

平成 18 年度(18 年 1 月～18 年 12 月)  
不動産鑑定業界分析

平成 20 年 3 月

不動産金融のシンクタンク  
株式会社 三友システムアプレイザル  
不動産金融研究所  
SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)  
TEL 03-5213-9750  
FAX 03-5213-9760

## 目 次

はじめに	2
不動産鑑定業界の動向	
<結論>	4
(Ⅰ) 環境変化	
(Ⅱ) 鑑定業界の対応	
(Ⅲ) 不動産鑑定業界の推移	
<分析>	5
(Ⅰ) 取扱い件数の推移	6
(1) 全体件数	
(2) 鑑定種類別取扱件数	
(3) 官需・民需別鑑定件数	9
(4) 取扱件数推移のまとめ	10
(Ⅱ) 報酬単価の推移	
(1) 報酬単価の体系	
(2) 全体の報酬単価	
① 業者間格差	
② 報酬単価の推移	11
(3) 鑑定種類別報酬単価の推移	12
① 業者間格差	
② 鑑定種類別報酬単価の推移	14
(4) 報酬単価低廉化の要因分析	
① 報酬単価の推移と鑑定種類ウェイトの変化	
(5) 官民別の報酬単価	15
① 報酬単価の推移	
(6) 報酬単価のまとめ	17
(Ⅲ) 報酬額の推移	
(1) 報酬額の推移	
(2) 大臣登録業者と知事登録業者の相違	18
(3) 報酬額のまとめ	19
(Ⅳ) その他注目すべき点	
(1) 官公需への依存	
(2) 業者数の増大	20
① 業者数などの増加状況	
② 1業者平均の報酬額	21
③ 不動産鑑定士数の増加	22
(3) 1件当り鑑定評価額の変化	24
(Ⅴ) 都道府県別動向	25
(1) 知事登録業者の動向	
(2) 都道府県別動向	26
① 報酬単価と件数の関係	
② 報酬額と鑑定士数の関係	
(Ⅵ) 今後の展望	29

## はじめに

近年、実体経済活動において不動産鑑定のみならず役割は重要度を増している。例えば、金融機関における貸付債権の担保評価や、不動産証券化商品の対象不動産価値評価などにおいて、不動産鑑定士による鑑定が不可欠になりつつある。また、不動産鑑定士が行う全国の土地の公的評価は、客観性と透明性の高い不動産価格形成のための基準となる値を示すものとして貢献度が高まっている。

さて、このように重要性を増しつつある不動産鑑定であり、不動産鑑定業界であるが、その動向を知るための資料は極めて少ない。統計資料もわずかに国土交通省地価調査課の「不動産鑑定業者事業実績」があるだけで、極めて乏しい。そのような限られた情報であるが、そのデータを利用して不動産鑑定業界を分析してみた。

鑑定業界の動向を捉えるにあたり、まず、不動産鑑定の範囲を定義する必要がある。それは、不動産鑑定業者は狭義の不動産鑑定のほかに、いわゆる不動産鑑定の隣接・周辺業務を行っているからである。

不動産鑑定の隣接・周辺業務とは「改正 不動産の鑑定評価に関する法律（平成16年6月2日公布）」によれば、「不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査若しくは分析」および「不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談」などであるが、具体的には、「一般の鑑定評価代替的価格調査」（いわゆる簡易調査）や「不動産評価を踏まえたコンサルティング」などがあたる。

その規模は、

- ① 不動産鑑定業者の業務において、この隣接・周辺業務は（狭義の）鑑定業務と肩を並べる（「不動産鑑定」2004年11月号「鑑定業務の隣接・周辺業務について」）。
- ② 鑑定業者の49%が取引事例の調査分析及び物件調査（デューデリジェンス）業務（以下、「調査業務」とする）を、同14%が不動産の評価を踏まえた利活用等に関するコンサルティング業務を行っている。（国土交通省「不動産鑑定評価の隣接・周辺業務実態調査」）

