

第29回 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会
不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性(案)

説明資料

(1) 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等について①

我が国の現行の価格概念

不動産鑑定評価基準

正常価格	<p>市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格</p> <p>条件 (1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること (2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別のものではないこと (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること</p>
限定価格	<p>市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格</p> <p>例 (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合 (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合 (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合</p>
特定価格	<p>市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格</p> <p>例 (1) 資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合 (2) 民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合 (3) 会社更生法又は民事再生法に基づく評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p>
特殊価格	<p>文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格</p>

(1) 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等について②

参考 国際評価基準(IVS)の価格概念

国際評価基準(IVS)における主な価格概念

自由で公開された市場において想定される取引において達成されるであろう価格を評価する場合	Market Value 市場価値	価格時点において買う意欲のある買手と売る意欲のある売手が各自市場及び資産に関する十分な情報を持ち、慎重にかつ強制されないで行動し、適切なマーケティングの後に第三者間の公正な取引交渉を経て、当該資産が交換されるであろう評価額
保有主体が資産の所有から享受する利益を評価する場合	Investment Value 投資価値	所有者あるいは所有者となる予定の者にとっての価値
	Special Value 特別価値	特別の買手にとって価値があるような、資産の特別な属性を反映する価値
	Synergistic Value 相乗効果価値	2以上の資産又は権益の結合によって、個々の価値の合計額以上の価値となる場合に生じる価値の付加的要素
特定当事者間で資産が取引される場合に合理的に形成されるであろう価格を評価する場合	Fair Value 公正価値	資産や負債が、互いに認識された、知識を有する、取引意欲のある当事者間で取引されることを前提に見積もられる価格であり、各当事者のそれぞれの利益を反映する

(1) 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等について③

我が国の現行の特定価格

特定価格

定義 市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格

投資採算価値を表す価格

早期売却を前提とした価格

事業の継続を前提とした価格

◆ ごくわずかな場合を除き、
投資採算価値 = 正常価格
となることが大半との指摘がある。

◆ 国際評価基準(IVS)において、類似の価格概念
(Investment Value 投資価値)はあるものの、市場価値とされることが多い

見直しの方向性

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、価格概念のあり方の見直しを検討。
例えば、特定価格の中の投資採算価値について、最近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。

(2) 条件設定、手順等について①

現行の条件設定、手順等

- ① 現行の不動産鑑定評価基準においては、依頼目的に応じて設定する「想定上の条件」は、

実現性

合法性

関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等

の観点から妥当であるといった**3要件が満たされた場合でない**と付加できない。

- ② 現行の基準においては、

鑑定評価の基本的事項の確定 (対象不動産、価格時点、求める価格又は賃料)

処理計画の策定

対象不動産の確認

資料の収集及び整理

資料の検討及び価格形成要因の分析

鑑定評価方式の適用

について、**基準の全てに則ることが求められている。**

◆ 上記については、**基準に則らない評価としてであれば、現行でも可能**(価格等調査ガイドライン)。

◆ しかし、**国際評価基準(IVS)**においては、**スコープ・オブ・ワーク(依頼内容)**において依頼者との間で合意すれば、柔軟な条件設定、手順の適用が**可能であることから、IVS との整合性を図る観点からは、こうした点についての基準における位置づけを見直す必要があるのではないか**という指摘がある。

IVSにおける規定(抜粋)

提供される評価の種類・水準は多様である。IVSはこれらに多面的に適用できるように設計されている。評価はその意図する目的に対して適切なものでなければならず、評価の依頼を受けた者は何が提供されるべきで、その用途に関してどんな制限があるか理解することが重要である。評価人と依頼者の間で、評価の目的、採用される手順、想定事項や制限事項、拘束事項などを報告書の作成前までに、**業務の範囲として決定しておくことは重要である。**(後略)

