

不動産鑑定評価基準等の改正について (補足資料)

1. 日本再興戦略等(抜粋)
 - ①不動産鑑定評価基準等
 - ②ヘルスケアリート(ガイドライン関係)
2. 不動産鑑定評価モニタリング概要

1. ①不動産鑑定評価基準等

日本再興戦略-JAPAN is BACK-(平成25年6月14日閣議決定)

第Ⅱ. 3つのアクションプラン

一. 日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化

④都市の競争力の向上

○ 都市・住環境の向上

・透明性・客観性の高い不動産市場を実現するため、各種の不動産情報やその提供体制の整備、**国際基準を踏まえた不動産の評価基準の整備(来年度中)等を行う**とともに、フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

中短期工程表

「立地競争力の更なる強化②」 都市の競争力の向上① 不動産市場の整備及び居住環境の整備

2013年度	2014年度	2015年度	2016年度～
国際基準や多様なニーズ等を踏まえた不動産鑑定評価基準、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン等の見直し		国際基準を巡る今後の動向や市場ニーズ等に対応しうる不動産鑑定評価を行うための課題検討、これに応じた評価の精度・信頼性を確保するための環境整備	

1. ②ヘルスケアリート(ガイドライン関係)

日本再興戦略-JAPAN is BACK-(平成25年6月14日閣議決定)

第Ⅱ. 3つのアクションプラン

二. 戦略市場創造プラン

テーマ1:国民の「健康寿命」の延伸

③病気やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

Ⅱ)解決の方向性と戦略分野(市場・産業)及び当面の主要施策

○ 安心して歩いて暮らせるまちづくり

① 民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)

※「健康・医療戦略」(平成25年6月14日大臣申合せ)2.(2)②ウにも同様の記述あり。

産業競争力の強化に関する実行計画 (平成26年1月24日閣議決定)

1. 産業競争力の強化に関する実行計画

二. 重点施策の内容、実施期限及び担当大臣(産業競争力強化法(平成25年法律第98号)第6条第3項)

2. 「戦略市場創造プラン」関連

(1)国民の「健康寿命」の延伸

施策項目:安心して歩いて暮らせるまちづくり

施策内容及び実施期限:高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う。

担当大臣:内閣総理大臣(内閣府特命担当大臣(金融)、国土交通大臣)

2. 成長戦略進化のための今後の検討方針

Ⅱ. これまで成長産業と見做されてこなかった分野の成長エンジンとしての育成

1. 社会保障の持続可能性確保と質の高いヘルスケアサービスの成長産業化

①医療・介護等の一体的サービス提供促進のための法人制度改革等

～中略～

自治体病院を含む病院を対象とするヘルスケアリート活用のため、ガイドライン策定等の環境整備を平成26年度中に行う。

2. 不動産鑑定評価モニタリング概要

不動産鑑定評価モニタリングの目的

不動産鑑定評価モニタリングは、不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドライン等の内容が適切に実務に反映されているか、あるいは関係者の相互理解の不十分さ等により不動産市場等での円滑な活動の阻害要因になっていないか等について、不動産の鑑定評価の実施状況を検証し、適切な鑑定評価を確保するため必要な対応を行うとともに、鑑定評価の適切性を市場に示すことを目的とする。

経緯

不動産鑑定評価モニタリングは、平成19年に、エンジニアリング・レポートの活用や、DCF法の適用及びその収益費用項目の統一等の証券化対象不動産に係る鑑定評価に関する基準を新たに整備した際に、これら基準に盛り込まれた内容が適切に実務に反映されているか、あるいは関係者の相互理解の不十分さ等により市場の阻害要因になっていないか等について検証し、必要な対応を行うために導入。

※モニタリング内容：不動産鑑定業者への立入検査、書面による実績調査、市場関係者へのヒアリング等

- ・平成20年度～ ・証券化対象不動産に係る鑑定評価書等に関し実施
- ・平成23年度～ ・財務諸表に係る鑑定評価書等を対象に追加
- ・平成25年度～ ・資産評価目的の鑑定評価書についても対象に追加
- ・鑑定評価の実務を踏まえた専門的観点から審査を実施し必要な助言を得るため、専門家による審査も実施

＜関係者との意見交換＞

(平成25年度)

- | | |
|--------|---------------------------------------|
| 阿部 泰久 | (一社)日本経済団体連合会 経済基盤本部長 |
| 熊倉 隆治 | (公社)日本不動産鑑定士協会連合会 副会長 |
| 新藤 延昭 | (公社)日本不動産鑑定士協会連合会
鑑定評価監視委員会検査部会長 |
| 竹之内 和徳 | 新日本有限責任監査法人金融部 パートナー
公認会計士 不動産鑑定士 |
| 巻島 一郎 | (一社)不動産証券化協会専務理事 |
| 丸尾 泰介 | (株)東京証券取引所上場部ディスクロージャー
企画グループ 統括課長 |
| 村上 純一 | (公社)ロングライフビル推進協会専務理事 |
| 山野目 章夫 | 早稲田大学法学学術院 教授 |