

# 国際評価基準(IVS)による不動産の鑑定評価 への対応について：現状と課題



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
副会長・国際委員長 山下 誠之

# 1. 国際評価基準（IVS）の概要と最近の動向

## 国際評価基準とは

国際評価基準（IVS: International Valuation Standards）は、世界の評価専門家団体等\*が加盟する非営利の民間団体である国際評価基準審議会（IVSC: International Valuation Standards Council）が策定する財務諸表に計上される主要な資産を対象とする評価基準であり、東欧、中東、アジア及びアフリカ等の自国に評価基準のない新興国で利用されているほか、欧米等の自国に評価基準がある国・地域でも広く認知（国際評価基準との準拠）されている。

※2017年1月時点で、47カ国・56の評価専門家団体のほか、34の企業、大学、政府機関及びその他の団体が加盟している。

## 国際評価基準の策定目的と構成

### 〔策定目的〕

国際評価基準は、資産評価に関してグローバルに受け入れられる評価の基本的事項（原則、用語、手続等）を明確にし、一般的に採用されている評価方法等を示すこと

### 〔構成〕

#### ○一般基準

価格に関する概念、スコープ・オブ・ワーク（評価目的と適用範囲）、評価手法等

#### ○資産別基準

不動産、機械設備・装置器具、無形資産、事業と事業権益、金融商品

## 国際財務報告基準（IFRS）との関連

2013年1月の国際財務報告基準(IFRS: International Financial Reporting Standards)13号（公正価値の測定）の発効を受けて、2014年3月にIFRS財団とIVSCとの間で資産の公正価値の測定のための評価基準等を連携して開発していくことについて合意。

国際評価基準が公正価値の測定のための資産評価の国際的な基準であるとの認知が広がる一方で、財務諸表作成目的の評価の基準としての性格が強まった。

## 基準の大幅な改正（IVS2017）

評価手法等の国際的な標準化が進展していない事業評価や金融商品の評価のための国際的な評価基準としての利用を広げるとともに、資産評価に関する制度や規制が異なる国々でより適用しやすくするために、

基準の部分的な改正や補足的な説明等の追加でわかりにくくなった内容を、重要かつ原則的な事項を中心に大幅に再編・整理

## 2. 不動産鑑定評価基準と国際評価基準との関連

不動産鑑定評価基準は、重要かつ原則的な規定が中心の国際評価基準よりも詳細で具体的なものとなっており、価格の概念や評価手法等の根幹的な部分において国際評価基準と基本的に整合しているものの、用語の定義や評価手順等において若干の差異がある。

### 不動産鑑定評価基準

日本の不動産鑑定評価基準は、基本概念の定義以外にも価格形成要因の分析や評価手法の具体的な適用方法等について詳細に記載。さらに、各論において、種別・類型毎の評価方針や証券化対象不動産に係る特則的事項を規定。

### 国際評価基準

〔一般基準〕 スコープ・オブ・ワーク、調査及び法令遵守、報告、価格の種類、評価手法

〔資産別基準（不動産に係るもの）〕  
不動産権益、建設中の不動産

国際評価基準に係る不動産の評価に関連する規定は、基本的には日本の不動産鑑定評価基準と齟齬はないが、用語の定義の仕方、依頼に応じたスコープオブワークや現地調査等の要請といった手続等に若干の相違がある。



〔参考〕 米国における対応例  
担保評価等のための不動産評価に係る全米統一基準である USPAP では、IVS に準拠した評価とするために必要となる追加的な手順等を定めたガイドラインを策定。  
→ USPAP (2016/2017) と IVS2013 の内容は基本的に整合しているが、用語の定義や評価手順等（スコープ・オブ・ワークの取扱い、報告書への記載など）において、若干の相違がある。

〔資産別基準（不動産以外）〕  
事業と事業権益、無形資産、機械設備・装置器具、金融商品

### 3. IFRS任意適用企業の増加と不動産鑑定評価における課題

わが国においては、2013年10月にIFRSの適用要件が緩和されて以降、IFRSを適用する企業は増加傾向にあり、IFRS適用企業が保有する不動産に係る公正価値の測定、なかでも精緻な評価が要求される減損処理や企業の買収・合併等において、鑑定評価を利用する機会が増加することが見込まれる。

