

新たな鑑定評価等ニーズに関する
調査検討業務

報 告 書

平成29年3月

国 土 交 通 省
土地・建設産業局

新たな鑑定評価等ニーズに関する 調査検討業務

目 次

I. 調査の基本的事項

II. 調査結果

詳細目次

I. 調査の基本的事項	5
1. 調査の目的	5
2. 調査内容	5
(1) 新たな鑑定評価ニーズに関する実態調査等	5
(2) 不動産鑑定士に対して求められる専門性に関する検討	7
3. 調査期間	7
II. 調査結果	8
A. 新たな鑑定評価ニーズに関する実態調査等	8
1. 農地等関連（林地含む）のニーズ	8
(1) 農業を取り巻く現状	8
(2) 農業評価に対する新たなニーズ	10
(3) 林地を取り巻く現状	14
2. 戸建住宅に関するニーズ	15
(1) 戸建住宅評価を取り巻く現状	15
(2) 戸建住宅評価のニーズ	16
3. 一般企業のニーズ	19
(1) 財務諸表関連のニーズ	19
(2) 動産関連のニーズ	20
(3) コンサルティング関連のニーズ	23
4. 証券化関連のニーズ	24
(1) 証券化関連のニーズ	24
(2) 評価体制等に関するニーズ	24
(3) 不動産鑑定業者による連携等の体制整備への取組	25
5. 国際化関連のニーズ	28
(1) 国際評価基準（IVS）への対応	28
(2) 海外不動産の評価	29
B. 不動産鑑定士に対して求められる専門性に関する検討	32
1. 不動産鑑定士に求められる専門性	32
(1) 農地等関連の評価	32
(2) 戸建住宅（既存住宅）の評価	32
(3) 一般企業のニーズへの対応	33
(4) 証券化関連の評価	34
(5) 国際化関連の評価	35
2. 専門性の習得及び認定・表示	35
(1) 専門性の習得	35

(2) 専門性の認定・表示	36
---------------------	----

付属資料

(農地等関連)

1 農地の評価に係るアンケート調査結果 (調査対象：日本不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定業者)	41
2 農業に対する融資についてのヒアリング結果(調査対象：地方銀行等)	49
3 Appraisal Institute(米国不動産鑑定協会)へのヒアリング結果.....	57
4 林地等の評価に係るアンケート調査結果 (調査対象：日本不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定業者)	64

(戸建住宅関連)

5 戸建住宅の評価等に係るアンケート調査結果 (調査対象：日本不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定業者)	84
6 戸建住宅売買の経験者へのアンケート調査結果.....	94

(企業ニーズ関連)

7 不動産鑑定に対するニーズに関するアンケート調査結果(調査対象:上場企業) ..	99
---	----

(動産関連)

8 動産を含む不動産の鑑定評価実績アンケート調査結果 (調査対象：日本不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定業者)	123
---	-----

(証券化関連)

9 J－R E I T運用会社等の不動産鑑定業者選定基準等ヒアリング調査結果	125
10 機関投資家等の不動産鑑定業者選定基準等ヒアリング調査結果.....	127

(法人制度関連)

11 新たな法人制度等に関するアンケート調査結果 (調査対象：日本不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定業者)	129
---	-----

(不動産鑑定士に対して求められる専門性関連)

12 不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築について	160
13 不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みに関する基本的事項	161

I. 調査の基本的事項

1. 調査の目的

不動産市場の拡大進展に伴い、不動産の専門家である不動産鑑定士に求められる依頼内容が多様化・高度化する中で、証券化対象不動産、農地等の鑑定評価のほか、不動産の利活用などにおいて専門家としての不動産鑑定士が活用されているところである。

本件業務では、不動産鑑定評価に対する信頼性の更なる向上に向けて、新たな鑑定評価ニーズに適切に対応するため、当該ニーズに関する実態について詳細に把握・分析等を行うとともに、不動産鑑定士に求められる専門性等について検討することを目的とする。

2. 調査内容

(1) 新たな鑑定評価ニーズに関する実態調査等

① 着眼点

近年において増加しつつある新たな鑑定評価ニーズとしては、依頼目的から分類すると、a. 不動産証券化に係るもの（Jリート等の組み入れ資産の鑑定評価等）、b. 財務会計に係るもの（減損及び賃貸等不動産に係る資産の時価評価、I F R S（国際財務報告基準）等の国際基準による資産評価、工場等の海外資産の鑑定評価等）、c. 資産の利活用に係るもの（C R E（企業所有不動産）やP R E（公的不動産）における資産価値の把握、個人の税務対策に関連する資産評価等）などがあげられる。

また、評価対象の視点からは、従来の宅地や宅地及び建物のほかに、a. ホテルや病院等の事業用不動産とこれと一体となって効用を発揮している動産等（企業等が保有する不動産とこれと一体となって事業の用に供されている機械設備等の動産、再生可能エネルギー施設等のインフラ施設等）、b. 農地等（経営規模拡大や企業による農業参入のための農地及びこれと一体となって農業生産に利用されている機械設備等）、c. 既存住宅（既存住宅の流通・金融・再生（空き家の活用やビッグデータ等を利用したものを含む）に関連）などがある。

これらの鑑定評価ニーズについての実態を詳細に把握するとともに、必要に応じて、今後見込まれる新たなニーズ（現在は顕在化していない、または認知度が高まっていないもの）の可能性についても調査する。

② 取組方法

新たな鑑定評価等ニーズの調査対象は、既存の鑑定評価の依頼者、鑑定評価の周辺・関連業務を行っている事業者、業界団体、海外事業者・団体、一般消

費者など多岐にわたる。

そのため、調査にあたっては、その対象・目的等に応じて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）会員（不動産鑑定業者）への調査（Webを利用したアンケート調査やヒアリング等）、インターネット等に公開された情報の収集、企業及び消費者等への調査（ヒアリングやアンケート）、関連事業者及び国内外の関係団体等へのヒアリング調査等を組み合わせることで、可能な限り広範かつ詳細な情報収集に努める。

調査事項及びこれに応じた調査方法は次のとおりである。

a. 農地等

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、関連する企業及び団体等にヒアリングを実施

- ・これまでの鑑定評価の件数等の実績の推移
- ・農業施設を含めた鑑定評価ニーズ
- ・海外における農地等評価の現状

b. 既存戸建住宅

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、既存戸建住宅の流通に関連する消費者にヒアリングを実施

- ・これまでの鑑定評価の件数等の実績の推移
- ・既存戸建住宅の流通に関連する鑑定評価ニーズ
- ・これらに係る鑑定評価以外のニーズ

c. 財務会計関連

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、財務諸表作成目的での資産評価に関連する企業へのヒアリング及びアンケートを実施

- ・これまでの鑑定評価の件数等の実績の推移
- ・財務諸表作成目的の資産評価の方法
- ・鑑定評価を利用していない場合は、その理由及び利用するために必要となる条件
- ・海外における財務諸表作成目的の資産評価の現状（外部評価人の利用の現状等）
- ・企業が海外に保有する資産の鑑定評価ニーズ

d. 不動産とこれと一体となって効用を発揮している動産等

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、一般企業にヒアリングを実施

- ・これまでの鑑定評価の件数等の実績の推移
- ・機械設備、プラント、インフラ施設の評価に係る評価ニーズ
- ・企業が海外に保有する資産の鑑定評価ニーズ及び海外における動産等の評価の現状

e. 資産の利活用関連

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、一般企業にヒアリングを実施

- ・CREに関連する鑑定評価ニーズの現状
- ・これらに係る鑑定評価以外のニーズ

f. 不動産証券化関連

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、不動産証券化に関連する企業及び団体等にヒアリングを実施

- ・鑑定評価に期待する事項、鑑定評価以外のニーズ
- ・不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に求める条件

g. 国際化関連

下記事項を中心に、連合会会員への調査のほか、海外不動産の評価に関連する企業及び団体等にヒアリングを実施

- ・海外不動産の評価に関連するニーズ
- ・IVS（国際評価基準）への対応

(2) 不動産鑑定士に対して求められる専門性に関する検討

① 着眼点

新たな鑑定評価等のニーズは(1)のような分野であるが、不動産鑑定士に求められる専門性については、それぞれの分野ごとの調査、整理、検討が必要となる。

② 取組方法

前記(1)の調査に併せて、それぞれの分野において不動産鑑定士に求められる専門性についても調査し、整理・分析を行ない、今後の課題を抽出し、対策策について検討する。

3. 調査期間

平成28年11月30日～平成29年3月17日

Ⅱ. 調査結果

A. 新たな鑑定評価ニーズに関する実態調査等

1. 農地等関連（林地含む）のニーズ

（1） 農業を取り巻く現状

日本の農業は、農地面積の減少や農業従業者の減少・高齢化が進行しており、農業構造の脆弱化が進行している。

農家1戸当たりの農地面積を諸外国と比較すると以下のとおりで、日本の農家の経営規模の狭小さが際立っている。

1戸当たり農地面積の国際比較		
	農家1戸当たりの農地面積	日本との比較
日本 (2006年)	1.8ha	—
米国 (2005年)	180.2ha	99倍
EU (2005年)	16.9ha	9倍
豪州 (2004年)	3,423.8ha	1,902倍

資料：農林水産省「農業構造動態調査」、米国農務省資料、欧州委員会資料、豪州農業資源経済局資料
注：日本の数値は、販売農家1戸当たりの経営耕地面積

（出所：農林水産省HP）

日本の農地及び採草放牧地（以下、「農地等」という。）については、永らく個人が所有・経営していたが、平成21年の農地法改正により賃借による法人の参入が認められた。また、昨今後述のとおり限定された地域内ではあるが、企業による農地取得が実施され、今後農地に対する不動産鑑定評価のニーズが高まることも予想される。

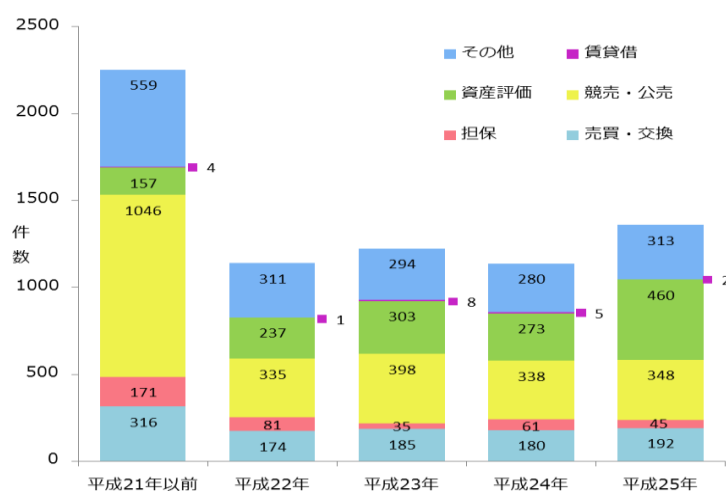
農地評価の実績等に関して連合会会員（不動産鑑定業者）635業者に行ったアンケート結果（付属資料1）によると、農地等に係る鑑定評価及び価格等調査（以下、「評価」という。）の依頼目的別の受託件数実績は以下のとおりである。

【連合会会員向けアンケート：農地等評価の依頼目的別受託件数 付属資料1 抜粋】

	平成21年 以前	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
売買・交換	316	174	185	180	192
担保	171	81	35	61	45
競売・公売	1046	335	398	338	348
資産評価	157	237	303	273	460
賃貸借	4	1	8	5	2
その他	559	311	294	280	313
合計（件数）	2253	1139	1223	1137	1360

