

不動産鑑定評価基準等の改正について(概要)

平成26年3月26日

国土交通省 土地・建設産業局

不動産鑑定評価基準の改正の概要

不動産市場をとりまく状況

- 【不動産市場の国際化の進展】 今後、インバウンド、アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が必要。
- 【ストック型社会の進展】 環境問題の深刻化等も踏まえた質の高い多様なストックの維持・形成が必要。
中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化が必要。
- 【証券化対象不動産の多様化】 資金調達が多様化を可能にし、不動産市場の活性化が必要。

鑑定評価の課題

・不動産の適正な価格形成を担う**不動産鑑定は、不動産市場(2,500兆円)を支える制度インフラ。**

不動産市場の国際化の進展
国際評価基準(IVS)を踏まえた、国内外の投資家等にわかりやすい評価・合理的な評価の実現

ストック型社会の進展
防災意識や省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた確かな評価の実現
既存建物の耐震化・再生や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応

証券化対象不動産の多様化
ショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等の多様な不動産に対応した評価の実現

主な見直し内容

不動産市場の国際化への対応

- 依頼ニーズに応じた合理的な評価を可能に。
- スコープ・オブ・ワークの概念の導入等
 - ・土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする「調査範囲等条件」を導入。
 - ・手法適用の合理化(3方式→市場の特性を適切に反映した複数手法適用)。
 - ・建築中の建物等について竣工後を前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。
- 国際的にもわかりやすい価格表示に。
- 価格概念に関するIVSとの整合性の向上
 - ・証券化対象不動産に係る価格の表示を変更(最有効使用の場合:特定価格→正常価格)

ストック型社会の進展への対応

- 建物用途に応じた価格形成要因の明確化。
- 建物に係る価格形成要因の充実
 - ・建物の用途に応じた価格形成要因の整備
 - ・防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。
- 既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応。
- 原価法に係る規定の見直し等
 - ・建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)。
 - ※ 原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討
 - ・既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。

証券化対象不動産の多様化へ対応

- 不動産証券化の拡大等に対応した適切な評価の確保。
- 事業用不動産に係る規定の充実
 - ・事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を新設

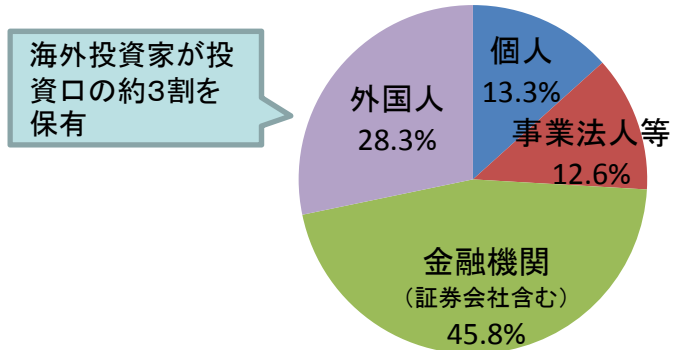
その他

- 定期借地権に係る規定の充実
- 継続賃料の評価に係る規定の見直し

不動産市場の国際化の動き

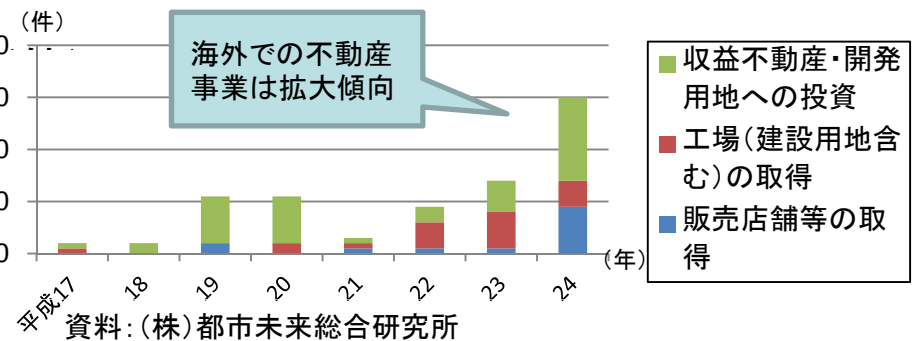
インバウンド・アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化を通じた我が国の経済成長を実現するため、我が国の不動産市場の国際化をさらに進展させる必要がある。

