

- 不動産鑑定評価の在り方についての調査・審議を所掌。
- 平成24年3月より、不動産市場の国際化、不動産鑑定評価をめぐる多様なニーズに対応した制度の在り方について検討を開始。

【委員名簿】

赤井厚雄	モルガン・スタンレーMUFG証券(株)上級顧問
石橋博	(株)三井住友トラスト基礎研究所顧問
井出多加子	成蹊大学経済学部教授
◎熊倉隆治 (部会長代理)	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会副会長、 東急不動産(株)事業創造本部法人営業部鑑定企画室 シニアアドバイザー
小林信夫	(一財)日本不動産研究所特定事業部長
白田佳子	筑波大学大学院ビジネスサイエンス系教授
杉本茂	さくら総合事務所代表
谷澤淳一	(一社)不動産協会企画委員長、 三菱地所(株)執行役員経営企画部長
中川雅之	日本大学経済学部教授
中城康彦	明海大学不動産学部教授
野村修也	中央大学法科大学院教授
◎前川俊一 (部会長)	明海大学不動産学部教授
巻島一郎	(一社)不動産証券化協会専務理事
村木信爾	大和不動産鑑定(株)不動産コンサルティング部部長、 明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授

(◎は特別委員、その他は専門委員)(50音順・敬称略)

【経緯等】

◎平成24年3月28日(第28回部会)

- 不動産鑑定評価基準等の見直しの検討開始
- (社)日本不動産鑑定協会(現(公社)日本不動産鑑定士協会連合会)が策定した「不動産鑑定業将来ビジョン」についてヒアリング
- 前回(平成21年3月)の不動産鑑定評価部会報告(価格等調査ガイドラインの策定)のフォローアップ

◎平成24年6月25日(第29回部会)

- 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性のとりまとめ

◎平成24年12月27日(第30回部会)

- 不動産鑑定評価基準等の見直しに係る検討状況の中間報告



◎平成25年6月頃(第31回部会)予定

- 不動産鑑定評価基準等の見直し内容のとりまとめ



- 不動産鑑定評価基準等の見直し案の作成
- 改正案のパブリックコメント等の実施

不動産鑑定評価基準等の見直しの全体像

(1) 不動産市場の国際化への対応

背景

- 不動産市場の国際化の進展
- 日本の企業会計基準のIFRS(国際財務報告基準)へのコンバージェンス(収斂)に伴う不動産時価算定の変化

課題

- IVS(国際評価基準)採用国が増加する一方、日本では主として「条件設定・手順等」や「価格の種類等」の規定がIVSと相違

資産評価に係る法規制や取引慣行といった日本固有の事情を踏まえつつ、不動産鑑定評価基準のIVSへの整合性を高める必要

見直し内容

論点A 不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワーク※の概念の導入

※ 合理的な理由のもとで依頼者と合意し、評価の条件や、調査範囲・手法の選択を案件毎に決定すること

論点B 価格の概念のIVSとの整合性の向上

「正常価格」の概念の再整理、「特定価格」として求められる範囲の拡大

論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し

別表への例示国の追加等

効果

IVSへの整合性が高まり、国内・海外いずれの依頼者にとっても分かりやすさが向上し、**国際的な不動産投資の円滑化に貢献**

基準やガイドライン等の構成の検討

※ (1)~(3)の見直し内容との整合を図り、今後議論

(2) 多様な評価ニーズへの対応

背景

- 証券化対象不動産はオフィスや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、ショッピングセンターやホテル等の事業用不動産まで多様化
- 不動産証券化の進展、企業会計における不動産の時価評価の導入により、土地・建物一体での評価に係る実務が蓄積
- 中古住宅等の売買時のセカンドオピニオン・担保評価への鑑定評価の活用が期待

課題

- 事業用不動産に係る規定が不十分
- 消費者による中古住宅等の評価ニーズ・不動産証券化や企業会計における精緻な建物評価のニーズ等へ対応した規定や評価のあり方の整理が不十分

