

平成22年(1月～12月) 不動産鑑定業界分析

SSRI 23-3

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプレイザル
不動産金融研究所

〒102-0093

東京都千代田区平河町 1-2-10

平河町第一生命ビル4F

Tel:03-5213-9750 Fax:03-5213-9760

<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

☆ はじめに ☆

近年、実体経済活動において不動産鑑定評価の果たす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の価値評価、さらに一般事業会社の企業会計における保有不動産の時価評価など、不動産鑑定士による鑑定が利用されている。また、不動産鑑定士が行う地価公示および都道府県地価調査等の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評価であり、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から公表される「不動産鑑定業者事業実績」(H22年版:H23年5月公表)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。

不動産鑑定業界の動向を捉えるにあたり、まず、不動産鑑定評価の範囲を定義する必要がある。不動産の鑑定評価とは不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること(法第二条第1項)であり、この業務が鑑定評価業務(法第三条第1項)である。不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、または不動産の利用・取引若しくは投資に関する相談に応じることは、いわゆる鑑定評価業務の隣接・周辺業務(法第三条第2項)に分類される。

法第三条第1項の鑑定評価業務は更に、①鑑定評価基準に則った鑑定評価と②鑑定評価基準に則らない鑑定評価に分けられ、法第三条第2項の隣接・周辺業務は③鑑定以外の価格等調査と④価格等調査以外の調査に分類される。

不動産鑑定の隣接・周辺業務(③・④)は、具体的には、取引事例・賃貸事例の収集・分析、詳細な物件調査、それらを前提とした市場分析、不動産取引等に関するコンサルティングなどがあたるが、この隣接・周辺業務は、不動産鑑定業者は勿論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)でも行っていると見られる。従来の不動産鑑定を狭義の不動産鑑定評価とし、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評価と見ることもできよう。

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報酬や取扱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不明である。

現状において国土交通省が「不動産鑑定業者事業実績」として把握しているのは、上述①（鑑定業者によっては②も含む）のみでインターネット上でも公表されている。②～④については不動産鑑定業者に「付随業務」として報告を求めているがあくまで参考数値のレベルであり集計はされていない。また、「地価公示」・「都道府県地価調査」は報告項目の対象外である。

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（上述①）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たい。

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22年不動産鑑定業者事業実績」(①)および、そのバックナンバーが出所である。

☆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 バブル以前から最初の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鑑定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鑑定評価）需要を増大させた。
- ③ 平成5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り、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等のインターネット上で行う不動産評価システムの提供）や先例、売買事例等の情報提供が一般化した。

(B)不動産鑑定業界の推移

上記のような環境変化から、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、民間からの新規分野の鑑定評価需要が増大していることや公的セクターからの鑑定目的を「課税」とする鑑定評価需要の増大により鑑定業者の業績は緩やかな回復基調にあった。ただ全体的に報酬単価は低廉化を続けている。
- ④ ここ数年、取扱件数・報酬額いずれも減少が続いていたが(H21年まで)、H22年は前年(H21年)に比べ取扱件数は僅かに増加したものの(+1.3%)、報酬額単価が低廉化し(▲2.7%)、結果として報酬額も減少した(▲1.5%)。H20年(3年に一度の特殊年)も前回(H17年)に比べ件数・報酬額いずれも減少している。サブプライム問題・リーマンショックに端を発した経済不況の上に今回の大震災があり、更なる経済活動の停滞により今後の動向が注目される。

(C) 鑑定業者の状況

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は民需が確保できない分だけ官公需依存がますます進む一方、規模縮小と報酬額減少が続く。
- 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。
- ③ 寡占化が進むとともに、鑑定業者の態様も営業会社と地場の鑑定評価会社の業務の分離が進むであろう。
- ④ 大手鑑定業者はその資金量と情報量を生かし、IT(インターネット等の情報技術)を活用した情報提供を積極化する。

●●● 目次

要約.....	5
Ⅰ. 全体動向.....	6
1. 不動産鑑定業者数と不動産鑑定士数(鑑定業者所属、不動産鑑定士補を含む).....	6
2. 取扱件数.....	6
3. 報酬単価.....	7
4. 報酬額.....	8
Ⅱ. 鑑定種類別動向.....	9
1. 取扱件数.....	10
2. 報酬単価.....	12
3. 報酬額.....	15
Ⅲ. 依頼先(発注者)別動向.....	16
1. 取扱件数.....	16
2. 報酬単価.....	17
3. 報酬額.....	18
Ⅳ. その他.....	20
1. 1件あたり鑑定評価額の変化.....	20
2. 不動産鑑定業者数・不動産鑑定士数(鑑定業者に所属する).....	21
3. 不動産鑑定士数(登録)の増減推移.....	22
Ⅴ. 今後の展望.....	23

要約

全体動向

不動産鑑定業者数と不動産鑑定士数

不動産鑑定業者数は3,375業者(対前年+25)。内訳は大臣登録^(※)が81業者(同▲7)、知事登録^(※)が3,294業者(同+32)。4業者が新規大臣登録し、11業者が廃業もしくは知事登録へと変更した。不動産鑑定士数(鑑定業者所属、不動産鑑定士補を含む、以下同じ)は、5,057人(同▲17人)。大臣登録業者所属が1,025人(同▲1人)、知事登録業者所属が4,032人(同▲16人)。知事登録業者数は増加したが所属する不動産鑑定士数は減少した。

取扱件数

取扱件数合計は182,177件で微増(前年比+1.3%)。大臣登録業者では微減(36,729件、同▲1.0%)、知事登録業者では微増(145,448件、同+1.9%)。

報酬単価

大臣登録業者の場合は約35万円(前年比▲0.6%)、知事登録業者の場合約16万円(同▲3.3%)でいずれも低下。

報酬額

報酬額合計は366億円で微減(前年比▲1.5%)。大臣登録業者は128億円で微減(同▲1.6%)。知事登録業者は件数は増加したものの報酬単価の低下により238億円で微減(同▲1.4%)。

鑑定種類別動向

取扱件数

業者合計で最も多いのは「課税」(6万件、前年比+13%)、ついで「売買」(3.8万件、同▲5%)。大臣登録業者で最も多いのが「資産評価」(0.9万件、同+20%)。知事登録業者では、「課税」が最も多い(5.8万件、同+13%)。

報酬単価

取扱件数が多い鑑定種類についてみると、報酬単価が高い種類は大臣・知事登録業者共に「証券化」(約50万円)。次いで「資産評価」「売買」「担保評価」「課税」と続くが、これらの知事登録業者の単価は大臣登録業者の4～8割水準と低く業者間格差が大きい。なお「課税」の単価は極めて低い。

報酬額

種類別の報酬額を業者合計でみると、「売買」が101億円、「資産評価」が94億円と多い。大臣登録業者取扱では「資産評価」(36億円)と「証券化」(34億円)が多い。知事登録業者の最多額は「売買」(78億円)だが、件数が多い(全体の4割を占める)「課税」の総額は僅か19億円にとどまる。

依頼先別動向

依頼先別状況

大臣登録業者は件数・報酬額ともに民需主体(8割前後)。知事登録業者は件数で約6割、報酬額で約4割が官公需で官公需依存体質である。

 ※国土交通大臣登録業者(以下大臣登録業者という)は、複数の都道府県に事務所を持つ不動産鑑定業者であり、都道府県知事登録業者(以下知事登録業者という)は単一の都道府県に事務所を持つ鑑定業者である。