

## 第 6 回不動産鑑定評価制度懇談会の議事概要

### <グローバル化への対応について>

- ・ 平成 26 年の不動産鑑定評価基準等（以下、「基準等」）の一部改正で、国際評価基準（以下、「IVS」）に準拠できる箇所は反映させている。また、不動産鑑定評価制度が国家資格としてきちんと定められている中で基準等と IVS との間に大きな齟齬はあるのか。
- ・ 基準等と IVS とでは評価についての考え方や方法論に齟齬はないが、用語の定義の文に違いがある。
- ・ 基準等と IVS との整合についての明確化は、基準の策定主体である国（国土交通省）なのか連合会なのか。IVS は頻繁に改正される一方、日本では処分基準でも基準等が対象となっているので、かなり重い作業となる。
- ・ 平成 26 年の改正では、IVS と基準等の比較を行い、IVS の考え方を入れるべき部分については、採用する作業をした。国と連合会との役割分担はあり、なにがどこまでできるのか、精査が必要ではないか。
- ・ IVS と基準等との違いを明確にすべき局面がどれ程あるか、また、鑑定士がどれ程使うかも考慮する必要。現行の基準等では実務上やりにくいという声はある。
- ・ 国際財務報告基準（以下、「IFRS」）のうち、不動産鑑定評価は日本の基準で大丈夫と言われているが、基準等を改正するニーズがあるのであれば、国と連合会で策定する範囲の峻別が必要である。
- ・ 財務諸表作成目的の資産評価について、IVS に基づいた評価を行った場合、結果がどのくらい違うのか検証してみてもどうか。海外では、結果よりもデュープロセスが重要と考えられている。
- ・ 金融市場ではデュープロセスが重要になるが、日本では明確になっていない。海外企業は IFRS に基づいた資産評価を行う際、IVS に準拠しているか確認してくるケースが多い。鑑定人（不動産鑑定士）と監査人（公認会計士）の意見が必ずしも一致する訳ではないが、これらの相互チェックの一環で、しっかりとしたデュープロセスが取られていくこととなるのではないか。
- ・ オペレーショナルアセットのような、アセットの評価と異いつつ、事業性もみるようなものについて、IVS との関係を伺いたい。
- ・ 事業評価については、共通の基準が存在しない。近年、日本企業が海外企業を買収する際の減損処理を行っているが、金融商品等の評価や事業評価は非常に難しく、考え方や評価プロセスの検証可能性が重要になっている。不動産評価についても同様。
- ・ 会計基準の世界では、国は利害関係者とされており、日本では独立した団体である、金融庁の企業会計基準審議会で審議されていた。不動産鑑定評価については、独立した設定

主体を検討しないのか。

- ・ 日本でも多くの企業がIFRSに基づいて開示しているにもかかわらず、IVSの認知度が低いのは、開示情報の中で、IVS準拠である旨を記載していないケースが多いためではないかと思っている。

