

不動産鑑定評価基準等の見直しについて

不動産鑑定評価の多様なニーズ、国際化への対応

鑑定評価をめぐる動き

- ① 「日本再生の基本戦略」(H23.12閣議決定)、
「成長ファイナンス推進会議」

➡ 不動産投資市場の活性化

- ② 「持続可能で活力ある国土・地域づくり」の推進

➡ ・不動産ストック再生への民間資金の導入
・中古住宅流通の促進

- ③ 「不動産鑑定業将来ビジョン」の推進
(H23.6 (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))

➡ ・多様化型ビジネスモデルへ
・グローバル化への対応
・官需から民需へ

基盤となる不動産鑑定評価の一層の充実

課題

多様なニーズの発生

証券化不動産の評価
企業会計・企業再生における資産評価
コンサルティング等の隣接周辺業務
中古住宅流通や建物コンバージョンにおける資産評価

課題

○現行の「不動産鑑定評価基準」が、多様なニーズに対応する上での障害になりかねない
○ニーズの変化等に対応して、「不動産鑑定評価基準」の迅速な見直しが必要

不動産市場の国際化

日本企業の海外進出・海外投資の活発化
海外からの不動産投資の促進

課題

○日本の鑑定評価制度と国際評価基準との違いが、国際化対応への障害になりかねない
○日本の鑑定評価制度について海外への情報発信が必要

対応の方向性

不動産鑑定評価基準等の見直しを行う (← 平成24年度 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討)

- ・多様なニーズへの対応として、一定の場合に基準に則らないことを認める「価格等調査ガイドライン」等が平成22年から施行されているが、適用条件が分かりづらいといった意見も踏まえ、現行の基準及びガイドライン等の課題を洗い出し
- ・土地中心の内容から、ストック時代に対応した建物評価も重視した内容へ
- ・国際評価基準 (IVS) との適合性を促進

- 不動産鑑定評価の在り方についての調査・審議を所掌。
- 今年3月に3年ぶりに開催され、不動産鑑定評価をめぐる多様なニーズ、国際化に対応した制度の在り方についての検討を開始。

(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取締役社長
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)投資マネジメント事業創造本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
田島穰	(一社)不動産協会企画委員長、三菱地所(株)執行役員ビルアセット開発部長
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)

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4月～

- 本部会の実務家を中心とした検討グループにより、現行の不動産鑑定評価基準等の課題の洗い出し及び見直しの方向性の検討
（（公社）日本不動産鑑定士協会連合会における検討とも連携）

平成24年6月目途

- 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性についてとりまとめ

平成24年内目途

- 報告書とりまとめ