

第30回 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会 中間報告に係る補足説明

IVS (International Valuation Standards): 国際評価基準

- 国際評価基準審議会 (IVSC) において作成・公表されている資産評価の国際的な基準
- 1985年に初めて策定され、2011年には第9版となる「International Valuation Standards 2011」が策定された
- IVSの目的
 - ✓ 資産評価に関して世界的に受け入れられる原則を明確にし、これを普及・発展させることにより、資産の評価方法の国際的な整合を図ること
 - ✓ 適切な評価方法を提示し、報告書の様式の明確化を行うこと
 - ✓ 異なる種類の資産や負債 (例: 事業、無形資産、機械設備、不動産、金融商品等) を評価するに当たって考慮すべき事項を明確化すること
- IVSは、複数の国で資産評価基準としてアドプション (採用) 又は自国基準へのコンバージェンス (収斂) されている
- IVSの適用に法的拘束力はなく、国毎に不動産取引の慣行も異なるため、各国における適用の程度・範囲は一律でない

RICS Valuation Standards : RICS評価基準

- 不動産に関連する専門性を有する職業人の組織であり、建築、鑑定評価、不動産仲介等の分野を担当する民間組織として、1868年にロンドンで「RICS (英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会)」が設立された (会員数は世界146カ国で10万人以上)
- 鑑定評価の部門に関しては、RICS評価基準 (RICS Valuation Standards: 通称RED BOOK) が存在
- RED BOOKの内容はIVSからのコンバージェンス (収斂) が終了し、IVSと同等性を有するものである (IVS Compliant) とされている

USPAP (UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE) : 米国鑑定評価統一基準

- 1987年にAI(米国鑑定協会)など米国の主要な資産評価団体8機関から構成される民間非営利団体として Appraisal Foundation(鑑定財団)が発足し、USPAPを策定
- USPAPが対象とする評価業務は、鑑定人として独立・中立性・客観性をもって行うものとし、不動産のみならず、動産、企業、大量一括評価等に適用される一般的な評価原則として位置づけられている

(出典:「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」に係る調査報告書(平成24年3月)」に一部加筆)

海外関係の鑑定評価の実績について、日本の不動産鑑定業者に対して行ったアンケートの結果は以下のとおり。

(発送数241通、うち回答があったのは70通)

- 評価対象不動産が日本に所在する場合は、日本の不動産鑑定評価基準により評価することが多いものの、IVSやRICSに準拠した評価も求められている
- 評価対象不動産が国外に所在する場合は、日本の不動産鑑定評価基準ではなく、現地の不動産鑑定評価基準に準拠した評価が求められている

(出典:「不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務に係る調査報告書(平成23年3月)」)

① 評価対象不動産が日本に所在する場合

1. 過去の依頼においてどの評価基準に準拠することが求められたか(複数回答可)

日本の基準	:	23件
IVS	:	4件
RICS	:	7件
USPAP	:	4件
その他	:	1件

2. 日本の基準以外に準拠するよう依頼をされた際、どのように対応したか(複数回答可)

日本の基準に準拠することに理解を求める	:	6件
整合性が不明なので依頼を謝絶する	:	0件
整合性があると判断し、日本の基準で評価する	:	5件
回答なし	:	8件

② 評価対象不動産が国外に所在する場合

過去の依頼においてどの評価基準に準拠することが求められたか(複数回答可)

