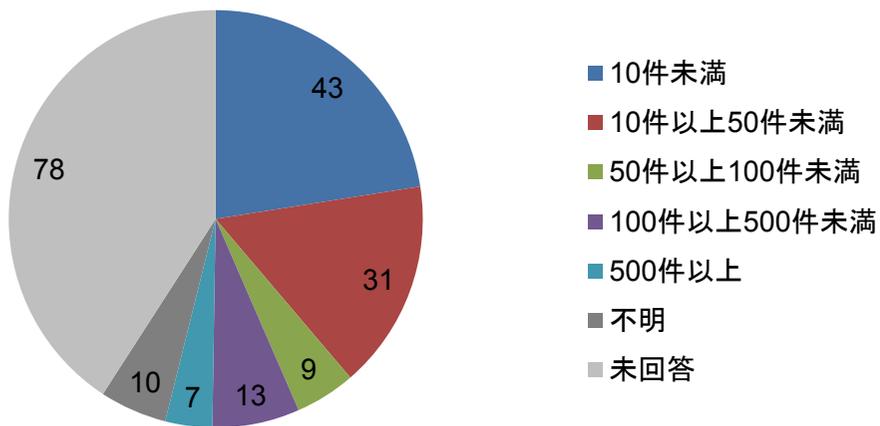
備考：平成27年度中に不動産鑑定評価を利活用したことがある場合  
 依頼者・利用者向けアンケート(Q3①)(国土交通省)

# 不動産鑑定評価の利活用の件数

○平成27年度に鑑定評価を利活用したことがある回答者のうち、利活用の件数が「10件未満」の回答者が大半を占めるが、金融関係、専門サービス業においては、50件以上の利活用を行っている回答者が1割程度を占める。

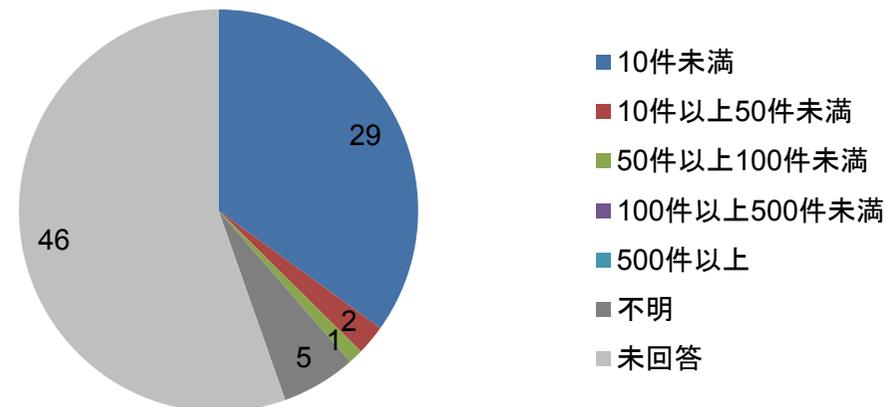
## 金融関係

N=191



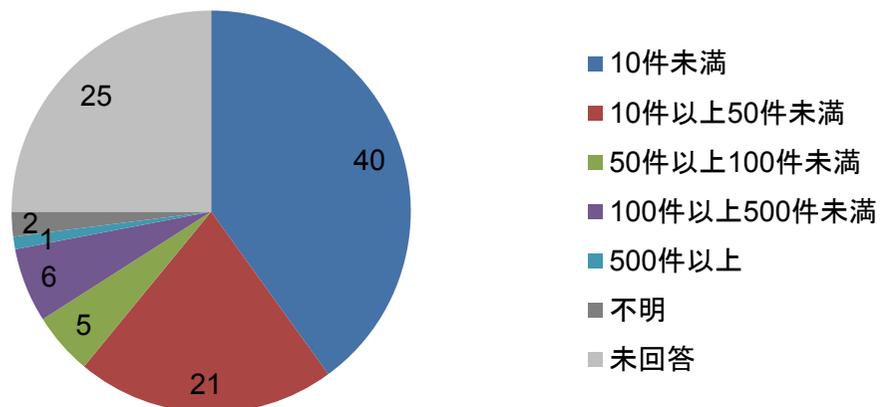
## 不動産業・建設業

N=83



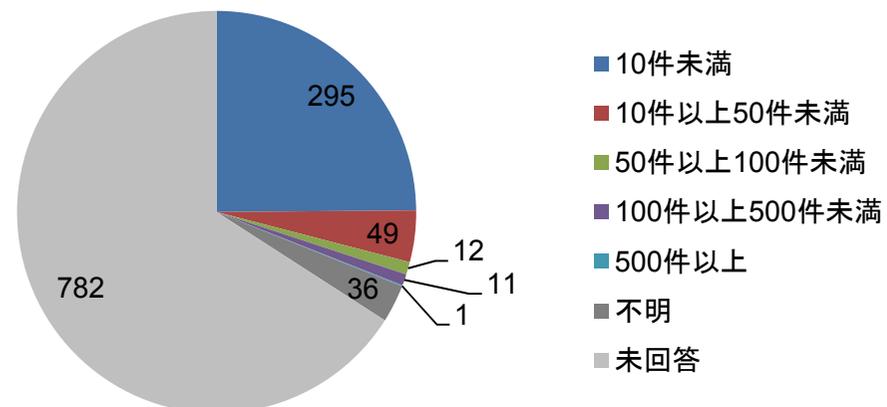
## 専門サービス業

N=100



## 国・地方公共団体等

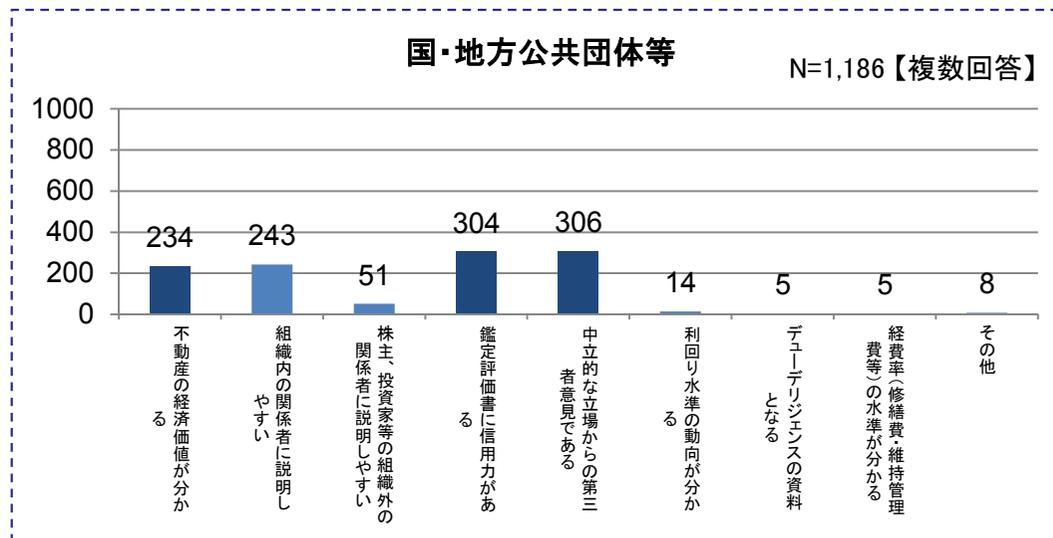
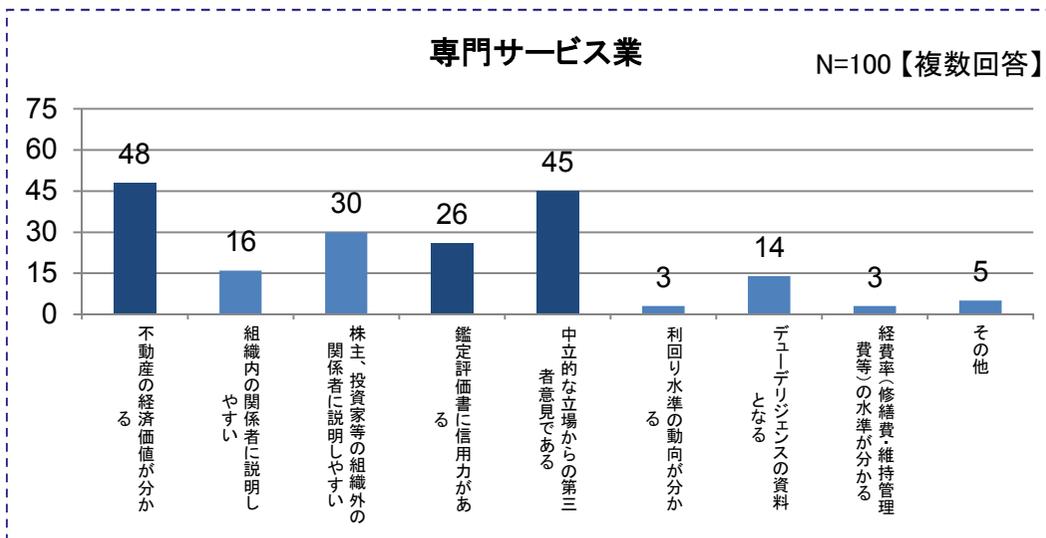
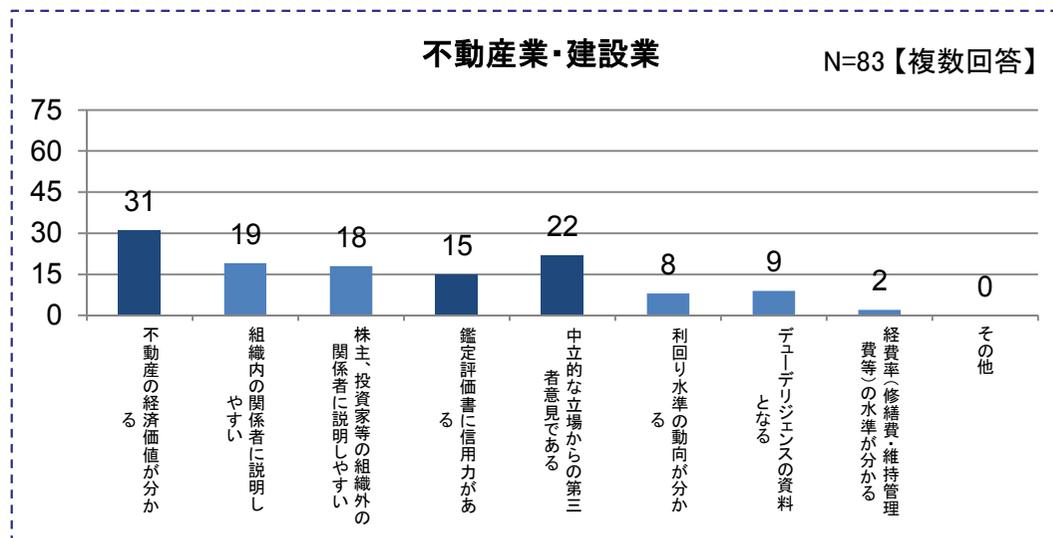
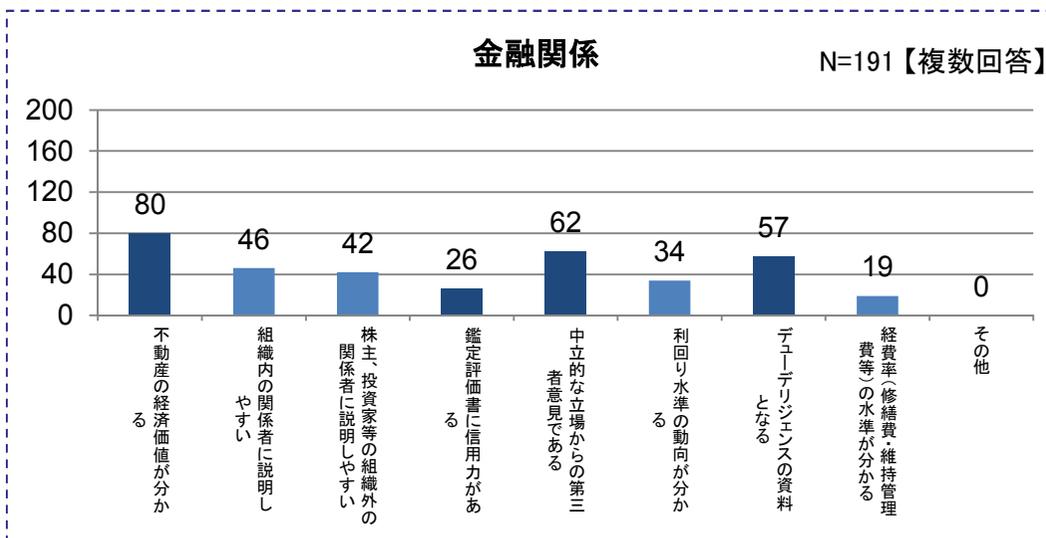
N=1,186



