

第30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に係る中間報告**

---

# 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

# 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性(平成24年6月25日)との対応関係

## 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性(平成24年6月25日)の記載

### 鑑定評価の範囲・内容、価格の種類等について

- 現行の不動産鑑定評価基準の「価格の種類」に関し、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、見直しを検討する。例えば、平成14年改定において整理された特定価格の中の投資採算価値について、その後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するなど、価格概念のあり方の検討を行う。

### 条件設定、手順等について

- 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する。
- 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する。
- 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を行う。

### 事業性が不動産の価値に大きく影響する場合等の評価のあり方について

- 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する。

### 建物評価の充実について

- 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する。

### その他の個別の論点

- (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。

### 基準等の構成について

- 現行の不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等の体系について、上記の内容面の検討との整合を取るとともに、海外投資家等を含む鑑定評価の利用者から見た分かりやすさ等の観点から、見直しを検討する。その際、社会におけるニーズの急速な変化に対応できるように、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。

## 今回提示する論点

**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**

**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**

今後議論 (論点A～論点Iの見直し内容と整合を図る)

**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

# **(1) 不動産市場の国際化への対応**

---

# (1) 不動産市場の国際化への対応(総論)

## 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

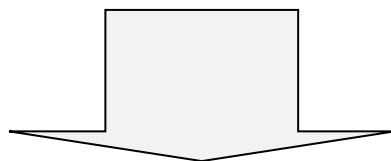
IVS … ロンドンに本部を置く国際評価基準審議会が定める国際的な基準

- 英国、米国、豪州を含む46ヶ国で採用(平成24年3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

# (1) 不動産市場の国際化への対応(各論 論点A)

## 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

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評価の条件は、

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

← 3つの評価手法(原価法、取引事例比較法及び収益還元法)を併用することが原則

について、基準の全てに則ることが求められている。

- ①や②を充足しないものについては、評価の信頼性が確保できるものであっても「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とできない。
- 世界的に浸透しつつあるIVSでは、スコープ・オブ・ワークが導入されている。

※ IVSでの「スコープ・オブ・ワーク」：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

## 一定の条件のもとでスコープ・オブ・ワークの概念を導入する

### 見直し内容

現行は「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」にできない評価のうち、一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると考えられるものについては、スコープ・オブ・ワークの概念を導入し、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」として位置付け

#### 【一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると考えられるものの例】

- 土壌汚染リスク等不動産鑑定士の調査能力では十分カバーできない価格形成要因について依頼者との合意の上、調査範囲を限定  
現行基準では他の専門家の調査の活用を含め、土壌汚染リスク等を含む全ての価格形成要因を明確化することが原則
- 同一の不動産を継続的に評価する場合における評価手法等の合理化 現行基準では原則として3つの評価手法を併用しなければならない
- 中古住宅の評価の際の評価手法の合理化  
現行基準では、中古住宅の価格判定に大きな影響を与えない手法も含め、原則として3つの評価手法を併用しなければならない
- 未竣工建物を含む不動産について、建物が竣工することを想定した評価等 対象不動産の確認・確定ができない未竣工建物は現行基準の適用対象外

# (1) 不動産市場の国際化への対応(各論 論点B-1)

## 論点B 価格の概念のIVSとの整合性の向上

### 論点B-1

■ 基準に則らない評価の条件を設定した場合や、基準に定める手順の適用を一部省略した場合、たとえ正常価格の概念を満たすものであっても、実態上「正常価格」と表示していない

■ 特定価格を求める評価において正常価格と同じ評価となる場合(現状が最有効使用である証券化対象不動産の評価の場合等)でも、「特定価格」と表示することが必要

■ 一方、IVSでは、「価格の定義」と、「条件設定・手順等の考え方」は別のものとして位置付けられており、業務の適用範囲に応じて必要な手順等を尽くした場合であれば、Market Value(「正常価格」に該当)との名称を用いることができる

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、<b>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</b>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	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

## IVSにおける価格の概念への整合性を高める

### 見直し内容

#### 「正常価格」の概念の再整理

- ・特定価格を求める評価(証券化対象不動産の評価等)において、正常価格と同じ評価となる場合には、今後、「正常価格」として表示
- ・論点Aの「一定の条件のもとで評価の信頼性が確保できると考えられるもの」は、今後、「正常価格」として表示