※1 件数は、物件数ではなく「受託した件数」で回答。

※2 固定資産税評価額・相続税路線価の公的評価はそれぞれ1件と数える。



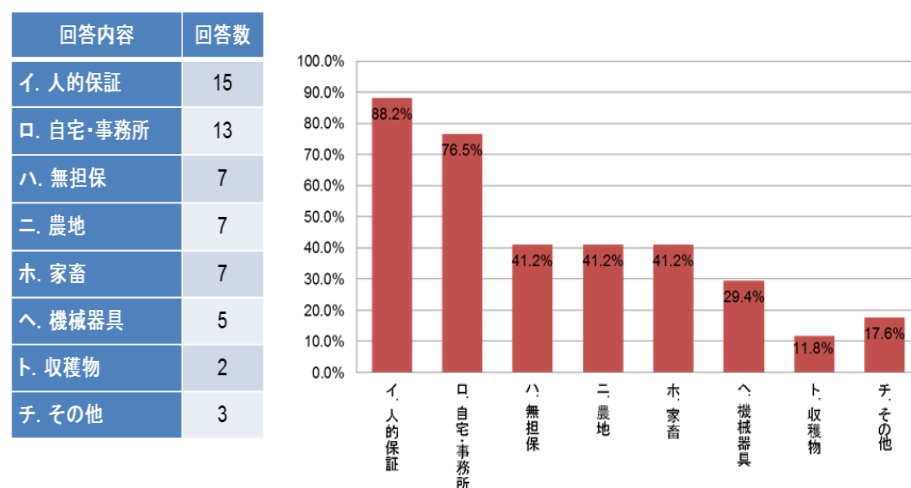
アンケート結果によると、依頼目的としては、「競売・公売」または「資産評価」が多くその他多岐にわたる需要がある。後述のとおり、近年企業の農業参入が徐々に進みつつあるなどの動きがあるが、評価受託件数に関しては、目立った変動がない。

(2) 農業評価に対する新たなニーズ

① 金融機関等のニーズ

農業関連融資を行っている地方銀行14行、信用金庫2金庫、農業協同組合1組合の金融機関に行ったアンケート結果（付属資料2）、によると、農業に関する融資を行う際に求める担保・保証の種別については、以下のとおりである。

【金融機関向けアンケート：融資の際に求める担保・保証の種別 付属資料2 抜粋】



アンケート結果によると、人的保証、自宅・事務所担保が多く、農地自体が必ずしも担保として重要視されていない傾向がうかがえる。

付属資料2のアンケート等で得られた回答によると、金融機関の農業に関する融資の状況等は概ね以下のとおりである。

- ほとんどの金融機関が、農業に関する融資には積極的な対応をしている。
- 農業に関する融資は、事業の収益性、人的保証をベースに行われることが主で、必ずしも農地の担保評価額を基準に融資額が決定されるわけではない。
- 農地についても、基本的には担保として取得するが、その評価は主として固定資産税評価額をベースとした金融機関内部の評価に拠っている。
- 牛などの価値の高い家畜を担保としたA B L (Asset Based Lending: 動産担保評価)に取り組んでいる金融機関も存在する。牛の状態・担保価値を把握するため、専用の管理・評価ソフトを開発し、自行で評価をしている場合がある。

しかし一方で、以下のような不動産鑑定士の評価に期待する意見もあった。

○現状の固定資産税評価額は、実勢価格より低廉な場合もあり、不動産鑑定士による農地価格の適正な評価は、融資枠の拡大につながる可能性がある。

○大規模な農地の担保取得時には、その担保価値の把握の重要性が高いため、融資の意思決定の参考として不動産鑑定士による評価が必要となる場合が考えられる。

② 企業の農業分野への参入等の動き

平成21年の農地法抜本改正以降の、農業分野への企業の参入等に関する動きは以下のとおりである。

a. 平成21年農地法改正

株式会社などの賃借での参入規制を緩和。農業生産法人の要件を緩和し、食品関連企業等からの出資が2分の1未満まで可能となった。

b. 平成26年新潟市、兵庫県養父市が農業分野の国家戦略特区に認定された。 企業の農業分野の進出が認められた。

c. 平成28年農地法改正

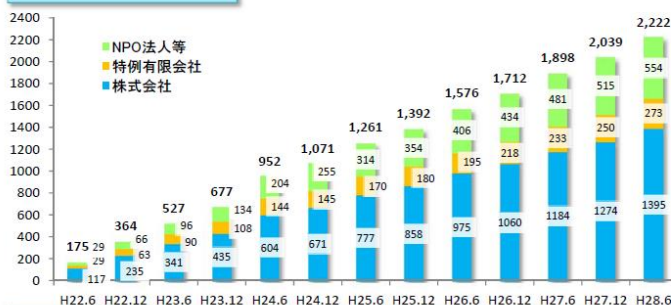
農地を所有できる法人の要件等の見直し（農業生産法人が農地所有適格法人となり、構成員・議決権要因、役員要件が変更）

以上のような規制緩和を受け、企業は農地の賃借又は農地所有適格法人への出資を通じて農業分野に参入を進めている。下記の資料のとおり、農地を利用して農業経営を行う法人が着実に増えている。

一般法人の農業参入の動向

改正農地法施行（平成21年12月）後、改正前の約5倍のペースで一般法人が参入（新たに2,222法人）するなど、農地を利用して農業経営を行う法人は着実に増加

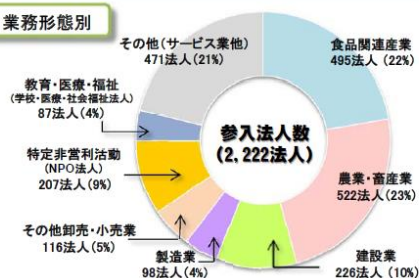
○一般法人数の推移



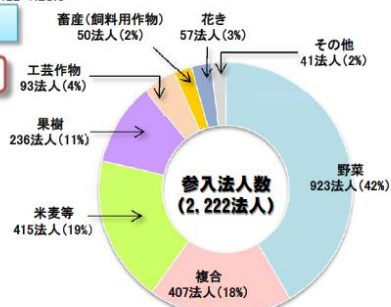
	改正農地法施行前 (H15.4～H21.12)	改正農地法施行後 (H21.12～H28.6)
参入法人数	436	2,222
うち株式会社	250	1,395
1年当たり平均参入数	65	342

○改正農地法施行後の参入法人の業務形態別・営農作物別内訳

業務形態別



営農作物別



資料：農林水産省経営局調べ（平成28年6月末現在）

（出所：農林水産省HP）

また、上記 b. 記載の国家戦略特区に指定されている兵庫県養父市で、企業3社が全国で初めて農地計1.5hを購入し農業経営に乗り出す計画が認定されている。今後、このよ

うな動きが増大することにより、大規模な農地が売買される場合には、売買当事者の意思決定の参考や投資家への説明の資料として評価のニーズが広がることが予想される。

③ 米国の状況

米国における農地評価の状況は、米国最大の鑑定評価業者団体である Appraisal Institute（米国不動産鑑定協会）へのヒアリング（付属資料3）等によると以下のとおりである。

a. 農業構造

日本貿易振興機構（ジェトロ）輸出促進・農水産部の公表した「平成19年度コンサルタント調査 米国の農業と農業政策の現状 2008年2月」によると、米国の農場数は207.5万戸、農地面積は9億3,100万エーカーである。1農場当たりの平均面積は拡大している。

農業経営の89.7%は家族又は個人経営である。法人経営は数が少ないが、規模が大きく、平均年間販売額は、個人経営の約1.4倍になっている。

農地の所有形態では、農業経営の67.1%が全農地を所有しているが、部分的農地所有者（一部所有、一部賃借）も相当数を占める。

AIでのヒアリングによると近年、多国籍企業が大規模農業経営を実施するために、農地の集中的な買収を行っている例もあるとのことである。

b. 農地評価に関する資格

米国における不動産鑑定評価に関する団体は、Appraisal Institute（AI：米国不動産鑑定協会）が最大で、他にも幾つかの団体が存し一定の登録要件を備えた者に対し不動産鑑定士類似資格の認定をしているが、いずれも民間資格であり、国家資格である日本の不動産鑑定士とは異なる。

農地評価に必須とされる特別な資格はなく、基本的には各団体の認定した不動産鑑定士が評価を担っている。なお、農業コンサルティング、農地評価の専門家団体である American Society of Farm Managers and Rural Appraisers（米国農業経営評価人協会）が、一定の研修受講要件等を満たした者に対し、Accredited Rural Appraiser（ARA：認定農地鑑定人）という称号を付与している。

また、米国では、金融改革/再建/強化法第11章により、金融機関に対して不動産の鑑定評価書を提出する場合には、当該鑑定人が業務に従事する州のライセンスが必要となっている。州ライセンスには、Licenced Residential Real Property Appraiser（住宅不動産鑑定人）、Certified Residential Real Property Appraiser（公認住宅不動産鑑定人）、Certified General Real Property Appraiser（公認総合不動産鑑定人）の3種類があるが、金融機関向けに農地評価を行う場合には、Certified General Real Property Appraiser（公認総合不動産鑑定人）のライセン

スが必要となる。

c. 鑑定評価基準

農地についても、他の資産同様、USPAP（米国鑑定評価基準）、IVS、AI の評価実務基準等が実務上準拠すべき基準となっている。

d. 米国における農地評価の依頼目的

農地の鑑定評価の主な依頼目的は、担保評価であるが、他に、相続時の資産評価、財務諸表作成、訴訟、地役権設定、収用等がある。

e. 評価手法の特徴

農場は、非常に広大で、農地以外に牧草地が含まれることもあり、また複雑な経営形態をとっていることが多いため、難易度が非常に高いと認識されている。動産や家畜の専門家と共同して評価を行うケースもある。

評価手法としては、可能な限り原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を併用している。しかしながら、一般に建物等に比べて、土地の面積が広大で資産に占める割合も高いことから、原価法の適用は困難な場合が多い。

f. 原価法の特徴

農地及び建物等の評価に当たっては、土地の占める割合が大きいので、原価法の適用可能性は一般的に小さい。しかしながら、畜産業などで建物等の価格が重要な場合には適用される場合がある。

また、他の手法で求めた価格を土地と建物等に配分する際には有効に利用される。

g. 取引事例比較法の特徴

土地のみならず建物や動産部分についても、取引事例比較法を適用して評価するのが基本となっている。

取引事例の収集については、取引情報が公開されている州とそうでない州がある。公開されていない州においては、取引当事者に聞き取り調査をして情報収集することが基本となるが、十分な情報が得られるとは限らない。

土地に比べて動産等の取引事例の収集は更に難易度が高い。

十分な土地の取引事例が入手できない場合に土地価格を求めるための補完的な手法としては、土地残余法による価格、複合不動産の土地価格を土地に配分した価格、複合不動産の売買価格から建物等の価格を控除した価格、開発後の宅地価格から逆算した価格、地代を基にした収益価格が例示されている。

h. 収益還元法の特徴

農地の運営形態には、所有者による運営、賃貸による運営の他に、土地を借りて農業経営する者が農作物を土地所有者に支払う方法（Crop Share Rental）があり、通常の賃貸による場合以外は、特に収益還元法の適用の難易度が高い。

収益還元法の査定時に計上する収入項目としては、土地の賃料、作物の売り上げ、建物の賃料などの他に、農閑期の狩猟やレクリエーション目的の賃料など多様なものがある。費用項目については、固定資産税、保険料、維持管理費、マネジメントフィーの他に、灌漑に必要な費用が含まれる場合がある。

