

不動産鑑定評価における取組み (既存戸建住宅の評価に係る検討の概要)

国土交通省

土地・建設産業局

地価調査課

不動産鑑定評価基準等の改正の概要（平成26年5月1日通知、11月1日施行）

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。

鑑定評価の課題と対応

・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

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。

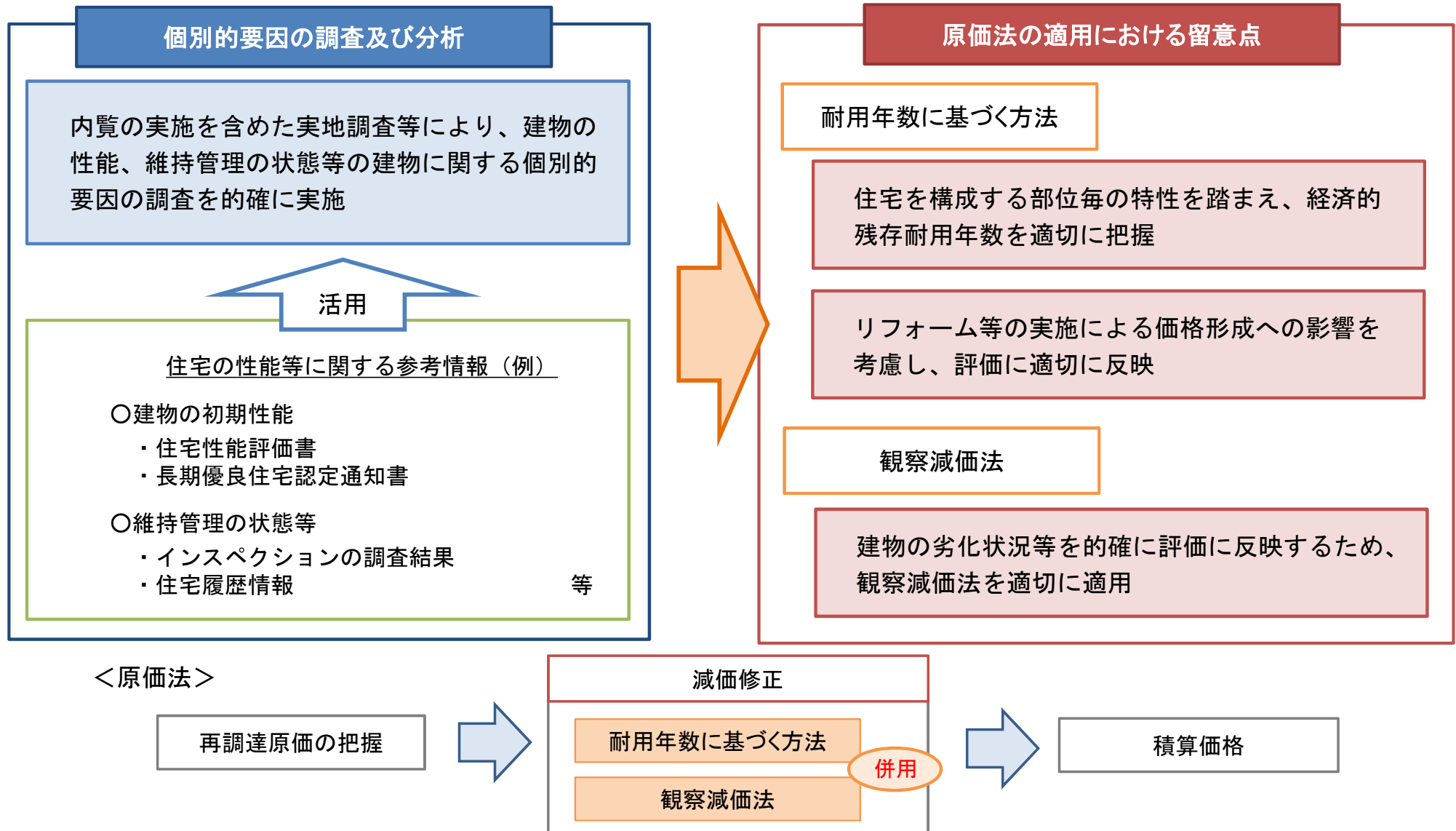
既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

○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。

不動産鑑定評価における既存戸建住宅の評価に係る検討

- 既存戸建住宅の鑑定評価において、建物の性能、維持管理の状態等の建物に関する個別的要因を評価に適切に反映するための方法について検討を実施（既存建物評価検討ワーキングチームを設置）。



(参考) 既存建物評価検討ワーキングチーム

委員等

平成27年3月13日時点

<座長>

- ・村木 信爾 大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー
(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)

<委員>

- ・阿部 隆志 東京建物株式会社 鑑定部 グループリーダー
- ・奥田 かつ枝 株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役
- ・川添 義弘 一般財団法人日本不動産研究所 金融ソリューション部 部長
- ・高橋 暁 国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅情報システム研究官
- ・服部 毅 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長
- ・村木 康弘 有限会社村木アセット・コンサルタンツ 代表取締役

<アドバイザー>

- ・熊倉 隆治 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
- ・中城 康彦 明海大学 不動産学部教授 学部長
- ・北條 誠一郎 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

(敬称略、五十音順)