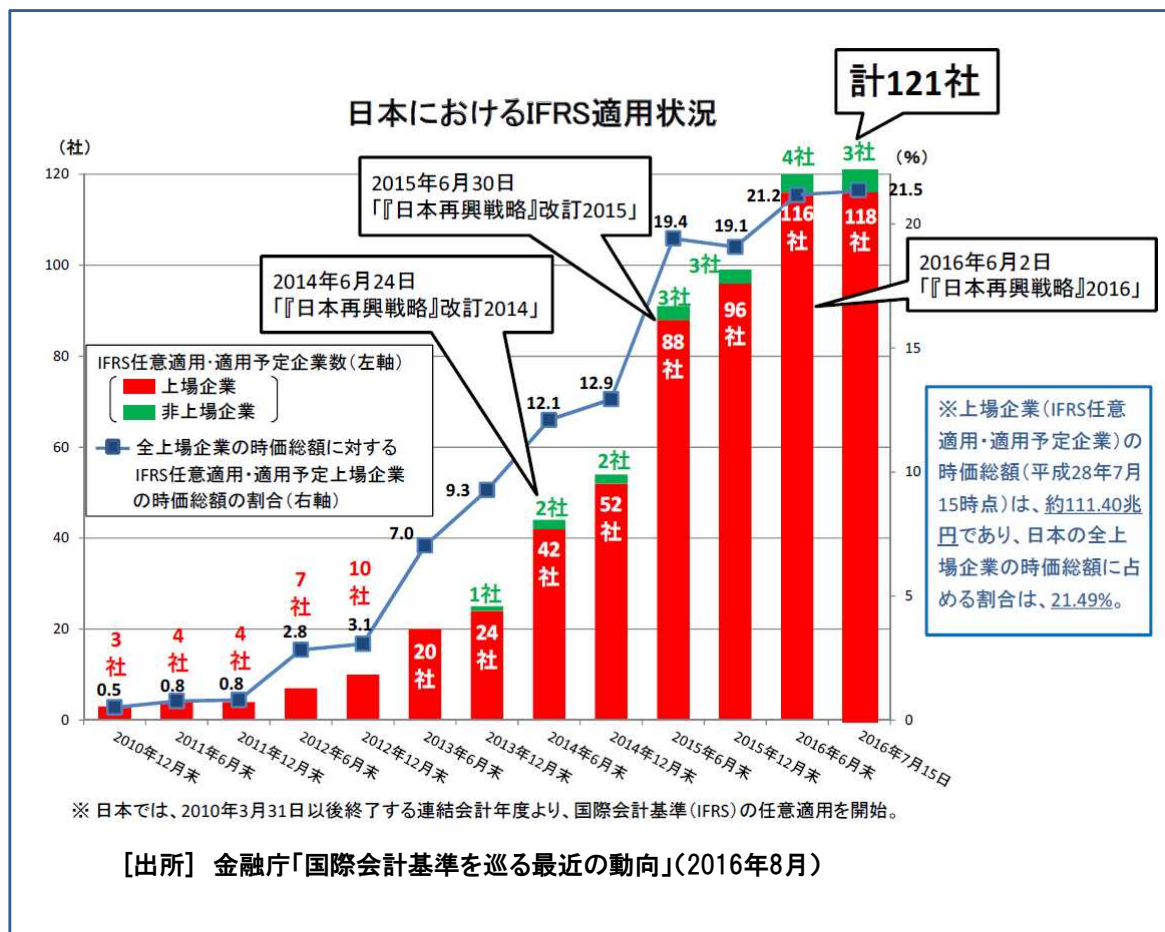


#### 鑑定評価における課題

上記のとおり、IFRSによる財務諸表作成目的等のための不動産の鑑定評価において、国際評価基準による評価が要請されるケースが増加することが予想されるが、現状では不動産鑑定評価基準に則って評価を行っても、それが国際評価基準に準拠しているかどうか必ずしも明確ではない。

#### 課題に対する処方箋(案)

米国の例のように、日本の不動産鑑定評価基準に則りつつ、国際評価基準にも準拠させるために追加的に必要となる手順等を明確にし、これを不動産鑑定評価基準等において規定すべきではないか。



## 参考：国際評価基準審議会（IVSC）及び国際評価基準（IVS）の沿革・経緯

1981年

英米主導によりIVSCの前身である国際資産評価基準委員会(TIAVSC)が有志団体による協議体として発足（1994年に国際評価基準委員会(IVSC)に名称変更）

1985年

国際評価基準(IVS)初版を策定

2003年

国際評価基準委員会(IVSC)解散、米国主導で再興(20カ国の団体が参加)

2007年

国際評価基準審議会(IVSC)に組織改編(52カ国の団体等)  
→国際的な会計基準の統一化の動きを背景に、国際会計基準審議会(IASB)のような組織を指向

2011年

国際評価基準を改定(IVS2011)  
→2008年秋以降の国際的な金融危機のなか、IFRSにおいて公正価値の新たな定義に関する公開草案の公表(2009年)を受けた対応

2013年

IFRS13号(公正価値の測定)が発効(策定は2011年)  
国際評価基準を改正(IVS2013)  
日本においてIFRSの任意適用のための要件緩和

2016年～  
2017年

国際評価基準審議会(IVSC)の組織改編(資産全般に関する評価基準として普及を推進)  
国際評価基準の大幅改正(IVS2017)