

適正な鑑定評価等を行うに当たっての 必要な「作業時間」(業務量)の調査を行いました。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会では、不動産鑑定士が適正な鑑定評価を行い、その結果を鑑定評価書として交付するために、どの程度の作業時間(業務量)が必要かについて、不動産鑑定業者宛てにアンケート調査*1を行いました。

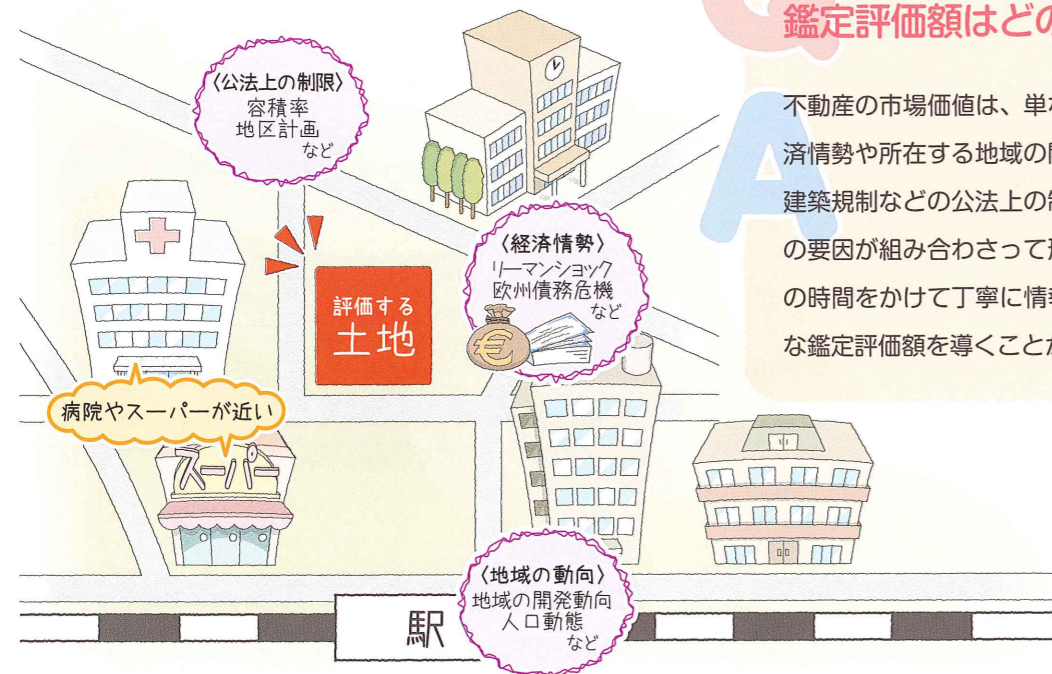


不動産鑑定士が行う作業の内容は、 何に定められているの？

不動産鑑定士は、不動産の市場価値などを求めこれを「鑑定評価額」として表示することを法律により我が国で唯一認められた専門家であり、その作業内容は「不動産鑑定評価基準」などで細かく規定されています。

