

不動産鑑定評価制度の概要

国土交通省 土地・建設産業局

地価調査課

平成28年8月

不動産の鑑定評価制度

不動産鑑定評価は、市場における適正な土地等の価格の形成に資する役割を担い、我が国の不動産市場を支える制度インフラとして重要な役割を担っている。

不動産の鑑定評価に関する法律

<目的> 不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士・不動産鑑定業について必要な事項を定め、これにより土地等の適正な価格の形成に資すること(昭和39年施行)

不動産鑑定評価基準

- 不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準
(国土交通事務次官通知)

不動産の鑑定評価が活用される場面

[民間主体からの依頼]

- ・ 不動産の売買
- ・ 融資の際の担保
- ・ 不動産の証券化
- ・ 財務諸表上の不動産 ほか

[公的主体からの依頼]

- ・ 公共用地の補償
- ・ 地価公示の標準地
- ・ 課税対象の不動産(相続税、固定資産税) ほか

(参考) 不動産鑑定士

- 不動産の鑑定評価に関する法律による国家資格
- 高度の専門職業家として、不動産の鑑定評価を実施

【業務内容】

- ・ 不動産の鑑定評価
- ・ 不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査や分析
- ・ 不動産の取引、投資等に関するコンサルティング
- ・ 不動産会社、金融機関、Jリートの資産運用会社等企業内の不動産関連部門においても専門知識を活用した業務を実施

- 不動産鑑定士名簿への登録者数は9,482名 (平成28年1月1日時点)

不動産鑑定評価基準

- 不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準
- 不動産鑑定士が価格等調査を行う場合には、不動産鑑定評価基準に則ることが原則
- 昭和39年に最初の不動産鑑定評価基準が策定される

事務次官通知 昭和44年、平成2年、平成14年、平成19年、平成21年、平成26年に改正

財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方

- ・ 企業会計基準に定める固定資産の減損や棚卸資産の評価等に関し、価格調査を行う場合の調査手法の峻別や手順等を定めたもの

地価調査課長通知 平成21年策定、平成26年改正

証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点

- ・ 過去に鑑定評価が行われた証券化対象不動産を対象に、継続的な価格調査を行う場合の調査手順等を定めたもの

地価調査課長通知 平成21年策定、平成26年改正

既存戸建住宅の評価に関する留意点

- ・ 既存戸建住宅を対象として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合に、実務上留意すべき内容を定めたもの

地価調査課長通知 平成27年策定

目的別基本的考え方

価格等調査ガイドライン

- 不動産鑑定士が行う価格等調査（不動産鑑定評価基準に則って行われるものを含む）全般に係るルール
- 実施する価格等調査が、内部検討目的等のための簡便な評価か、不動産鑑定評価基準に則った評価か、を明確にし、その上で目的に応じた評価が行えるよう手順等を定めたもの
- 予定した範囲を越える「成果報告書」の利用による混乱防止のため、以下の2点について規定している

- ①業務の目的と範囲等の確定
- ②業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項

事務次官通知 平成21年策定
平成26年改正

海外投資不動産鑑定評価ガイドライン

事務次官通知 平成20年策定

- 海外投資不動産（J-REIT等に組み入れる海外の不動産）についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示すもの

年	鑑定評価制度の動き（■…法律関係、●…基準等関係）	時代背景、関連制度等
2004（平成16）	<p>■ 「不動産の鑑定評価に関する法律」の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士による隣接・周辺業務（非独占業務）位置付け ・不動産鑑定士の資格取得制度の見直し など <p>※ 地価公示法も合わせて改正 …地価公示の対象区域の拡大</p>	<div style="border: 1px dashed red; padding: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産証券化の進展 ・企業会計における不動産の時価評価 ・不動産市場の国際化の進展 ・収益性をより重視する方向 ・ストック化の進展 <p style="text-align: right;">など</p> </div>
2007（平成19）	<p>● 「不動産鑑定評価基準」の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」の新設 	
2008（平成20）	<p>● 「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地鑑定人との連携・共同作業による海外不動産の鑑定評価 	
2009（平成21）	<p>● 「価格等調査ガイドライン」の制定（※あわせて基準も改正）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格等調査を行う場合に依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項について規定 <p>● 「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」の制定</p>	
2014（平成26）	<p>● 「不動産鑑定評価基準」の改正</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際評価基準との整合性の向上、原価法に係る規定の見直し、事業用不動産に係る規定の充実 など 	
2015（平成27）	<p>● 「既存戸建住宅の評価に関する留意点」の制定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存戸建住宅を対象として、建物の性能やリフォームの状況等を評価に適切に反映する観点から、実務上留意すべき内容について規定 	

不動産鑑定士試験(法第8条)

<目的>

不動産鑑定士になろうとする者に必要な学識及びその応用能力を判定

<受験資格>

特になし

<出願期間>

例年3月中旬

(※H28は電子申請:2/19-3/11
書面申請:2/26-3/11)