還元利回りは、市場の取引データから求める。

直接還元法の他にDCF法が適用される場合もある。

（３） 林地を取り巻く現状

日本の林業は、長期にわたり産出額の減少、木材価格の下落等の厳しい状況が続いてきたが、近年は国産材の生産量の増加、自給率の上昇など、活力を回復しつつある。

林地評価の実績等に関して連合会会員（不動産鑑定業者）263業者に行ったアンケート結果（付属資料4）によると、林地に係る評価の依頼目的別の受託件数実績は以下のとおりである。

【連合会会員向けアンケート：林地評価の依頼目的別受託件数 付属資料4 抜粋】

②林地のみの評価の受託件数

	平成23年 以前	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
A. 売買・交換の参考（B.を除く）	55	19	29	37	35
B. 国有林（財務省も含む）・県有林・ 市町村有林の売却の参考	50	11	10	5	4
C. 担保評価	24	6	5	6	8
D. 税務・会計その他財務諸表目的の評価	10	6	6	7	6
E. 遺産分割のための評価	7	1	3	1	1
F. 資産評価（D.E.を除く）	15	9	23	14	7
G. 訴訟・非訟のための評価	0	0	0	0	0
H. 民事執行法による競売評価	273	5	5	2	2
I. 地方公共団体・租税債権回収機構等か らの換価処分のための公売評価	3	1	2	1	0
J. 高圧線下地等の補償のための評価	23	7	5	7	5
K. 貸付料算定のための評価	22	10	11	2	4
L. 地価調査	132	25	23	25	35
M. 相続税評価	280	0	1	1	20
N. 固定資産税評価	17	1	19	5	2
O. 分収育林・分収造林事業に関連する評価	0	0	0	0	0
P. その他（上記以外の評価）	8	5	10	6	5
合計（件数）	919	106	152	119	134

アンケート結果によると、依頼目的としては、「売買・交換の参考」または「（都道府県）地価調査」が多くその他多岐にわたる需要があるが、評価受託件数に関しては、目立った変動がない。

2. 戸建住宅に関するニーズ

(1) 戸建住宅評価を取り巻く現状

戸建住宅評価の実績等に関して連合会会員（不動産鑑定業者）551業者に行ったアンケート結果（付属資料5）によると、既存戸建住宅に係る評価の依頼目的別の受託件数実績は以下のとおりである。

【連合会会員向けアンケート：既存戸建住宅の依頼目的別受託件数 付属資料5 抜粋】

②既存住宅(依頼目的別) (件数)	平成26年	HAS利用 (H26)	平成27年	HAS利用 (H27)	平成28年	HAS利用 (H28)
A. 官公庁の制度・政策に係る調査等のための評価 (国の補助事業等)	19	0	27	7	30	8
B. 売却の参考(上記A. を除く)	240	1	270	12	302	15
C. 購入の参考(上記A. を除く)	6	0	11	0	14	1
D. リバースモーゲージの参考(上記A. を除く)	23	0	15	0	22	0
E. 担保評価(上記A. D. を除く)	3243	0	3235	2	3617	2
F. 訴訟・非訟のための評価	29	1	32	4	26	2
G. 遺産分割・遺留分減殺請求のための評価 (上記F. を除く)	61	0	67	1	66	2
H. 資産評価(上記を除く。税務目的を含む)	173	0	144	1	143	5
I. 民事執行法による競売評価	1094	0	1000	0	778	0
J. 地方公共団体・租税債権回収機構等からの 換価処分のための公売評価	35	0	50	1	45	1
K. 賃料の評価	13	0	13	0	13	0
L. その他(上記以外の評価)	12	0	12	0	27	0
計	4948	2	4876	28	5083	36

アンケート結果によると、依頼目的としては、「担保評価」が圧倒的に多く、「民事執行法による競売評価」が続いている。

同アンケートの他の質問項目への回答等から、以下の状況が確認される。

○（既存）戸建住宅の鑑定評価需要は、金融機関の担保評価と民事執行法による競売評価が大層を占める。また、金融機関の担保評価時には、相続税路線価等を利用した社内評価によるものも多い。

○戸建住宅売買時の鑑定評価依頼が少ないのは、宅地建物取引業者の価格査定やインターネット上の価格推計サービスで大凡の水準把握が可能であることが主な理由であるが、他に鑑定評価等報酬が高額であることや不動産鑑定士の知名度が低いことも理由として挙げられる。

○既存戸建住宅の建物については、価値が小さいことが多く詳細な評価が求められない場合もある。

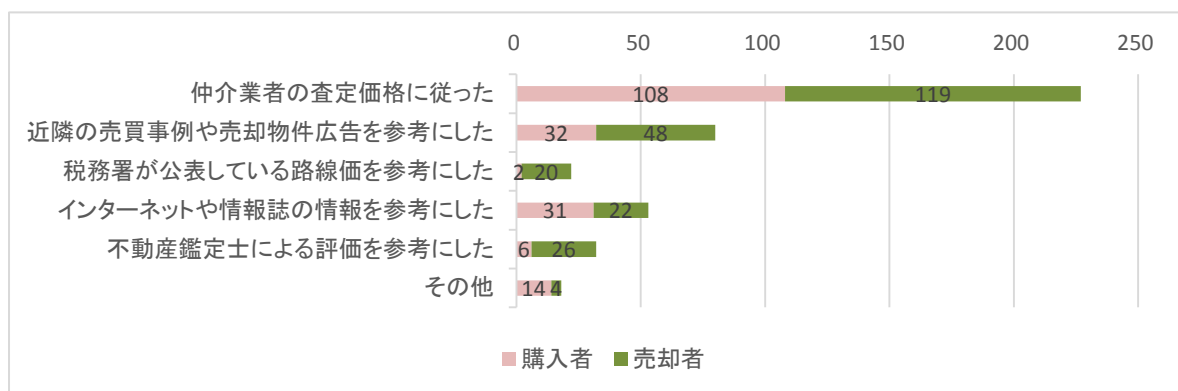
(2) 戸建住宅評価のニーズ

① 一般消費者のニーズ

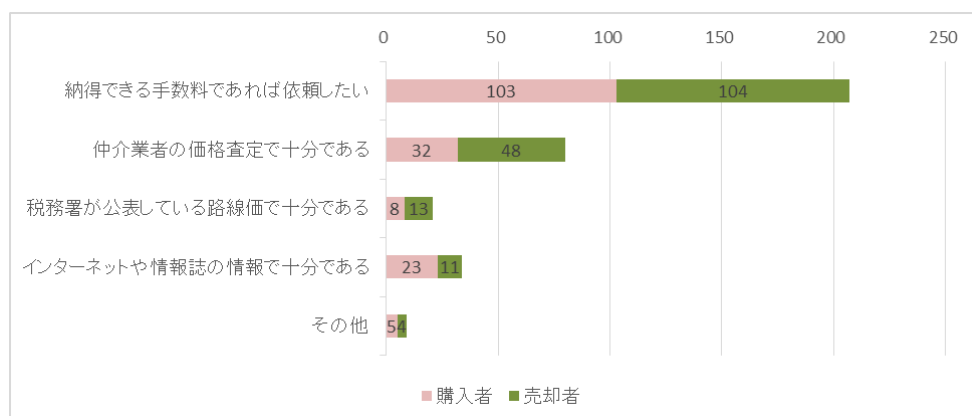
過去3年以内に既存戸建住宅を売買した一般消費者310名を対象に行ったアンケート結果（付属資料6）によると、売買価格の決定に関しての不動産鑑定の利用等については以下のとおりである。

【既存戸建住宅の売買経験のある一般消費者向けアンケート 付属資料6 抜粋】

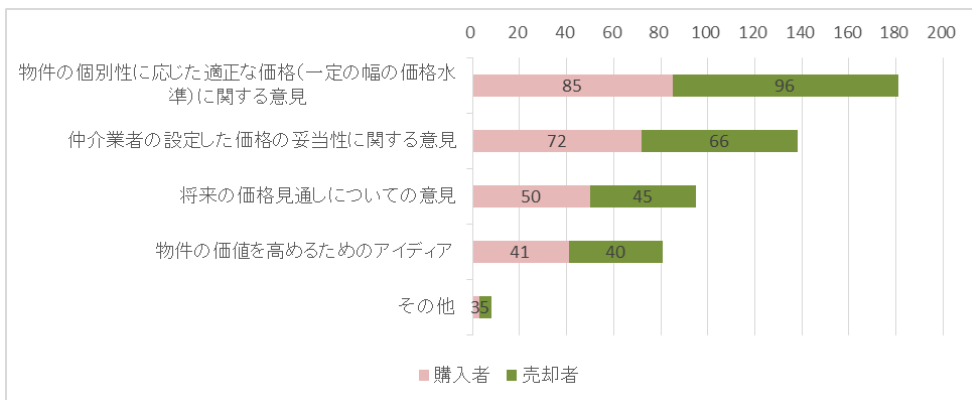
Q3	売買価格はどのように決定しましたか。 (複数回答可)	購入者	売却者
1	仲介業者の査定価格に従った	108	119
2	近隣の売買事例や売却物件広告を参考にした	32	48
3	税務署が公表している路線価を参考にした	2	20
4	インターネットや情報誌の情報を参考にした	31	22
5	不動産鑑定士による評価を参考にした	6	26
6	その他	14	4
	全体	155	155



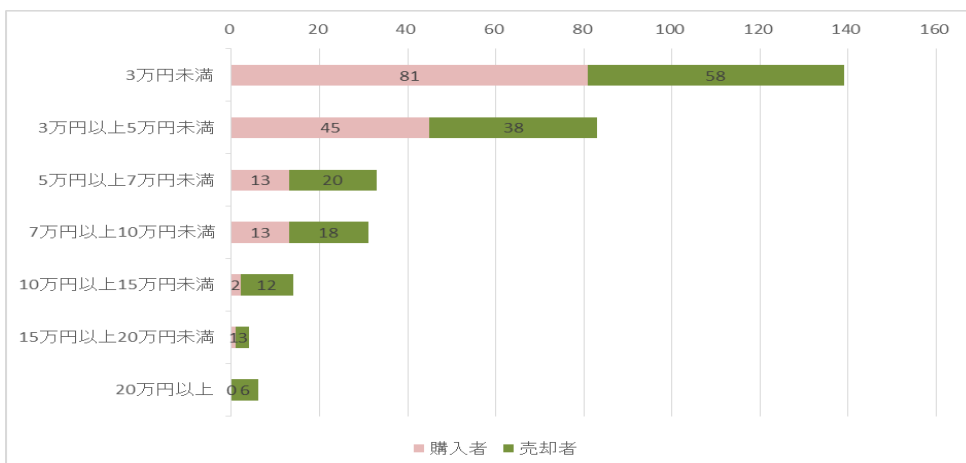
Q11	もし、改めて戸建住宅を売買するとしたら、不動産鑑定士に価格評価を依頼しますか。(複数回答可)	購入者	売却者
1	納得できる手数料であれば依頼したい	103	104
2	仲介業者の価格査定で十分である	32	48
3	税務署が公表している路線価で十分である	8	13
4	インターネットや情報誌の情報で十分である	23	11
5	その他	5	4
	全体	155	155



