

## 前回部会における意見概要

### <総論>

- 基準の改正にあたっては、鑑定評価書の間接的利用者を含めた利用者の保護がなされるよう考慮する必要がある。
- 基準の改正の政策的な意義や必要性について整理が必要。  
例えば、改正不動産特定共同事業法との関係の整理や、中古住宅流通促進に向けた国土交通省全体の取り組みにおける鑑定評価の位置付けの整理など。
- 今回の改正を受けて、不動産鑑定業界がどのような業態を目指すのか、また、国と業界との関係及び役割分担について、整理するべきではないか。
- 財務会計を目的とした不動産鑑定評価について、鑑定評価と会計における用語の使用方法の齟齬を埋めていく必要があるのではないか。  
概念の違いについては、どの分野でも起こることであり、鑑定評価において特殊なものがあれば、用語の意味を表記したり、研修で教育することが重要。

### <「スコープ・オブ・ワーク」の概念の導入関係>

- 「スコープ・オブ・ワーク」の概念の導入にあたっては、鑑定士が自らの専門ではない分野の知見を鑑定評価に取り込んでいく努力を放棄するようなことがおきないよう、注意すべきではないか。

### <建物評価に係る規定の追加・見直し関係>

- 土地・建物が一体の複合不動産の評価における土地・建物の内訳価格を求める方法について、建物に帰属する割合と土地に帰属する割合が恣意的に決まることのないよう規定する必要があるのではないか。

### <継続賃料の評価に係る規定の見直し関係>

- 継続賃料の評価に際し総合的に勘案すべき事項について、客観的な事情変更のほか、なぜ諸般の事情を勘案する必要があるのかという理由を整理し、限定列举と受け止められないようにすべき。

**<その他(環境整備等)>**

- 日本の私募ファンドでも、鑑定評価がファンドの価格を決めているという商品ができつつあり、鑑定評価額の適正性の保証が求められている。(REITに関連した)不動産鑑定評価の適正性の保証について、国が実施する鑑定評価モニタリング及び立ち入り検査に加えて、事業者や投資家サイドでの自主的なチェック体制も必要ではないか(アメリカでは、アプレーザル・マネジメント会社の例もある)。
- 鑑定評価の信頼性の向上について、国が行う鑑定評価モニタリングの継続・充実を図っていくのか、それとも民間ベースでのチェック体制の充実を図っていくのか等について、役割分担を踏まえ、今後の方向性を示すべきではないか。
- 我が国の鑑定基準とIVSを初めとする国際基準との整合性が向上することについて、海外へアピールするのがよいのではないか。

(以上)