備考：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  
 依頼者・利用者向けアンケート(Q3②)(国土交通省)

# 不動産鑑定評価の利活用のメリット

- 不動産鑑定評価の利活用のメリットとして、「中立的な立場からの第三者意見である」「不動産の経済価値がわかる」「鑑定評価に信用力がある」を挙げる回答者が多かった。
- 金融機関では、さらに「デューデリジェンスの資料となる」を挙げる回答者が多かった。

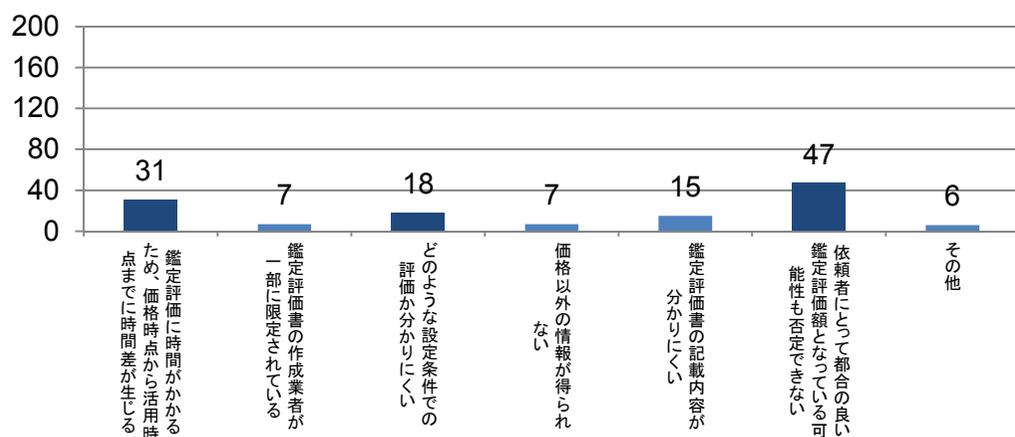


# 不動産鑑定評価の利活用のデメリット

- 不動産鑑定評価の利活用のデメリットとして、「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」「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」「どのような設定条件での評価が分かりにくい」を挙げる回答者が多かった。
- 特に、専門サービス業では、「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」を挙げる回答者が多かった。

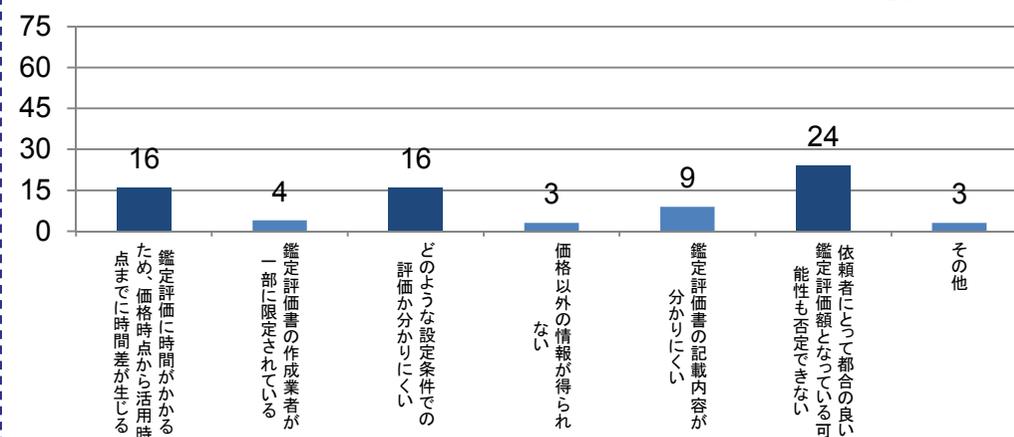
## 金融関係

N=191【複数回答】



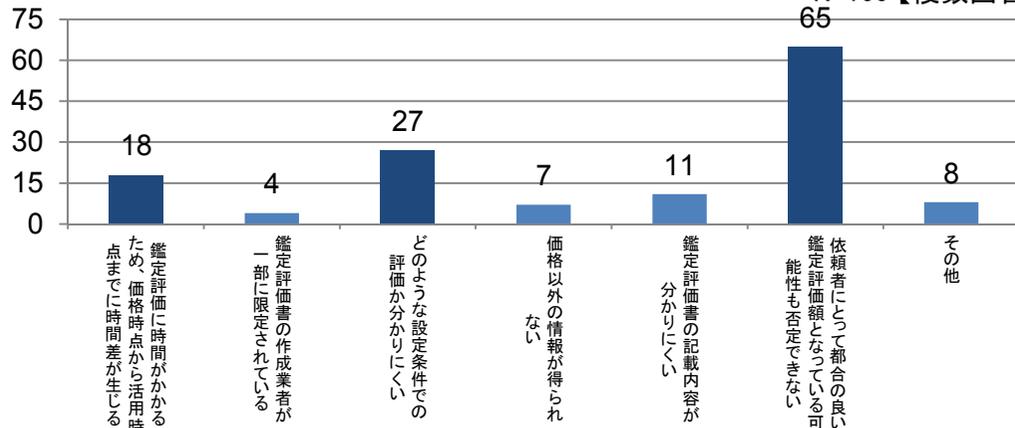
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



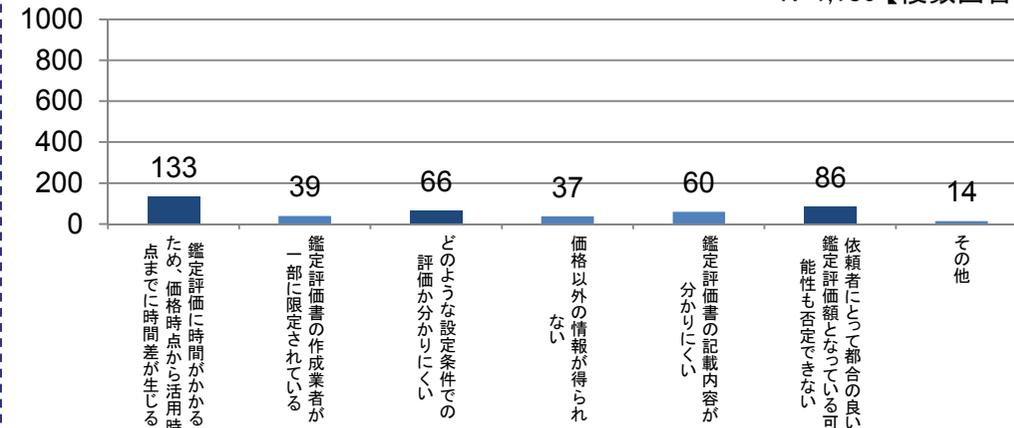
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

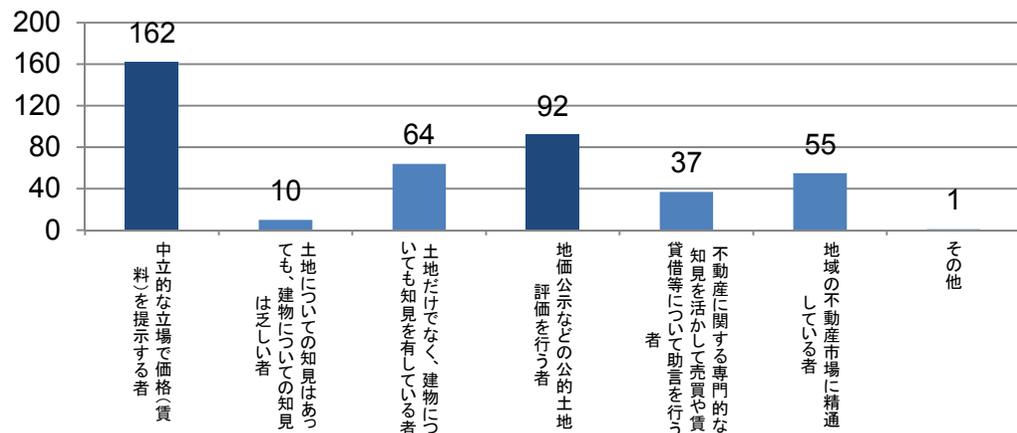


# 不動産鑑定士に対する認識

- 不動産鑑定士に対する認識として、「中立的な立場で価格（賃料）を提示する者」「地価公示などの公的土地評価を行う者」を挙げる回答者が多かった。
- 国・地方公共団体等では、さらに「地域の不動産市場に精通している者」「不動産に関する専門的な知見を活かして売買や賃貸等について助言を行う者」を挙げる回答者が多かった。

