

不動産鑑定評価基準等の見直し

土地・建設産業局 企画課

鑑定評価指導室

平成26年5月

不動産鑑定評価部会

- 不動産鑑定評価基準の在り方についての調査・審議を所掌。
- 平成24年3月より、不動産市場の国際化、不動産鑑定評価をめぐる多様なニーズに対応した制度のあり方について検討を開始。

【委員名簿】

平成26年3月26日時点

赤井厚雄	早稲田大学国際不動産研究所 研究院客員教授
石橋博	アットホーム(株) 執行役員 業務企画室長
井出多加子	成蹊大学経済学部教授
◎熊倉隆治 (部会長代理)	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会副会長 (東急不動産(株) 事業創造本部法人営業部鑑定企画室シニア・アドバイザー)
小林信夫	(一財)日本不動産研究所理事 業務部長
白田佳子	筑波大学大学院ビジネスサイエンス系教授
杉本茂	さくら総合事務所代表
谷澤淳一	(一社)不動産協会企画委員長 (三菱地所(株) 執行役員経営企画部長)
中川雅之	日本大学経済学部教授
中城康彦	明海大学不動産学部教授
野村修也	中央大学法科大学院教授
◎前川俊一 (部会長)	明海大学不動産学部教授
巻島一郎	(一社)不動産証券化協会専務理事
村木信爾	大和不動産鑑定(株) 不動産コンサルティング部部長 (明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授)

(◎は特別委員、その他は専門委員)

(50音順・敬称略)

不動産鑑定評価基準

- 不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準。
- 原則として、不動産鑑定士が価格等調査を行う場合には、不動産鑑定評価基準に則る。
- 昭和39年に最初の不動産鑑定評価基準が策定される。

※事務次官通知 昭和44年、平成2年、14年、19年、21年に改正

【経緯等】

- ◎平成24年3月28日(第28回部会) - 不動産鑑定評価基準等の見直しの検討開始
- ◎平成24年6月25日(第29回部会) - 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性のとりまとめ
- ◎平成24年12月27日(第30回部会) - 不動産鑑定評価基準等の見直しに係る検討状況の中間報告
- ◎平成25年6月24日(第31回部会) - 不動産鑑定評価基準等の見直し内容のとりまとめ
- 平成25年12月20日～平成26年1月20日 - 改正不動産鑑定評価基準等(案)のパブリックコメント実施
- ◎平成26年3月26日(第32回部会) - 改正不動産鑑定評価基準等のとりまとめ



- ・ 改正不動産鑑定評価基準等の通知(平成26年5月1日)
- ・ 改正不動産鑑定評価基準等の施行(平成26年11月1日)

不動産鑑定評価基準等の改正概要

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的確な評価の実現
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(最も有効使用の場合: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**