

不動産鑑定評価基準等の改正について

1. 基本的考え方

不動産鑑定評価基準(以下「基準」という。)等は、不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の統一的な規範として昭和39年に制定されて以来、我が国の社会経済の変動に伴う不動産市場の変化に対応し、これまで累次の改正が行われてきた。

最近においては、不動産の証券化をはじめとする収益性を重視した土地・建物一体の複合不動産の精緻な評価といった新たなニーズに的確に対応していくため、平成14年の基準改正では収益還元法の精緻化や価格概念の整理、市場分析の明確化等が行われ、平成19年の基準改正では証券化対象不動産の評価方法に関し、DCF法の統一的運用やエンジニアリング・レポートの活用などを盛り込んだ各論第3章(証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価)が追加された。さらに、不動産鑑定評価以外のコンサルティング業務を含む多様な依頼目的に的確に対応するため、平成21年には、「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」(以下「価格等調査ガイドライン」という。)の策定等が行われてきた。

昨今の我が国における不動産の鑑定評価においては、官需から民需への流れがより鮮明に認識される中で、特に不動産の証券化のための鑑定評価は一つの大きな柱にまで成長してきており、証券化対象不動産の種類の多様化や、過去10年余に及ぶ実務の蓄積等を踏まえて、引き続き評価の適正性を維持していくため、基準等に定める内容の拡充を含めた再整理を図るべき時期を迎えている。

また、不動産市場の国際化が進展する中で、国際的な資産評価の基準との整合性を高めていくことが必要である。具体的には、日本企業の海外進出・海外不動産投資の活発化や海外からの国内不動産投資の拡大という不動産市場の国際化が進み、IVS(国際評価基準)が資産評価の国際的な基準として浸透してきている中で、海外投資家からIVSに準拠した鑑定評価を求められる等の動きも出てきている。こうした状況を踏まえ、海外投資家を含む依頼者にとってより分かりやすい評価となるよう、多様な評価ニーズに対応した条件設定や価格の表示方法等の面で、IVSとの整合性を向上させつつ国際的な不動産投資環境の整備を行っていくことが喫緊の課題となっている。

加えて、民需への対応として、時価会計に対応した財務諸表のための評価ニーズが高まりを示しているほか、ストック時代を迎える中で、環境や防災に関する意識の高まりや省エネルギー対応

の動き等も反映した質の高い不動産ストックの維持・形成が求められている。具体的には、平成25年に不動産特定共同事業法が改正され、民間資金の導入による建物の耐震化や老朽不動産の再生を促進するための環境整備が行われたほか、事業者間の連携による中古住宅の流通促進・活性化に向けた取組も進められており、既存建物の性能や維持管理の状況等を踏まえた的確な評価が求められている。

こうした不動産市場の国際化やストック型社会の進展、証券化対象不動産の発展を踏まえ多様な評価ニーズに対応していく観点から、今般、現行の基準等について必要な見直しを行うものである。

2. これまでの検討の経緯

第28回不動産鑑定評価部会(平成24年3月28日)

- 不動産市場の国際化や民間における多様な評価ニーズへの対応を更に進める観点から、基準等の課題の洗い出し及び見直しの方向性の検討を開始。
- 実務上の観点から課題を整理し、見直しの方向性を検討するため、鑑定評価の実務に携わっている部会の委員を中心とした検討グループ(実務家を中心とした検討グループ)による検討を実施することが提案され、これについて承認。

実務家を中心とした検討グループ(平成24年4月～6月)

第29回不動産鑑定評価部会(平成24年6月25日)

- 実務家を中心とした検討グループによる議論の結果を踏まえた「不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性」及び「不動産鑑定評価基準等の見直しに向けた今後の進め方」が提示され、これらについて承認。
- 今後は、実務に与える影響も考慮して、専門性の高い検討を行う必要があることから、事務局(国土交通省土地・建設産業局)に実務家によるワーキングチーム(事務局ワーキングチーム)を設置することが提案され、これについて承認。

事務局ワーキングチーム①(平成24年7月～12月)

第30回不動産鑑定評価部会(平成24年12月27日)

- 事務局ワーキングチームでの議論を踏まえ、基準等の見直しに係る検討状況について事務局より報告(中間報告)。

事務局ワーキングチーム②(平成25年1月～3月)

第31回不動産鑑定評価部会(平成25年6月24日)

- 事務局ワーキングチームでの議論の結果を踏まえ、「不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)」を事務局より提示し了承。
今後、事務局ワーキングチーム等における基準案の成文化を進め、パブリックコメントの手続きを進めることを確認。

事務局ワーキングチーム③(平成25年8月～12月)

実務家を中心とした検討グループ(平成25年12月16日)

基準改正原案についてのパブリックコメントを実施(平成25年12月20日～平成26年1月20日)

事務局ワーキングチーム④(平成26年1月～3月)

第32回不動産鑑定評価部会(平成26年3月26日(本日))