【参考】価格等調査ガイドライン(平成21年8月策定)の概要

- 不動産鑑定士が行う価格等調査全般に係るルール(基準に則って行われる場合を含む)
- ①業務の目的と範囲等の確定、②業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項 の2点について規定しており、これはIVSにおけるスコープ・オブ・ワークの概念と同様
- 以下の5つのいずれかに該当する場合に、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを必ずしも求めない」とされている。
 - ① 調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合
 - ② 公表・開示・提出される場合でも公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合
 - ③ 調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合
 - ④ 不動産鑑定評価基準に則ることができない場合
 - ⑤ その他「2. II. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合

(2) 条件設定、手順等について②

見直しの方向性

- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 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。

事業用不動産の特徴

例えば、郊外の幹線道路沿いに単独で立地する大規模商業施設については、入居するテナント次第で収益力やその安定性が大きく異なる。こうした事業用不動産に係る評価については、現行の不動産鑑定評価基準において特段の規定はしていない。



見直しの方向性

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。

(4) 建物評価の充実について

建物評価に係る経緯

- ◆ 我が国の不動産鑑定評価は土地(更地)の評価を中心にスタートした。
- ◆ 不動産の証券化をはじめ、土地・建物を一体の複合不動産として捉える鑑定評価へのニーズが年々高まってきていることから、平成14年の不動産鑑定評価基準改正の際、デューデリジェンス(経済的・法的・物理的な物件精査)の概念を導入。

- ◆ しかしながら、昨今のニーズの多様化を踏まえ、建物の評価手法についてはさらなる充実が求められており、より精緻化された評価手法の導入だけでなく、より簡易な評価手法の導入を検討することが必要との指摘がある。

【多様なニーズの例】

■ 証券化対象不動産の評価

■ 中古住宅の評価

不動産の流通市場活性化策として、中古住宅の流通の促進とそのための環境整備の必要性が指摘されており、買手と売手の情報の非対称性を改称するため、中立的な視点から中古住宅の価格を表示することの重要度が高まっている。

見直しの方向性

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。

(5) その他の個別の論点

不動産鑑定評価基準の規定

以下の事項は、評価手法について検討が必要との指摘がある。

借地権

借地権

借地人に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したもの

賃料

正常賃料 (新規賃料)

正常価格と同一の市場概念の下において新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する適正な賃料

継続賃料

不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料

借地権や賃料は、事業用不動産の評価のあり方と関係性が高い。

還元利回りに一定の幅を持たせて収益還元法を適用するといった規定がないが、取引価格と同様、実際の市場における還元利回りにも幅があることから、こうした事項について検討を要するとの指摘がある。

定期借地権に限定した評価の手法についての規定はない。

見直しの方向性

- ◆ (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. 不動産鑑定評価基準等の構成について①

国において定める不動産鑑定評価基準等の構成

不動産鑑定評価基準

- ・不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準。
- ・原則として、不動産鑑定士が価格等調査を行う場合には、不動産鑑定評価基準に則る。

不動産鑑定評価基準運用上の留意事項

財務諸表のための価格調査の実施 に関する基本的考え方

- ・企業会計基準に定める固定資産の減損、棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価注記の各場面に対応し、鑑定士が価格等調査を行う場合の調査手法の峻別や手順等を定めるもの。

証券化対象不動産の継続評価の実施 に関する基本的考え方

- ・過去に基準に則った鑑定評価が行われた証券化対象不動産について、継続的な価格調査を行う場合における一定のルールとして、調査手順等を定めるもの。

目的別基本的考え方

価格等調査ガイドライン

「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」

- 鑑定士が行う価格等調査全般に係るルール(基準に則って行われる場合を含む)
- 内部検討目的等のための簡便な調査なのか基準に則った評価なのかを明確化
- 予定していた範囲を越えた成果報告書の利用を防止
- 主に以下の2点について定める。
 - ①業務の目的と範囲等の確定
 - ②業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項

3. 不動産鑑定評価基準等の構成について②

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が定める実務指針

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会においては、その所属する不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が鑑定評価等実務を行うにあたり指針とすべきものとして、下記の実務指針を定めている。