日本の基準	:	0件
対象不動産が所在する国の基準	:	7件
IVS	:	1件
RICS	:	2件
USPAP	:	2件

海外の主要な国・地域の鑑定評価基準は、基本的にIVSに準拠している。
また、下記以外の国・地域においてもIVSを導入する動きが見られる(5ページ参照)。

地域・国	主要な鑑定評価基準(カッコ内は略称)	IVSとの関係	備考
欧州	European Valuation Standards (EVS)	IVSを参照	主要なメンバー国はフランス、ドイツ、英国、米国等
英国	RICS Valuation Standards	IVSに準拠	世界約140ヶ国で10万人を超える会員(MRICS等)
豪州	Australia and New Zealand Valuation and Property Standards	IVSを全面的に採用	
香港	HKIS Valuation Standards on Properties	IVSを極力採用	
カナダ	Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice	IVSに準拠	
米国	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)	TAFが、IVSとのコンバージェンスに同意	TAF(The Appraisal Foundation)はUSPAPの策定団体
	The Appraisal of Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> ・米国内ではUSPAPに準拠 ・米国外ではIVSに準拠 	<ul style="list-style-type: none"> ・米国鑑定資格(称号)の最高峰として知られるMAIを認定している米国の主要不動産鑑定評価団体Appraisal Instituteが作成しているテキスト ・テキストの策定団体であるAI(Appraisal Institute)の会員は2万人超

韓国	<ul style="list-style-type: none"> 2007年にIFRSが任意適用となり、2011年には全面適用の予定。 IVSへの関心が高まり、<u>今後のIVS導入は必要不可欠であるとの認識が支配的</u>だが、鑑定評価基準改定などの具体的スケジュールは今のところ不透明。なお、既存の評価基準とIVSとの整合性には大きく懸念される部分があるようである。
中国	<ul style="list-style-type: none"> 現行の資産の評価分野(①不動産評価、②土地評価、③資産評価(企業資産全体が評価対象))のうち、③ではIVSを積極的に活用。 ①及び②では、評価の需要が国内向けのものが中心であり、IVSに注意を払う動向は見られない。
台湾	<ul style="list-style-type: none"> 台湾土地鑑定学会において、IVSに関する本格的な検討を開始。 IVSに従うことはビジネスの国際化において避けられず、したがって、今後徐々にIVSの影響が及ぶと考えられている。 IVSに適合する評価書の要請はすでにあることから、同学会でIVSとIFRSに関するセミナーを開催している。
タイ	<ul style="list-style-type: none"> タイの鑑定業界は政府の関与がないため、IVSの導入は遅れている。 近年、タイ証券監視委員会が業界団体に働きかけ、鑑定評価基準が改正されたほか、会計基準の国際化の背景もあり、鑑定業界内ではIVSを導入すべきとの意見が出始めている。
マレーシア	<ul style="list-style-type: none"> 国際商取引を意識し、早くから積極的にIFRS及びIVSを導入。 現在でも自国の事情(ローカルルール)を勘案しつつ、IVSとの整合性を維持するために基準の随時改定。
インドネシア	<ul style="list-style-type: none"> 会計基準にあわせて鑑定評価基準もIVSを早くから導入。 しかし、インドネシアの土地制度は他国にはない独特の権利が存在するなど、個別性が強いことから、鑑定評価基準は、自国の事情(ローカルルール)を勘案して策定されており、IVSと完全に一致はしていない。
ベトナム	<ul style="list-style-type: none"> ベトナムの鑑定評価基準はIVSと比較して不十分であるため、ベトナムの鑑定評価基準ではなく、IVSに準拠した評価が大半を占める。
インド	<ul style="list-style-type: none"> 多くの民間企業はRICSに準拠しており、RICS基準とその資格者が規範となりつつある。 IVSに準拠した評価のニーズもあるが、これらについては欧米系の評価機関が対応。 なお、自国の鑑定評価基準は存在するものの、多くの点でIVSに適応していない。
ロシア	<ul style="list-style-type: none"> 現在の鑑定評価基準は、IVSと矛盾する点が多い。
アルゼンチン	<ul style="list-style-type: none"> 国際的な企業から評価が求められた場合、依頼者のニーズに従いIVSに準拠した評価を実施。 自国の鑑定評価基準もIVSとほぼ同内容。
ブラジル	<ul style="list-style-type: none"> 上場企業にIFRSの適用が義務付けられたため、資産の評価基準とIVSとの整合性についての重要性の認識が高まっている。 国内の資産評価基準の総論については、2012年にIVSと整合させる改正が行われた。