Jリークの投資家別保有比率



資料：各Jリークの決算説明会資料等によりみずほ証券(株)作成
注：平成25年3月28日現在の数値。

日本企業による海外不動産取得件数の推移



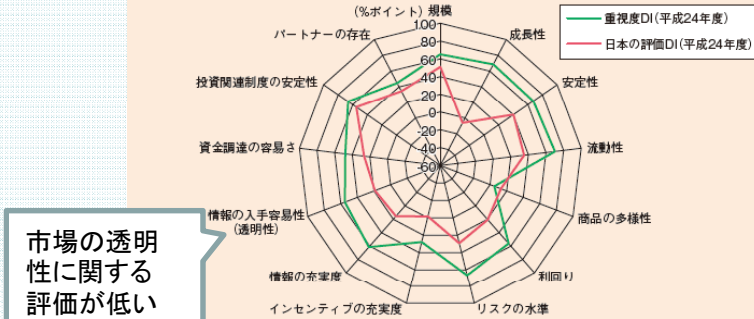
不動産市場の国際化における課題

○海外投資家からの日本の不動産市場の透明性に対する評価が低い。(右図)

○IVS (International Valuation Standards :国際評価基準) 採用国が増加する中、我が国の不動産鑑定評価基準とIVSとの相違(※)が、国際化対応への障害になりかねない。

(※) 評価方法等に係る両者の基本的な考え方はほぼ同一であるが、主として「条件設定・手順等」や「価格の種類等」において一部相違点が見られ、海外投資家等にわかりにくい面があるとの指摘がある。

<海外投資家アンケート調査> 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価(重視度との比較)



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」(平成24年度)
注：重視度DIは図表2-3-7に同じ。
評価DI=「優れている」と答えた者の割合(%) + 0.5×「やや優れている」と答えた者の割合(%) - 0.5×「やや劣っている」と答えた者の割合(%) - 「劣っている」と答えた者の割合(%)

II(1)不動産市場の国際化への対応②

鑑定評価基準の見直しの方向性

資産評価に係る法規制等の日本固有の事情を踏まえつつ、IVSとの整合性を高めることで、我が国の不動産市場の透明性を向上させるとともに、国内外の投資家にとって分かりやすい、合理的な鑑定評価を実現する。

具体的な見直し内容

①スコープ・オブ・ワークの概念の導入等

【調査範囲等条件の新設】

不動産鑑定評価基準

価格形成要因について、対象不動産の種類や依頼に関わらず十分な資料を収集し、調査・分析を行うこととされている。

IVS

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・手法の選択を案件ごとに決定すること)が導入されている。

↔
違いあり

改正案

➤ 特定の価格形成要因について、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内で可能とする「調査範囲等条件」を新たに導入。

【評価手法の合理化】

不動産鑑定評価基準

「原価方式」「比較方式」「収益方式」の3方式を併用

IVS

一定の精度のMarket Valueを求めるために必要な「単一」又は「複数」の手法を適用

↔
違いあり

改正案

➤ 市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求める規定に変更

②価格概念に関するIVSとの整合性の向上

○評価の中心となる価格・・・両者の概念は同一

不動産鑑定評価基準

正常価格

≡
同

Market Value

○証券化対象不動産の評価に係る価格・・・異なる

特定価格

↔
違いあり

改正案

正常価格

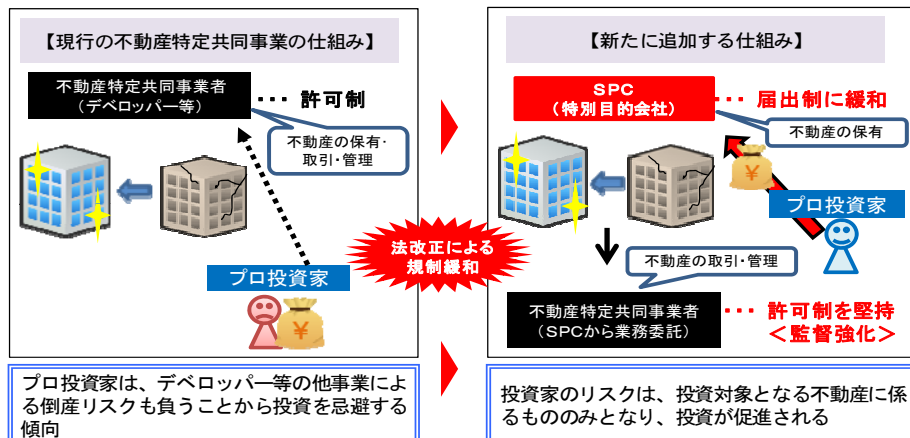
➤ 証券化対象不動産等の評価について、国内外の投資家に対する分かりやすさを向上させる観点から、最有効使用の用途・運用方法である場合には、「正常価格」(IVSのMarket Valueに該当)と表示するよう変更。

