

平成 24 年 6 月 25 日

不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性

1. 基本的考え方

不動産鑑定評価基準等は、我が国社会経済の変動に伴う不動産市場の変化に対応して、これまで累次の改正が行われてきた。

最近においては、証券化不動産の評価などの新たなニーズに的確に対応していくため、平成 14 年の不動産鑑定評価基準等の改正に始まり、平成 19 年の各論第 3 章（証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価）を追加する基準改正、平成 21 年の価格等調査ガイドラインの策定等が行われてきた。

現在の我が国における不動産の鑑定評価においては、官需から民需への流れがより鮮明に認識される中で、証券化不動産の評価は一つの大きな柱にまで成長してきており、過去およそ 10 年に及ぶ実務の蓄積に照らして、これまでの基準等における取扱いについて再検討すべき時期を迎えている。

また、価格等調査ガイドラインについては、平成 22 年 1 月の施行から 2 年以上が経過しているが、基準とガイドラインが複合的に適用される現状に対し、海外の投資家を含む依頼者から、より分かりやすく統合的な適用が求められているところであり、不動産の鑑定評価に係る規範の体系化・整合化を推進する方向で見直していくことが必要である。さらに、民間における多様なニーズを反映した条件設定、手法の一層の多様化や、コンサルティング機能の充実などについても検討が必要となっている。

加えて、民需への対応として、ストック時代を迎える中で中古住宅流通等に係る建物評価が重要性を増してきており、これに対応した鑑定評価手法の検討が求められている。

日本企業の海外進出・海外投資の活発化や海外からの不動産投資の促進という不動産市場の国際化が進んでいるが、IVS（国際評価基準）が資産評価の国際的な基準として浸透してきている中で、海外投資家から IVS 準拠の鑑定評価を求められる等の動きも出てきている。こうした状況を踏まえ、我が国の不動産鑑定評価制度として、IVS との適合性を促進しつつ国際化を進めていくことも喫緊の課題となっている。

以上のような、民間における多様なニーズや国際化への対応をさらに進める観点から、現行の不動産鑑定評価基準等について必要な見直しを検討すべきである。

2. 個別の論点について

(1) 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等について

- 現行の不動産鑑定評価基準の「価格の種類」に関し、実際のニーズ等に照らして、国際的な基準も参考にしつつ、見直しを検討する。例えば、平成 14 年改定において整理された特定価格の中の投資採算価値について、その後の不動産市場の実態等を踏まえて、正常価格との関係を再検討するなど、価格概念のあり方の検討を行う。

(2) 条件設定、手順等について

- 想定上の条件に関する現行の基準等の規定について、より柔軟な条件設定を可能とするべきかについて検討する。
- 不動産鑑定評価基準に定める手順の一部の省略をより柔軟に認める必要があるかについて検討する。
- これらの論点については、証券化不動産の評価など直接の依頼者ではない利害関係者が広く存在する場合があること等も踏まえ、評価目的に即した適正な鑑定評価が行われることについて特に留意して検討を行う。

(3) 事業性が不動産の価値に大きく影響する場合等の評価のあり方について

- 事業性や関係者等の個別の事情が価値に大きく影響するような、不動産を活用して行われる事業に係る不動産（事業用不動産）の評価のあり方について検討する。

(4) 建物評価の充実について

- 民間からの評価ニーズの中心をなす土地建物一体の不動産の評価への適切な対応等のため、建物の評価手法の充実が求められていることから、建物の種類に応じて、評価手法の精緻化や簡易な手法の導入について検討する。

(5) その他の個別の論点

- (3) の事業用不動産の評価のあり方についての検討との関連に留意しつつ、定期借地権や継続賃料などの評価手法について検討する。
- 還元利回りに幅がある等のマーケットの諸要因を考慮して一定の幅を持たせて収益還元法を適用する等の考え方について、鑑定評価とコンサルティングとの仕分けにも留意しつつ検討する。

3. 基準等の構成について

- 現行の不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等の体系について、上記の内容面の検討との整合を取るとともに、海外投資家等を含む鑑定評価の利用者から見た分かりやすさ等の観点から、見直しを検討する。その際、社会におけるニーズの急速な変化に迅速に対応できるよう、国が策定する基準等で定めるべき範囲・内容等についても検討する。あわせて、鑑定士が鑑定評価を行う上で守るべき（内容面での）基準と、依頼者との関係等に係る手続上の決まり（鑑定業者が行うべきものを含む）との整理についても再検討する。