### <取りまとめ素案について>

- ・ P3の11～12行目「不動産に対する需要が拡大しつつある。」について、需要が拡大というよりも多様化しているということではないか。
- ・ P3の14行目「最近では不動産の証券化等によって～」について、不動産の証券化が導入されてから20年経過し、既に成熟しているの、最近とは言えないのではないか
- ・ P4の1～3行目「不動産投資市場では、～」について、証券化対象不動産の鑑定評価額は「特定価格」であるが、特定価格が正常価格より低くなってしまうと、(他者に特定価格より高い価格を提示されてしまうため)リートによる新規物件取得が困難となってしまう、ひいては投資家の不利益になるということを事務局に申し上げ、反映してもらったもの。
- ・ P4の5行目以降の「鑑定評価のグローバル化」については、先ほどの議論を踏まえて対応してほしい。
- ・ P4の19～20行目「不動産の証券化においては、海外不動産を主体とするリートの上場など、～」について、Jリートではまだそのような例は無いが、日本の市場のことなのか、海外の市場のことなのか曖昧なので正確に記載した方が良い。
- ・ P7の27行目の「不動産に含まれるものと解釈されている従物の場合を除いて」についても表現ぶりとして正しいか確認してほしい。
- ・ P7の29～32行目「新たな成長分野である～太陽光発電などの再生可能エネルギー発電設備等～」について、評価対象の土地については、民法上の賃借権のケースが多いと認識しており、賃借権の評価自体は基準上の要件ではなかったように記憶している。このように基準にないパーツがあった時の評価への対応(安定性)が必要ではないか。
- ・ P11の7～11行目「不動産鑑定業者が自ら適切な組織体制や厳格な審査体制を構築することが重要である。～」について、監査法人でも不動産鑑定士の採用を増やしており、評価書をチェックする体制を構築している。なぜかといえば、現に内容に疑問符がつくような鑑定評価書を出すような業者がいるためであり、このような状況が続けば、鑑定業界全体として信頼を失い、非常に深刻なことになる。重要な部分でもあるため、「適切な対応」についてももう少し具体化できないか。
- ・ P12の2行目以降の「研修受講の促進」について、P20の12行目「不動産鑑定士の研修受講義務の導入」と関連するが、講演活動や論文などの自己研鑽については、研修に含まれるのか。

- P13の13～14行目「効率性の高いサービスを～」について、効率性とは具体的にどういったものをイメージしているのか。効率性とは、正規の手順の省略化が考えられるが、どこまで省略して良いものか、明確にするべきではないか。
- P13の20～22行目「依頼者のほか、不特定多数の利用者が存在する場合があります、依頼者からのプレッシャーによって、他のユーザーに悪影響を及ぼす鑑定評価が行われるようなことは、あってはならない。」について、P3の33行目「所有者のみならず投資家など不特定多数の利用者が存在し、～」と関連しているので、例としてリートの投資家について触れてもらえると記載が明確になって良い。
- P15の33行目「創造的活用」について、創造的活用を考慮した鑑定評価は市場価値ではないということか。これまでは近隣地域の標準的使用＝最有効使用が基本の考え方であったが、そういった考え方について転換が必要な時期に来ているのではないか。
- P15の33～35行目「不動産の「創造的活用」や環境面・社会的要請面～」について、創造的活用は市場価値に反映されているので、「創造的活用」の部分をとれば文章として成り立つのではないか。
- P17の5行目以降「多様なコンサルティング業務の推進」について、優良事例集の作成は連合会のカウンセラー部門で行っていた。現在は日本不動産カウンセラー協会として独立した組織となっているが、連合会として協賛してともに取り組んで参りたいと思っている。
- P17の12～16行目「先進的な研究を実務に反映する仕組みの構築」について、適正な評価である旨を示すとあるが、誰がどのように評価するのか。ESG投資はグローバル化の中で言われるようになってきているが、大手の投資家は重視しているが、多くの投資家はそれほど重視していない。正常価格の概念として適正な評価なのか、特定価格の概念として適正な評価なのか、そこも分けて取り組んでもらえると良い。
- P18の24行目以降「鑑定評価書の標準的な構成等の明示」について、記載項目は省令・基準等で決まっている。過去には整理回収機構が作成した様式が多く使われたこともあったが、大手鑑定事務所などは独自様式を使っており、ベテラン・大手鑑定事務所を中心に書式の統一は難しいのではないか。
- P19のESGについては鑑定士もよくウォッチしていく必要がある。
- 意図的な逸脱行為はP19の13～19行目にあるような対策で十分かと思うが、不注意による逸脱の防止策がP18の12～15行目にあるようなHPでの情報公開程度しか記載されておらず、この程度の対策で十分とのメッセージを発信してしまうのではないか。
- 細かく詳細に書いた場合には後々困ることもあるかもしれない。記載ぶりについて各委員とも相談しながら進めてほしい。
- 委員からの意見で反映できるものは事務局で作業して頂きたい。

以 上