

第5回不動産鑑定評価制度懇談会の議事概要

<検討の方向性に関する骨子案について>

- ・ 鑑定評価制度がその信頼性を確保しつつ、社会経済へ貢献していくという方向性が分かりやすくまとめられていると感じる。
- ・ 不動産鑑定士、鑑定業界を知ってもらうという観点から言えば、対外的に説明する際にはもう少し明るいトーンで説明できればいい。
- ・ 不動産鑑定士が活躍することで社会への貢献につながるという視点は非常に重要。多様なニーズに対して担い手としての不動産鑑定士が多様なサービスを提供していければ、業界として明るい未来につながると思う。
- ・ 不動産鑑定評価制度の特徴の項目に、不動産鑑定士の年齢層や量などについて記述してはどうか。
- ・ 「より精緻な評価を求めるニーズがある」（資料2、P2）とした場合、今までの評価が妥当性を欠いていたような印象を与えるおそれがあるため、具体的に表現し、「資産特性に対応した評価作業上の要点の整理や明確化等を求めるニーズ」としてみてはどうか。
- ・ 今までの評価が雑なものとの印象を避けるため、「精緻化」ではなく「高度化」「標準化」としてはどうか。
- ・ 本とりまとめが、不動産投資市場の健全な発展を企図することを明確にするため、「他方で、投資用不動産の取引市場では、法令・規則等で鑑定評価の利用等を求められていない買い手も多いので、鑑定評価をめぐる証券化対象不動産の買手のみに過度な負担や制約がかかることでJリート市場等の成長を阻害しないように留意する必要がある。」旨記載してはどうか。
- ・ 不動産テックに関して、官の持っているデータを民と共有することが大切。地価公示をどのように活用するかについても検討頂きたい。
- ・ 人口減少という観点だけではなく、昨今の日本の状況を鑑み、高齢化という観点も入れてはどうか。
- ・ 農地評価の話は少々唐突に聞こえる。例えば2.の社会経済状況の変化に、農業の生産性向上についても触れてみてはどうか。
- ・ 「土地の収益性や利便性以外の効用を評価した〜」（資料2、P3）との表現は経済学的にわかりにくい。効用とは全ての要因を含意したものであるはず。また、「環境や社会性を考慮した〜」という表現は、今まで環境や社会性を考慮してこなかったとの誤解を招いてしまうため、再考してはどうか。
- ・ 我が国企業が海外の株式市場に上場する際には、国際財務報告基準（IFRS）等に沿っ

て行動することとなり、その際所有不動産の評価は国際評価基準（IVS）に準拠することが求められるだろう。現時点でもできることから対応しているが、IVS への対応についても今後議論していきたい。

- ・ 国際評価基準審議会（IVSC）と IFRS の関係について公認会計士の間でもあまり知られていない。IVS は公認会計士の間でも未開な分野であり、今後有望な分野となるだろう。
- ・ 平成 26 年の不動産鑑定評価基準の改正により、国際化の動きへ対応したものの、海外の情勢も常に動いているため、継続して検討していくことは有意義なことである。
- ・ 今後時価評価の国際ルールが決まれば、次はどのように評価するのかということが重要なテーマになってくる。
- ・ 海外の鑑定士が日本の不動産鑑定評価制度を勉強する際に活用できる文献が全くない状態。オフィシャルな形で不動産鑑定評価基準の英訳版を作成し、改正の都度反映させていく必要がある。
- ・ 不動産鑑定士は他の士業と異なり、地方にも有資格者が多い。また、同じ不動産鑑定士でも都市と地方では扱っている主な仕事が異なっている。資質の維持・向上の項目に、地方にいる不動産鑑定士をどう育成していくか打ち出して欲しい。
- ・ 若年層の担い手、受験者を増やすことは重要な問題でもあるから、資質の維持・向上から独立して記載してはどうか。
- ・ 不動産鑑定評価基準に則る方法と則らない方法についてどのような場面で活用すべきか、利用者が理解していない場合、中身も理解しないまま安価な方法で発注し、成果物が不十分なモノと勘違いをし、知らないうちに不動産鑑定士の評価が損なわれてしまうおそれがある。依頼目的を吟味しながら効率的な評価を活用できるような仕組みを検討して欲しい。
- ・ 中古住宅等に対する効率的な評価については、慎重に検討すべきとの意見もあったが、いずれにせよ必要なことではあると思う。
- ・ 「優れた研究について適正な評価方法である旨を示す」（資料 2、P 6）は直感的には分かりにくいいため、「先進的な研究について～」に改善してはどうか。
- ・ 鑑定評価書の記載方法の統一化について触れているが、様式のみならず、用語も統一すべきと考える。その旨記載して欲しい。
- ・ 「体制」と「態勢」について、本骨子で「体制」を使用することは問題ないが、金融庁の金融検査マニュアル等では「態勢」を用いているため、違いについて解説してはどうか。
- ・ 鑑定評価と実際の取引との違いや問題意識について記載してはどうか。
- ・ 本文は課題→考え方→方向性と進んでいくが、重複する内容があることはやむを得ないが、あまり冗長な文章にならないよう、工夫してはどうか。

以 上