

第1回不動産鑑定評価制度懇談会の議事概要

<鑑定評価のあり方全般について>

- ・ 動産・農地等の評価方法について議論することが「鑑定評価のあり方」を論ずることとなるか疑問。刻々と変化していく社会のニーズに即応する評価の方法論をその都度議論し、改正していくことが社会のニーズに応えるということではないか。
- ・ 鑑定評価制度の活用範囲が広がることは、企業の経済活動の活性化に資するもの。一方、投資家保護という観点から、活用範囲を広げるに当たっては、鑑定評価書の記載も分かりやすくするなど、情報公開の面からも配慮をお願いしたい。
- ・ 日本の不動産市場に関心のある海外投資家は多いが、日本の鑑定評価制度は分かりにくい。国内外の利用者への制度のPRということもこの機会に考えるべき。

<動産評価について>

- ・ 動産評価のルールが整った場合、Jリート等において、例えば帳簿上の価格と鑑定評価上の価格とが乖離し、会計上減損の対象となる可能性を懸念。その他、東京証券取引所の上場基準に抵触する可能性はないか等、実務上、負の影響がないか広範な観点から深度のある検証が必須。Jリート等の市場拡大に資するという目的に違わないものとするのが重要。
- ・ 減損会計の可能性については、資産のグルーピング、現金生成単位をどう考えるか。一体として運営されるものはトータルとしてのアプローチが原則。ただし、企業によっては、宴会場やチャペルなど独自に収益を得ているものは個別に現金生成単位としている可能性もあり、減損の対象となることはあり得るため、調査が必要。
- ・ 動産評価について、法律上どのように位置づけるか、また、実務に際し混乱が生じないよう評価基準上どのように規定するか調整検討頂きたい。不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定評価法」という。）第3条第1項と同条第2項の関係についても整理が必要。
- ・ 不動産と動産の一体評価については、今般の見直しによって、現状実務で行われているルールが変わるものではなく、評価基準の中で評価方法を明確にする必要がある。
- ・ 土地、建物と別物として会計上整理されている動産について、不動産の従物として整理する場合には、所有者に応じて取扱いの明確化が必要。
- ・ 不動産に動産も含めた評価とすることで、事業評価に近づいてくる。全ての不動産鑑定士が、関連情報を蓄積できるわけではないことから、研修による情報の蓄積・共有が重要。

<農地評価について>

- ・ 農地について、不動産鑑定士が現に評価しているのに何ら評価基準がなく、行政の監督

下がないことは問題であり、早急な対応が必要。

- ・ 農地が鑑定評価法の適用対象外というのは海外から見ても非常に分かりにくい。海外への説明性の観点からも、農地を評価の対象にすることは必要。
- ・ 農地を農地以外に転用する場合は、鑑定評価法の対象である。また、昔は長男が全て相続していたものが、最近では遺産分割の必要があるから鑑定評価が必要とか、経営破綻により鑑定評価が必要など色々な事例がある。現状、宅地に準拠し、過去の研究も加味しながら農地の評価を行っているところ。
- ・ 現状でも、納屋、農機具庫等の評価は鑑定評価法の対象として実績もあり、今後農地の評価手法を詰めていき、鑑定評価の対象とすることは違和感のある話ではない。
- ・ 海外では農地・果樹園への投資が増えている。様々な施策要因があるが、農地についても評価基準を定めるのが良いのではないか。

<若年層への訴求について>

- ・ 収益性の高い業界であれば、若年層を呼び込めるかもしれない。専門性・公平性との兼ね合いも考慮する必要がある。業界としてのビジョンがあれば良いと思う。
- ・ 当社では、新入社員を選抜し、入社後に不動産鑑定士試験の受験に専念させているが、それでも一筋縄では合格できない試験となっている。
- ・ 不動産鑑定士に対する信頼性は向上していると思う。過去、鑑定評価書はあくまでも参考資料でしかなかったが、今では実取引に影響してきている。不動産鑑定士になることの意義、魅力を伝えていくことが必要ではないか。

<試験科目について>

- ・ 受験者の減少について、他資格と比べて大学に学部がないことが問題であり、専門学部がある大学は限られる。例えば、経済学部の学生は民法に触れる機会はほとんどないため、受験しようとは思わない。証券化についても、報酬額で見れば鑑定業全体の10%超の実績があるにも関わらず、試験科目ではない。世の中のニーズに合ったものを試験科目として採用すべきではないか。
- ・ 将来的にはAIの発展に伴い、統計やコンピューター関係の知識も求められることとなるだろう。これらについても、試験や研修等に組み込んでいく必要もあるのではないか。

<人材育成について>

- ・ わずかではあるが、協会に加入していない不動産鑑定士がおり、彼らが評価基準の改定など状況の変化に対応するためにどのようにしたらよいかという問題意識がある。
- ・ 鑑定評価業務に従事していない不動産鑑定士のレベルを維持することが重要であるが、実務に従事していない有資格者に対し、過度な負担とならないよう工夫が必要。
- ・ 公認会計士においては継続的専門研修が行われている。導入当初は負担感もあったが、

ビデオや e-ラーニング等の研修資料は業務従事者たちの情報収集に非常に役立っている。

- ・ 研修義務化について、不動産鑑定士に対する受講義務なのか、不動産鑑定業者に対する受講させる義務なのか明確にして議論する必要がある。
- ・ 不動産鑑定士の業務範囲は広がっており、不動産鑑定士も分野別の専門性を高めていく必要がある。

<不動産鑑定士の活用促進>

- ・ 不動産鑑定士の少ない業者が多いということだが、逆に言えば、都道府県知事登録業者に属する不動産鑑定士には地域に精通した不動産鑑定士が多く、公益業務にも対応できるということ。国土交通大臣登録業者に属する不動産鑑定士と分けた議論が重要。

<業界としてのあり方>

- ・ 収益性の高い業界であれば、若年層を呼び込めるかもしれない。専門性・公平性との兼ね合いも考慮する必要がある。業界としてのビジョンがあれば良いと思う。(再掲)

<その他>

- ・ 証券化マーケットは拡大しているにも関わらず、証券化に関する報酬額は伸びていない状況であるが、どのように分析するか。
- ・ 不動産鑑定士に焦点を当てているのか、不動産鑑定業者に焦点を当てているのか。どこを議論しているのか、考え方を明確にして欲しい。