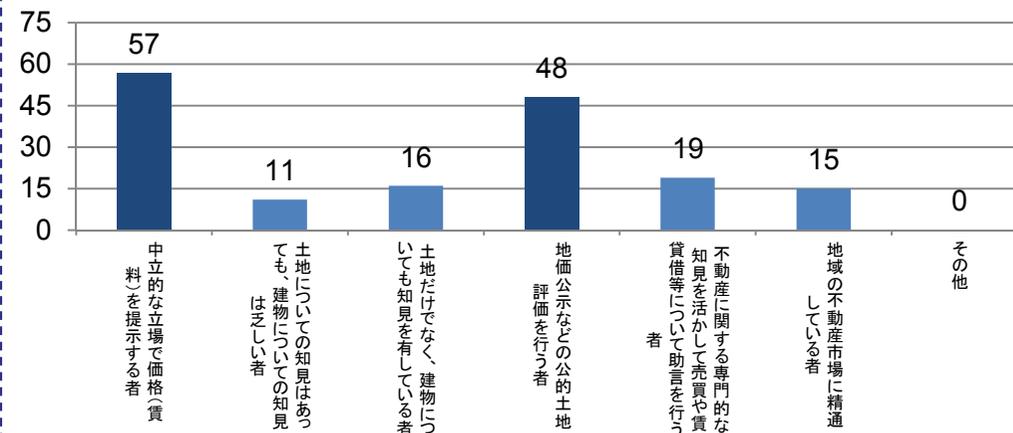
## 金融関係

N=191【複数回答】



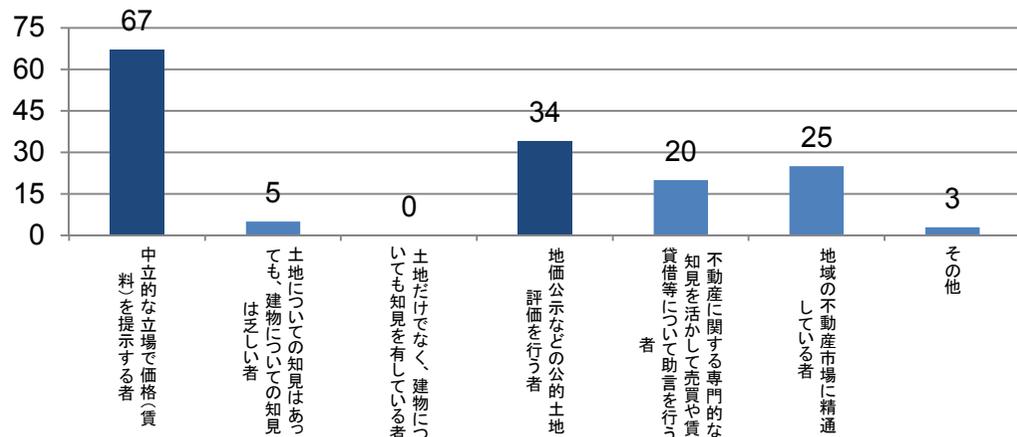
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



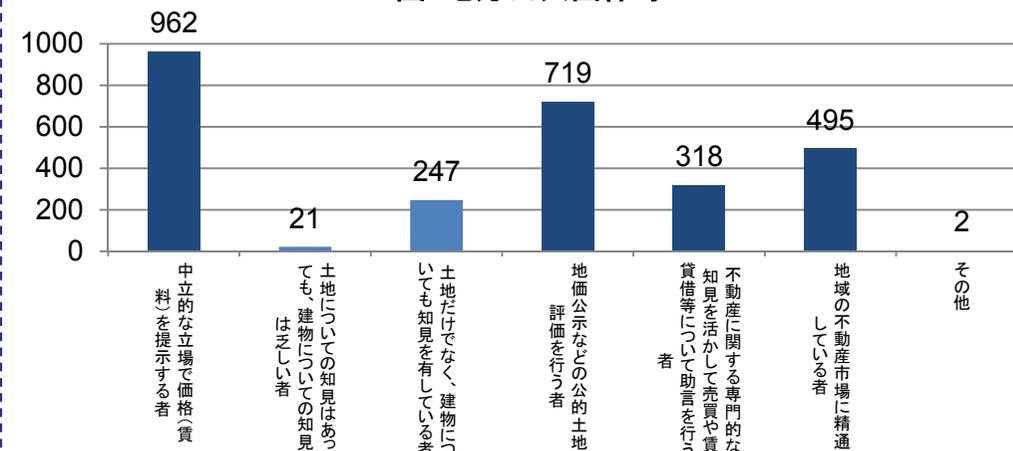
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

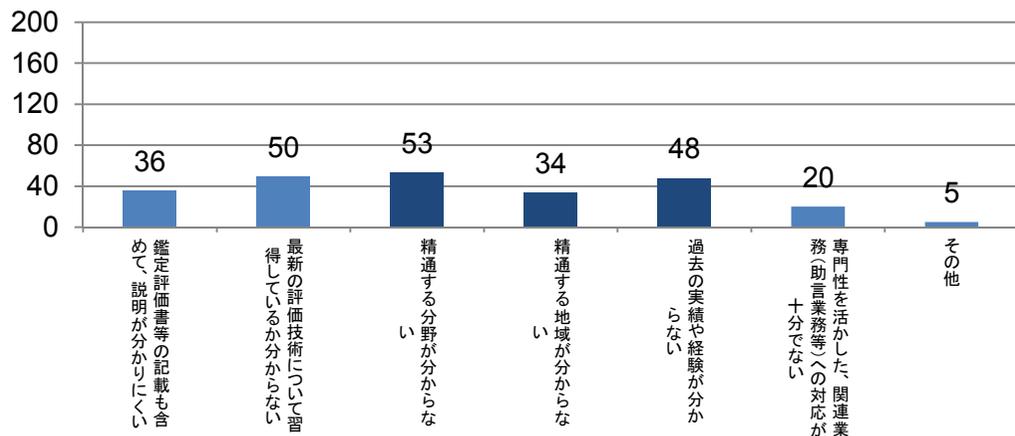


# 不動産鑑定士についての課題

○ 不動産鑑定士についての課題として、「過去の実績や経験が分からない」「精通する地域・分野が分からない」「最新の評価技術について習得しているか分からない」を挙げる回答者が多かった。

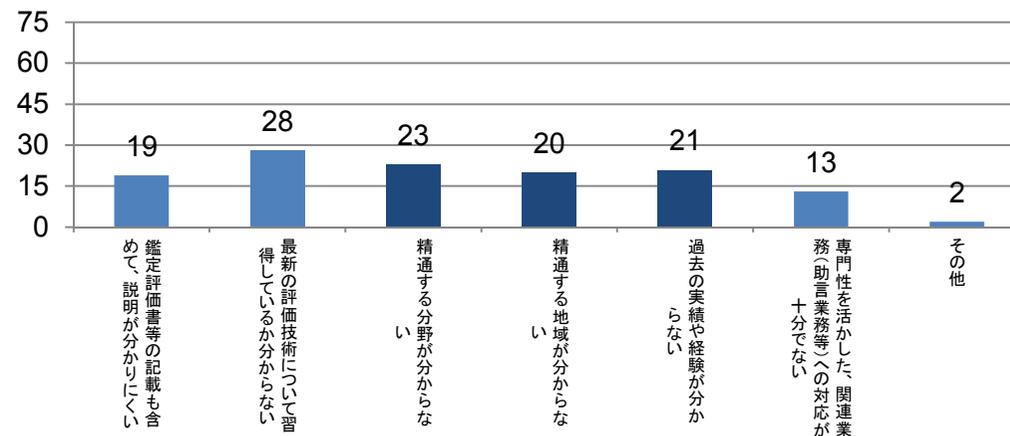
## 金融関係

N=191【複数回答】



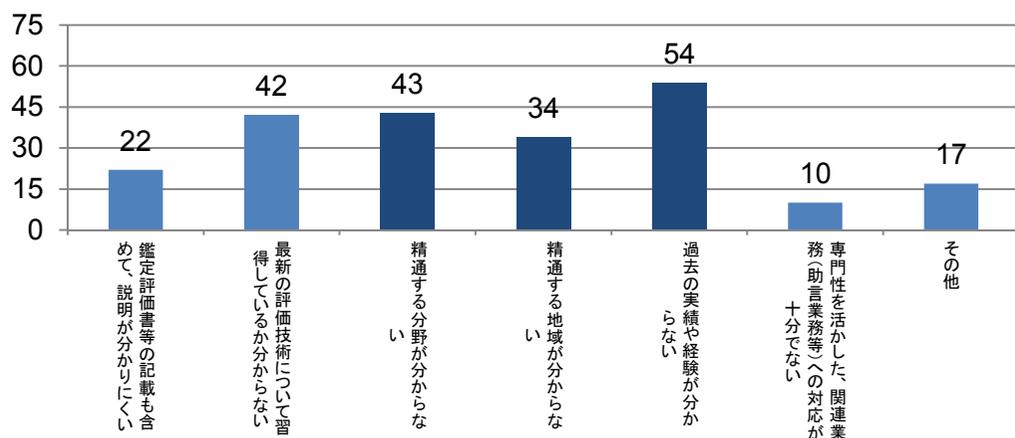
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



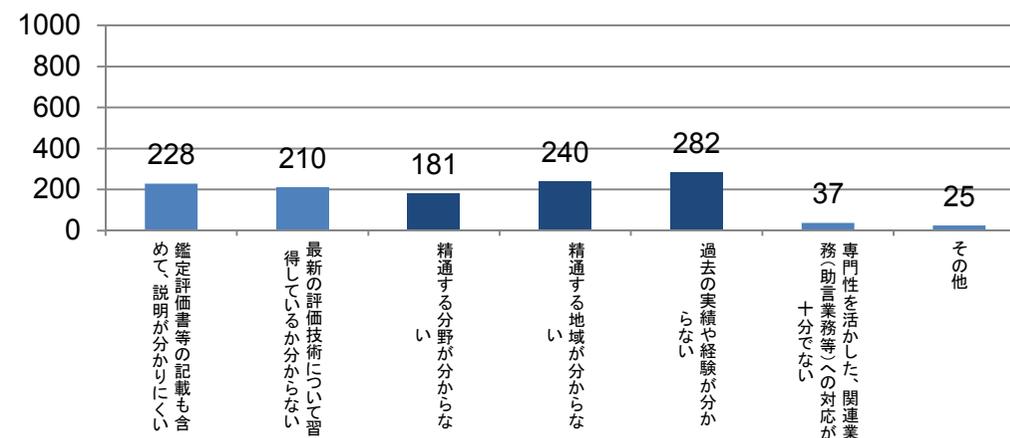
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

