

平成25年6月24日

不動産鑑定評価基準等の見直しについて

1. 基本的考え方

不動産鑑定評価基準(以下「基準」という。)等は、不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の統一的な規範として昭和39年に制定されて以来、我が国の社会経済の変動に伴う不動産市場の変化に対応し、これまで累次の改正が行われてきた。

最近においては、不動産の証券化をはじめとする収益性を重視した土地・建物一体の複合不動産の精緻な評価といった新たなニーズに的確に対応していくため、平成14年の基準改正では収益還元法の精緻化や価格概念の整理等が行われ、平成19年の基準改正では証券化対象不動産の評価方法の統一的運用やエンジニアリング・レポートの活用などを盛り込んだ各論第3章(証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価)が追加された。さらに、民間における多様な評価ニーズに対応するため、平成21年の不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(以下「価格等調査ガイドライン」という。)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、特に不動産の証券化のための鑑定評価は一つの大きな柱にまで成長してきており、昨今の証券化対象不動産の種類の多様化や、過去10年余に及ぶ実務の蓄積等を踏まえて、引き続き評価の適正性を維持していくため、基準等に定める内容の拡充を含めた再整理を図るべき時期を迎えている。

また、不動産市場の国際化が見込まれる中で、国際的な資産評価の基準との整合性を高めていくことが必要である。具体的には、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み、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、海外投資家を含む依頼者にとってもより分かりやすい評価となるよう、多様なニーズを反映した条件設定や価格の表示方法等の面で、IVSとの整合性を向上させつつ国際的な不動産投資環境の整備が喫緊の課題となっている。

加えて、民需への対応として、時価会計に対応した財務諸表のための評価ニーズの高まりや、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、また、耐震性をはじめとする建物の防災性や省エネルギー対策等についての意識の高まり等も踏まえつつ、これらに対応した鑑定評価手法の充実が求められている。

こうした不動産市場の国際化や多様な評価ニーズに対応していく観点から、今般、現行の基準等について必要な見直しを行うものである。

2. これまでの検討の経緯

第28回不動産鑑定評価部会(平成24年3月28日)

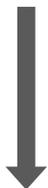
- 不動産市場の国際化や民間における多様な評価ニーズへの対応を更に進める観点から、基準等の課題の洗い出し及び見直しの方向性の検討を開始。
- 実務上の観点から課題を整理し、見直しの方向性を検討するため、鑑定評価の実務に携わっている部会の委員を中心とした検討グループ(実務家を中心とした検討グループ)による検討を実施することが提案され、これについて承認。



実務家を中心とした検討グループ(平成24年4月～6月)

第29回不動産鑑定評価部会(平成24年6月25日)

- 実務家を中心とした検討グループによる議論の結果を踏まえた「不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性」及び「不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方」が提示され、これらについて承認。
- 今後は、実務に与える影響も考慮して、専門性の高い検討を行う必要があることから、事務局(国土交通省土地・建設産業局)に実務家によるワーキングチーム(事務局ワーキングチーム)を設置することが提案され、これについて承認。



事務局ワーキングチーム①(平成24年7月～12月)

第30回不動産鑑定評価部会(平成24年12月27日)

- 事務局ワーキングチームでの議論を踏まえ、基準等の見直しに係る検討状況について事務局より報告(中間報告)。



事務局ワーキングチーム②(平成25年1月～3月)

第31回不動産鑑定評価部会(本日)

- 事務局ワーキングチームでの議論の結果を踏まえ、「不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)」を事務局より提示。

3. 改正の概要

(詳細は資料3を参照)

3-1. 主な個別の論点について

(1) 不動産市場の国際化への対応

我が国の基準とIVS(国際評価基準)を比較すると、求める価格の定義や、価格を求めるための3つの評価手法等は整合しているものの、設定できる前提条件や、手順、価格の種類等において一部の相違点が見られる。不動産市場の国際化が進展している中においては、海外投資家等にもより分かりやすい鑑定評価を我が国でも提供し、不動産投資環境の整備に寄与することがますます求められるようになってきている。したがって、我が国における資産評価に係る法規制や取引慣行といった固有の事情があること、制度インフラとしての信頼性の確保が必要であることに留意しつつも、基準のIVSへの整合性を高める見直しを行う。