# (1) 不動産市場の国際化への対応(各論 論点B-2)

## 論点B 価格の概念のIVSとの整合化

### 論点B-2

#### ■ 特定価格※に係るその他の課題

「法令等による社会的要請」について3つ例示されているが、実質的にこの3つ以外の評価目的で特定価格を求められないと捉えられている

※ 正常価格の成立要件を満たさない場合の市場価値を表す価格

■ 一方、IVSでは、特定価格に対応する価格概念はなく、市場価値を指向する価格であればいずれもMarket Value(「市場価値」として柔軟に求められる

IVSにおける価格の概念への整合性を高める

## 見直し内容

### 「特定価格」として求められる範囲の拡大

特定価格について、求めることができる要件として現行基準で定める「法令等による社会的要請」についての対象範囲を柔軟化し、多様な評価ニーズに対応できるようにする。

※ 社会的ニーズに応じて公的団体等が定める基準・指針により、「早期売却を前提とした価格」、「最有効使用とは異なる現況の利用継続を所与とした価格」等も求められるようにする。

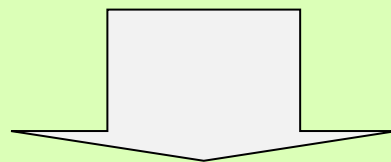


# (1) 不動産市場の国際化への対応(各論 論点C)

## 論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し

### ■ 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの目的

海外投資不動産(J-REIT等に組み入れる海外の不動産)についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示すこと(平成20年制定)



### 見直し内容

IVS採用国の増加、J-REITによる海外不動産取得促進といった情勢の変化を踏まえ

- ① 不動産鑑定士制度を有する国又は地域に係る別表の例示国の追加(現状は8ヶ国)
- ② 海外ガイドラインのあり方  
を順次検討

## **(2) 多様な評価ニーズへの対応**

---

## (2) 多様な評価ニーズへの対応(総論)

### 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

#### 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

## (2) 多様な評価ニーズへの対応(各論 論点D)

### 論点D 事業用不動産に係る規定の充実

#### ■ 証券化対象不動産の多様化

【従来】市場における賃料水準が把握可能なオフィスや共同住宅といった典型的な収益用物件が中心

【近年】ショッピングセンターや、ホテル、老人ホーム等の事業用不動産にまで対象が拡大

#### ■ 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

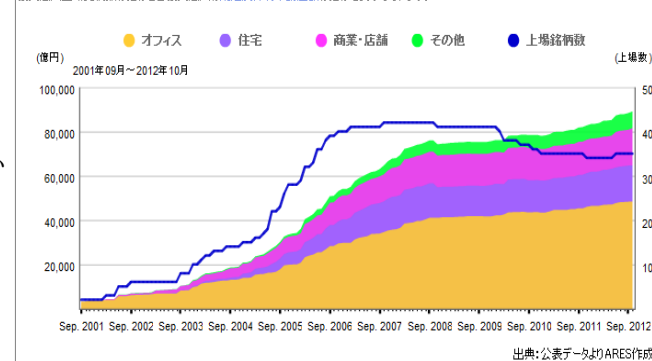
→ 適正な賃料水準を把握することが難しく、収益還元法の適用等に当たり、事業採算性の検証やそれを踏まえた市場性の検討が不可欠

#### ■ 不動産鑑定評価基準における事業用不動産に係る規定の現状

事業用不動産の鑑定評価においては、対象不動産において行われる事業の現況及び将来動向をどのように見通すかによって鑑定評価額が大きく左右されるので、これを慎重に検討する必要があるが、現行の不動産鑑定評価基準では規定が不十分

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の推移を表示しています。



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

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

### 見直し内容

- 事業用不動産の定義の明確化
- 事業の価値と不動産の価値との峻別に係る基本的考え方の整理
- 事業の現状及び将来動向についての判断に係る留意点の整理
- 事業用不動産に係る収益還元法の適用方法や留意点等の整理
- 事業用不動産に係る賃料の算定方法の充実(収益分析法の適用方法に関する規定の拡充等)

## (2) 多様な評価ニーズへの対応(各論 論点E)

### 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

#### ■ 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推進

中古住宅流通に関わる複数の事業者(宅建業者やリフォーム・インスペクション等の専門家)が連携し、消費者にワンストップでサービスを提供するモデル事業(中古不動産流通市場整備・活性化事業)に不動産鑑定業者も参加。不動産鑑定評価に対するニーズやその対応のための課題等について検討中。