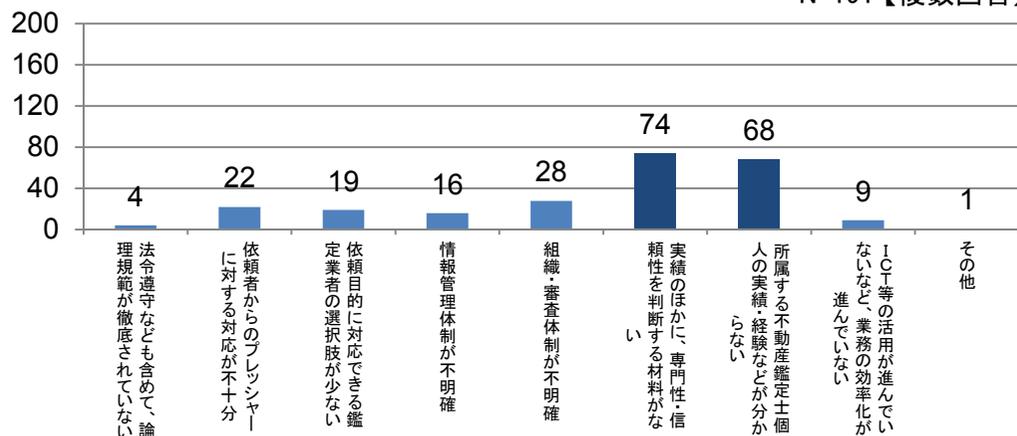


# 不動産鑑定業者についての課題

- 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。

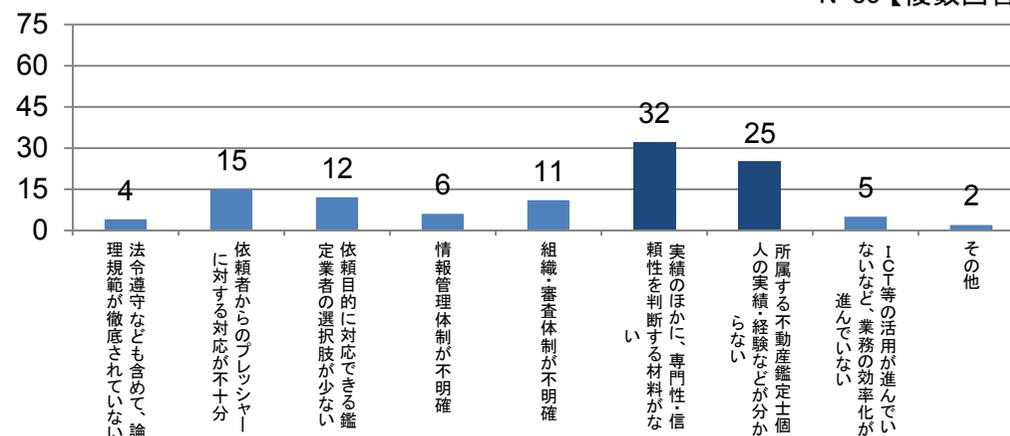
## 金融関係

N=191【複数回答】



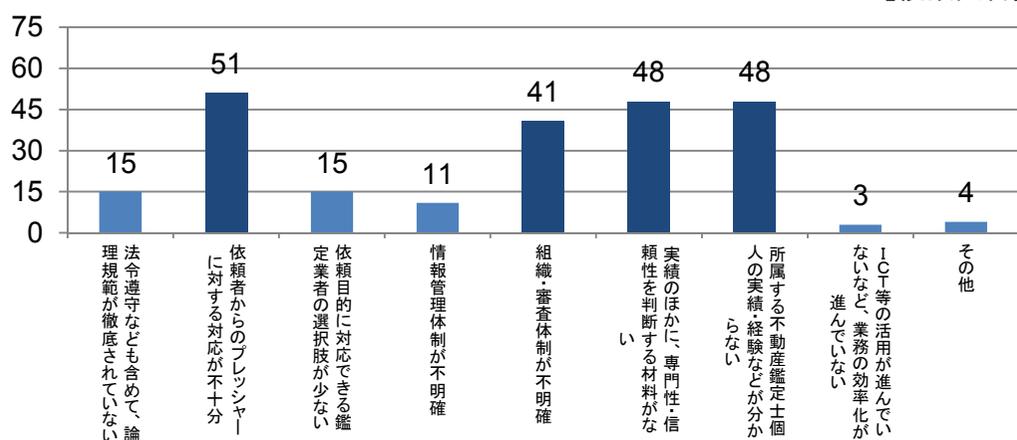
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



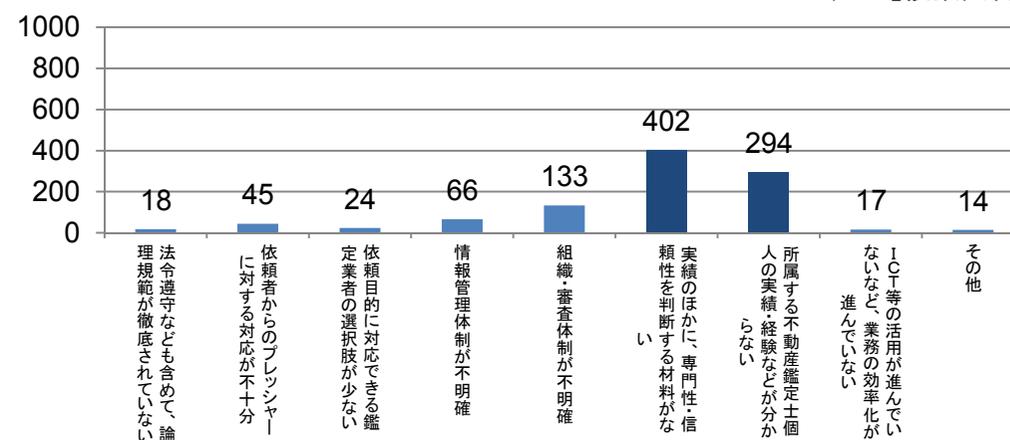
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