また、海外不動産を鑑定評価する際の標準的な手法を規定した海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直しも検討する。

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等

- ・ IVSで導入されているスコープ・オブ・ワークの概念をもとに、土壌汚染等の特定の価格形成要因について、一定の要件の下で依頼者と合意することにより、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内で可能とする条件を新たに導入。
- ・ 鑑定評価手法に関し、原則として「3方式」を併用することを求めている現行の規定について、市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求める規定に変更。

論点B 価格概念に関するIVSとの整合性の向上

- ・ 「特定価格」と表示することになっている証券化対象不動産等の評価について、国内外の投資家に対する分かりやすさを向上させる観点から、正常価格と相違がない場合には、「正常価格」と表示するよう取扱いを変更。
- ・ 社会情勢の変化に迅速に対応できるよう、特定価格を求める場面の例示を追加。

論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し

- ・ J-REITの運用対象資産に海外不動産を導入するための環境整備として、平成20年に策定した「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」について、国際的な不動産投資における多様なニーズに応じた見直しを検討。

(2) 多様な評価ニーズへの対応

不動産証券化の進展、企業会計における時価評価の拡大により、土地・建物一体の複合不動産の鑑定評価のニーズが増加しており、その対象も、オフィスや共同住宅といった典型的な収益用物件から、ショッピングセンターやホテル等の事業性の検証等が不可欠な事業用不動産にまで多様化している。また、中古住宅等の売買時のセカンドオピニオンや担保評価として鑑定評価を活用することも期待されつつある。こうした評価ニーズの多様化に的確に対応するため、実務における蓄積を踏まえつつ、評価手法や留意すべき価格形成要因に係る規定の充実を図る。

論点D 事業用不動産に係る規定の充実

- ・ 物件毎に収益性のばらつきが大きく、賃貸市場も成熟していないという特性を有する事業用不動産について、収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を追加。

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

- ・ マンションの一住戸や戸建住宅の評価ニーズに対応し、鑑定評価の利用者に分かりやすく合理的な評価となるようスコープ・オブ・ワークの概念を導入(論点A)。
- ・ 建物スペック等の住宅評価において留意すべき価格形成要因に係る規定を整備(論点F)。
- ・ 中古住宅流通における鑑定評価の依頼ニーズやその対応のための課題については、引き続き情報を収集し改善。

論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し

- ・ 昨今における建物評価ニーズの多様化に加え、建物の耐震性等の防災意識の高まりや省エネルギーに対応した機能・設備等を重視する動きが見られることから、建物に係る評価の蓄積等を踏まえつつ、用途に応じて留意すべき価格形成要因に係る規定を整備(住宅、事務所ビル、商業施設及び物流施設)。
- ・ 財務会計上の要請等を踏まえ、土地・建物一体の複合不動産の評価に際し土地・建物の内訳価格を求める方法についての規定を充実。

(3) その他

論点G 定期借地権に係る規定の充実

- ・ 定期借地権固有の特性を踏まえ、価格形成要因や評価手法等に係る規定を整備。

論点H 継続賃料の評価に係る規定の見直し

- ・ 継続賃料の評価について、実務で評価方法等に混乱が見られ、法曹実務家等からも課題を指摘されていることを踏まえ、評価において重視すべき期間や価格形成要因に係る規定を見直す。

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

- ・ 依頼者のニーズを踏まえつつ、実務における具体的な取扱い等について検討。

3-2. 基準等の構成について

今般の基準改正により、これまで「基準に則らない価格等調査」として実施されていたもののうち、現にニーズの多い大半の評価が「基準に則った鑑定評価」として実施できるようになると考えられるが、その他の評価ニーズへの対応を含め、現行の基準や価格等調査ガイドライン等の体系について再整理し、必要な見直しを行う。

