

鑑定評価における先進的な取組の促進について

国土交通省 土地・建設産業局

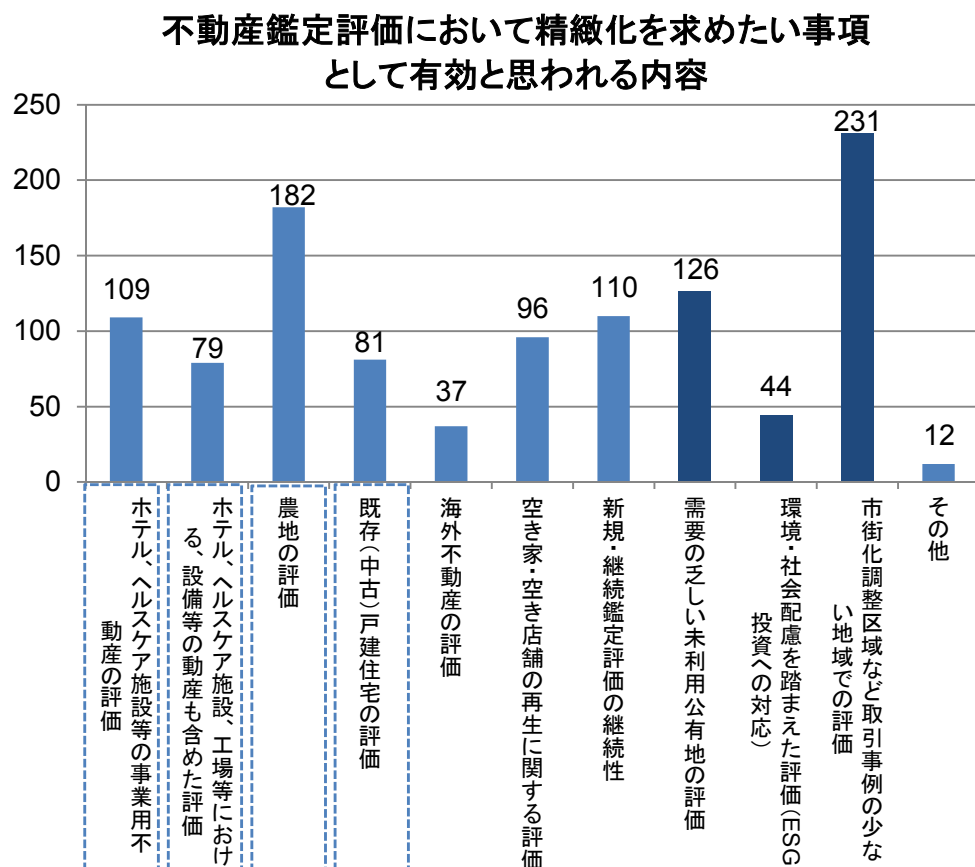
地価調査課

平成29年2月

鑑定評価における先進的な取組について

- 依頼者・利用者向けアンケートにおいては、「市街化調整区域など取引事例の少ない地域での評価」「需要の乏しい未利用公有地の評価」などの精緻化を求める回答が多く得られた。
- 日本不動産鑑定士協会連合会においては、これまで既存戸建住宅やヘルスケア施設等の評価について研究を行っており、現在は動産や農地の評価等について研究を行っている。
- 今後も、環境・社会配慮を踏まえた評価(ESG投資への対応)をはじめ、更なる鑑定評価の高度化・精緻化を求められることが想定され、引き続き、最先端の理論・技術の研究等を行っていくことが必要である。

精緻化を求める事項



備考: 依頼者・利用者向けアンケート(Q6付問③)(国土交通省)より

先進的な取組例(日本不動産鑑定士協会連合会)

「既存戸建住宅の評価に関する留意点にかかる研究報告」
 <平成27年7月>
 ⇒ 平成27年9月～「既存戸建住宅の原価法適用に係る基礎研修を実施」

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価(改訂版)」
 【研究報告】<平成27年8月>
 ⇒ 平成28年7月～「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価に係る研修」を実施

「動産の評価に関する研究報告(案)」
 <平成29年3月を目途にとりまとめを予定>
 ⇒ 平成29年4月～ 同研修を実施予定

「農地の鑑定評価に関する実務指針(案)」
 <平成29年3月を目途にとりまとめを予定>
 ⇒ 平成29年4月～ 同研修を実施予定

備考:(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

【参考】不動産ESG投資について

- 投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンスへの配慮を求めるESG投資の認識が広がっている。
- 不動産分野においては、ESG投資への取組を評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「GRESB」が世界の主要な機関投資家を中心に行われており、日本からの参加機関も年々増加している。
- 近年では、健康性、快適性等に着目した取組も出てくるなど、不動産投融资に関してESGの考え方を組み込む意識が高まっている。

GRESBについて

- 欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のESG配慮を図る年次のベンチマーク調査（Global Real Estate Sustainability Benchmark）。評価項目の1つとして、環境不動産の認証について考慮する。
- 2016年版では、調査参加企業は759社、対象アセットは、63カ国約66,000物件（資産規模約2.8兆円）に至る。
日本からのGRESB調査参加者は46社（うちJ-REITは30法人）が参加。