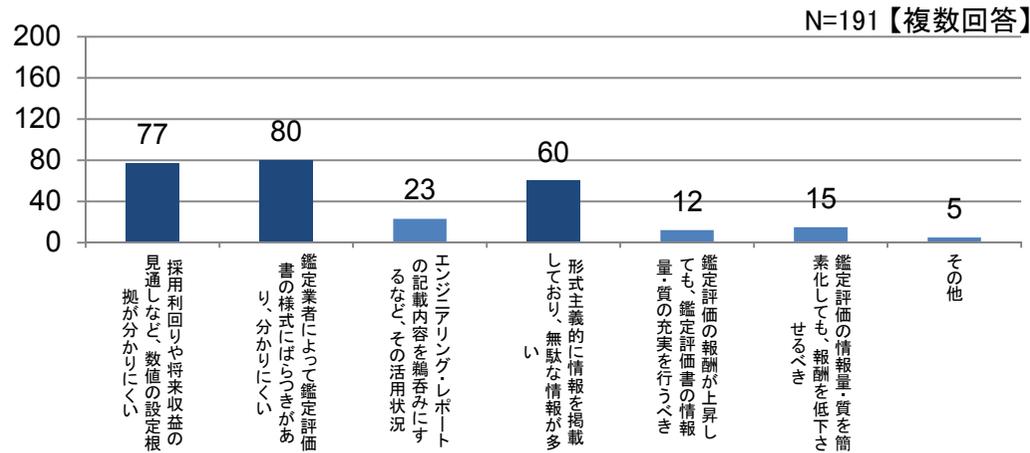
N=1,186【複数回答】



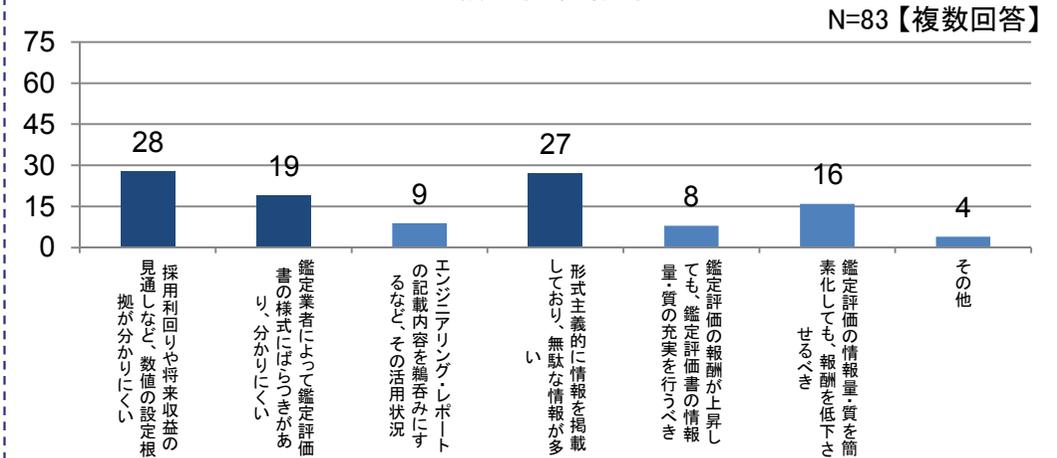
# 鑑定評価書の記載についての課題

○ 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。

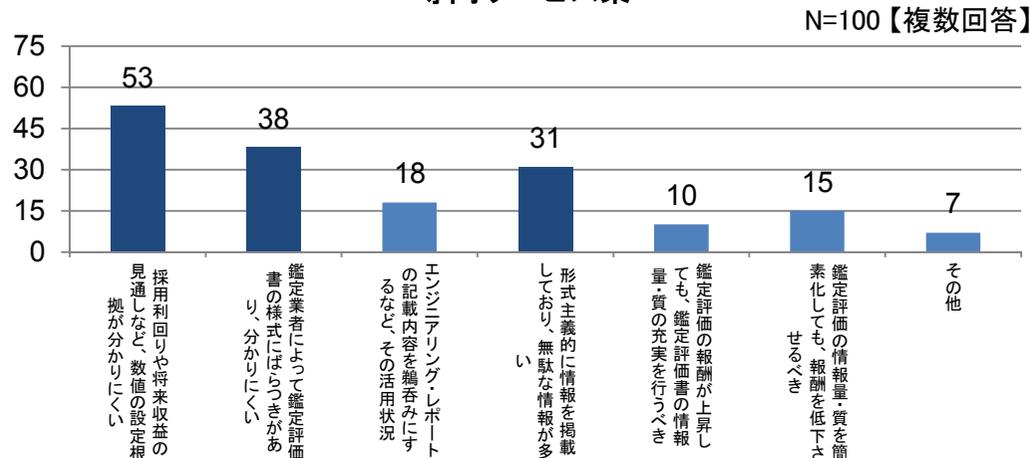
## 金融関係



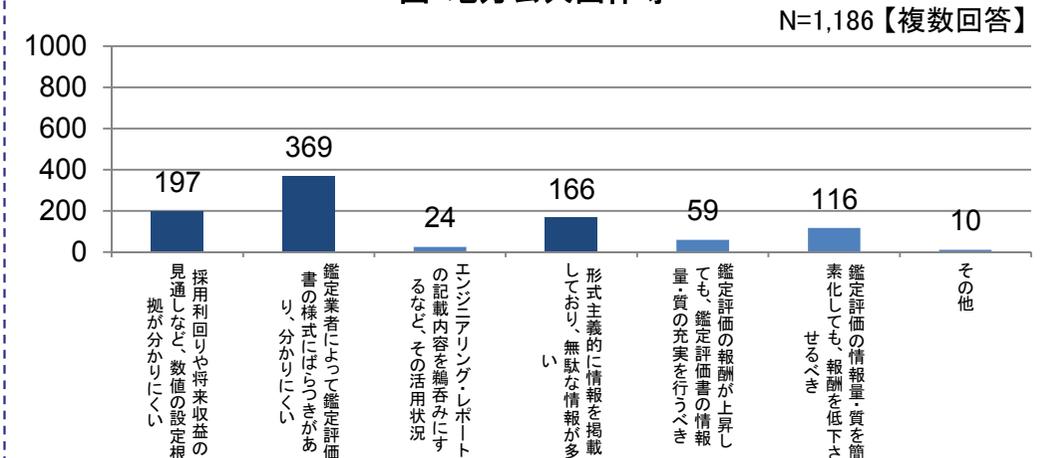
## 不動産業・建設業



## 専門サービス業

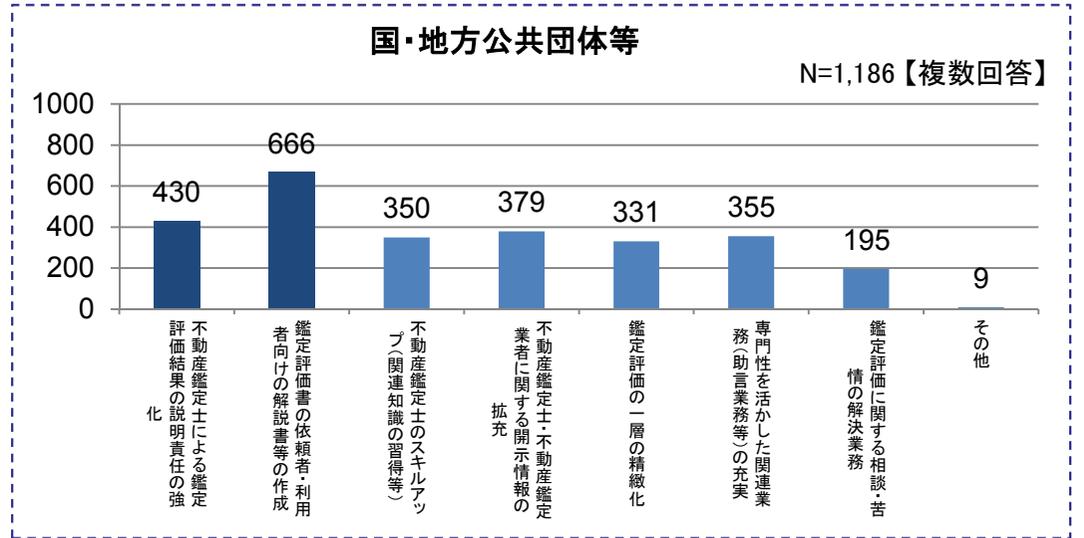
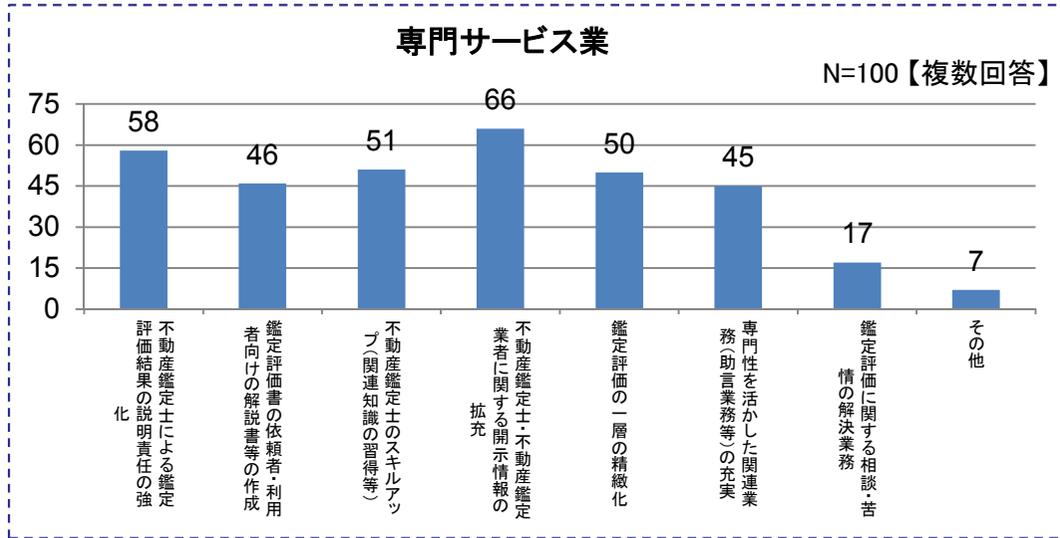
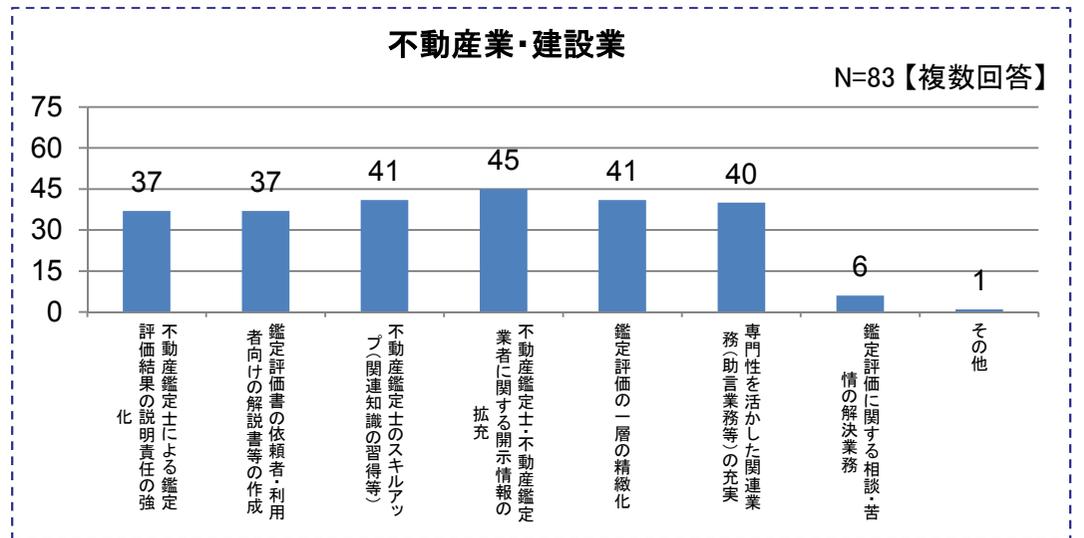
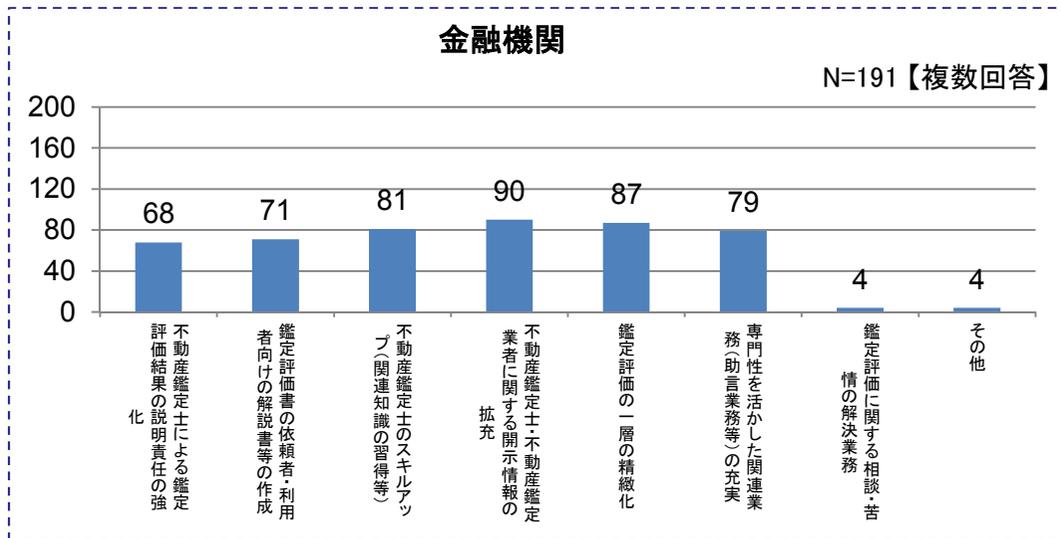