Q12	もし、戸建住宅の売買に際し不動産鑑定士に価格評価を依頼するとしたらどのような情報を期待しますか。 (複数回答可)		
		購入者	売却者
1	物件の個別性に応じた適正な価格(一定の幅の価格水準)に関する意見	85	96
2	仲介業者の設定した価格の妥当性に関する意見	72	66
3	将来の価格見通しについての意見	50	45
4	物件の価値を高めるためのアイデア	41	40
5	その他	3	5
	全体	155	155



Q13	もし、戸建住宅の売買に際し不動産鑑定士に価格評価を依頼するとしたらどの程度の費用負担が可能ですか。 ご参考:建物インスペクション(建築士等による建物不具合等の調査)の報酬は7万円程度、 3000万円で売買された不動産の仲介手数料は上限で消費税抜き96万円です。		
		購入者	売却者
1	3万円未満	81	58
2	3万円以上5万円未満	45	38
3	5万円以上7万円未満	13	20
4	7万円以上10万円未満	13	18
5	10万円以上15万円未満	2	12
6	15万円以上20万円未満	1	3
7	20万円以上	0	6
	全体	155	155



アンケート結果によると、Q3 のとおり実際の戸建住宅売買時に、不動産鑑定士による評価を参考にした者の割合は低い（購入経験者で 155 人中 6 人、売却経験者で 155 人中 26 人）が、Q11 のとおり改めて戸建住宅を売買する場合には、納得できる手数料であれば不動産鑑定士に価格評価を依頼したいという回答が約 67%（購入経験者で 155 人中 103 人、売却経験者で 155 人中 104 人）となっている。Q13 によると納得できる手数料については、5 万円未満が 70%程度を占める。また、Q12 によると不動産鑑定士に期待する情報としては、必ずしもピンポイントの評価額ではなく、幅をもった価格水準や宅地建物取引業者の価格設定に対する意見など多岐にわたっている。

② 米国における戸建住宅の評価の状況

Appraisal Institute（米国不動産鑑定協会）へのヒアリング（資料 3）等によると、米国における戸建住宅の評価の状況は以下のとおりである。

○金融機関の担保評価目的の戸建住宅評価では、金融機関から独立した鑑定人が評価を行うのが通常である。

○特に、住宅ローン市場に安定的に資金を供給することを目的に設立された政府系金融機関である連邦住宅抵当貸付公社（Federal Home Loan Mortgage Corporation：通称ファニーメイ）、連邦住宅抵当公庫（Federal National Mortgage Association：通称フレディーマック）に金融機関が住宅ローン債権を売却する際には、外部鑑定人の評価をとることが普通となっている。

○頭金が大きく評価額に対するローン金額割合が低い場合などには、AVM（automated valuation model：自動評価モデル）を利用し鑑定人の評価を行わない場合がある。

○AVM による評価は、類似の住宅が立ち並ぶようなエリアでは精度が高いが、取引事例が少ない場合には精度が落ちる。また、ローン契約期間の判定に建物の耐用年数の判断が必要となるが、建物耐用年数の判断は AVM では対応できない。

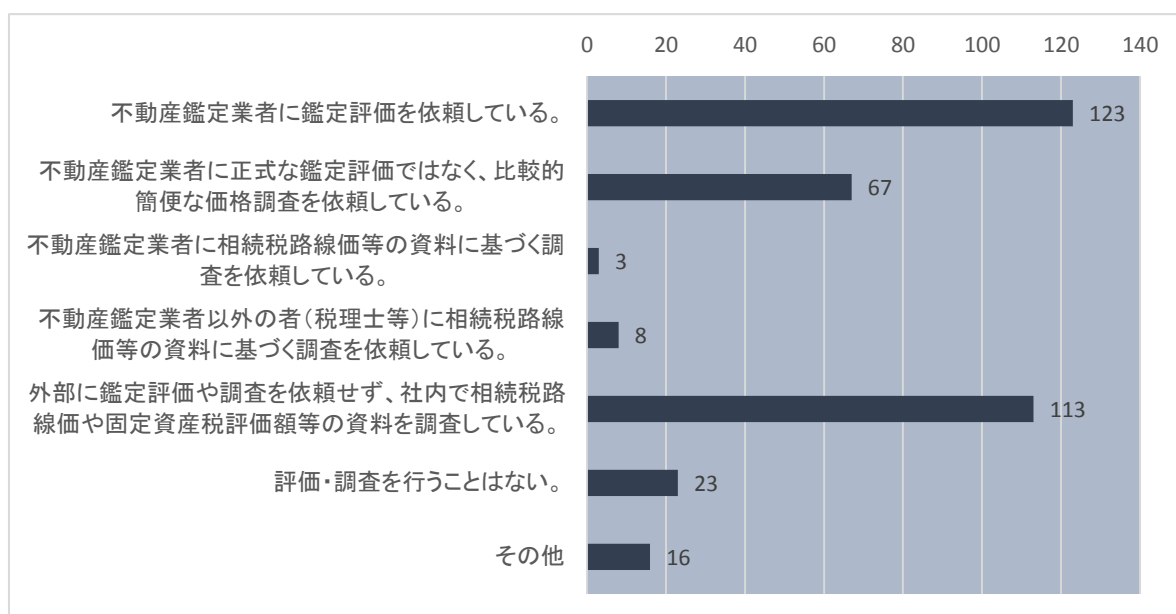
○住宅評価の報酬は、依頼者と鑑定人の交渉により決定する収益物件の場合と異なり依頼者側に決定権があり、平均的には 1 件当たり 350 ドル程度となっている。

3. 一般企業のニーズ

(1) 財務諸表関連のニーズ

東京証券取引所第一部に上場している企業260社を対象に行ったアンケート結果（付属資料7）によると、財務諸表関連（固定資産の減損、棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価等の注記、企業結合、IFRSによる資産の時価評価など）の不動産の評価の対応方法は以下のとおりである。

【上場企業向けアンケート：財務諸表関連目的の不動産の評価方法 付属資料7抜粋】



アンケート結果によると、「不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼している。」という回答が最も多く、次いで、「外部に評価や調査を依頼せず、社内で調査している。」という回答が多かった。

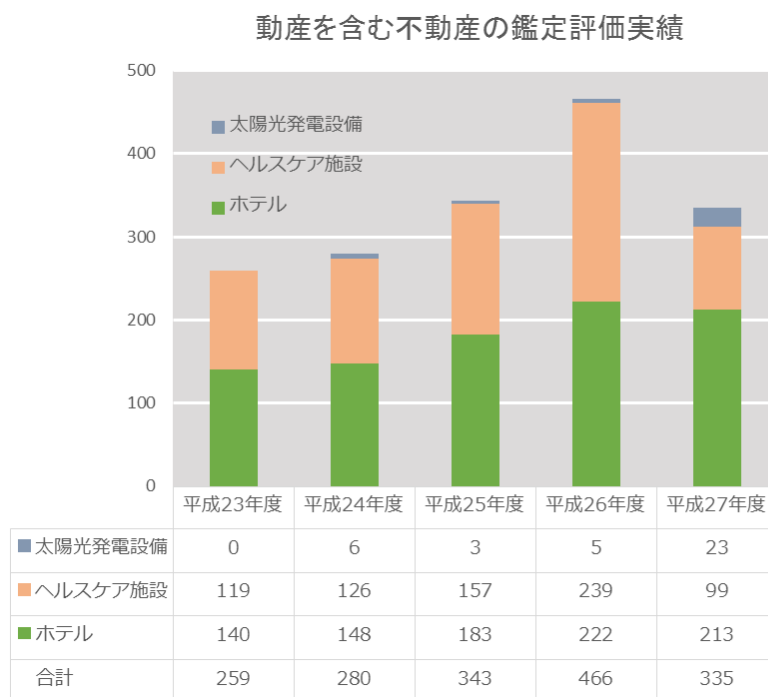
継続的に大量に評価が必要となることなどから、必ずしも、すべてを外部の専門家に委ねているわけではないが、一定数の鑑定評価需要があることが明らかとなった。

(2) 動産関連のニーズ

① 会員アンケート結果

動産を含む不動産の評価実績が多い連合会会員（不動産鑑定業者）6業者に行ったアンケート結果（付属資料8）によると、動産を含む不動産（太陽光発電設備、ヘルスケア施設、ホテル）の鑑定評価実績は、以下のとおりである。

【連合会会員向けアンケート：動産を含む不動産評価実績 付属資料8抜粋】



アンケート結果によると、動産を含む不動産の評価実績は、概ね増加傾向にあることがうかがえる。それぞれの資産別の増加理由は以下のとおりである。

a. ホテル・ヘルスケア施設等

平成18年に上場した「ジャパンホテルリート投資法人」を皮切りに、上場リート等のファンドを中心に、動産不動産一体の評価依頼が増えている。

b. 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備）

平成24年に再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度がスタートしたことにより、特に太陽光発電設備の建設が進んでおり、担保評価、ファンド組み入れのための評価ニーズが発生している。

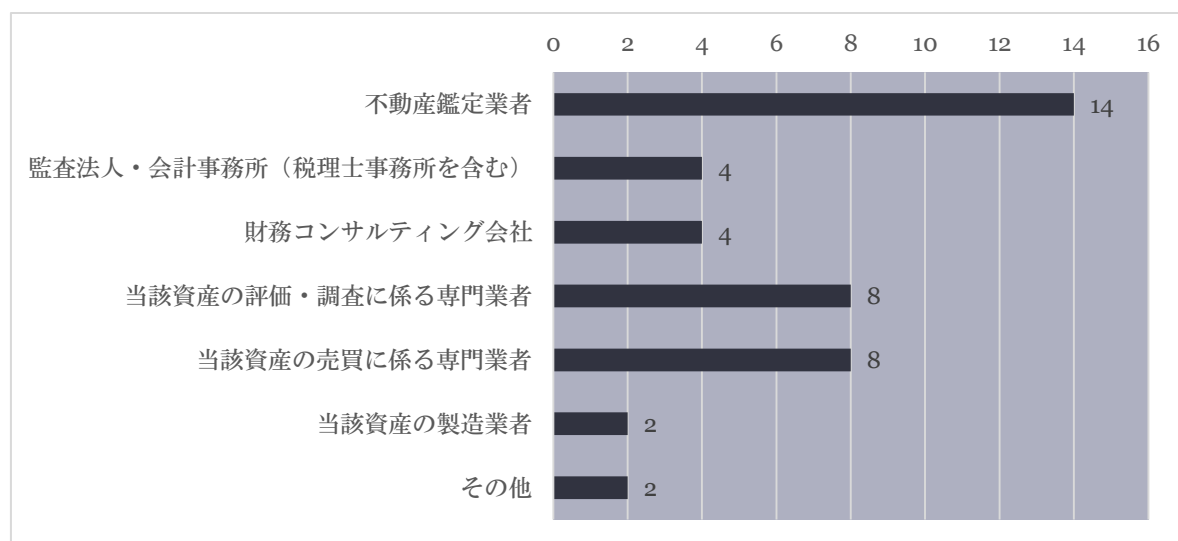
いずれも、動産が不動産と一体として運用されているため、不動産と同時に鑑定評価を行うことが合理的と判断されていることが背景にある。

