

第7回不動産鑑定評価制度懇談会の議事要旨（案）

<不動産の鑑定評価の際に合わせて評価を行う必要があると考えられる動産（イメージ）について>

- ・ 再生可能エネルギー発電設備について、土地の分類に入っているが、建物の屋上に設置されているケースは、家屋・建物の一部として一括で評価できるということか。売電のケースで屋上に設置されているケースもあるため、資料の見直しをご検討いただきたい。
- ・ 売電のケースや自用のケースなど様々であり、注意して整理する必要がある。
- ・ ホテルの設備について、銀行や信託銀行での担保評価・資産評価の実態はどのようになっているのか。
- ・ 収益価格を求める際は動産についても一緒に評価しているが、鑑定評価額を算定する際は、動産部分を控除している。ただし、動産部分を控除せずに評価額に入れることもあり、ケースバイケースである。
- ・ 今後動産を不動産鑑定評価の枠組みに組み込むことについて、現在世の中に出回っている担保価値評価との整合性も考慮しながら検討する必要がある。
- ・ 鶏と卵の関係に似ており、不動産鑑定評価の制度を検討する際には金融機関の実態を踏まえる必要がある一方で、その逆もある。これについても留意が必要。
- ・ ホテルなどの備品について、ファイナンスリースの場合はどのようにしているのか。
- ・ ホテルの備品はファイナンスリースのケースが多く、この場合、民事上の所有権はリース会社にあるが、実質的な所有権はホテル（借り手）側にあると考えられ、会計上もそのような取扱がなされている。このため、ファイナンスリースの動産を鑑定評価額に含む場合もある。
- ・ ホテルの設備について、ホテルの和風庭園などそれ自体でも価値のある立派な庭園はどのように評価するのか。
- ・ 立派な庭園などは外構に該当し賃料などの収益価格に反映されている。

<不動産鑑定評価制度の今後の方向性について>

- ・ 本文について、とても上手にまとめていただいたと思うが、「等」が多過ぎたり、記載がバラバラだったりするのが気になるため、修正してはどうか。
- ・ 依頼者プレッシャーの記載について、少々自虐的な記述になっていないか。
- ・ 不動産鑑定士の活躍する場を広げると、いつか試験にも新たな科目を追加する等、試験制度も見直していく必要がある。
- ・ この取りまとめは、不動産市場が抱える問題点を鑑定士がいかに取り組んでいくのかと

いう観点で取りまとめられていると思う。現状不動産鑑定士は鑑定評価業務の枠内に留まっており、今後は枠外へ積極的に出て行く必要があるとの強いメッセージが出ている。業界としてきちんと基礎的な部分の研修を充実させていく必要があるが、他の分野で活躍するためには、他の分野での経験が不可欠である。様々な分野で不動産鑑定士を是非活用いただければと思う。

- ・ アンケート調査でも、鑑定評価の信頼性について懸念を示すような意見もあり、事実処分されている業者もいる中で、不動産鑑定評価制度の信頼性を維持していくためには、業界全体で今まで以上に襟を正して取り組んでいく必要がある。
- ・ 公的機関が依頼するような、空き地、空き家、所有者不明土地の活用についてのコンサルティング業務については、鑑定士が適任ではあるものの、言うは易し行うは難しいと思う。例えば、不動産鑑定士を地方公共団体などの任期付き職員とするといった活用の仕方もあるのではないかな。
- ・ 新たなニーズを踏まえた効率的な評価の導入について、P22の2)、P23の2)に記載されている、既存戸建住宅の評価を想定していると思うが、評価方法を限定したとしても信頼性や精度は高める必要がある。そうした環境整備を業界や国で行うべきであり、そのような事も記載できないかな。
- ・ 上場インフラファンド市場の対象には太陽光発電設備以外にも空港・港湾施設のコンセッションのほか、船舶など幅広いインフラ資産を対象としている。鑑定評価の対象の限界はあるかと思うが、可能な範囲でそのような資産の評価もできるようになると金融市場の信頼性の向上につながるのではないかと期待している。
- ・ 今後具体的な施策を検討するに当たり、意見を述べる機会があれば参画したい。
- ・ 今後各論を検討するに当たり、動産や農地など誰がどのような施策を求めているのかという切り口が大事となる。
- ・ 「鑑定」と言っても様々なものがあり、それぞれ様々な手法で鑑定が行われている。不動産鑑定が「鑑定」のプラットフォームとなって広がっていけば素晴らしいことだと思う。
- ・ 農地等についても農地ファンド、森林ファンド等のニーズも模索されている中で、民法と鑑定評価法における不動産の概念を整理してもらえれば、そのような新たなニーズへの対応も整理できるだろう。
- ・ 今後施策の具体化をしていく中で、実務と新しい試みが擦り合うように工夫して欲しい。動産と一体となった鑑定評価は、不動産鑑定評価基準の改正を想定していると思うが、投信法では不動産は不動産鑑定士、動産は弁護士や公認会計士が評価することになっている。動産の取扱いが不明確にならないようにしてもらいたい。
- ・ 監査の世界でも実査というものがあるが、不動産については不動産鑑定士の鑑定評価書もあるので実査を省略していることが多い。このように不動産鑑定評価は単に適正な価格を表示する役目以上のものを担っており、そのようなことが取りまとめ上で表現できればと思う。

- 再生可能エネルギー発電設備では以前は土地も含めビークルに入れていたが、現在では土地は借り、設備（動産）だけをビークルに入れているケースが多い。なので、土地と関係の深い動産を鑑定評価するだけでなく、もう少し積極的に業務範囲を広げ、将来的には不動産と関係の薄いものにも業務範囲が広がっていく可能性があるのではないかと。
- 不動産信託受益権について、法令上は不動産ではないが、不動産鑑定士の評価が大きなウェートを占めているようだ。信託受益権についても言及できればと思う。

以 上