

# 不動産鑑定評価基準等の改正骨子（案）の概要

## (1) 不動産市場の国際化への対応 ⇒ 海外投資家等への分かりやすさの向上、不動産投資の円滑化

### 現 状

- 不動産市場の国際化の進展
- IVS(国際評価基準)採用国が増加する一方、日本で主として「条件設定・手順等」や「価格の種類等」の規定がIVSと相違
- 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

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との整合性を高める

### 見直し概要

**論点A 「スコープ・オブ・ワーク」の概念の導入 → 依頼ニーズに応じた合理的な評価が可能に**

- ・ 依頼者との合意に基づき土壌汚染等の調査範囲の限定や手法適用の合理化を可能とする。

**論点B 価格概念のIVSとの整合性の向上 → 国際的にも分かりやすい価格表示に**

- ・ 証券化対象不動産の価格表示を「特定価格」から「正常価格」に統一化する。

**論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し**

## (2) 多様な評価ニーズへの対応 ⇒ ニーズに応じた信頼性のある評価の実施

### 現 状

- 証券化対象不動産はホテル、ショッピングセンターや医療・福祉施設等の事業用不動産まで多様化
- 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
- 建物の用途に応じて価格形成要因を適切に分析する必要性の増大

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

### 見直し概要

**論点D 事業用不動産に係る規定の充実 → 不動産証券化の拡大等に対応した適切な評価の確保**

- ・ 事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益を的確に把握するための留意点等を新設する。

**論点E 中古住宅等に係る新たな評価ニーズへの対応 → 個人依頼者のニーズに対応した柔軟な評価が可能に**

- ・ 調査範囲や手法の合理化を可能とする。(例: 市場性を反映した一手法の適用による評価を可能とする等)
- ・ 建物スペック等において評価上、留意すべきポイントを規定する。(例: リフォームの状況等)

**論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し → 建物の用途に応じて重視される機能等を的確に評価**

- ・ 住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設の用途毎に評価上、留意すべきポイントを規定する。
- ・ 防災性や省エネ対応など評価上、留意すべきポイントを規定する。

## (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**

■ 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するための環境整備

基準等の改正とともに、不動産鑑定士のスキルの維持・向上や鑑定評価モニタリングの強化など、鑑定評価の信頼性を確保するための環境整備が重要。