鑑定評価額はどのようにして決まるの？

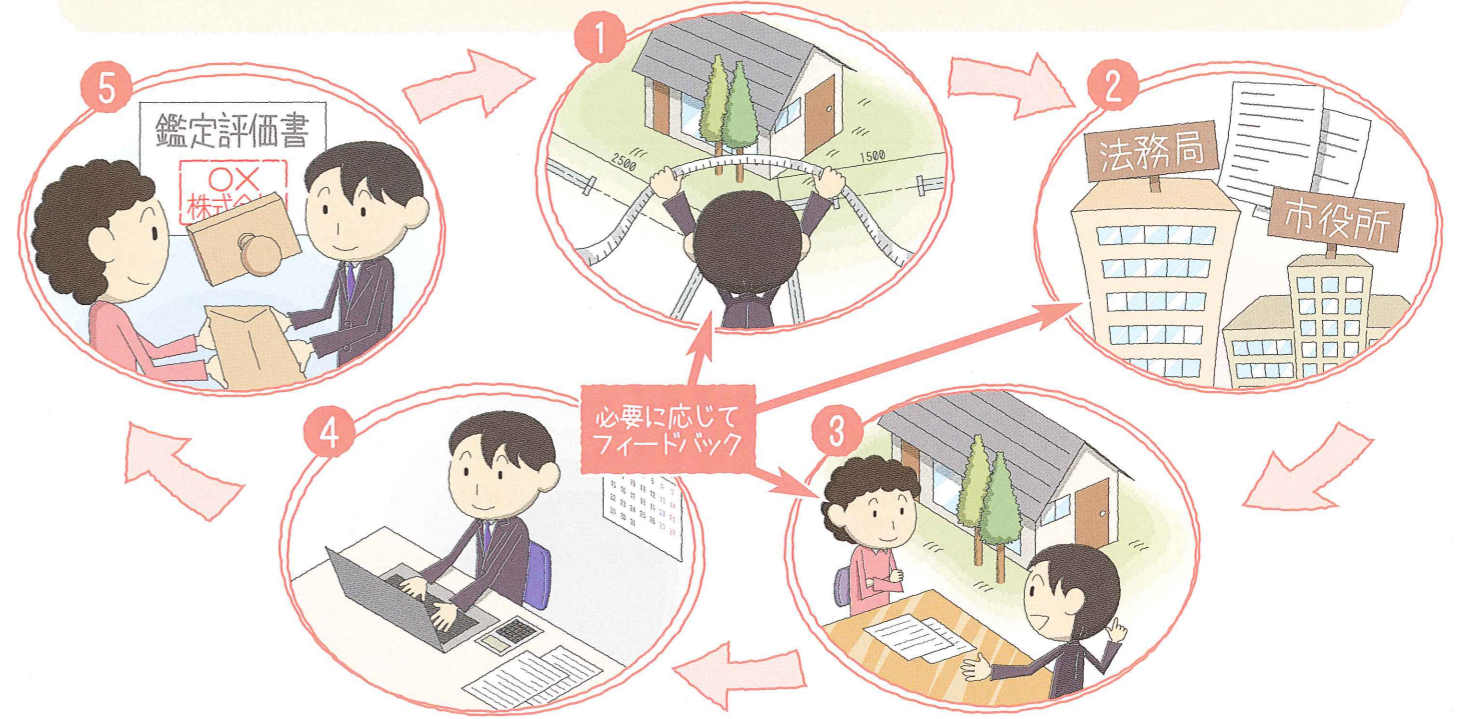
不動産の市場価値は、単なる「相場水準」だけではなく、経済情勢や所在する地域の開発動向、その不動産の課せられる建築規制などの公法上の制限のほか、形状や面積などの多数の要因が組み合わさって形成されます。これらについて一定の時間をかけて丁寧に情報収集・分析を行って、初めて適正な鑑定評価額を導くことができます。



何か難しそうね・・・。

では、不動産鑑定士は具体的にどのような作業を行うの？

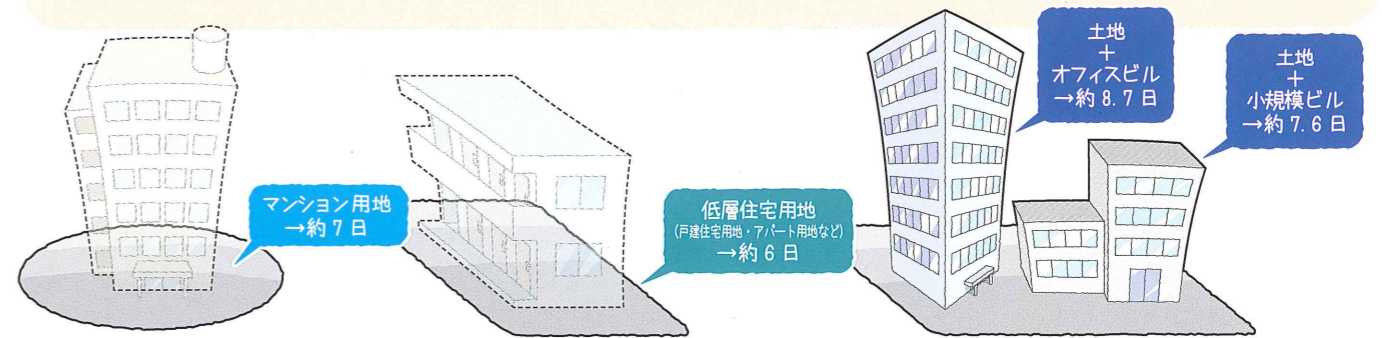
単に、机上やパソコンだけでは正確な鑑定評価は困難なので、まず、①不動産の実地調査はもちろんのこと、②取引事例などの収集・調査を行ったり、法務局や市役所などの公的機関に調査に赴いたり、③地元不動産業者等にヒアリングなどをして、不動産に関するたくさんの情報を収集します。④収集した情報を事務所に戻ってから分析・検討を行い、評価手法を用いて鑑定評価額を決定します。なお、場合によっては、建築士など他の専門家から意見等を聴取することもあります。⑤その後、「鑑定評価書」を作成し、内容のチェック(審査)等を経て、お客様に納品することとなります。



