

我が国の不動産鑑定評価制度の国際化に向けた取組

不動産を含む資産の評価について、国際評価基準審議会（IVSC: International Valuation Standards Council）が国際評価基準（IVS: International Valuation Standards）を策定しており、同基準が、主に財務諸表の国際的な整合化の要請という流れの中で、資産評価の分野において国際的統一基準としての性格を強めつつある。

このような状況を踏まえ、国土交通省として、我が国の不動産鑑定評価制度の国際化に向けた調査検討を行ってきているところ。

1. 平成22年度調査：不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務

【概要】

我が国の不動産鑑定評価基準が国際評価基準（IVS）と整合しているかについて、内容や用語等を比較検討し調査したもの

【結論】

- 不動産鑑定評価の基本的概念においては同一であり、整合性を有すると判断することができる。
 - ・ 評価の中心とする価格を、IVSは「市場価値 (Market Value)」とし、不動産鑑定評価基準は「正常価格」としており、両者は共に一定の定義に基づく市場価値を志向するものであり、その判断については、共に市場参加者の視点からアプローチすべきであること。
 - ・ 価格を求める評価の手法としてIVSは、原価法 (Cost Approach)、比較法 (Market Approach)、収益法 (Income Approach) を基本とし、不動産鑑定評価基準においても、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つを基本としていること。
- 一方で、我が国の不動産鑑定基準等は、IVS と比べ、不動産の鑑定評価に関し、評価手法や前提、手順等でより詳細な規定となっていること等の相違が見られる。
 - ・ IVSでは依頼者との合意により調査の範囲等について定めることとしており、これを前提とした「市場価値」を求める。一方、不動産鑑定評価基準においては、不動産鑑定評価基準に則って行われた鑑定評価によるものが「正常価格」とされており、これに則らないものについては、(IVSの定義によれば「市場価値」に当たるものであっても、) 価格等調査ガイドラインによる「調査価格」等として区別している。
 - ・ IVSでは評価に当たって「想定上の条件」を付すことについて特段の制約はないが、不動産鑑定評価基準では、3要件（実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないこと）を満たすことが求められる。不動産鑑定評価基準上「想定上の条件」を付すことができない場合は、不動産鑑定評価基準に則らない価格として価格等調査ガイドラインに従った評価が行われる。

2. 平成23年度調査：地価に関する国際的な情報発信の強化に向けた検討業務

【概要】

我が国の地価に関する指標に係る情報のよりの確な発信のため、地価公示等の地価の調査や、その基礎となる不動産鑑定評価の分野に関する専門用語について、国際評価基準（IVS）との整合性を考慮しつつ、統一的な英語訳について検討するもの。

→ 今後、この成果をもとに、国土交通省ホームページにおける地価調査及び不動産鑑定評価制度関係の英語での発信の改善・充実を予定しているところ。