(1)短答式(択一式)(法第9条第1項) 【全国10会場】

<実施時期> 例年5月中旬(1日間)(※H28は5月15日に実施)

<試験科目> 不動産に関する行政法規、不動産の鑑定評価に関する理論

<合格発表> おおむね1月後(※H28は6月29日に発表)

(H27申込者 1,961名 合格者 451名、H28申込者 2,023名 合格者 511名)

合格者
(翌年、翌々年の短答式も免除)

(2)論文式(記述式)(法第9条第2項) 【全国3会場】

<実施時期> 例年8月上旬(3日間)(※H28は8月6日~8月8日に実施)

<試験科目> 民法、経済学、会計学、不動産の鑑定評価に関する理論

<合格発表> おおむね2月後(※H28は10月21日に発表予定)

(H26申込者 1,179名 合格者 84名、H27申込者 1,078名 合格者 100名)

実務修習(法第14条の2)

<目的> 不動産鑑定士となるのに必要な技能及び高等な専門的応用能力の修得

<受講資格> ①不動産鑑定士試験の合格者、②旧不動産鑑定士試験第2次試験の合格者

<出願期間> 例年9月末~11月上中旬

<修習期間> 1年、2年及び3年の3種類

<修習課程>

- ①講義: 不動産の鑑定評価に関する実務に関する基本的知識と技能の修得
- ②基本演習: 鑑定評価の標準的手順の修得
- ③実地演習: 鑑定評価の全ての類型の評価手法の修得

修了考査
(口頭試問及び小論文)

修了証の交付(規則第20条第3項)

登録(法第15条)

不動産鑑定士

最短2年程度で資格取得が可能

- 試験合格まで7ヶ月
(3月(出願)~10月(合格発表))
- 実務修習で16ヶ月
(1年コース+修了考査期間)

法:不動産の鑑定評価に関する法律
規則:不動産の鑑定評価に関する法律施行規則

1. 不動産鑑定士に対する懲戒処分(法第40条)

根拠法:不動産の鑑定評価に関する法律

処分権者:国土交通大臣*¹

- (1)故意 → ①業務の禁止(1年以内) ②登録の消除*²
- (2)相当の注意を怠ったとき → ①戒告 ②業務の禁止(1年以内)

2. 不動産鑑定業者に対する監督処分(法第41条)

処分権者:国土交通大臣登録業者…国土交通大臣*¹
都道府県知事登録業者…都道府県知事

不動産鑑定士が処分を受けた場合で、鑑定業者の責めに帰すべき理由があるとき

- ①戒告 ②業務の停止(1年以内)[全部又は一部の業務]
③登録の消除*² (④助言又は勧告)

*¹各地方整備局長等の一部権限委任

*²消除=3年の業務の禁止(停止)相当

(不動産鑑定士に対する)
処分に係る手続きの流れ

- ・土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会の開催
- ・聴聞(法第43条第1項) (注)業務禁止以上の処分の場合に実施
- ・土地鑑定委員会の意見聴取(法第43条第4項)
- ・処分の決定
- ・公告(法第44条)

※処分にいたらないものの、不当性の程度によって、注意(行政手続法第2条第6号に規定される行政指導に該当)を行う場合がある。

不動産鑑定評価モニタリング

1. 鑑定評価モニタリングの目的

- 不動産鑑定評価モニタリングは、
 - ・不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドライン等の内容が適切に実務に反映されているか
 - ・関係者の相互理解の不十分さ等により不動産市場等での円滑な活動の阻害要因になっていないか
- 等について、不動産の鑑定評価の実施状況を検証し、適切な鑑定評価を確保するため必要な対応を行うとともに、鑑定評価の適切性を市場に示すことを目的とする

2. 経緯

- 平成19年度から、鑑定評価モニタリングを導入
- 平成20年度から、証券化対象不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定業者への立入検査、書面による実績調査、市場関係者へのヒアリング、委員会の開催等のモニタリングを実施
- 平成23年度から、財務諸表に係る鑑定評価を対象に追加
- 平成25年度から、資産評価目的の一般鑑定について対象に追加
- 平成26年度から、鑑定評価書等の書面審査のみによる検査を一部導入

3. 不動産鑑定評価フォローアップ委員会における検討

- (公社)日本不動産鑑定士協会連合会のほか、不動産証券化関係者、エンジニアリング・レポート作成者等の協力を得て、不動産鑑定評価基準の運用や実務の現状、それに関連する課題やモニタリングの取組み等を幅広く把握・検証し、対応等を検討

4. 平成27年度における取組

- 不動産鑑定業者への立入検査 49業者（証券化対象不動産：19業者、財務諸表：12業者、資産評価：18業者）
- 不動産鑑定士 24名について、改善を要する点が見受けられたため、行政指導を実施を実施