と極めて大きいと認識される。

不動産鑑定業界において、調査業務など隣接・周辺業務は、上記のように大規模に行われている上に、不動産鑑定業以外の業界（例えば不動産業、コンサルティング業界など）でも「隣接・周辺業務」を行っていると思われる。従来の不動産鑑定を狭義の不動産鑑定とし、不動産鑑定業並びにその他の業界の行っている隣接・周辺業務を含めたものを広義の不動産鑑定と見ることができよう。

しかし、この不動産鑑定業およびその他の業界が提供する隣接・周辺業務サービスについて、その需要者の状況や、求める情報の内容および調査報告の質はどの程度のものか、隣接・周辺業務サービスの価格や取扱い件数の推移はどうであるのか、隣接・周辺業務サービスの供給者の質的・量的能力はどの程度の水準であるか、そして、そもそも国土交通省、不動産鑑定協会、金融庁などがどのように関与・監督・状況把握しているのか、していないのかも不明である。

現状はこのような状況で、(狭義の)鑑定業務と調査業務の業際は不明確になっている。このことが将来的にトラブルの元にならなければ良いのであるが・・・。

現状において国土交通省が「不動産鑑定業事業実績」として把握しているのは、不動産鑑定業界が行っている狭義の鑑定のみである。「隣接・周辺業務」は他の業種が行っているものはもちろん、不動産鑑定業界が行っているものも統計的に把握されていない。

本来、不動産鑑定業界の動向を知るためには、隣接・周辺業務も当然把握せねばならないのであるが、上述のような統計上の制約から、狭義の不動産鑑定に絞らざるを得ない。以下の分析は全て狭義の不動産鑑定に絞ったものであり、その意味では不動産鑑定業界の理解のためには限界があることをご承知おき願いたい。

また、このような制約を取り払い、業界を正確に理解し、業界発展に資するためにも、隣接・周辺業務についての統計整備が期待される。

以下の分析で使用しているデータは、国土交通省地価調査課の「平成18年不動産鑑定業者事業実績」および、そのバックナンバーが出所である。

# I. 不動産鑑定業界の動向

## <結論>

### (A) 環境変化

不動産鑑定業界はいわゆる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依頼者側の需要に関し下記の変遷として現われたと見られる。

- 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り金融機関の資産査定が厳格化し、金融機関の外部評価（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の鑑定評価が導入された。
- ④ 民間側からは鑑定業務の新規分野の需要拡大、特に、外資系金融機関の営業本格化、サービス業界の発展、リート市場の伸張による量的拡大があったし、官公庁業務の透明性確保のための入札制度普及による変化もあった。また、デューディリジェンス評価は鑑定評価方法に質的变化をもたらした。
- ⑤ 不動産鑑定業の周辺業務として機械化による評価（ASP：インターネット上で行う鑑定システム）や先例、売買事例等の情報提供が一般化した。

### (B) 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において官公需依存がますます進む一方、規模縮小と収益悪化が続く。
- ② 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（ただし、近年反転の兆しがある）。
- ③ 大手鑑定業者はその資金量と情報量を生かし、コンピューターを活用した情報提供を積極化する。
- ④ 寡占化が進む。

### (C) 不動産鑑定業界の推移

上記のような環境変化と業者の対応から、不動産鑑定業者の業績は、

- ① 平成4、5年までは経済の発展、バブル化を反映して右上がりの順調な推移であった。
- ② その後、バブルの崩壊を反映して鑑定件数、報酬単価とも低落した。この時期、金融機関の不良債権の外部査定に伴い民間からの鑑定評価需要の増大があったが、鑑定業者の業績の低下を一部緩和するにとどまった。
- ③ H10年以降、鑑定業者の業績は緩やかな回復基調にある。報酬単価は低廉化を続けているが、民間からの新規分野の需要が増大していることによる。また、固定資産税のための鑑定を主として、公的セクターからの鑑定目的が「課税」の鑑定需要増大も官公需全体の落ち込みの一部緩和要因となっている。
- ④ H17、18の報酬単価の反転が一時的なものか傾向的なものかが注目される。