

動産に関する評価方法の確立を始めとする多様な
ニーズに対応した不動産鑑定評価基準等の在り方
検討業務

報 告 書

平成30年3月

国 土 交 通 省
土 地 ・ 建 設 産 業 局

動産に関する評価方法の確立を始めとする多様なニーズに対応した不動産鑑定評価基準等の
在り方検討業務

目 次

A	調査の基本的事項	1
I	取組方針	1
II	検討事項	1
III	調査期間	2
B	検討結果	3
I	動産に関する評価方法の確立	3
II	農地に関する評価方法の確立	6
III	住宅に関する効率的な評価の導入	12
IV	国際的な評価基準との整合性の確保	18
V	先進的な研究を実務に反映させる仕組みの構築	20
VI	ユーザー目線で利用しやすい制度の構築（鑑定評価書の標準的な構成等の明示、 鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化）	23
VII	不動産鑑定業者のコンプライアンス体制の強化	28
資料		
I	研究報告「不動産と一体として機能を果たしている動産等を含めた鑑定評価における 基本的な考え方」（案）	1
II	「農地の鑑定評価に関する実務指針」（案）	18
III-1	Rural Property Valuation（「農地評価」米国不動産鑑定協会）の評価手法に関する 概要	47
III-2	VALUATION：PRINCIPLES AND PRACTICE（「評価 基準と実務」オーストラリア不動産協会） の農地評価該当部分の概要	49
III-3	Australian Property Institute（オーストラリア不動産協会）ヒアリング記録	52
IV-1	米国の住宅ローン担保評価に係る評価書サンプル	57
IV-2	英国の住宅購入に係る評価書サンプル	64
IV-3	オーストラリアにおける住宅ローン担保評価に係る評価書サンプル	84
IV-4	住宅ファイル制度に係る評価書サンプル	87

V	IVS（国際評価基準）2017 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 抜粋試訳 ...	92
VI-1	基準に則った鑑定評価書記載例（更地）	110
VI-2	証券化対象不動産に係る鑑定評価書等の交付に併せて提示する「鑑定評価等概要」 の記載事項等について	122
VI-3	投資法人が公表する鑑定評価書の概要の事例	129
VI-4	売買目的の鑑定評価における概要書の記載例（自用の建物及びその敷地）	130
VI-5	売買目的の鑑定評価における概要書の記載例（更地）	131
VII	依頼者プレッシャー通報制度に関するアンケート調査結果	132

A 業務の基本的事項

I 取組方針

不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（これらを併せて以下、「不動産鑑定評価基準等」という。）は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価等を行う際を守るべき規範であり、これまでも我が国の社会経済の変更に伴う不動産市場の変化に対応して累次の改正が行われてきたが、さらに、近年の不動産市場の変化に対応するため、その在り方を見直す必要が生じている。

国土交通省においては「土地政策の新たな方向性 2016」（平成 28 年 8 月国土審議会土地政策分科会企画部会）を受けて設立された不動産鑑定評価制度懇談会（以下「懇談会」という。）において、不動産の最適活用や創造的活用といった社会のニーズへの対応に向けて、不動産鑑定評価制度の課題等について幅広く検討を行っており、不動産鑑定評価基準等についても見直しの方向性が示されたところである。

本調査では、動産に関する評価方法の確立を始めとする近年の不動産鑑定評価に係る多様なニーズに適切に対応するため、懇談会での議論の内容や過去の不動産鑑定評価制度に関する調査検討業務等との整合性を図りつつ、現行の不動産鑑定評価基準等について見直すべき課題を抽出し、実務家の知見を踏まえた解決策の整理を行う。

II 検討事項

1. 動産に関する評価方法の確立を始めとする多様なニーズに対応するための課題の抽出

次に掲げる項目について、懇談会での議論の内容や過去の不動産鑑定評価制度に関する調査検討業務等との整合性を図りつつ、現状と課題を整理する。

①動産に関する評価方法の確立

- ・不動産と一体となって収益を生み出す動産について、法令上の取扱いの明確化や動産の評価方法等の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正

②農地に関する評価方法の確立

- ・農地等について、不動産の鑑定評価の対象外としている取扱いの見直しや評価方法の統一化に向けた不動産鑑定評価基準等の改正

③住宅に関する効率的な評価の導入

- ・既存住宅等において、効率的な評価を行う場合における評価指針の作成

④国際的な評価基準との整合性の確保

- ・国際評価基準（IVS）に準拠した不動産鑑定評価基準等の改正

⑤先進的な研究を実務に反映させる仕組みの構築

- ・先進的な研究について適正である旨を示す仕組みの構築

⑥鑑定評価書の標準的な構成等の明示

- ・構成や用語などについて鑑定業者が参照できる標準的な記載例の明示

⑦鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化

- ・契約前における説明・確認、鑑定評価書の交付時における概要書等による説明の促進

⑧不動産鑑定業者のコンプライアンス体制の強化

- ・不当な鑑定評価依頼を受託してはならない旨の明文化など、鑑定業者のコンプライアンス体制の強化

2. 1の課題についての解決策の取りまとめ

上記1で抽出した課題について、当該課題を解決すべき理由を分析し、解決策の案を提示した上で、実務家の知見を踏まえた解決策を整理する。その際、それぞれの項目について、見直すべき課題、当該課題を解決すべき理由及び解決策を明確にするものとする。