II(2)ストック型社会の進展への対応①

ストック型社会における新たな鑑定評価ニーズ

- 不動産証券化の進展、企業会計における時価評価の拡大により、土地・建物一体の複合不動産の鑑定評価ニーズの増加。
- ストック型社会の実現に向け、優良な不動産ストックの形成や、2,500兆円という世界有数の不動産ストックの流通市場の活性化に向けた施策が実施されている。
- ー我が国の不動産投資市場の整備を行うことによって不動産投資市場に広く資金を集め、民間資金を活用して、良質な不動産ストックの形成ひいては都市の再生を図るため、法制度等の整備
- ー中古住宅市場の活性化や拡大に向け、中古住宅の建物評価の改善や中古住宅関連金融商品のあり方についての検討

①不動産特定共同事業法の改正



プロ投資家は、デベロッパー等の他事業による倒産リスクも負うことから投資を忌避する傾向

投資家のリスクは、投資対象となる不動産に係るもののみとなり、投資が促進される

耐震性が劣るため耐震改修工事が必要なビル



活用イメージ

SPCが取得して耐震改修工事や建替えを実施

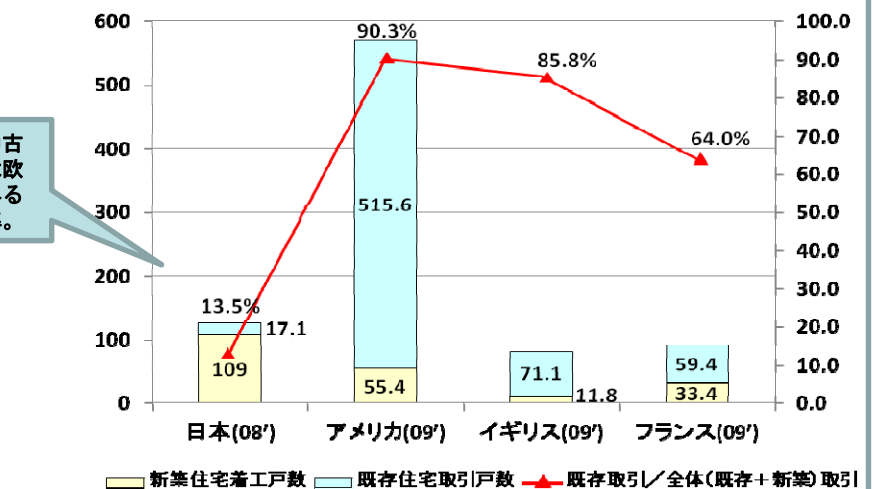


環境・防災機能に優れたビル



②中古市場活性化

中古住宅流通シェアの国際比較



国における中古住宅流通量は欧米諸国と比べると、低い水準。

(資料)

日本:住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成21年)(国土交通省)

アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2009

イギリス:コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)

(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス:運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。

注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。



建物の耐震化や老朽不動産の再生など、リフォーム等により質を向上させた建物に対する評価等、既存建物に対する評価ニーズが発生

II(2)ストック型社会の進展への対応②

ストック型社会における課題

○建物に係る価格形成要因の充実が必要。

※土地の価格形成要因は用途に応じて規定。建物については、住宅や事務所ビルを念頭に共通事項として基本的な項目が列記されているのみ。

○個々の建物の維持管理、リフォーム等の状況を踏まえた的確な評価の重要性が増加しているが、現行基準では、十分に対応できないケースが増えるおそれ。既存ビルや中古戸建て住宅に係る新たな評価ニーズへの対応が必要。

※既存の建物について個々の維持管理や劣化等の状況を踏まえた的確な評価を行う視点が不十分。

鑑定評価基準の見直しの方向性

建物の状況や市場参加者の価値判断を踏まえた的確な評価となるよう改善。個々の建物状況を踏まえた評価を徹底。

具体的な見直し内容

①建物に係る価格形成要因の充実

➤ 防災意識の高まりや省エネルギーに対応した機器・設備が普及するなど、建物に関して着目される価格形成要因が変化。

➤ 大規模な商業施設や物流施設をはじめ建物用途に応じて留意すべき価格形成要因が異なる。

このため、
建物に係る評価の蓄積等を踏まえ、



- ・建物の用途に共通する価格形成要因を追加
- ・用途に応じた留意すべき価格形成要因を整備(住宅・事務所ビル・商業施設・物流施設)