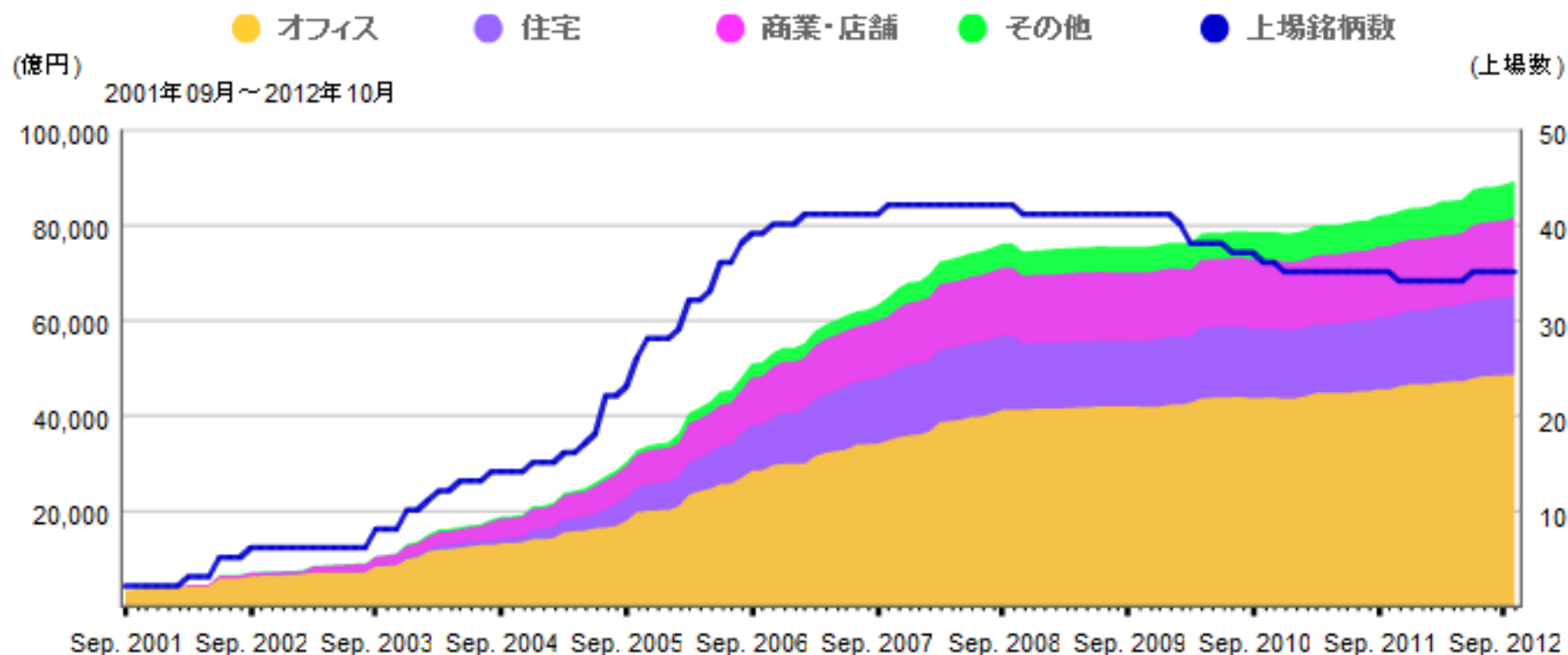
欧州・アジアのREITに組み入れる投資用不動産の評価額はIVS(又はIVSに準拠した評価基準)に準拠して求められていることが多い。

- 【理由】
- ・IFRS(IAS40)では財務諸表における投資用不動産の取扱について規定しており、開示すべき不動産の評価額の内容も規定されている。
 - ・IVSでは、IFRSが定める概念に対応する価格はIVSのMarket Valueであると規定されている。
 - ・下記のREITの上場規程はIFRSに準拠して定められていることから、REITに上場するに当たっては、IFRSの定める概念に沿って不動産の評価額を開示する必要があり、IVSに準拠して対応することが適切と判断されることが多いため。