② 上場企業向けアンケート結果

前出の上場企業へのアンケート結果（付属資料7）によると、動産関連の評価の依

頼先は以下のとおりである。

【上場企業向けアンケート：不動産以外の資産の評価依頼先 付属資料7 抜粋】



アンケート結果によると、不動産以外の資産の評価ニーズが存在し、不動産鑑定業者を含む外部専門家への依頼実績があることがうかがえる。

③ インフラファンド運用会社へのヒアリング結果

インフラファンド運用会社等へのヒアリングによると、太陽光発電設備及びその敷地の評価に関するニーズ等は以下のとおりである。

○上場インフラファンドが所有する太陽光発電設備及びその敷地の評価に関しては、投資信託及び投資法人に関する法律等により、不動産部分は不動産鑑定士が評価を行い、動産部分は公認会計士が評価を行うこととなっている。実際は、双方とも土地と動産の両方の資産の評価を行っており、同一資産について2重の評価コストを負担する状況となっている。この状況について、資産評価の専門家である不動産鑑定士のみが評価を担当すれば足りるという意見がある。

④ 諸外国の状況

連合会の調査によると諸外国の不動産と動産の評価の状況は下表のとおりである。

	米国		英国	韓国	日本
資格・称号	MAI	ASA (認定上級国際資産 評価士) AM (認定国際資産評価士)	MRICS (メンバー会員) FRICS (フェロー会員)	鑑定評価士	不動産鑑定士
登録機関	AI (米国不動産鑑定 協会)	ASA (米国鑑定士 協会)	RICS (英国王立チャータード・ サーベイヤーズ協会)	国土交通省 (韓国)	国土交通省
根拠法令	不動産鑑定 評価資格 登録基準	資産評価資格 登録基準 (不動産は同左)	RICS入会規定 ※公的な登録・ライセンス 制度なし	鑑定評価及び鑑定評 価士に関する法律	不動産の鑑定評価に 関する法律
動産評価 を含む 資格認定	動産について 規定はないが、一般 に行われている	不動産と動産は 別分野として認定 ※不動産、プラント・機械 設備、事業、知的財産権 の分野別の認定	不動産・動産を含 む資産評価分野 として認定 ※資産評価には、不動産 、機械設備、事業・無 形資産を含む (細区分別の認定なし)	上記の法律に、不 動産のほか、動産 等が対象となる旨 明記	動産は対象外
登録者数	8,597名 <2015年1月>	不動産652名 (うち海外39名) 機械設備787名 (うち海外330名) <2016年7月>	資産評価 約13,000名 (英国) 約30,000名 (世界全体) <2015年2月>	4,227名 <2015年6月>	9,482名 ※不動産鑑定士補含む <2016年1月>

○米国の状況

米国において、動産評価に必須とされる公的資格はない。鑑定評価に関する団体は、Appraisal Institute (AI: 米国不動産鑑定協会) が最大であるが、動産関連の有力団体としては、American Society of Appraisers (ASA: 米国鑑定士協会) がある。ASA では、不動産の他に動産、機械設備事業 (含む知財)、美術品、宝石等のそれぞれの専門分野に関し会員宛て教育・資格付与を行っている。不動産と動産その他の複数の資格を持ち業務に従事している者もいる。

○英国の状況

英国において、資産評価に必須とされる公的資格はない。資産評価に関する資格としては、Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS: 英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会) があり、資産評価分野その他の分野ごとの資格認定をしている。なお、不動産、機械設備等の細区分ごとの資格認定はされていない。

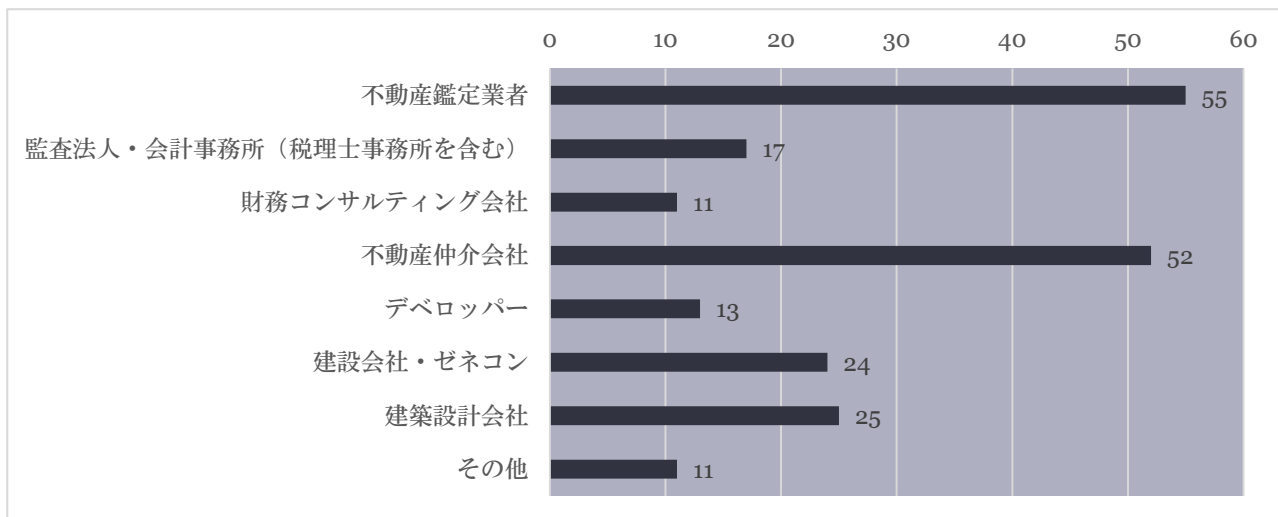
○韓国の状況

韓国においては、「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」において、鑑定評価士が、不動産・動産等の評価を行うことが規定されている。

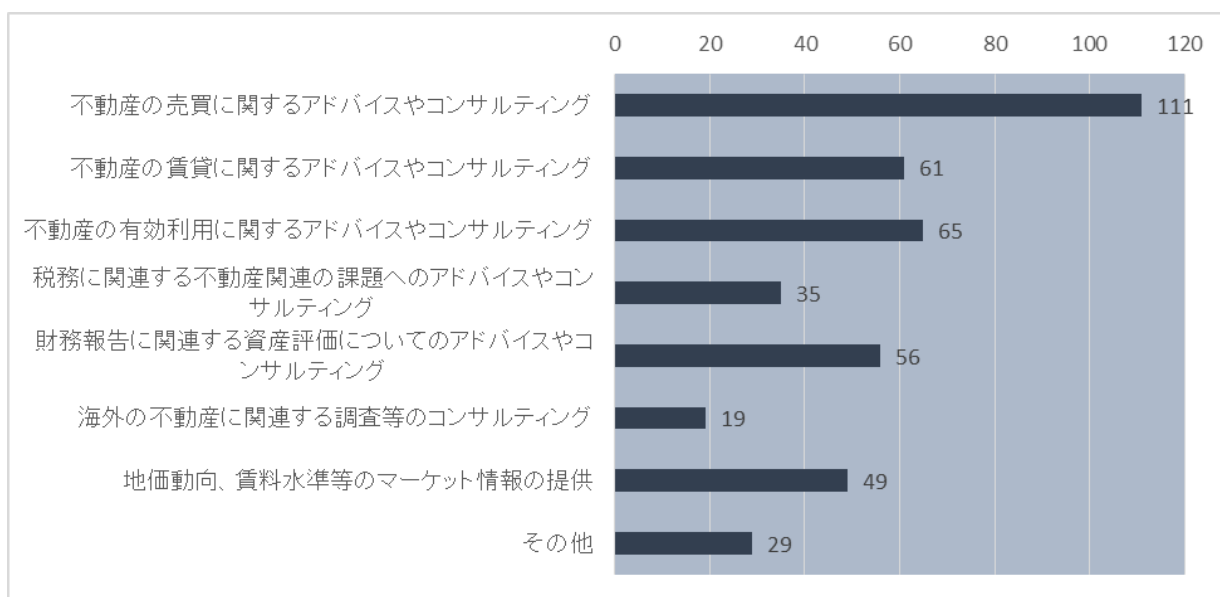
(3) コンサルティング関連のニーズ

前出の上場企業へのアンケート結果（付属資料7）によると、コンサルティング関連業務の依頼先及び不動産鑑定士に期待する業務は以下のとおりである。

【上場企業向けアンケート：コンサルティング業務の依頼先 付属資料7 抜粋】



【上場企業向けアンケート：今後、不動産鑑定士にアドバイス等を受けることを検討可能な業務 付属資料7 抜粋】



アンケート結果によると、不動産関連のコンサルティング業務に関しては、不動産鑑定業者、宅地建物取引業者への依頼が多いことがうかがえる。

また、不動産鑑定士のアドバイスやコンサルティングを受けることを検討しても良いと考えられるケースとしては、不動産の売買に関するものが最も多かったが、そのた、不動産の有効利用や賃貸に関するものなど多様なニーズがあることがうかがえる。

4. 証券化関連のニーズ

(1) 証券化関連のニーズ

証券化不動産の取得、運用等に携わっているアセットマネジメント会社、不動産証券化商品に投資している機関投資家等へのヒアリング調査（付属資料9・10）によると、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に求められているニーズの主なものは以下の通りである。

- 証券化対象不動産の鑑定評価においては、還元利回り等における全国的なバランスが重要となるため、全国の主要都市にネットワークをもつ鑑定業者に依頼をしたい。
- 地域の実情に精通した不動産鑑定業者には、建物を取り壊して売却する場合など土地価格が重要となる場合の評価や賃料評価などを依頼したい。
- 短期的なマーケットに影響されない中長期的な価格の提示が欲しい。
- 評価書内で、賃料設定や還元利回りの査定についてより詳しい説明が欲しい。

(2) 評価体制等に関するニーズ

証券化不動産の取得、運用等に携わっているアセットマネジメント会社、不動産証券化商品に投資している機関投資家等へのヒアリング調査（付属資料9・10）によると、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に求められている評価体制等に関するニーズ等の主なものは以下の通りである

○鑑定業者の選定基準

- ・ J リート等での評価実績があること。
- ・ 複数の不動産鑑定士が在籍し、審査その他の内部管理体制が充実していること
- ・ 情報管理や法令順守体制が確立していること

○鑑定業者同士のジョイントベンチャー（共同）に対する発注の可能性については、情報管理体制の確認などに手間を要し、積極的に採用する必要性がない。

○評価書に対するセカンドオピニオンについては、必ずしも必要がない。但し、関係会社間の取引に係る場合や、規模・金額・アセットタイプなどにより重要性が高い資産の場合に、例外的に必要となる場合がある。

○鑑定業者のローテーション（一定期間を置いての鑑定業者の交代）制度については、評価方針の継続性の確保やコスト面から不要との意見が大半であるが、対外的な透明性の確保の観点から有用との意見が一部ある。

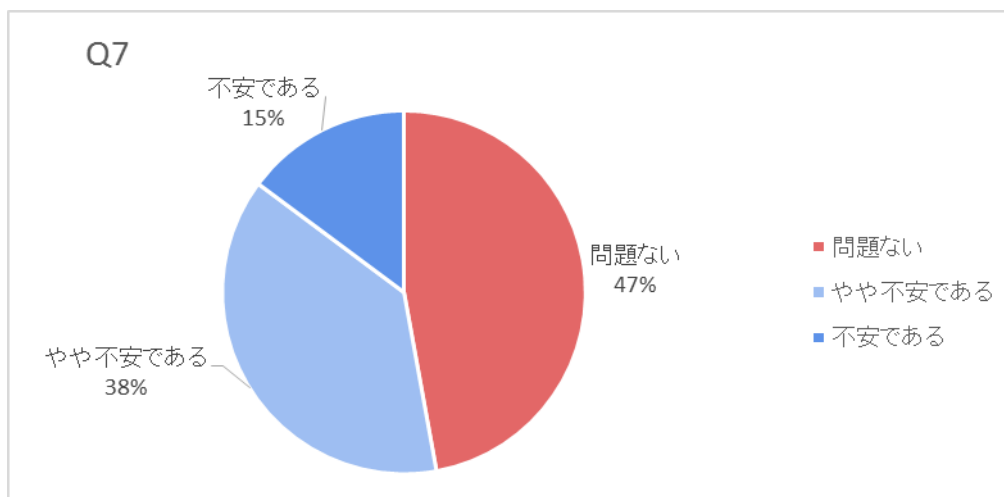
○不動産鑑定士、不動産鑑定業者の選定のために、各鑑定士・鑑定業者の評価実績、研修受講履歴、専門性を有する地域・分野等が外部から把握できる仕組みを構築して欲しいとのニーズがある。