## 国・地方公共団体等



# 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。

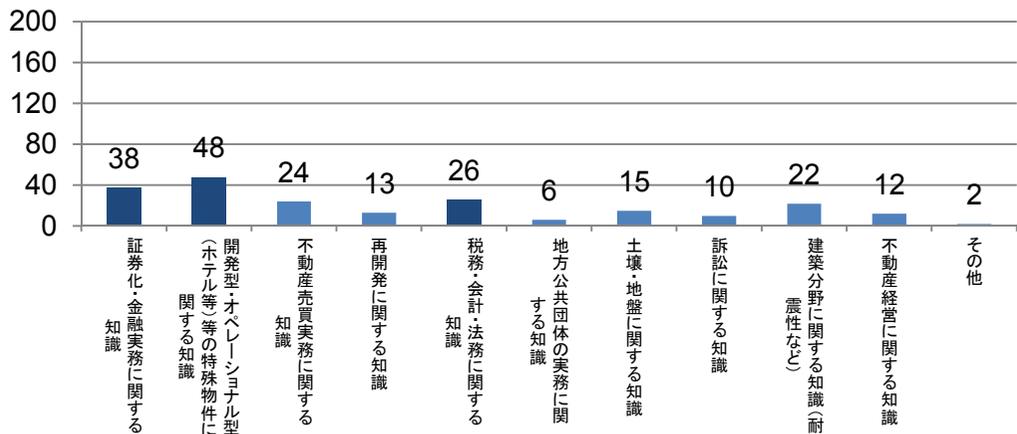


# 不動産鑑定士に習得して欲しい関連知識

- 習得して欲しい関連知識として、金融関係と専門サービス業では「開発型・オペレーショナル型等（ホテル等）の特殊物件に関する知識」「税務・会計・法務に関する知識」「証券化・金融実務に関する知識」を挙げる回答者が多かった。
- 国・地方公共団体等では、「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」「不動産売買実務に関する知識」を挙げる回答者が多かった。

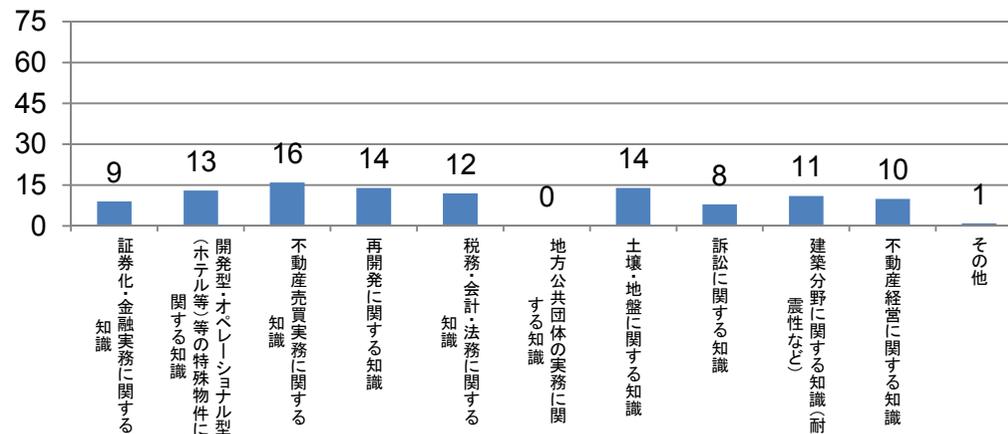
## 金融関係

N=191【複数回答】



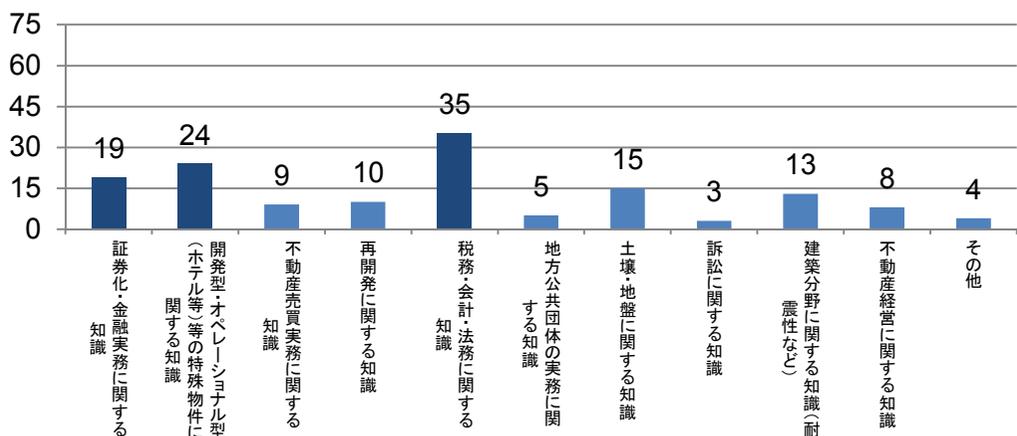
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



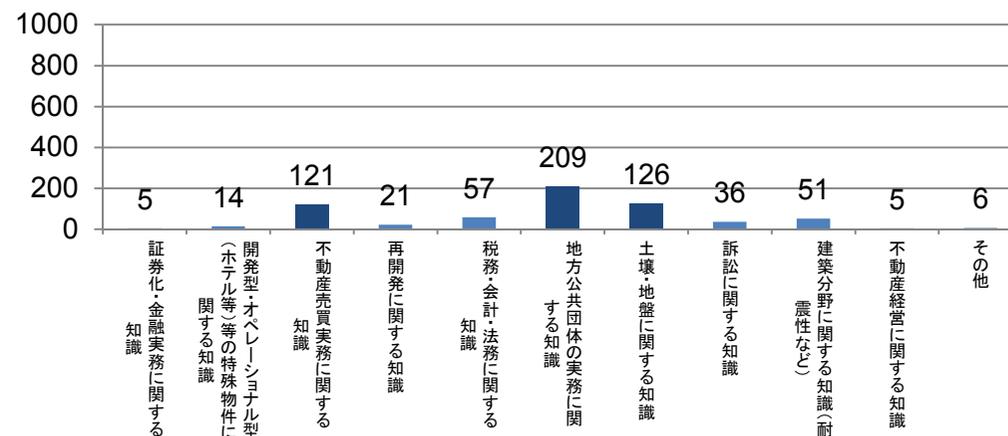
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

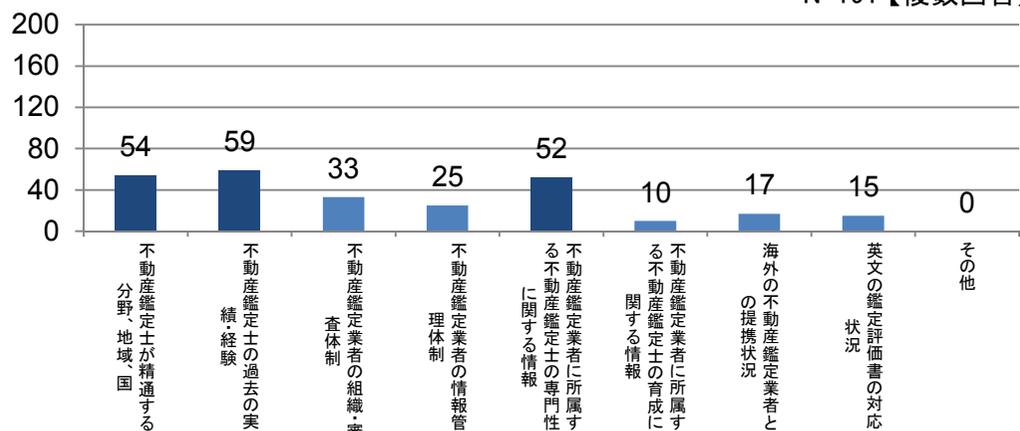


# 不動産鑑定士・不動産鑑定業者に関する情報開示

- 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。

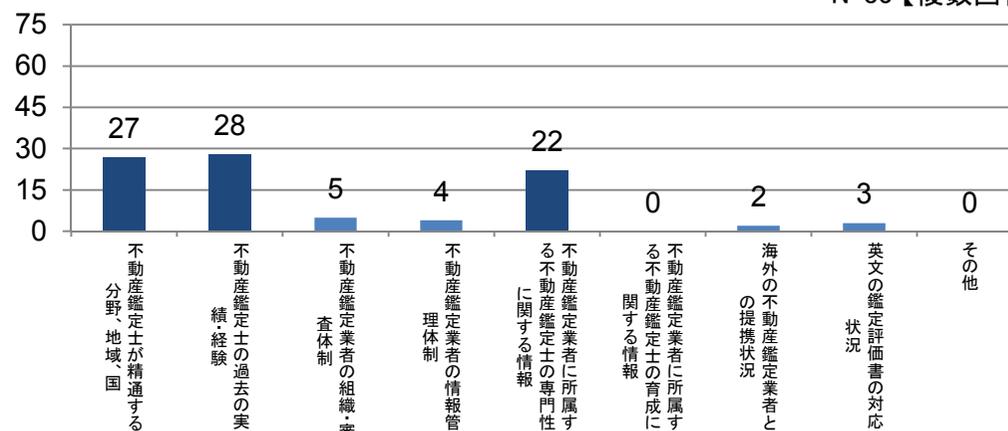
## 金融関係

N=191【複数回答】



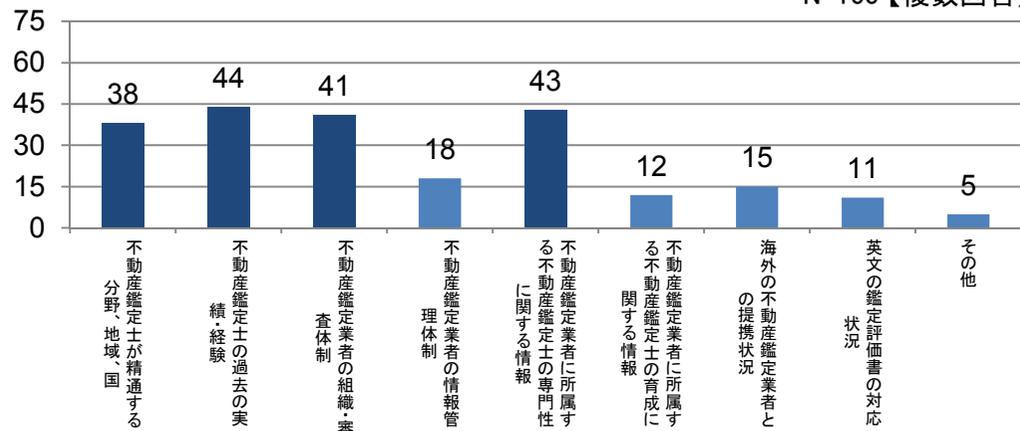
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