国／REITの呼称	会計基準	不動産鑑定評価実施の要否
英国／UK-REIT	IFRS	○
フランス／SIIC	IFRS	○
ドイツ／G-REIT	IFRS	○
オランダ／FBI	IFRS	○
ベルギー／SICAFI	IFRS	○
豪州／A-REIT	IFRS(同等)	○
シンガポール／S-REIT	IFRS(同等)	○
香港／HK-REIT	IFRS(同等)	○
カナダ／C-REIT	IFRS	×
米国／US-REIT	米国基準	×

上場銘柄数と用途別保有不動産額の推移

投資法人上場銘柄数の推移と各投資法人の用途別保有不動産額の推移を表示しています。



出典：公表データよりARES作成

2010年1月末においては、エルシーピー投資法人、2010年2月末においては、旧アドバンス・レジデンス投資法人、日本レジデンス投資法人、ラサール・ジャパン投資法人、2010年6月末においては、プロスペクト・リート投資法人、2010年9月末においては、ジャパン・シングルレジデンス投資法人、2010年11月末においては、日本コマース投資法人、2011年10月末においては、旧いちご不動産投資法人、2012年3月末においては、旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が合併に伴い上場廃止になっているが、各月末における上場銘柄数及び用途別保有不動産額については、これら投資法人分も含めて計上している。

- 不動産鑑定評価基準では、収益還元法の適用に当たっては、総収益から総費用を控除して「純収益」を求める必要があると規定。
- 総費用を求める際には、事業用不動産(賃貸以外の事業の用に供する不動産)の場合、事業の種類(ショッピングセンターや、ホテル、老人ホーム等)それぞれに特有な費用等が存在する場合があります、実務上、注意する必要があります。
- しかし、現行の不動産鑑定評価基準では、不動産の価値を求める際にこうした点について留意すべきとの記載はない。

ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合

売上高	売上原価	売上原価	売上原価	不動産の価値を求めるためには、 ①営業総利益(GOP)及びその内訳を求め、 ②営業総利益(GOP)からホテル事業特有の費用等(FF&Eリザーブ、 ザーブ等)を控除し、負担可能賃料相当額を求め、 ③この負担可能賃料相当額をもとに純収益を求める。
	売上総利益	販売費及び一般管理費	固定性支出以外の経費 (人件費、光熱費等)	
			営業総利益(GOP)	
		営業利益		
		負担可能賃料相当額		

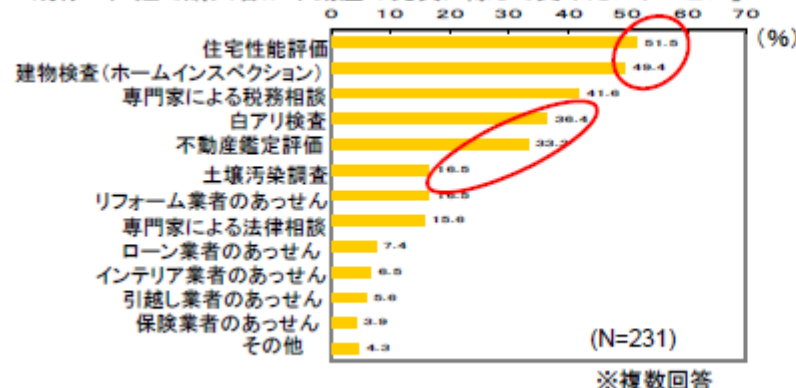
(出典: (公社)日本不動産鑑定士協会連合会作成資料)

- 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。
- 管理費 : 運営委託方式の場合の運営委託料。所有直営方式の場合でも、運営委託とした場合の運営委託料相当額を査定の上勘案する。
- リスクバッファ : 毎年の事業収支は様々な要因で変動するので、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。