作業内容がたくさんあって、到底1~2日では無理ね！

不動産鑑定士は鑑定評価の作業にどの程度時間や日数をかけているの？

アンケートの調査結果*2では、土地のみの評価をする場合、低層住宅用地(戸建住宅用地・アパート用地など):約41時間(約6日)*3、マンション用地:約49時間(約7日)、土地と建物为一体として評価する場合、小規模なビルで約53時間(約7.6日)、大規模なオフィスビルで約61時間(約8.7日)の時間がかかることがわかりました。ただ、全ての作業を的確に実施して初めて適正な鑑定評価等が可能となり、どの作業も決して手を抜くことはできません。



1 調査の概要・調査結果の詳細は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会ホームページをご覧ください。









2 アンケートは、対象不動産の内容や適用手法等について、共通のイメージを提示のうえ実施しました。そのため、全ての不動産の評価の場合に当てはまるものではなく、提示したイメージ以外の状況等により、作業時間は増減することにご留意ください。

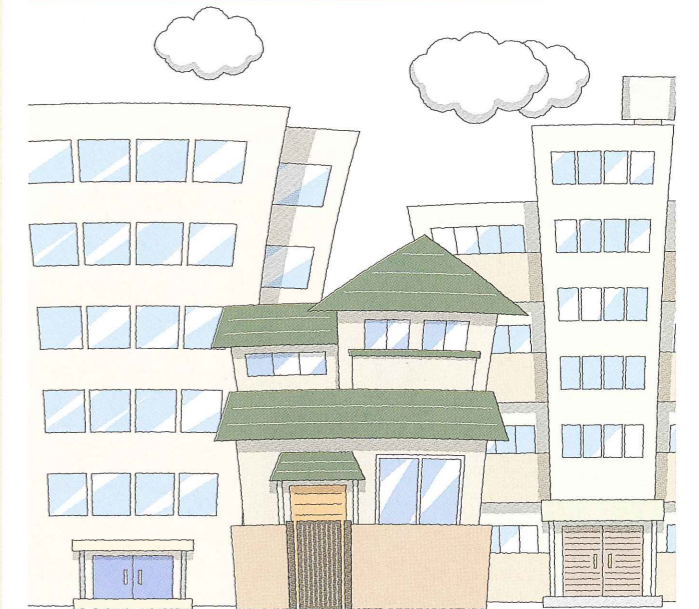
3 1日あたり実労働時間を7時間として計算しています。

鑑定評価書を発行するまでに必要な業務量（全国平均）※各手順ごとに必要な時間【時：分】を平均したもの

手順	具体的な内容	土地のみ（更地） 200㎡～300㎡程度の 低層住宅用地 (再建住宅用地・アパート用地など)	土地のみ（更地） 1,000㎡～2,000㎡程度の 分譲マンション用地	土地・建物の 一体不動産：小規模の 貸しビル	土地・建物の 一体不動産：大規模な オフィスビル
基本的事項の確定、依頼者等との利害関係の確定（依頼受付）	<ul style="list-style-type: none"> ご依頼者と打合せを行う（訪問時間を含む） 打ち合わせ内容に基づき報酬見積りを算定する 適切な業務であるかについて受託審査を行う 依頼書の手交や確認書の交付などの各種事務手続きを行う 	3：18	4：03	3：54	4：50
処理計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 評価の全体計画を策定する。また評価の概略的な方針を策定する 	1：39	2：04	2：12	2：41
対象不動産の調査・確認	<p>[対象不動産に関する資料の収集・整理] ご依頼者等から対象不動産に関する各種資料（図面等）を受授し、整理する</p> <p>[机上確認] ご依頼者からの提供資料に基づき、机上で対象不動産を確認する</p> <p>[現地調査] 現地調査を行い、机上で確認した内容を現地で確認する（対象不動産への訪問時間を含む）、現地管理者等に対象不動産の状況についてヒアリングを行う、現地の写真等を撮影する</p> <p>[事例調査] 事例地（取引事例・賃貸事例・利回り事例等）の外観実査（訪問時間を含む）を行う</p> <p>[権利の態様の確認] ご依頼者からの提供資料に基づき、所有権等の権利の態様を確認、提供内容について、登記簿・公図等を取得し調査を行う（法務局への訪問時間を含む）</p> <p>[公法上の規制の調査等] 役所等調査を行い、公法上の規制等を確認する（各種公的機関への訪問時間を含む）</p> <p>[土壌汚染調査] 閉鎖登記簿、公的資料調査・・・法務局調査、役所調査等のほか、過去の住宅地図調査（資料収集等）を含む</p> <p>[ご依頼者との再打ち合わせ]</p>	11：15	14：15	14：15	17：29