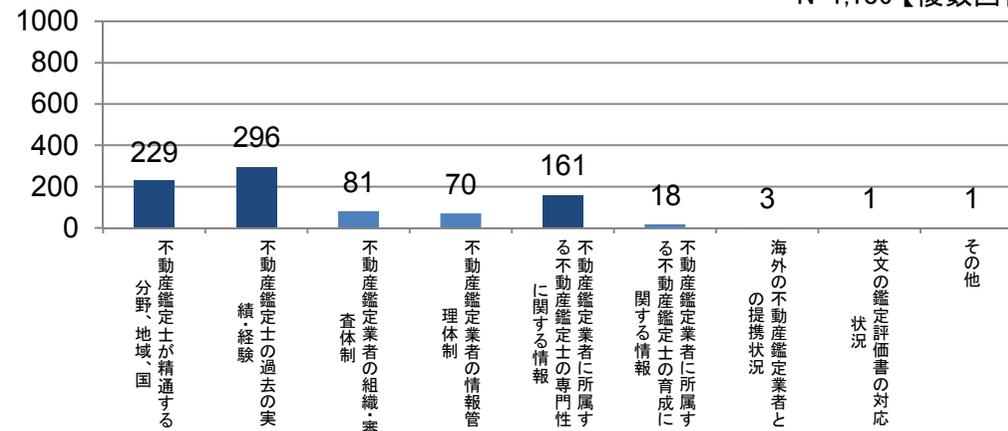
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

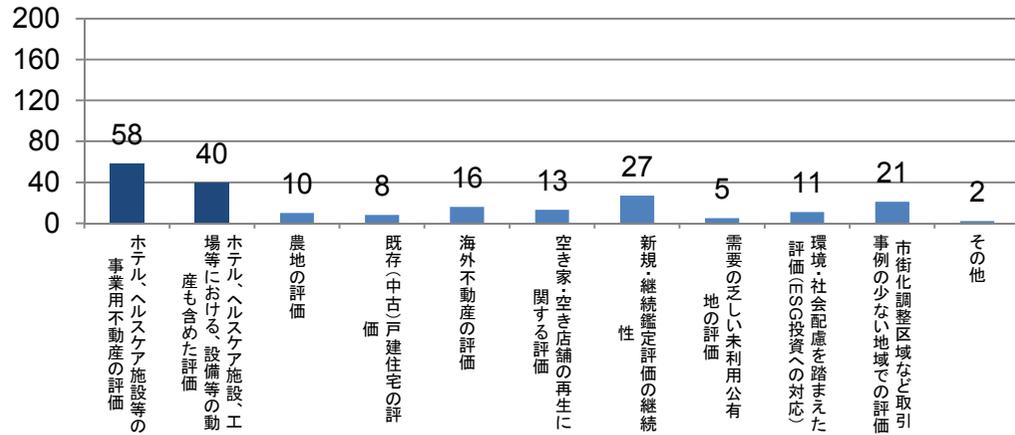


# 不動産鑑定評価で精緻化を求めたい事項

- 精緻化を求めたい事項として、金融関係と専門サービス業では「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」を挙げる回答者が多かった。
- 不動産業・建設業では「空き家・空き店舗の再生に関する評価」「既存（中古）戸建住宅の評価」「市街地調整区域など取引事例の少ない地域での評価」、国・地方公共団体等では「市街地調整区域など取引事例の少ない地域での評価」「農地の評価」「需要の乏しい未利用公有地の評価」を挙げる回答者が多かった。

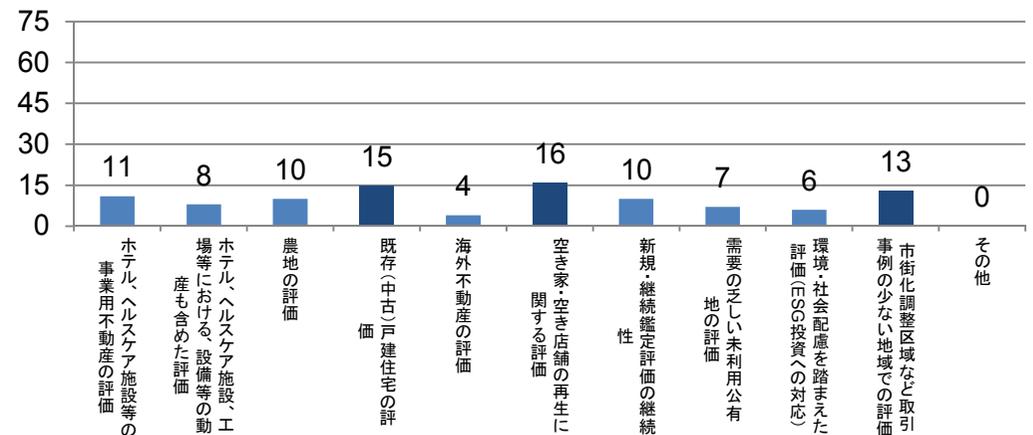
## 金融関係

N=191【複数回答】



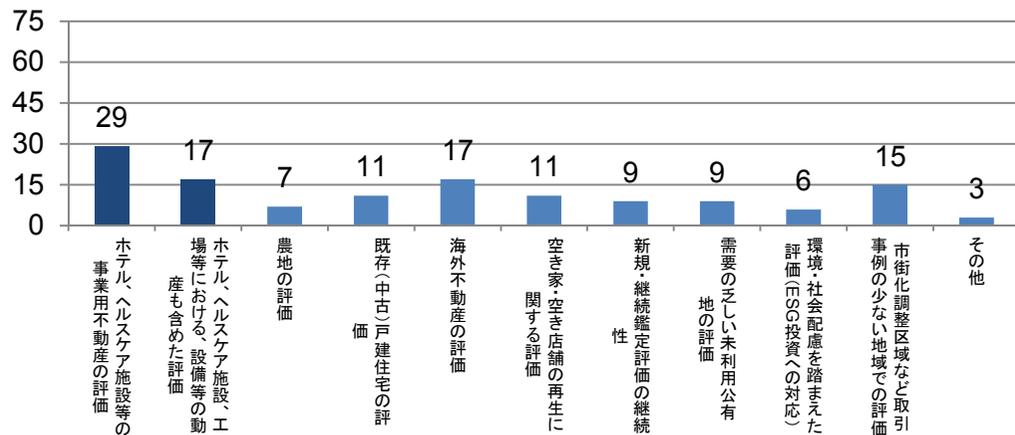
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



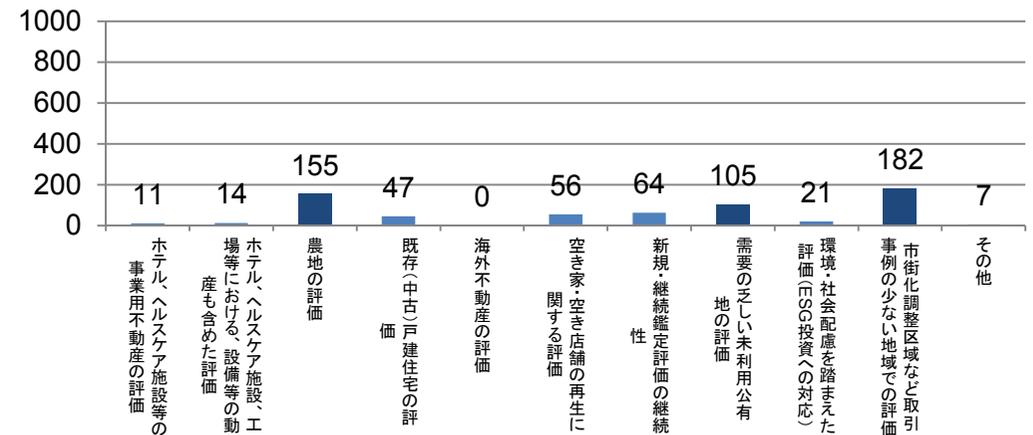
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

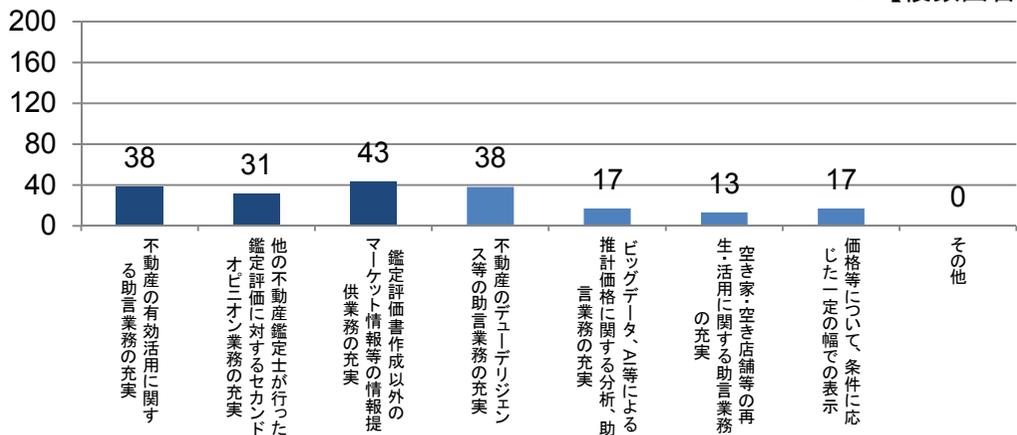


# 不動産鑑定士の専門性を活かした関連業務の充実

- 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。

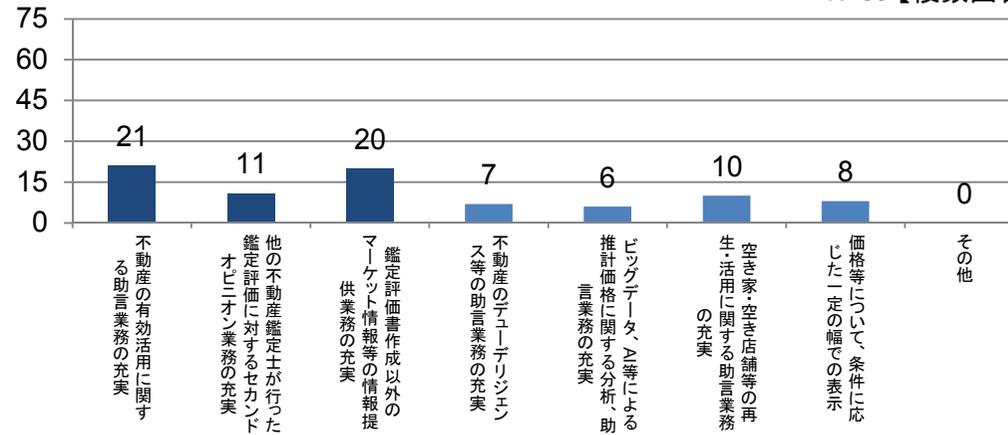
## 金融関係

N=191【複数回答】



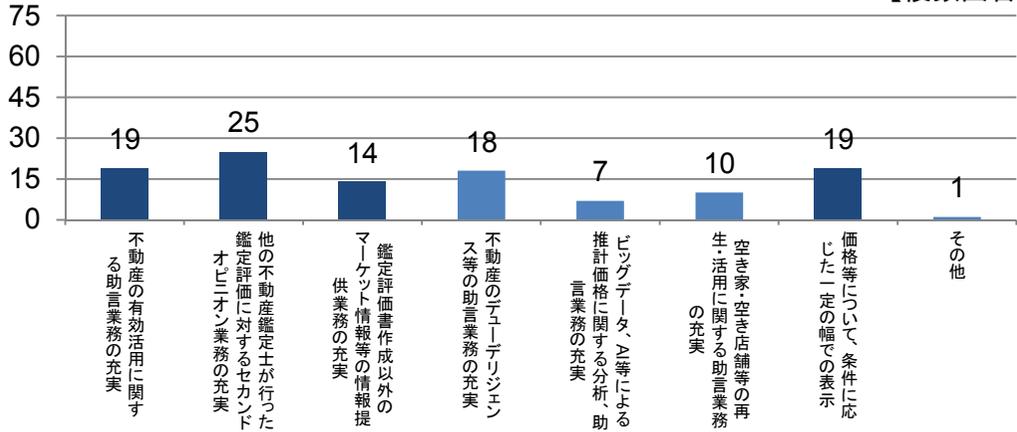
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