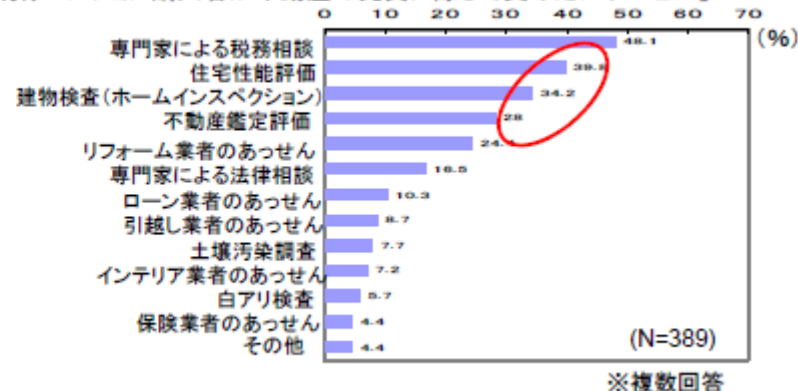
国土交通省が設置した「不動産流通市場活性化フォーラム(平成23年10月～平成24年6月)」においては、

- 既存住宅(中古住宅)の購入者が不動産の売買に際して受けたいサービスとして不動産鑑定評価が挙げられていると紹介。
- また、同フォーラムがとりまとめた提言においては、「不動産鑑定士による不動産鑑定評価を、公正・中立的な第三者的立場からのセカンドオピニオンとして不動産取引に活用することや、適正な担保評価に活用する」ことについて言及。

【図4: 既存一戸建て購入者が不動産の売買に際して受けたいサービス】



【図5: 既存マンション購入者が不動産の売買に際して受けたいサービス】



(出典: 第1回不動産流通市場活性化フォーラム配付資料)

「不動産流通市場活性化フォーラム」提言(平成24年6月) (抄)

2 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

(3) 価格の透明性の向上

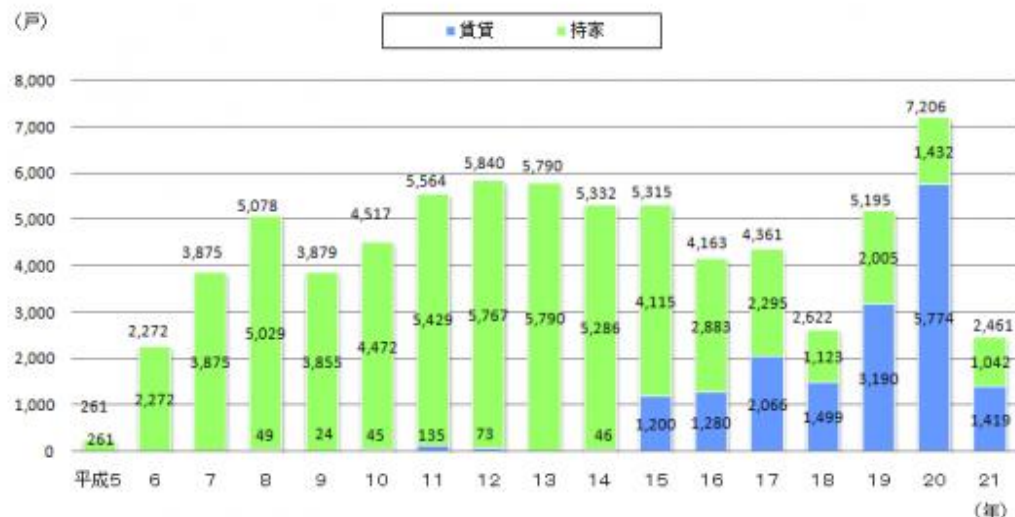
① 築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し(抄)