財務諸表のための価格調査	財務諸表のための価格調査に関する実務指針
時価評価	固定資産の減損会計における鑑定評価の留意事項 「販売用不動産等の強制評価減の要否の判断」に関する不動産の鑑定評価上の留意事項について
証券化	投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について 商法上の現物出資・財産引受・事後設立の目的となる不動産に係る弁護士の証明並びに不動産鑑定評価の留意点について 「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律(SPC法)」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について 「資産の流動化に関する法律(資産流動化法)」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について 資産流動化法による開発型証券化に係る未完成建物に関する調査について 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価手法適用上の留意事項 証券化不動産の鑑定評価に関する実務指針
会社法上の現物出資	会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針
倒産型法制	不良債権担保不動産の適正評価手続きにおける不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について(その1) 不良債権担保不動産の適正評価手続きにおける不動産の鑑定評価に際して特に留意すべき事項について(その2) 倒産手続における不動産の鑑定評価上の留意事項
土壌汚染	土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ 土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅱ
価格等調査ガイドライン	不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針 「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針 価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針 不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針

3. 不動産鑑定評価基準等の構成について③

法律上の「不動産の鑑定評価」の範囲と「鑑定評価基準に則った鑑定評価」は一致しないなど、適用関係が複雑なものとなっている。

不動産の鑑定評価に関する法律

価格等調査ガイドラインの適用範囲

財務諸表基本的考え方の適用範囲

証券化継続評価基本的考え方の適用範囲

法第3条第1項(鑑定評価業務)		法第3条第2項(隣接・周辺業務)	
不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない(法第39条第2項)			
<鑑定評価基準に則った鑑定評価>	<鑑定評価基準に則らない鑑定評価>		<鑑定評価以外の価格等調査> <価格等調査以外の調査>
① <鑑定評価基準に則った鑑定評価> 鑑定評価基準に則った場合の記載(「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針) ●成果報告書のタイトル:「(不動産)鑑定評価書」 ●調査価格等のタイトル:「鑑定評価額」・・・円	② <鑑定評価基準に則らない価格等調査> 鑑定評価基準に則った場合との違いを明確にするために、「鑑定」又は「評価」という用語を用いない。(「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針) ●成果報告書のタイトル:「(調査件名付)調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等 ●調査価格等のタイトル:「調査価格」、「調査価額」、「意見価格」等・・・円 以下のような成果報告書の性格や取扱いについて、調査価格等の近傍などに記載する。(価格等調査ガイドライン) ●上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。 ●本調査は、前記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示等は想定していない。		③ <鑑定評価以外の価格等調査>
⑤ <原則的時価算定> 原則的時価算定を行った場合の記載(財務諸表のための価格調査に関する実務指針) ●成果報告書の表紙など:財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方「原則的時価算定」適用 ●調査価格等の近傍など:上記の結果は、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」(国土交通省)に基づく原則的時価算定によるものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。	⑥ <原則的時価算定>	⑦ <みなし時価算定> みなし時価算定を行った場合の記載(財務諸表のための価格調査に関する実務指針) ●成果報告書の表紙など:財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方「みなし時価算定」適用 ●調査価格等の近傍など:上記の結果は、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」(国土交通省)に基づくみなし時価算定によるものであり、企業会計基準等に規定する時価に該当する。	⑧ <みなし時価算定の一部>
⑨ 証券化対象不動産の鑑定評価は、この章の定めるところに従って行わなければならない。この場合において、鑑定評価報告書にその旨を記載しなければならない。(不動産鑑定評価基準) ●成果報告書の表紙又は本文の前:鑑定評価基準各論第3章規定の証券化対象不動産に該当し、鑑定評価基準各論第3章等を適用		⑩ 証券化対象不動産の鑑定評価は、この章の定めるところに従って行わなければならない。この場合において、鑑定評価報告書にその旨を記載しなければならない。(不動産鑑定評価基準) ●成果報告書の表紙又は本文の前:鑑定評価基準各論第3章規定の証券化対象不動産に該当し、鑑定評価基準各論第3章等を適用	

図 : 日本不動産鑑定士協会連合会作成資料より引用

3. 不動産鑑定評価基準等の構成について④

見直しの方向性

- ◆ 現行の不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等の体系について、海外投資家等を含む鑑定評価の利用者からの分かりやすさ等の観点から、見直しを検討する。
- ◆ 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。