

平成26年3月26日

今後の進め方について

1. 不動産鑑定評価基準等の改正について(案)

本日の不動産鑑定評価部会における審議を踏まえ、不動産鑑定評価基準等の改正(案)の公布に向けた所要の手続きを進める。施行日については、実務関係者への十分な周知等に要する期間の確保に留意しつつ、公布から半年後を目途とする。

2. 不動産鑑定評価基準等の改正を踏まえた今後の課題

今般の不動産鑑定評価基準等の見直しを実務に着実に定着させるとともに、不動産市場の変化に対応した信頼性のある鑑定評価制度を維持するため、引き続き以下の取組を進める必要がある。

○不動産鑑定評価基準見直しの実務への定着について

今般の不動産鑑定評価基準等の見直しを実務において定着させるためには、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会(以下「連合会」という。)における実務レベルで基準を補完する実務指針等の策定や不動産鑑定士等への幅広い研修の実施が重要である。また、不動産鑑定評価基準等が実務で適切に反映されているかを確認するため、国及び連合会が不動産鑑定士に対するモニタリングを行い、必要に応じて改善のための措置を行うことが効果的である。

○既存建物に係る評価手法の精緻化について

不動産市場においては、不動産特定共同事業法の改正や中古住宅流通促進の取組に見られるように、既存建物の維持・修繕・改修等を行い、既存建物の質を向上させることにより、良質な不動産ストックを形成していく取組が進められつつある。それに対応し、今後、既存建物に係る個々の状況を踏まえた、より精緻な評価が求められることとなることから、中古住宅流通促進に向けた今後の取組を踏まえつつ、原価法をはじめとする既存建物に係る評価手法の一層の精緻化に向けて引き続き検討する必要がある。

○海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直しについて

J-REITの運用対象資産に海外不動産を導入するための環境整備として、平成20年に策定した「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」について、昨今の不動産市場の国際化に伴い、海外に存する不動産の評価実績が増加していること等を踏まえ、新たな評価ニーズに的確に対応していく観点から、その見直しについて検討する。具体的には、まず、諸外国の不動産鑑定評価制度に係る基礎的な情報(不動産鑑定士制度を有する国又は地域に係る例示)の追記をはじめ、国際的な評価実務の実態を踏まえ課題となる事項について引き続き検討を進める。

○不動産鑑定士の資格取得後の研修制度等のあり方について

事業用不動産や海外に存する不動産の評価等、評価ニーズが高度化・多様化していく中、不動産鑑定士の鑑定評価の能力や技術の維持・向上が求められている。一方で、昨今、投資家や利害関係者に影響を与えるような鑑定評価の不適切な事案も発生しているところである。鑑定評価の適切性を引き続き担保していくため、不動産鑑定士に対する継続的な研修制度のあり方や鑑定評価の品質を確保するための仕組み等の必要性について検討する必要がある。