評価ニーズの多様化に対応した規定の整備や評価のあり方を整理する必要

見直し内容

論点D 事業用不動産に係る規定の充実

論点E 中古住宅等に係る消費者の新たな評価ニーズへの対応

論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し

効果

必要な規定が整備され、より適切な鑑定評価が行われるようになることから、**鑑定評価の信頼性が向上**

(3) その他

論点G 定期借地権に係る規定の充実

論点H 継続賃料の評価に係る規定の見直し

論点I 求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方の整理

(1) 不動産市場の国際化への対応

現在の状況

不動産市場の国際化の進展

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

不動産の時価算定の考え方の変化

日本の企業会計基準のIFRS(国際財務報告基準)へのコンバージェンス(収斂)の進行

IVS(国際評価基準)の世界的な浸透

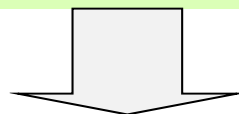
IVS … ロンドンに本部を置く国際評価基準審議会が定める国際的な基準
各国で、資産評価基準として採用、又は、自国基準との整合が図られている

- 英国、米国、豪州を含む46の国・地域の鑑定評価機関が加盟(平成25年4月時点)
- IVSでは、IFRSに則った財務諸表の作成の際の不動産の時価算定について規定

※ IVSは、各国が実情に応じたローカルルールを付加することを前提とした構成

不動産鑑定評価基準とIVSの相違

主として「条件設定・手順等」や「価格の種類等」において、一部の相違点が見られる



見直しの方向性

資産評価に係る法規制や取引慣行といった日本固有の事情を踏まえつつ、不動産鑑定評価基準のIVSへの整合性を高める

■ IVSを踏まえた不動産鑑定評価の柔軟化(スコープ・オブ・ワークの概念の導入)

土壌汚染等の調査範囲や、評価手法の適用方法等について、評価の信頼性が確保できる一定の条件のもとに選択可能に。

■ 価格の概念のIVSとの整合性の向上

現在「特定価格」として求める必要のある証券化対象不動産の評価について、「正常価格」と提示可能に。

■ 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し(例示国の追加等)

(2) 多様な評価ニーズへの対応

現在の状況

証券化対象不動産の多様化

証券化対象不動産はオフィスや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、ショッピングセンターやホテル等の事業用不動産まで多様化

■事業用不動産の特徴

- ・ オフィスや共同住宅に比して物件毎に収益性のばらつきが大きい
- ・ 賃貸市場も成熟していない
- 適正な賃料水準を把握することが難しく、収益還元法の適用等に当たり、事業採算性の検証やそれを踏まえた市場性の検討が不可欠

不動産証券化の進展

企業会計に対応した鑑定評価ニーズの顕在化

不動産証券化の進展、企業会計における不動産の時価評価の導入により、土地・建物一体での評価に係る実務が蓄積

中古住宅をはじめとする既存ストックの流通市場活性化に係る要請

第三者的な観点からの価格の妥当性の証明が不十分であることが中古住宅をはじめとする既存ストックの流通市場活性化の阻害要因との指摘があり、不動産鑑定評価を、売り手・買い手以外の第三者による公平・中立的な評価として活用することが期待されている

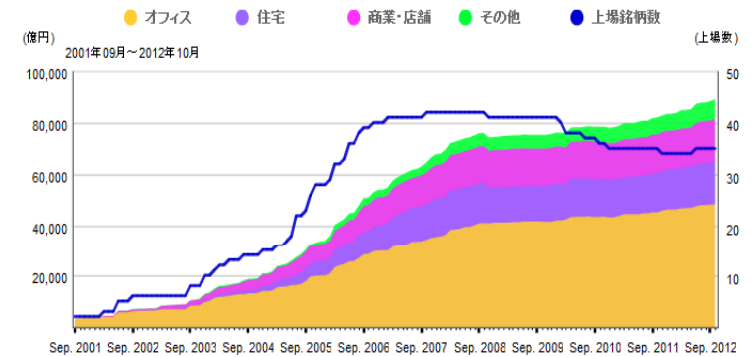
見直しの方向性

評価ニーズの多様化に対応した規定の整備や評価のあり方を整理する

- 事業用不動産に係る評価の考え方や評価手法の適用方法を整理・充実
- 建物評価に関する実務の蓄積等に照らして建物の価格形成要因等の事項の追加・見直し 等

上場銘柄数と用途別保有不動産額の推移

投資法人上場銘柄数の推移と各投資法人の用途別保有不動産額を表示しています。



出典:公表データよりARES作成

(一社)不動産証券化協会HPより引用