(3) 不動産鑑定業者による連携等の体制整備への取組

① 鑑定業者の組織体制への認識

連合会会員（不動産鑑定業者）267業者に行ったアンケート結果（付属資料11）によると、「社会のニーズの変化への対応のため、所属する鑑定業者の組織形態が今のままで問題ないか」という質問に対する回答は以下のとおりである。

【会員向けアンケート:所属する鑑定業者が今のままの組織体制で問題がないか 付属資料11抜粋】



社会経済の変化に伴い、一部の案件では、複数の不動産鑑定士による審査体制の構築等が求められるようになってきていることなどを背景に、鑑定業者の組織体制に対して、「現状で問題ない」とする回答と「やや不安である」「不安である」という回答がほぼ拮抗する結果となっている。

「現状で問題ない」と回答した者の個別の回答理由の主なものは以下のとおりである。

- ・業務の大半が公的評価で、審査体制の構築等を求められない。
- ・複数の鑑定士が一つの鑑定業者に在籍することは、業者単位で行われる鑑定業務注の受注機会の減少に繋がる。
- ・鑑定業者の連携が必要な場合には、その都度対応すればよい。

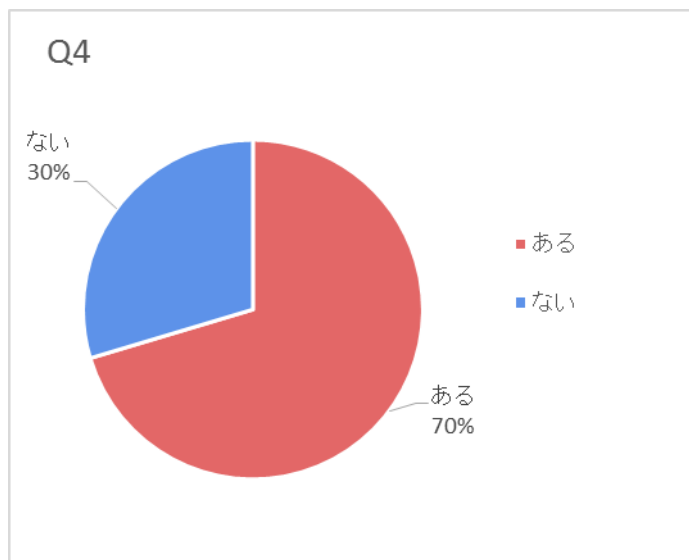
一方、「やや不安である」または「不安である」と回答した者の個別の回答理由の主なものは以下のとおりである。

- ・証券化関連業務や財務諸表関連業務を中心に、審査体制の充実を求める動きがある。
- ・難易度の高い業務や大量案件への対応力に課題が残る。

② 他の不動産鑑定業者・不動産鑑定士との連携の経験の有無

前出の連合会会員（不動産鑑定業者）に行ったアンケート結果（付属資料11）によると、「これまで他の不動産鑑定業者、または不動産鑑定士と業務を行ううえで連携をしたことがあるか」という質問に対する回答は以下のとおりである。

【会員向けアンケート：他の不動産鑑定業者・不動産鑑定士との連携の実績の有無 付属資料 1 1 抜粋】

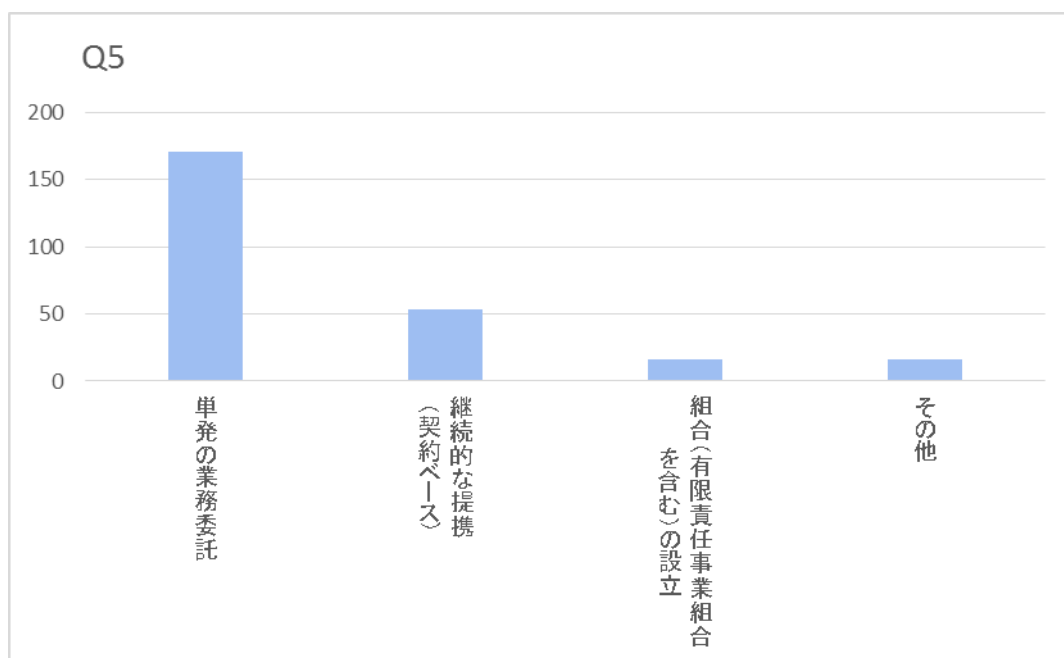


他の不動産鑑定業者・不動産鑑定士との連携については、70%が実績があると回答している。

③ 他の不動産鑑定業者・不動産鑑定士との連携の形態

前出の連合会会員（不動産鑑定業者）に行ったアンケート結果（付属資料 1 1）によると、「連携の形態はどれに該当するか」という質問に対する回答は以下のとおりである。

【会員向けアンケート：連携の形態 付属資料 1 1 抜粋】



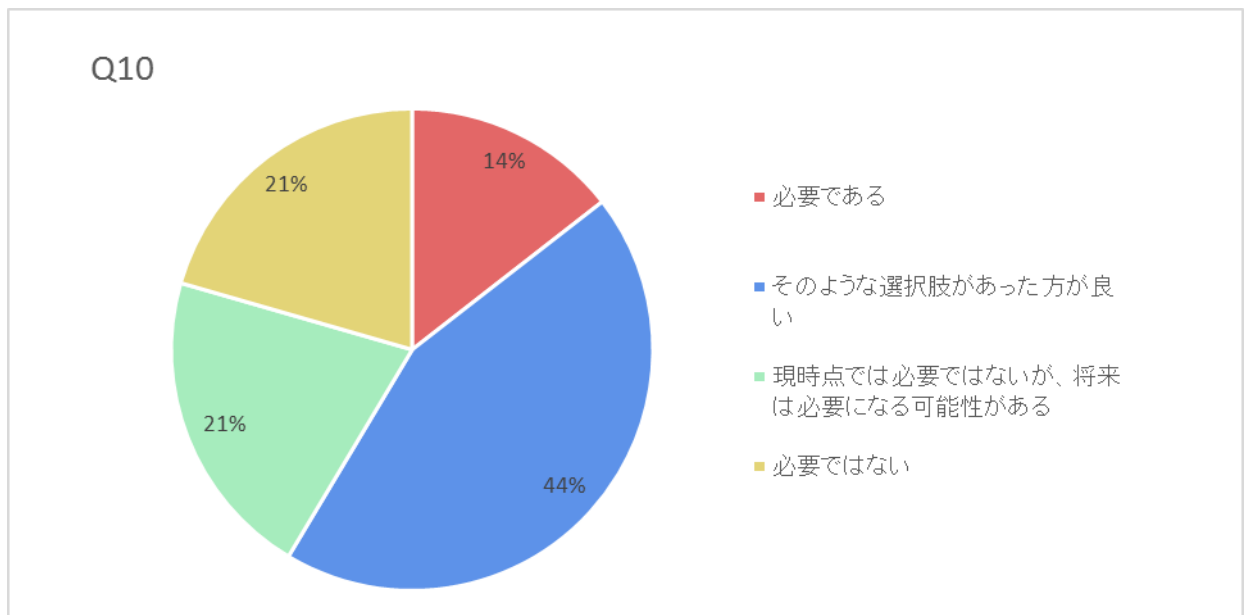
他の不動産鑑定業者・不動産鑑定士との連携の実績がある場合の連携の形態について

ては、単発の業務委託、継続的な提携等が大半であり、組合の設立等は少ない。

④ 不動産鑑定士の内部自治が徹底できる法人形態の必要性

前出の連合会会員（不動産鑑定業者）に行ったアンケート結果（付属資料 1 1）によると、「社会のニーズの変化へ対応するための選択肢の一つとして、他の士業のように不動産鑑定士の内部自治が徹底できる法人形態が必要と思われるか」の質問に対する回答は以下のとおりである。

【会員向けアンケート：不動産鑑定士の内部自治が徹底できる法人形態の必要性 付属資料 1 1 抜粋】



不動産鑑定士の内部自治が徹底できる法人形態の必要性について、「必要である」という回答は 14% に留まる。しかし、「そのような選択肢があった方がよい」「現時点では必要ではないが、将来は必要になる可能性がある」という回答まで含めると、新たな法人制度の必要性を回答する者が 79% で、必要ないという回答は 21% に留まっており、幅広い選択肢を望む者が多いことがうかがえる。

5. 国際化関連のニーズ

(1) 国際評価基準（IVS）への対応

①わが国の現状

企業による事業活動や投資活動のグローバル化が進展するなかで、不動産の分野においても国境を越えた不動産実物の取引やこれに対する融資、リートなどの不動産投資商品への投資などが拡大している。このような企業のグローバルな活動の成果や状況を示す財務諸表の比較可能性を確保するために、会計基準や財務報告基準に関する国際的な統一化・標準化が進展している。このことは財務報告のための資産評価にも密接な関連があることから、財務報告に関連した資産評価を主目的とする国際的な資産評価の基準である国際評価基準への国際的な関心が高まっており、世界各国において国際評価基準の普及を推進する動きが広がっている。

このような状況を踏まえて、2014 年（平成 26 年）には、国際評価基準等において規定されているスコープ・オブ・ワークの概念の導入と証券化対象不動産について原則的に求める価格の特定価格から正常価格（国際評価基準等で採用されている市場価値に相当）への変更等を盛り込んだ不動産鑑定評価基準の改正が行われた。連合会においても、2015 年（平成 27 年）に国際評価基準（IVS2013）と日本の不動産鑑定評価基準の整合性を検証したうえで、実務上の取り扱いについて研究報告をまとめている。

なお、国際評価基準審議会（IVSC）では、2017 年（平成 29 年）に、事業や金融商品といった不動産以外の分野での評価基準の普及を目指して、従来の基準のなかの重要かつ原則的な規定を中心とする内容に再編・整理される形で、国際評価基準の大幅な改正が行われたところである。