②既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

➤ 原価法における再調達原価の把握、耐用年数に基づく方法・観察減価法について、市場の変化に応じた対応ができるように、

— 個々の建物の状況に応じた精緻な評価の実施を確保するため、評価における方針の明確化



・増改築や修繕等の状況を踏まえた評価を行うよう、市場参加者の購買行動に与える影響を踏まえた評価を行うよう留意規定等を整備

— 実務的な評価方法の確立、定着



・既存建物評価に係る原価法による算定方法の精緻化に係る検討、市場の変化に応じた的確な評価の確保に向けて引き続き取り組む。

➤ 既存建物の更新やリニューアルが行われることを前提とする評価を可能にするため、スコープ・オブ・ワークの導入の一環として、



・対象確定条件に、「未竣工建物等鑑定評価」を導入

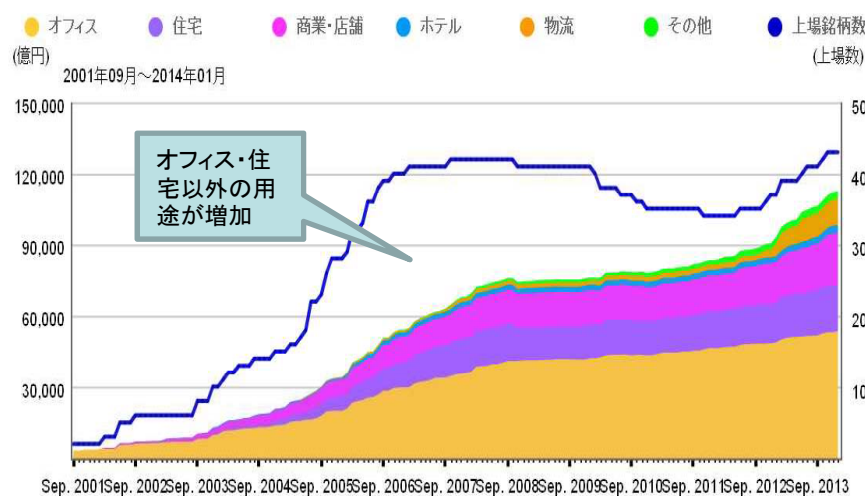
II(3)証券化対象不動産の多様化への対応①

証券化市場の動き

○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にまで証券化対象不動産が拡大。

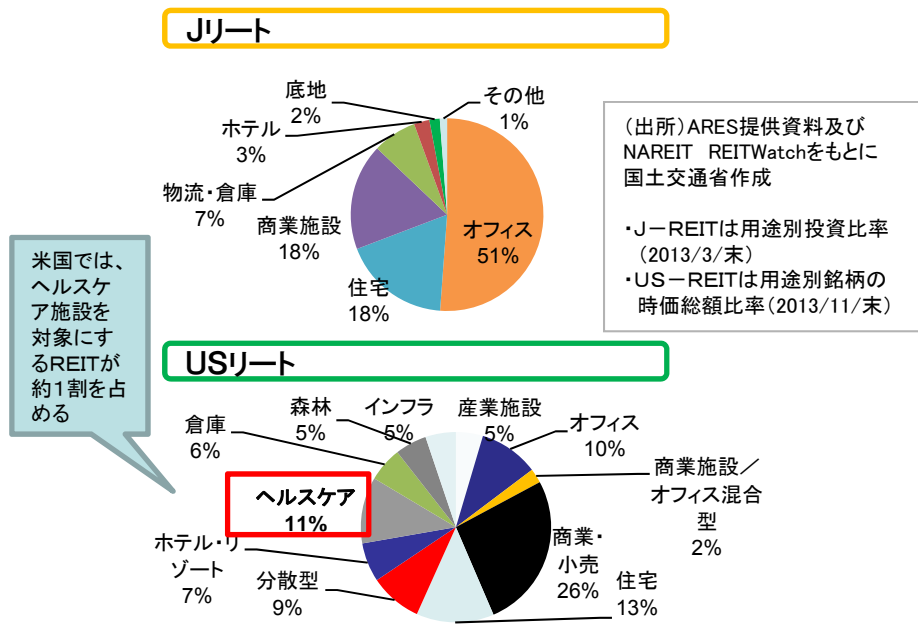
○高齢化により、医療・福祉関係の土地利用に対するニーズが高まることが見込まれる。米国においては、ヘルスケア施設の資金調達に不動産証券化が活用されており、我が国においてもヘルスケアリート創設に向けた環境整備が求められる。