#### ■ 日本における中古住宅等の評価

- ・ 従来の土地・建物からなる複合不動産の評価については、対象不動産の特性(用途や取引当事者の属性等)に応じた合理的な評価を求める消費者等のニーズに対応していない
- ・ 特に、マンションの一住戸や戸建住宅の評価のニーズに対応した手順等としてふさわしいあり方となっていないのではないのかという指摘がある

※ こうしたニーズに対応するには、別途不動産鑑定評価において、耐震改修・省エネ改修等のリフォームによる中古住宅等の価値向上を評価するための手法について実務レベルでの研究・検討を深化させることが必要

### 中古住宅等の評価で特に留意すべき事項を整理

#### 見直し内容

- 中古不動産流通市場整備・活性化事業での検討状況も注視しつつ、不動産鑑定評価基準で対応が必要な事項を検討
- 評価の信頼性を確保しつつ、対象不動産の特性に応じた合理的な評価のニーズにも対応可能な評価の方法の導入を検討

例： ・ 特定の評価の条件を付加した評価(土壌汚染リスク等についての調査範囲を限定する等)の活用

- ・ 対象不動産の特性や市場参加者の購入行動に即した適切な評価手法の選択

(※ 一般的な戸建住宅は原価法のみ、マンションは取引事例比較法のみ適用を許容することを検討中)

## (2) 多様な評価ニーズへの対応(各論 論点F)

### 論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し

#### ■ 建物に係る価格形成要因の充実

建物の再調達原価の把握や利回りの査定等で考慮される価格形成要因について、建物の用途等に応じて留意すべき点異なるにもかかわらず、現行の不動産鑑定評価基準では整理が不十分との指摘がある

#### ■ 土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の精緻化

土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の適用に当たって留意すべき事項(市場性の反映方法等)を整理・充実すべきとの指摘がある

#### ■ 複合不動産の評価における土地と建物の内訳価格を求める方法の明確化(部分鑑定評価に係る課題の整理)

企業会計や税務目的の鑑定評価では、部分鑑定評価(土地・建物が一体となった全体の価格のうち建物の内訳価格を求める評価)のニーズがあるが、基準上の規定と実務における対応が整合していないとの指摘がある

実務の蓄積等に照らして必要な事項を追加・見直し

### 見直し内容

- 建物の用途等に応じた価格形成要因を整理し、追加・見直しを検討
- 土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の精緻化に係る考え方(市場性の反映方法等)を整理し、追加・見直しを検討
- 建物に係る部分鑑定評価に係る考え方を整理し、追加・見直しを検討

## **(3) その他**

---

## (3) その他

### 論点 G 定期借地権に係る規定の充実

- 定期借地権制度の創設から約20年が経過し対象物件が増加していることや、定期借地権が付着した土地(底地)が証券化の対象となる事例が増加しているにもかかわらず、定期借地権に係る規定が不十分であることから、定期借地権の評価の際に留意すべき事項を整理し、必要な規定を整備（定期借地権、底地、定期借地権付建物等の評価のあり方等）

### 論点 H 継続賃料<sup>※</sup>の評価に係る規定の見直し

- 継続賃料の評価については、不動産鑑定士によって同一の不動産に係る評価においても、評価プロセスや査定根拠の説明が不十分なまま鑑定評価額に大きな乖離が生じる場合があることから、継続賃料の評価に関する課題を整理し、規定を整備

(※ 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のこと)

### 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

- 将来の収益見通しに関して複数のシナリオを想定する方法により、依頼者のニーズに応じて鑑定評価書における試算価格としての収益価格を一定の幅で示すことを許容することを検討
- 一方、IVS等においては、幅を持った評価は規定されていないことから、こうした点についての整合性の検討が必要



# 補足 今後の検討に当たって留意する事項

---

## 補足 今後の検討に当たって留意する事項

- 本日の議論を踏まえ、条件設定や手法の適用の合理化を許容する範囲、事業用不動産の評価方法等の各論点の具体的な事項について検討を進める。
- これらの検討においては、特に証券化対象不動産に係る評価・企業会計のための評価・不動産を現物出資する際に求められる評価のように、評価の結果が直接の依頼者のみならず、一般投資家や債権者等の第三者に対して影響を及ぼす場合があることを踏まえ、不動産鑑定評価の信頼性の確保に十分配慮する必要がある。
- 不動産鑑定評価基準等の実効性を担保し、適切な鑑定評価の実施、信頼性の維持・向上のためには、不動産鑑定士の団体による実務レベルの指針等の整備や研修体制の充実等に加え、国による継続的な鑑定評価モニタリングの実施など不動産鑑定評価に係る実施状況の検証が重要である。