②国際評価基準による評価ニーズ

当連合会会員のうち国際的な業務を行っている不動産鑑定業者等へのヒアリングによれば、国際評価基準（国際評価基準に準拠した RICS 評価基準を含む）に則った鑑定評価は、これまでは日本企業よりもグローバルに投資活動を行う外資系からの依頼が中心で、例えばアジア太平洋地域を投資対象とするファンドでは、海外拠点で依頼を受けて、物件のある各国の拠点で鑑定評価を分担することが多く、その際、国際評価基準に準拠した各国の評価基準または RICS 評価基準で評価することが通常のようなものである。また、昨今では、減損処理や事業再編等の精緻な資産評価が要求される場面では、IFRS を適用する日本企業が国際評価基準による鑑定評価を依頼することも少なくない。

このほか、IFRS 適用企業の財務諸表の監査を行う監査法人が、日本の不動産鑑定士が行った鑑定評価について、それが国際評価基準（国際評価基準に準拠している RICS 評価基準を含む）に準拠しているかどうかを確認するケースもある。その場合、IFRS が要求する公正価値として鑑定評価額を取り扱っていかどうかの確認が中心となる

とのことである。

③国際評価基準による評価ニーズへの対応上の課題

平成 25 年（2013 年）10 月に IFRS の適用要件が緩和されて以降、IFRS を適用する企業は増加傾向にあり、IFRS 適用企業が保有する不動産に係る公正価値の測定、なかでも精緻な評価が要求される減損処理や企業の買収・合併等において、鑑定評価を利用する機会が増加することが見込まれる。

ところが、IFRS による財務諸表作成目的等のための不動産の鑑定評価において、国際評価基準による鑑定評価が要請された場合、現状では不動産鑑定評価基準に則って鑑定評価を行っても、それが国際評価基準に適合しているかどうか必ずしも明確ではない。したがって、日本の不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則りつつ、国際評価基準にも適合する鑑定評価ニーズに的確に対応できるような制度的な措置が必要となっている。

④米国における対応例

日本と同様、企業会計において国際財務報告基準を導入していない米国における国際評価基準への対応をみると、担保評価等のための不動産評価に係る全米統一基準である USPAP の策定団体である米国鑑定財団（TAF）と IVSC とが連携して、USPAP に則って行った鑑定評価を IVSC に準拠させるために必要となる追加的な手順等を規定したガイドライン（国際評価基準に準拠した鑑定評価を行うためのガイドライン）をとりまとめ、公表している。米国の不動産鑑定士は、このガイドラインに従うことで、国内基準の USPAP に則りつつ、国際評価基準に準拠した鑑定評価を行うことができるようになっている。

なお、USPAP についても、日本の不動産鑑定評価基準と同様、基準の内容は国際評価基準と基本的に整合しているものの、用語の定義や評価手順等（スコープ・オブ・ワークの取扱い、報告書への記載など）において若干の相違がある。

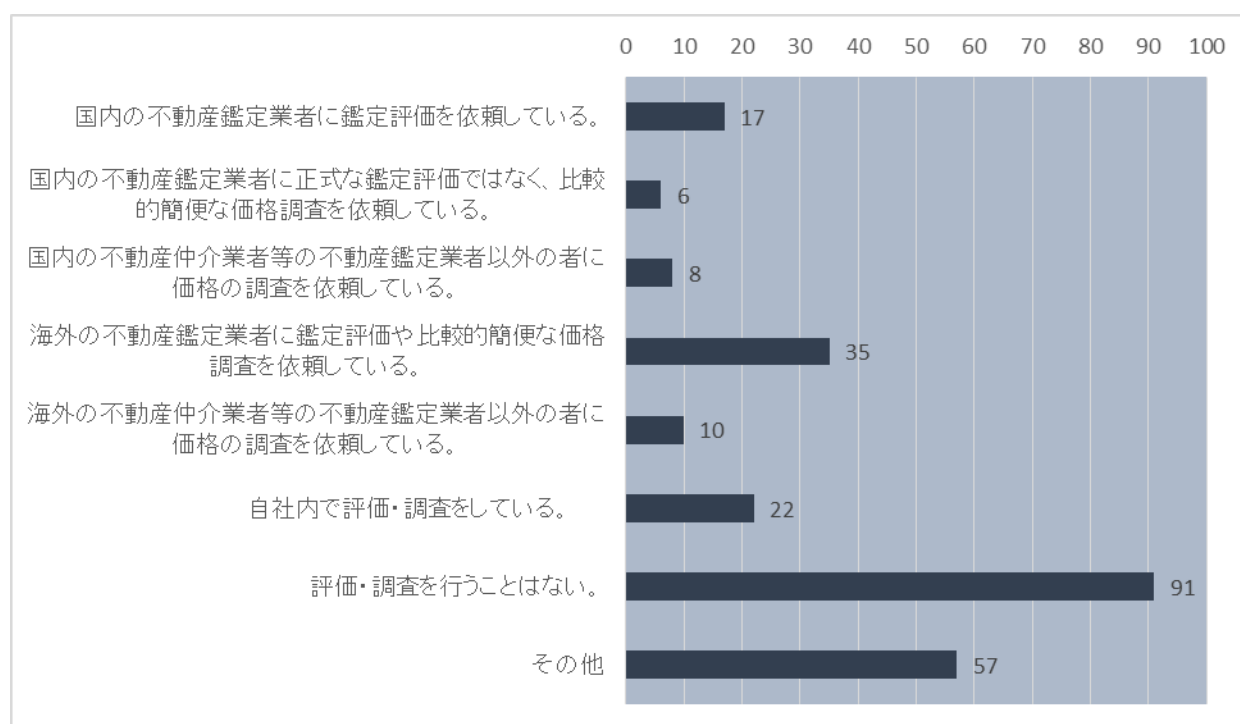
また、米国最大の不動産鑑定士の団体である米国不動産鑑定協会（AI）においては、昨年（2016 年）、世界の不動産鑑定業界をリードしてきた同協会の知見を活かして、自国に評価基準を持たない新興国等への普及を想定した鑑定評価実務基準と評価人のための専門家倫理規定を独自に策定している。その内容は、信頼される不動産鑑定評価を行ううえで一般的に要請される基本的な概念や手順等を簡潔に規定したものとなっている。

（２） 海外不動産の評価

①企業アンケート結果からみた海外不動産の評価ニーズ

前出の上場企業へのアンケート結果（付属資料 7）によると、海外不動産の評価方法については、以下のとおりである。

【上場企業向けアンケート：評価・調査すべき対象不動産が海外に所在する場合の対応方法 付属資料 7 抜粋】



上記アンケートの 260 社からの回答において、何等かの評価・調査を外部に依頼しているという回答は 76 件（複数回答を含む）に及んでおり、海外に所在する不動産の評価ニーズが一定数存在し、国内・海外の不動産鑑定業者に相当数の依頼がなされていることがわかる。

②不動産鑑定業者による海外不動産の評価ニーズへの対応

日本企業及びその海外子会社等が保有する不動産については、当該不動産が所在する地域を管轄する現地拠点が現地鑑定士に評価を依頼することが多いものの、本社が鑑定評価の依頼窓口となる場合には、当該企業と取引のある日本の不動産鑑定業者が海外不動産の鑑定評価を依頼を受けるケースも少なくない。また、海外不動産に投資する J リートは限られている状況ではあるが、J リートによる海外不動産の取得、保有等における鑑定評価を日本の不動産鑑定業者が行っている。

海外不動産の評価を日本の不動産鑑定業者に依頼するメリットとしては、国内で依頼やその後のやりとりが簡潔するという利便性のほか、現地の市場慣行や不動産関連情報について日本の不動産鑑定士から詳細な説明が得られること等があげられる。

他方、デメリットとしては、日本の不動産鑑定業者が現地に赴いて各種調査を行う必要があり、このための作業時間や費用が嵩んでしまうことがある。また、日本の不動産鑑定士が現地の不動産市場に十分に精通しているとは限らないという点も指摘できる。海外不動産に係る受託件数が多い大手不動産鑑定業者では、海外の不動産鑑定

業者と提携等の関係を構築しており、提携先と連携しながら現地の不動産市場に関する情報の収集や個別の鑑定評価案件に対応している状況が見られる。

なお、日本の金融機関が海外の金融機関と協調して投融資を行う局面では、現地の不動産鑑定士が行った鑑定評価を海外の金融機関から入手して利用することが多いが、日本の金融機関が当該鑑定評価について独自に審査して投融資の可否等を判断するための参考として、当該鑑定評価の内容のレビューが日本の不動産鑑定業者に依頼されることもある。この場合、評価の手順や入手可能な情報に基づく判断が同じ鑑定評価の専門家からみて適切かどうかという観点から、海外現地の不動産鑑定士による鑑定評価の内容を確認することとなる。

B. 不動産鑑定士に対して求められる専門性に関する検討

1. 不動産鑑定士に求められる専門性

(1) 農地等関連の評価

上記Aの1のとおり、農地については、裁判所等による競売・公売、資産評価、売買・交換等の場面で、既に不動産鑑定士の鑑定評価が利用されている。金融機関には農業に関する融資に積極的に対応しているところが少なくないものの、農業に関する融資では農地の担保価値よりも事業の収益性や人的保証を重視して融資額が決定される傾向にあり、農地の担保評価については固定資産税評価額を利用するなど簡便な手続きで対応することが多いようである。

意欲のある農業者が農地を買い受け、または借り受けることで経営規模を拡大したり、企業が農業分野に参入する動きが出てきているなかで、今後、農業の事業としての収益性に着目しつつ、農地及びこれと一体となって事業の用に供されている施設等をまとめて評価するニーズが顕在化してくる可能性がある。

実際、米国においては、日本における農地の評価手法として一般的に適用されている取引事例比較法だけでなく、事業としての農業という観点から収益還元法等の評価手法が積極的に活用されている。この場合において、評価対象と単に農地だけでなく、農地と一体となって事業の用に供されている施設等をまとめて評価することは珍しくなく、農地を評価する専門家は農業経営についての知見が要請されている。

今後、わが国において不動産鑑定士が農地等を鑑定評価する場合においても、対象不動産が存する地域における農業事情や農業経営等に関する十分な知識と情報を持つことが求められるようになることが見込まれる。具体的には、農地等関連の評価については、農業に係る政策や諸規制、農業生産に係る経営・技術、農産物の流通・加工及び農業金融等に関する一般的な知識のほか、対象不動産が存する地域における農業事情や農地等の取引等について精通していることが必要となろう。

(2) 戸建住宅（既存住宅）の評価

戸建住宅は購入者が自ら居住する目的で買い受け、または建築することが通常で、そのための資金については金融機関からの融資を受けることが一般的である。そのため、上記Aの2でみたとおり、戸建住宅（既存住宅）の評価依頼は、金融機関の担保評価と融資の返済が滞った場合の競売評価が圧倒的に多い。売買の場面では鑑定評価を利用するケースはそれほど多くはないものの、買い手よりもむしろ売り手が売却の参考として鑑定評価を利用する傾向が顕著となっている。この傾向は、戸建住宅（既存住宅）の売買を行った当事者へのアンケートでもみてとることができる。

戸建住宅の鑑定評価等においては、使用されている部材・設備や施工の善し悪し等を見極められるだけの住宅建築に関する知識が不可欠であるが、建築に関する十分な知識

を有する不動産鑑定士は決して多くはないのが現状である。また、戸建住宅（既存住宅）の売買にあたって、専門家によるインスペクション（不具合等の調査）を利用するケースが増えているので、このような専門家による調査結果を読み解くための知識も求められるようになっていく。