備考：GRESBより

環境不動産等の認証について

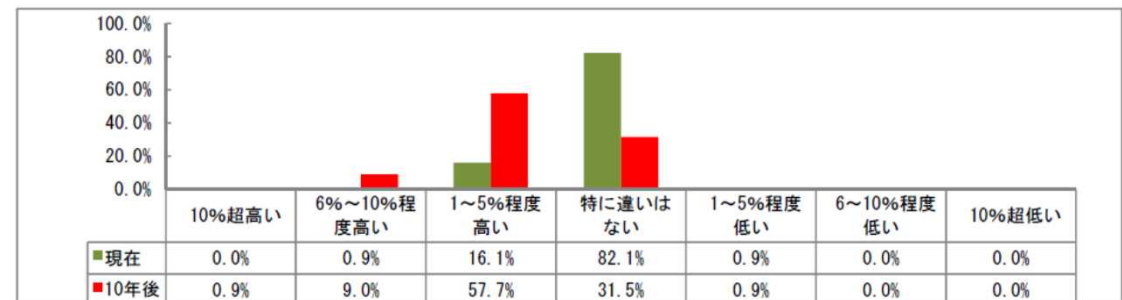
- GRESB調査においても採用されている、環境不動産の認証としてCASBEE、DBJ Green Building認証、LEED等があるほか、健康性・快適性等に着目した制度としてWELL（The WELL Building Standard）などがある。

備考：GRESB, International WELL Building Instituteより

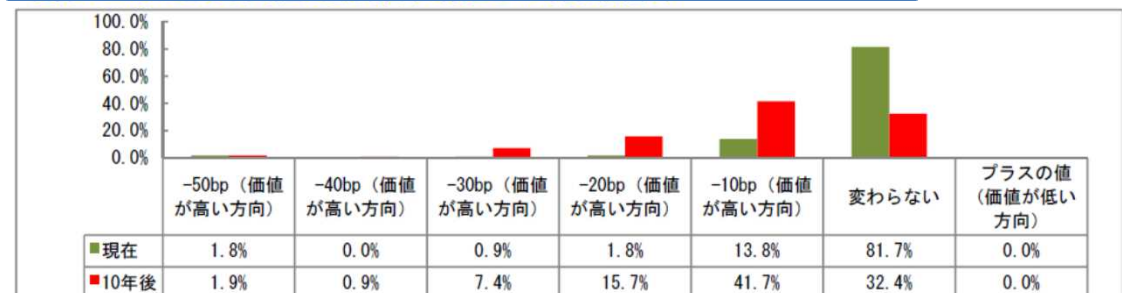
投資家の意識について

- ESG投資に適した不動産について、賃料収入、期待利回りともに、将来の優位性を期待する意見が多い。

ESG投資に適した不動産の賃料収入（現在と10年後の見通し）



ESG投資に適した不動産の期待利回り（現在と10年後の見通し）



備考：「第34回不動産投資家調査・特別アンケート」（（一財）日本不動産研究所）より
 調査方法：アンケート調査（原則として、電子メールまたは郵送）
 調査対象：アセット・マネージャー、生命保険、年金基金等機関投資家257社
 回答者数：124社、調査時点：平成28年4月1日

鑑定評価における先進的な取組の促進について

○鑑定評価に関する最先端の理論・技術の研究や新分野の開拓などを積極的に後押しするため、研究を募集・発表する機会を設け、優れた研究等に対して表彰・公表することを検討してはどうか。

現状における後押しの例

<論文の募集・表彰例>

日本不動産鑑定士協会連合会設立50周年記念行事・研究論文

- 不動産や不動産鑑定評価等に係る研究者並びに学生に対してインセンティブを与え、不動産や不動産鑑定評価制度等に寄せられている社会の付託に応え、より一層の発展を図るため、研究論文の募集を行う。
- 下記研究テーマに係る学術論文、実証的調査研究論文とする。
(一般の部)
 - (1) 不動産に関する理論的、実証的研究
 - (2) 不動産鑑定評価の理論と実務に関する研究
 - (3) 不動産鑑定評価に関連する業務の理論と実務に関する研究
- 優秀者には表彰・賞金を授与(一般の部)

備考：日本不動産鑑定士協会連合会設立50周年記念行事・研究論文募集要項より

設立50周年記念行事・研究論文 表彰式



備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

<研究活動・研修履歴の公表例>

研究報告・実務指針の策定

「既存戸建住宅の評価に関する留意点にかかる研究報告」
<平成27年7月>

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価(改訂版)」
【研究報告】<平成27年8月>

自己研鑽研修の単位認定

研究報告・実務指針の策定、論文の執筆、
著書の出版、学会発表・出席等

研究報告・実務指針に関する研修

「既存戸建住宅の原価法適用に係る基礎研修」
(平成27年9月～)

「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価に係る研修」
(平成28年7月～)

研修履歴情報の公表

備考：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会より

先進的な取組の鑑定評価基準への反映について

○鑑定評価に関する最先端の理論・技術について、適正な評価方法(の一つ)である旨を示すなど、弾力的に実務に反映する仕組みについて検討してはどうか。

鑑定評価実務への反映のイメージ

