

金融マンの目で見、識る資料

平成 16 年度(16 年 1 月～16 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 17 年 11 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 03-5213-9750
FAX 03-5213-9760

Ⅰ. 不動産鑑定業者の動向

<結論>

(Ⅰ) 環境変化

不動産鑑定業界は不動産バブルの発生と崩壊によって大きく経営環境が変化した。その環境変化は鑑定需要の面においては下記のような需要種類の変遷として現れたと見られる。

- ① バブル以前からバブルにいたる過程では、官公庁、地方自治体、公庫、公団等の公的機関が主たる発注者で、主に土地収用等に絡む評価が主流であった。
- ② バブル崩壊以降は、金融検査体制の確立による金融機関の資産査定が厳格化し、外部評価（不動産鑑定士による評価）需要を増大させた。
- ③ 平成4年より固定資産税のための地価公示地の評価が導入された。
- ④ 鑑定業務の新規分野の拡大、特に、外資系金融機関の営業本格化、サービサー業界の発展、リート市場の伸張による市場の量的拡大があった。
さらに、デューディリジェンス評価に伴う鑑定評価方法の質的变化、および、官公庁業務の透明性確保のための入札制度普及による鑑定評価の質的な変化があった。
- ⑤ 不動産鑑定業の周辺業務として機械化による評価先例、売買事例等の情報提供が一般化した。

(Ⅱ) 鑑定業者の対応

上記環境の変化に対応して、または対応できないまま、最近の不動産鑑定業界は下記の状況にあると見られる。

- ① 小規模または個人鑑定業者の規模縮小と収益悪化が続く。
- ② 特に小規模鑑定業者において官公需依存がますます進む。
- ③ 鑑定種類別の報酬単価の下落と低報酬単価の鑑定種類のウェイト増大で、1業者当たりの報酬単価の低廉化が進む。
- ④ 大手鑑定業者はその資金量と情報量を生かし、コンピューターによる情報提供を積極化する。
- ⑤ 寡占化が進む。

<分析>

以下の分析は、国土交通省地価調査課の「不動産鑑定業者事業実績」がデータ出所である。したがって、対象は不動産鑑定業法に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価であり、したがって、鑑定に当たっては現地調査を行ったものと判断される。

(Ⅰ) 業績推移の状況

主として不動産バブルの発生と崩壊によって、平成4、5年ごろを境に大きな流れが変わったと見受けられる。