4. 基準見直しを踏まえた今後の課題

多様化する鑑定評価ニーズに的確に対応できる環境整備

① 実務指針等の機動的な策定

今般の基準の見直しは、大規模なものとしては、平成19年に各論第3章(証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価)を基準に新設して以来となるが、不動産の証券化や国際的な評価ニーズへの対応をはじめ、昨今の鑑定評価をとりまく社会経済情勢はより大きく変化してきている。

こうした新たな評価ニーズに的確に対応していくためには、特に実務色が強い内容について、国が基準を逐次改正していくよりも、日常的に不動産市場との関連の下で評価実務を担っている実務界を中心に先行的に研究を進め、国や利害関係者を含めた合意形成を行いつつ、基準を補完する役割を担う実務指針等を機動的に策定していくことが有効と考えられる。

実務界での取組みについては、不動産の鑑定評価に関する法律における「不動産鑑定士等の団体」として国に届出を行っている、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会を中心として進めていくことが効果的であると考えられる。

多様化する鑑定評価ニーズに的確に対応できる環境整備

② 不動産鑑定士の資格取得後の研修制度等のあり方

今後、不動産の証券化のための鑑定評価ニーズの更なる拡大や時価会計に対応した財務諸表のための評価ニーズの拡大に加え、中古住宅の購入に際する評価といった個人向けの依頼案件の増加が見込まれるなど、鑑定評価ニーズが高度化・多様化していく中、不動産鑑定士の鑑定評価スキルの維持・向上が求められている。一方で、昨今、投資家や利害関係者に影響を与える評価において不適切な事案も発生しているところである。

不動産鑑定士の資格取得後における研修体制については、現在、(公社)不動産鑑定士協会連合会において、研修受講に係る単位制の導入や不動産鑑定士別の研修履歴情報のインターネット上での提供といった取組みが進められているが、鑑定評価の適切性を引き続き担保していくため、現行の研修体制について効果的なものとなっているか再検証するとともに、依頼者の視点から、依頼目的に応じた不動産鑑定士や不動産鑑定業者の選択に資する情報提供のあり方等について検討する必要がある。

さらに、高度化・多様化する鑑定評価ニーズの主たる担い手となる不動産鑑定士・不動産鑑定業者の育成や不動産鑑定業者相互間及び不動産鑑定業者と他の業態との業務提携のあり方等についても検討する必要がある。

多様化する鑑定評価ニーズに的確に対応できる環境整備**③ 鑑定評価モニタリングの充実等**

国においては、平成20年度以降、証券化対象不動産のための鑑定評価を対象に、不動産鑑定業者に対する立入検査(鑑定評価モニタリング)を行い、平成23年度からは財務諸表のための鑑定評価についても対象に加えた上で毎年度実施しているところである。

今後とも、適切な鑑定評価の確保、鑑定評価に対する信頼性の向上を図るため、鑑定評価モニタリングの取組みを継続するとともに、鑑定評価ニーズの多様化を踏まえ、検査の対象分野を拡充するといった取組みを検討する必要がある。

一方、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会においても、独自に第三者を中心とした委員会を設置し、価格等調査ガイドラインの遵守状況の確認等の取組みを実施しているところであるが、国が実施する鑑定評価モニタリングと有機的に連携するなど、より効果的・効率的な実施体制のあり方について検討する必要がある。

不動産の専門家としての知見を生かした業務展開の可能性**不動産の価値の向上や「まちづくり」への貢献について**

不動産鑑定士は、地価公示や一般の鑑定評価における地域要因・個別的要因の分析等を通じて地域の社会経済動向等を日常的に把握する地域のリサーチャーとしての性格を有しており、不動産鑑定士が本来有する専門的な評価ノウハウと相まって、地方公共団体や民間法人が所有する低未利用地や遊休不動産の有効活用、ひいては人口減少・超高齢社会に対応した都市の再構築等の「まちづくり」に関しても、土地の有効利用や不動産の価値向上に資するコンサルティングやコーディネート等を担い得るポテンシャルを有している。

今後、不動産鑑定士が広い意味での「まちづくり」の分野で貢献しうる内容と、求められる具体的なニーズについて、国及び実務界が連携して調査・検討を進めていくことが必要と考えられる。