- 耐震性や維持管理状態を築年数のみにより判断し、木造住宅が耐久性を有する期間を一律30年程度とする考え方を見直して、例えば築60年以上の木造住宅も豊富に流通するような中古住宅市場を構築することを目指して、耐震性、省エネ性能といった個々の住宅の品質を重視した評価等のあり方について検討すべき。
- 既存ストックを資産として活用させていくには、インスペクションの結果や瑕疵の有無等を十分に把握して精緻に価格評価に反映していくことが重要で、専門家同士の連携により精緻な評価を行えるようにすることが重要である。このため、インスペクション会社と不動産鑑定業者との連携や、不動産鑑定士による不動産鑑定評価を、公正・中立的な第三者的立場からのセカンドオピニオンとして不動産取引に活用することや、適正な担保評価に活用することが考えられる。
- 金融機関の立場からは、中古住宅の価格の透明性が高まると、担保評価もしやすくなり、住宅ローンの活用が一層進んでいくと考えられる。リフォームが中古住宅価格に及ぼす影響を市場関係者と消費者に分かりやすく提示し、理解しやすくすることを検討すべき。

その他 定期借地権を巡る状況

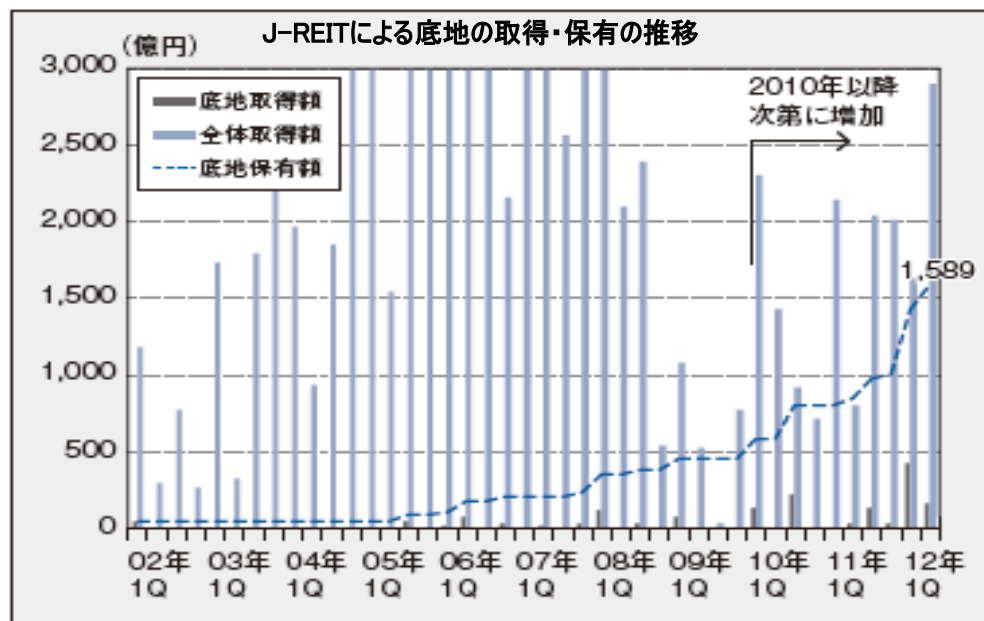
- 定期借地権制度を含む借地借家法が平成4年(2002年)8月に施行され、定期借地権制度は、マンションをはじめとして、オフィス、商業施設等で活用されている。
- 昨今では、定期借地権が付着する底地を中心に、J-REITが取得を進めるなど取引が活発化しつつある。

定期借地権付住宅供給の推移



(出典:平成21年度定期借地権供給実態調査(平成22年3月))

J-REITによる底地の取得・保有の推移



全体取得額:四半期ごとのREITによる物件取得額の合計
 底地取得額:全体取得額のうち底地の物件取得額の合計
 底地保有額:REITによる底地の累積保有額

(出典:「不動産トピックス」(2012.9)
 みずほ信託銀行(株)
 (株)都市未来研究所)