J-REIT上場銘柄数と用途別保有不動産額の推移



出典：公表データよりARES作成

日米のリート用途別投資比率



➡ **資金調達方法の多様化は不動産市場の活性化につながる**ことから、制度インフラとしての鑑定評価基準においても証券化対象不動産の拡大に対応していくことが求められる。

証券化に係る鑑定評価における課題

事業用不動産の特性を踏まえた評価のための規定（収益還元法関係）が不十分。

II(3)証券化対象不動産の多様化への対応②

鑑定評価基準の見直しの方向性

事業用不動産に関する規定の充実により事業用不動産の信頼性のある鑑定評価を実現し、証券化対象不動産の拡大に対応する。

具体的な見直し内容

事業用不動産に係る規定の充実

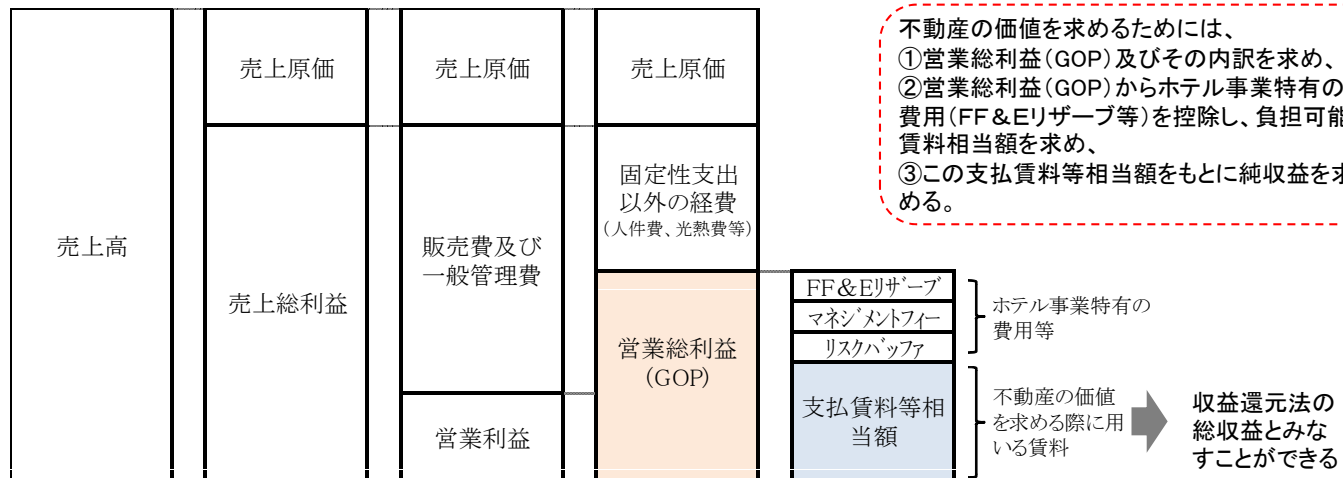
事業用不動産は、

- ・ オフィスや共同住宅と比べて、物件毎の収益性のばらつきが大きい。
- ・ 特殊な用途であること等に起因して賃貸市場が未成熟

といった特徴を有することから、適正な賃料水準の把握が難しく、収益還元法の適用等に当たっては、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。

収益性を適切に把握して評価する方法や、留意点等の規定を追加

ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合(イメージ)



※事業用不動産の例

- ・ ホテル等の宿泊施設
- ・ ゴルフ場等のレジャー施設
- ・ 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設
- ・ 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

- GOP : Gross Operating Profit の略。
 固定性支出 : 賃借料、公租公課、保険料が該当。
 FF&Eリザーブ : Furniture, Fixtures and Equipment の略。「家具什器備品等積立金」等と訳される。
 マネジメントフィー : 運営委託料。運営委託方式でない場合でも、運営委託料を経営者利益として「仮想」する。
 リスクバッファ : 毎年の収支はある程度変動するので、こうした変動があったとしても賃料を支払えるようバッファを設定する。