

金融マンの目で見、識る資料

平成 15 年度(15 年 1 月～15 年 12 月)

鑑定業者(国土交通省登録)ランキング 不動産鑑定業者分析

平成 16 年 10 月

不動産金融のシンクタンク
株式会社 三友システム不動産金融研究所
SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE(SSRI)
TEL 03-3356-3133
FAX 03-3356-8150

I. 不動産鑑定業をとりまく状況と現況

ここ 20 年余りの間に、不動産鑑定業をとりまく環境は大きく変化した。

従来の不動産鑑定評価の発注者は、官公庁、地方自治体、公庫、公団等の公的機関が主体であり、これらの多くは土地収用等に絡む評価が中心であり、1 社から発注される件数も少なく 1 件当たりの評価報酬も高額であった。

しかし、その後の発注先として金融機関が登場すると状況が変わり始めた。これまでは融資前における担保評価または不良債権がらみの既存担保物件の評価に関して、外部評価（不動産鑑定士による評価）は必ずしも求められていなかったが、金融検査体制の確立によって資産査定の厳格化が求められる過程で、急速にこれらの需要が増えたのである。

これらの特色は 1 社あたりの発注件数が大量であり、評価対象物件が全国に分布し、評価スピードを要求され、しかもそれらの不動産鑑定の評価テクニックが一定の水準を保っている事が求められた。加えて、大量発注なだけに 1 件当たりの報酬が低廉でなければ金融機関は毎期の負担に耐えられなかったからである。

一方、外資系金融機関が営業を本格化、サービス業界の活況、リート市場の伸張によって不動産鑑定業の業域も確実に拡大していった。しかし「デューデリ」と呼ばれる業域は、従来型の公的評価とは評価手法が異なるばかりか、顧客の要請により詳細な説明責任を求められる事になりこれに順応できる鑑定士の選別がなされるようになった。

さらに近年では、地価公示、競売評価、固定資産税評価、その他公的評価でさえも、不動産鑑定士の増加と、地方自治体の予算削減、入札制度の見直し等によって徐々に旨みが減少しつつあり、公的評価に依存した不動産鑑定士も安閑としていられなくなっている。

2002 年郵政事業庁移行、2003 年国立大学独立行政法人移行にかかる不動産鑑定評価は、何れも一般競争入札によってなされ、従来の公的評価報酬をはるかに下回る水準で落札されていった。更に今年度の固定資産税評価において競争入札を実施した自治体では従来の 1/4 に報酬単価が減少した地域もある。

このように個人事業者によって担われてきた不動産鑑定業界は、評価報酬の低価格競争と手間のかかる評価依頼という矛盾した発注者の要請にさらされている状況である。かくして個人事業主主体の不動産鑑定業界は変化を余儀なくされた。今後は公的評価に恵まれたベテラン不動産鑑定士を含めて更なる激変期に入っていくと予想される。

そこで全国の不動産鑑定業の市場規模を調べた。15 年の国土交通大臣登録業者（二都道府県以上に営業範囲のまたがる業者）と都道府県知事登録業者を合わせた扱い件数や売上高を、全国規模で調べると 21 万件、売上高 461 億円である。

なお平成 14 年、11 年に見られる三年毎の売上高の突出するのは固定資産税の評価替えのための不動産鑑定がある為である。

全国の不動産鑑定業の市場規模(億円)

平成	15 年	14 年	13 年	12 年	11 年	10 年
売上高	461	662	438	441	636	432