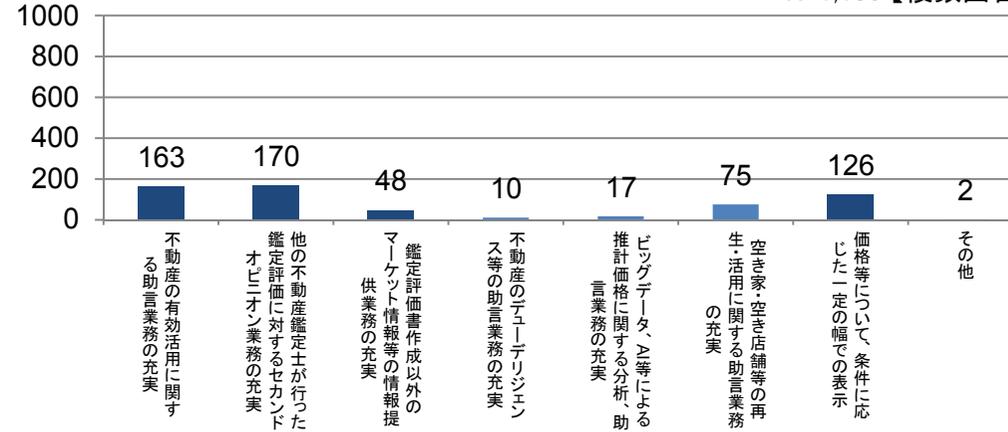
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

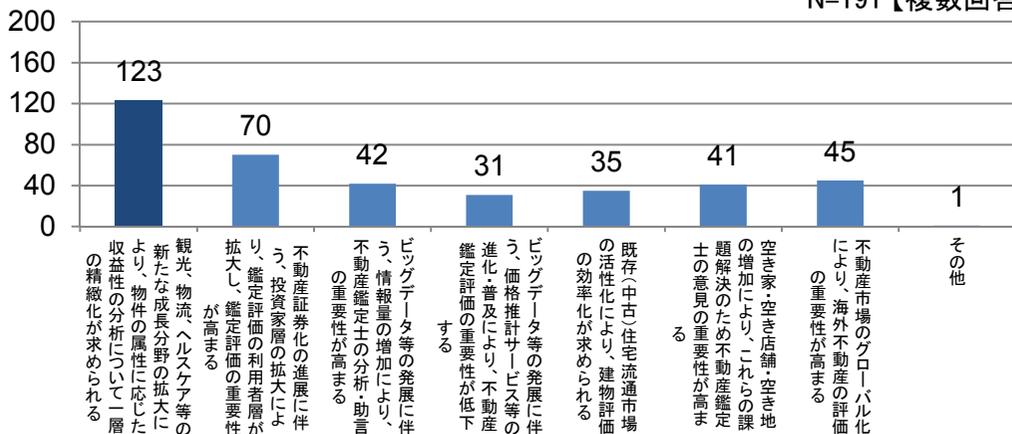


# 社会経済状況の変化による不動産鑑定評価制度への影響

- 「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。

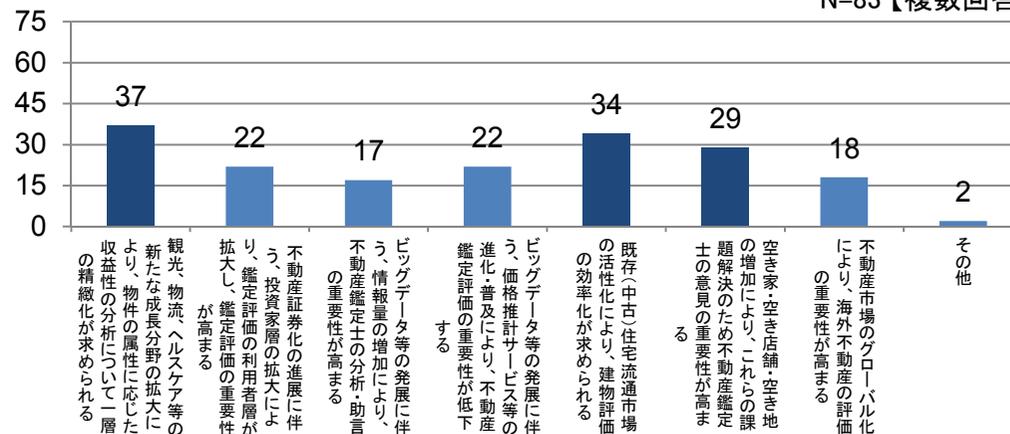
## 金融関係

N=191【複数回答】



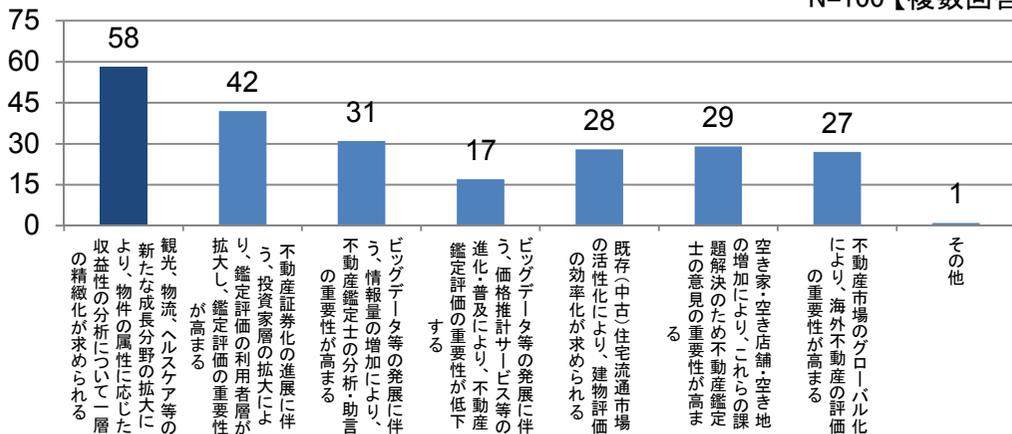
## 不動産業・建設業

N=83【複数回答】



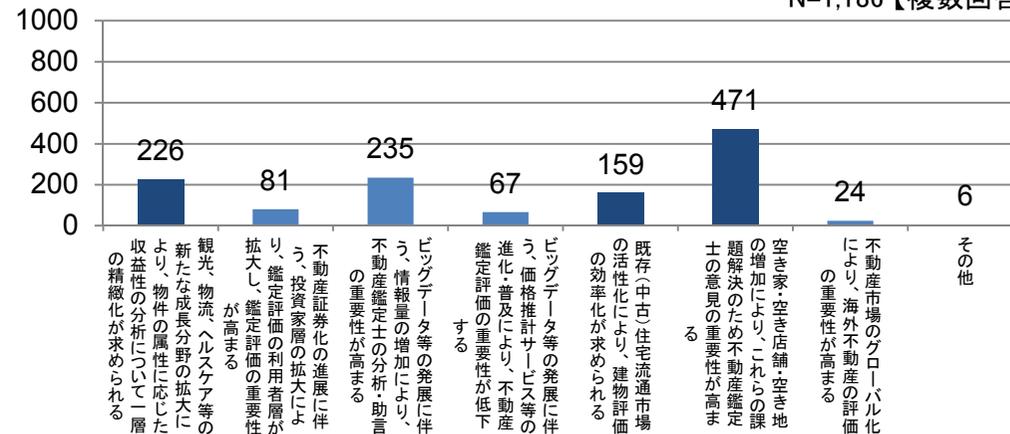
## 専門サービス業

N=100【複数回答】



## 国・地方公共団体等

N=1,186【複数回答】

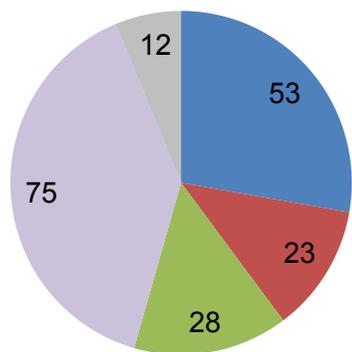


# 不動産鑑定士の活用の意向

○ 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

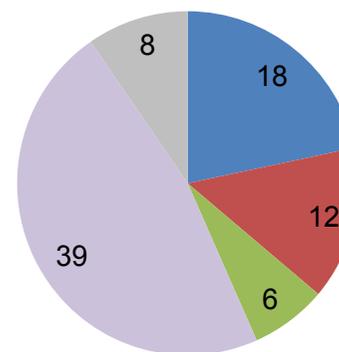
N=191



- 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

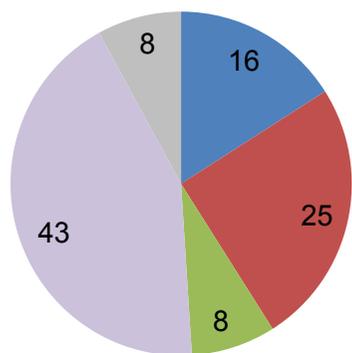
N=83



- 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

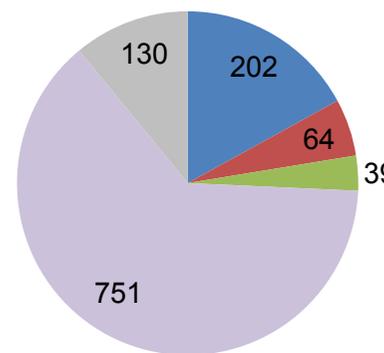
N=100



- 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