資料の収集及び分析	<p>[一般的要因] 経済金融情勢や社会情勢等を調査し、不動産にどのように影響があるかを分析する</p> <p>[マーケット関係] 同一需給圏内における不動産マーケット等について分析する</p> <p>[事例資料] 取引事例、建設事例、賃貸事例、分譲事例、利回り事例等を収集する</p> <p>[地元不動産業者等にヒアリング等] マーケットの精通者へのヒアリングを行い、市場の状況、需給関係等を把握する（地元不動産業者等への訪問時間を含む）</p> <p>[その他]</p>	7：57	9：57	10：08	12：13
評価	<p>1.土地の場合 取引事例比例法、収益還元法、開発法を適用し、試算価格を試算する。また、公示価格等との規準を行う</p> <p>2.土地・建物の一体不動産の場合 原価法、収益還元法（直接還元法・DCF法）等を適用し、試算価格を試算する</p>	7：08	9：40	11：13	14：08
試算価格の調整	<ul style="list-style-type: none"> 価格の再吟味、説得力に係る判断を行う 必要に応じて再度資料の収集・分析、評価のフェーズにフィードバックする 	2：16	2：46	3：07	3：40
鑑定評価報告書の作成	報告書本文、別表、付属資料等を作成	6：10	7：44	7：28	9：04
検算・審査	<p>[検算] 報告書の文言・数値のチェック等を行う</p> <p>[審査] 報告書の内容の審査を行う</p>	2：31	3：03	3：16	3：53
鑑定評価書作成等	<ul style="list-style-type: none"> 鑑定評価報告書の内容をもとに鑑定評価書を作成する 鑑定評価書の付属資料を作成する 鑑定評価書を製本し、署名押印する。副本が必要な場合には、正本以外に副本を作成する 評価の内容等を踏まえ、最終確認書を作成する 	3：20	4：01	4：09	4：51
納品・鑑定評価書内容の説明	ご依頼者に対して、鑑定評価書の内容を平易に説明する（訪問時間を含む）	1：50	2：12	2：02	2：27
合計時間を平均	※平均時間を積算したものとは異なる	41：18	49：18	53：29	61：05
平均日数（7時間/1日）		5.9	7.0	7.6	8.7

不動産鑑定評価の活用例

-  不動産を賃貸借するとき
-  不動産を担保にするとき
-  相続などで適正な価格が必要なとき
-  不動産の証券化
-  不動産を売買・（等価）交換するとき
-  コンサルティング業務
-  共同ビルの権利調整や再開発関連の場合
-  その他の鑑定評価業務



公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15
SVAX TTビル9階

TEL 03-3434-2301 FAX 03-3436-6450