- 事務局ワーキングチーム及び実務家を中心とした検討グループによる議論、パブリックコメントの結果を踏まえた「不動産鑑定評価基準等の改正案」を事務局より提示。

3. 改正の概要

(1) 不動産市場の国際化への対応

我が国の不動産鑑定評価基準とIVS(国際評価基準)を比較すると、求める価格の定義や、価格を求めるための3つの評価手法の内容等はおおむね整合しているものの、評価を行う上で設定できる前提条件や、評価の手順、価格の表示方法等において一部の相違点が見られる。不動産市場の国際化が進展していく中にあるには、海外投資家等にもより分かりやすい鑑定評価を提供し、不動産投資環境の整備に寄与することがますます求められるようになってきている。これを踏まえ、資産評価に係る法規制や取引慣行の面で我が国固有の事情があることや制度インフラとしての信頼性の確保が必要であることに十分留意しつつ、基準のIVSへの整合性を高める見直しを行う。

① 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等

- ・ IVSで導入されているスコープ・オブ・ワークの考え方をもとに、土壤汚染等の特定の価格形成要因について、一定の要件の下で依頼者と合意することにより、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内に限定すること等を可能とする「調査範囲等条件」を新たに導入。
- ・ 鑑定評価手法に関し、原則として「3方式」を併用することを求めている現行の規定について、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。
- ・ 対象確定条件に、宅地造成や建物の建築に係る工事完了前であっても、一定の要件を満たす場合には鑑定評価を可能とする「未竣工建物等鑑定評価」を導入。

② 価格概念に関するIVSとの整合性の向上

- ・ 「特定価格」と表示することになっている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、対象不動産が最有効使用にあり、結果として正常価格と相違がない場合には、「正常価格」(IVSにおけるMarket Valueに該当。)と表示するよう取扱いを変更。
- ・ 社会情勢の変化に迅速に対応できるよう、特定価格を求める場面の例示を追加。

(2) ストック型社会の進展への対応

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のニーズが増加している。さらに、不動産特定共同事業法が改正され、民間資金の導入による建物の耐震化や老朽不動産の再生を促進するための環境整備が行われたほか、事業者間の連携による中古住宅の流通促進・活性化に向けた取組も進められ

ており、既存建物の性能や維持管理の状況等を適切に反映した評価が求められている。こうしたストック型社会の進展を踏まえた新たな評価ニーズに対応するため、実務における蓄積を踏まえつつ、建物に関し留意すべき価格形成要因の充実や評価手法に係る規定の整備を図る。

なお、中古住宅流通の促進・活性化に向けた今後の関係各方面における取組の動向等を踏まえつつ、鑑定評価における原価法の適用に際する実務面での対応については、依頼ニーズに応じた評価の精緻化を図る観点から引き続き検討を進めていくものとする。

① 建物に係る価格形成要因の充実

- ・ 昨今における建物評価ニーズの多様化に加え、防災意識の高まりや省エネルギー対応を重視する動きを踏まえ、建物の各用途に共通して留意すべき価格形成要因を見直し。
- ・ 建物の用途に応じて留意すべき価格形成要因に係る規定を整備(典型的な建物用途として住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設に係る各価格形成要因について例示)。

② 原価法に係る規定の見直し

- ・ 建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価が実施されるよう、原価法に係る建物の再調達原価を求める方法や減価修正の方法について留意点等を整備。

③ その他

- ・ 建物の耐震化や老朽不動産の再生、中古住宅のリフォーム等の既存建物の増改築・修繕等の工事完了前に、当該工事の完了を前提とした評価を可能にするため、対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を導入。
- ・ 財務会計上の要請等を踏まえ、土地・建物一体の複合不動産の評価に際して土地・建物の内訳価格を求める方法についての規定を充実。

(3) 証券化対象不動産の多様化への対応

不動産証券化が拡大しており、その対象も、オフィスや共同住宅といった典型的な収益用不動産から、ショッピングセンターやホテル、ヘルスケア施設等、不動産において営まれている事業運営が価格形成に大きく影響を与える事業用不動産にまで多様化している。このため、事業用不動産に関し、その収益性を的確に反映した信頼性のある鑑定評価を実現し、証券化対象不動産の多様化に対応するため、収益還元法の適用に係る規定を充実する。

① 事業用不動産に係る規定の充実

- ・ 物件毎に収益性のばらつきが大きく、賃貸市場も成熟していないという特性を有する事業用不動産について、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。

(4) その他

① 定期借地権に係る規定の充実

- ・ 定期借地権固有の特性を踏まえ、価格形成要因や評価手法等に係る規定を整備。

② 継続賃料の評価に係る規定の見直し

- ・ 継続賃料の評価について、昨今の賃料改定に係る判例の動向や、法曹実務家等から指摘されている課題等を踏まえ、評価の信頼性を高める観点から、評価において重視すべき内容(評価の基準時点や賃料に係る価格形成要因等)に係る規定を見直し。