したがって、戸建住宅（既存住宅）の評価においては、具体的には、住宅に係る政策や諸規制、住宅建築に係る設計・施工・リフォーム等の技術面、インスペクション等の専門的調査の内容・方法及び住宅金融等に関する一般的な知識を備えたうえで、当該地域における住宅の需給状況や取引、建築費・造成費等についての知見が必要となろう。

（３）一般企業のニーズへの対応

①評価ニーズへの対応

一般企業による財務諸表関連の評価ニーズについては、上記Ａの３のとおり、不動産鑑定士に鑑定評価等を依頼するケースと社内で相続税路線価や固定資産税評価額等の資料を利用しているケースがあり、当該不動産の重要性に応じてこれらを使い分けられていることが一般的である。

重要性が乏しいと判断された不動産への社内での簡便な評価が普及している主な理由の一つとして、外部評価は費用と時間がかかることがあげられるが、欧米等においては、賃貸不動産等の財務諸表作成のための定期的な資産評価を中心に、外部の不動産鑑定士が前回の評価結果をもとに現地調査等は行わずに机上で還元利回り等の主要な計数を見直す、いわゆるラップトップ評価で対応することが広く行われており、このようにして費用と時間の問題を解決している。賃貸不動産については、路線価等に基づく評価の精度は収益還元法に比べて相当に劣ることが少なくない。したがって、日本においても、重要性が乏しいと認められる賃貸不動産等については、欧米等で行われている簡便な評価での対応を検討する余地は十分にあると思料される。

また、不動産以外の機械設備等の資産の評価について、不動産と一体として事業の用に供されている資産を中心に、不動産鑑定士の鑑定評価を利用するケースも少なくない。当該資産の評価・調査に係る専門業者や宅地建物取引業者に評価を依頼するケースもあるが、特に、ホテル、老人ホームや病院といったヘルスケア施設、太陽光発電施設については、不動産鑑定士以外の専門家が評価を行うケースは見受けられない。

財務諸表関連の評価については、減損会計や賃貸等不動産の時価注記等の不動産に関連する会計処理・表示等に関する基本的な知識が必要であり、さらに国や連合会で策定している財務諸表作成目的での鑑定評価のガイドラインや実務指針等について十分に精通していることが要請される。また、不動産と一体として事業の用に供されている機械設備等の評価においては、当該機械設備等の用途・機能・性能といった技術面及び再調達原価等の価格面についての基本的な知識に加えて、当該機械設備等が利用される業界における業況及び設備投資の動向等の事情についての知見が必要となろう。

②コンサルティング・ニーズへの対応

一般企業による不動産関連のコンサルティングに関しては、不動産の売買に関するアドバイス等を中心に、不動産鑑定士や宅地建物取引業者にコンサルティングを依頼することが多く、税務・財務や建築等のアドバイスについては、監査法人・会計事務所、建設会社・建築設計事務所に依頼するなど必要とされる専門性に応じて使い分けられているものと思料される。

これらコンサルティングにおいて不動産鑑定士に求められるのは、不動産の価格についての専門家としての売買価格等の設定に関するコンサルティング力、つまり正常価格を示すだけでなく、例えば、将来において再開発を計画しているなど依頼者の要求する特定の条件のもとで合理性が認められる価格（または価格帯）について判断し、アドバイスする能力であろう。さらに対応可能な業務の幅を広げるためには、税務や金融等の関連分野に関する深い知識や経験が不可欠となろう。

コンサルティング技能の習得に当たっては、実際に様々なコンサルティングを実践するなかでスキルを向上させることが最も有効であるが、連合会等において、他の不動産鑑定士や専門家によるコンサルティングに関する優良事例等を定期的に収集し、それらを研修等を通じてノウハウを共有するような仕組みも有用である。

（４）証券化関連の評価

不動産の証券化に関連する評価は、Ｊリート市場の拡大に伴って着実に増加しているものの、広域的かつ多数の様々な用途の不動産の評価に対応できるための業務実施体制が整っており、受託実績も豊富な不動産鑑定業者に偏在する傾向にある。証券化関連の評価は、全国的な不動産市場の動向を広く収集し、それを活用した分析が求められ、小規模な不動産鑑定業者では対応しにくいことは否めない。ただし、他の地域の不動産鑑定士と連携することで、証券化関連の評価において依頼者が求める業務実施体制を整備することは可能である。

また、担当する不動産鑑定士においても証券化関連の評価固有の様々なスキルが必要となるため、実績が多い不動産鑑定業者に在籍していないとスキルを身につけるための経験を積むことが難しいのが現状である。しかし、業界団体等がスキルを身につけるための研修機会を提供することで、今後見込まれる不動産証券化市場の成長に伴う需要増に対応できるだけの人材を育成し確保することはできると思料される。実際、証券化関連の評価については、連合会において、既に証券化対象不動産の鑑定評価において必要となる基本的な知識を習得するための研修プログラムは用意されており、ウェブから受講できるようになっているほか、実務に必要な関連トピック等の情報を提供する集合研修が実施されている。

（５）国際化関連の評価

上記Ａの５でまとめたとおり、IFRSを任意適用する企業の増加に伴って国際評価基準による不動産の評価が求められるケースが増えることが見込まれるが、このようなニーズに対応するためには国際評価基準についての十分な理解が必要で、基準の改正等の動向についても常に留意しなければならない。

また、海外不動産の評価については、当該不動産が存する国・地域の不動産市場等の情報の収集・分析及び評価手法の適用等において、現地の不動産鑑定士と連携しながらも、利用する情報の正確性や十分性、分析や手順の妥当性等を主体的に確認・検証することができるだけの知識を持ち、現地の不動産鑑定に関する規制や慣行等を理解していることが必要となる。そのため、海外不動産の評価を受託しようとする不動産鑑定業者においては、受託する国や地域の不動産事情を常に注視できるような体制を整備しておくことが望ましい。小規模な不動産鑑定業者であっても、特定の国や地域に強みを持つことで、このような体制を整えることは可能であろう。

２．専門性の習得及び認定・表示

（１）専門性の習得

① ＯＪＴ

不動産の鑑定評価は、依頼者との面談等によってニーズや課題を整理し、それを鑑定評価等の枠組みに当てはめ、実際の評価手順に落とし込んで実施するという、きわめて実践的かつ専門的な活動であるため、基本的に実際の業務を通じて実務に習熟するものである。このことは特別な専門性が必要となる分野についても同様であり、実践を積むことによって高度な専門性と応用力を身につけることができる。

② 研修

不動産の鑑定評価に関する専門性を習得する方法としては、上記のとおりＯＪＴが基本ではあるが、基本的な知識がなければ適切な分析や判断は不可能であり、その意味で実践の前段階において基本的な知識の習得が必須である。

この基本的な知識の習得にあたっては、それぞれの不動産鑑定士が自助努力で学習することも考えられるが、各自の取り組みでは知識が偏在したり、自己流の解釈となってしまうおそれもあるので、国や連合会等で研修機会を提供し、専門性を習得しようとする不動産鑑定士がそれを受講できるようにすることが適切かつ効果的である。

この場合において、高度な専門性を習得するための研修については、当該専門分野に関連する内容を体系的かつ計画的に学習できるようなプログラムとすることが望ましい、ただし、それぞれの不動産鑑定士の受講動機は多様であるので、例えば、自己研鑽としてプログラムの一部の受講も可能とするなどの配慮は必要であり、その実施方法についても、例えば、ウェブを利用するなど全国の不動産鑑定士が受講しやすく

するような工夫も要請される。

(2) 専門性の認定・表示

専門性の程度は、関連知識を習得しているという基本的なレベルから、当該分野の専門家として実際の業務を行うことができるという実践的なレベルまで幅が広いが、このようなレベルに応じて、専門性の認定と外部への表示の仕方を整理することが必要である。専門性のレベルが高いほど、当該専門性を認定するために必要な知識や経験、さらには専門性を維持するための知識のアップデートなどの要件は厳しいものとしなければならない。

①研修の履修

必ずしも特定の専門分野について精通する必要はないが、不動産鑑定士として専門知識を身につけておきたいという自己研鑽を目的として、特定の専門分野に関する研修を受講するケースが考えられる。この場合、受講内容についての習熟度の確認は行われないことが通常であるので、研修を受講したことをもって外部に表示するだけの専門性を持っているとは言いがたい。

②研修プログラムの修了

特定の専門分野についての関連する専門知識を習得することを目標とし、実際の業務における実践力までは担保しないというレベルを想定した研修プログラムを用意し、研修プログラムを修了したことを外部に表示することができるような仕組みが考えられる。このレベルであっても、外部に表示する場合には、相応の関連専門知識の習熟が実施機関において確認することは必要で、研修プログラムの修了者に対しては修了証を交付するなど修了していることを外部に示すことができるようにする必要があるだろう。

③専門プログラムの修了・認定

特定の専門分野についての関連する専門知識だけでなく、実際の業務において実践できるだけのスキルを習得することを目標とする専門プログラムを用意し、これを積極的に認定する仕組みも考えられる。このプログラムにおいては、上記②のような関連する専門知識に加えて、一定の実務能力を習得することが必要となる。

また、上記②の研修プログラムが用意されている分野については、研修プログラムの修了者が修了後に一定の実務経験を認定の要件にするようなプログラムの組み立て方もあり得る。この場合、実務経験を積む機会に恵まれない修了者向けに、実務に代わる実務研修の受講機会を提供することも検討すべきであろう。

なお、証券化対象不動産に係る専門性の認定の仕組みについては、国土交通省で基本的事項を以下のとおり整理しているので、他の専門分野についてもこの整理を踏ま

えて仕組みを構築する必要がある。

（参考）平成 28 年 3 月に国土交通省が公表した「不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みに関する基本的事項」

国土交通省は、不動産の証券化、鑑定評価分野等の有識者から構成される検討会（座長：田邊信之 宮城大学事業構想学部教授）を開催し、証券化対象不動産の鑑定評価に係る体系的な研修プログラムの策定や、不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築の 2 つの柱を内容とする、不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築に向けた検討を行い、平成 28 年 3 月、制度設計のための基本的事項をとりまとめている（付属資料 1 2・1 3 参照）。その概要は以下のとおりである。

a. 全般的事項

○制度の運営は、連合会が担う

○鑑定士、学識経験者、市場関係者等から構成される委員会を設置し、重要事項について審議

○対象者は不動産鑑定士に限る（鑑定業者に従事しているか否かは問わない）

b. 専門性の習得

○知識・理論コース（e-ラーニング中心）、演習コース（集合研修中心）の 2 段階とし、修了試験を実施

○知識・理論コースは、不動産証券化の基礎知識、評価上の留意点、各事業用不動産特有の制度等に関する講義を含み、体系的な知識・理論の習得を図る

○演習コースは、鑑定評価を行うための実践力の習得を図る

○実績が少ない鑑定士等向けの初級講座も合わせて用意

○一定期間（3～5 年程度）毎の更新制とし、更新に当たっては一定時間以上の研修受講を要件とする

c. 客観的な表示・証明

○専門能力が証明された不動産鑑定士に対して、称号を付与（市場への普及・定着の観点からも、称号の検討に当たっては親しみやすい略称についても検討）

○登録者の氏名、認定番号、会社名等を公表

○登録要件として実務経験は問わない（ただし、プログラムの難易度としては、一定の実務経験を想定）

以 上