Ⅲ 調査期間

平成29年8月4日～平成30年3月9日

B 検討結果

I 動産に関する評価方法の確立

1. 懇談会における問題意識

平成 29 年 7 月に懇談会でとりまとめた「不動産鑑定評価制度の今後の方向性（当面の方策に関する提言）」（以下「懇談会提言」という。）においては、多様なニーズに応えるための機能強化に向けて、対応すべき高度化・多様化する評価ニーズの一つとして、「適切な動産の評価」があげられており、次のように指摘している。

「現行の法は、鑑定評価の対象を不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利（法第 2 条第 1 項））と規定しているが、これは、民法における不動産（土地及びその定着物（民法第 86 条第 1 項））とは、その対象範囲を異にしており、かつ、現行の法において不動産とされているもの以外のものの取扱いについては、特段の規定がない。

しかしながら、新たな成長分野であるホテル・ヘルスケア施設として供される事業用不動産や、太陽光発電などの再生可能エネルギー発電設備に供される不動産の中には、資産全体の価値に占める土地・建物以外のもの（動産）の価値のウェイトが高いものもあり、実務上は依頼者から不動産と動産を一体とした評価を求められることも多い。

しかし、動産に係る評価については、法に基づく規制が適用されず、評価基準も未整備であるため、現行のままでは適正な評価が行われぬおそれがあり、これを防止することが求められる。」

2. 評価方法の確立に向けた取り組み

不動産と一体として機能を果たしている動産等の評価については、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「連合会」という。）において、これまでの実務における蓄積をもとに、評価における基本的な考え方のほか、評価ニーズが多い工場財団、動産を含むホテル・ヘルスケア施設、および再生可能エネルギー発電施設の評価上の留意点について、研究報告「不動産と一体として機能を果たしている動産等を含む不動産の鑑定評価の基本的な考え方」として今年度中にとりまとめる予定である。（別添資料 I 参照）

なお、同研究報告案の目次構成は次のとおりである。

はじめに

I. 不動産と動産

1. 不動産と動産の区分

2. 関連法の取扱
 3. 登記又は登録制度
- II. 不動産と一体として機能を果たしている動産等
1. 不動産と一体として機能を果たしている動産等
 2. 不動産と共に財団組成された動産等
 3. 財団組成されていないが、不動産と一体として機能を果たしている動産等
 4. 不動産と一体として扱うことが可能である場合と可能でない場合
- III. 不動産と動産等を一体として評価する場合の一般的留意事項
1. 動産等の特性と重要な資産の原則
 2. 鑑定評価の基本的事項
 3. 評価対象となる動産等の確認
 4. 資料の収集、検討及び価格形成要因の分析
 5. 鑑定評価方式の適用上の留意点
 6. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定
-

この研究報告を出発点として、不動産鑑定士が実践的な取り組みを積み重ねつつ、評価方法等の実務の改善・進歩に努めることが求められる。

3. 今後の対応

(1) 課題の整理

不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）においては、建物以外の土地の定着物も鑑定法の対象外となり、一般的に土地及び建物とともに取引される土地に定着した工作物や設備等を土地等とともに評価する場合における実務上の取り扱いについては明確なものがない状況である。

社会経済の変化に伴って、不動産以外の動産等を一体とした評価や不動産を主要な構成資産とする事業の評価など高度化・複雑化する評価ニーズに不動産鑑定士が適切に対応していくためには、ニーズに即した適切な評価を行うための実務上の指針等が必要である。また、実務的な慣行が広まりつつある事項については、不動産鑑定士による考え方や取扱いに齟齬が生じることを避けるために、鑑定法、不動産鑑定評価基準等における取り扱いを明確にすることも検討すべきである。

(2) 不動産鑑定評価基準等への反映についての検討

ホテルや医療施設等のように不動産と動産等が一体となって事業等の用に供され、効用及び機能を発揮している不動産については、市場における取引においても動産等と一体として価値が把握されることが通常であるので、そのような場合には、不動産の鑑定評価においても不動

産の価値を把握するために動産等を含めた一体としての価値を求めることが必要となるが、不動産鑑定評価基準等ではこのような場合に関する記述がないのが現状である。

当面は、上記2の連合会が策定する研究報告を参考としつつ、実務のなかでノウハウを蓄積することが重要であるが、不動産鑑定評価基準等の改正のタイミングを捉えて、以下のような点について、不動産鑑定評価基準等への反映を検討すべきである。

a. 個別的要因

不動産と動産等が一体となって事業等の用に供され、効用及び機能を発揮している不動産の鑑定評価については、価格形成要因として動産等も重要であるため、不動産鑑定評価基準総論第3章第3節のⅢ「建物及びその敷地の個別的要因」に、「不動産とともに事業の用に供される動産等のなかには、不動産とともに効用及び機能を発揮することを通じて、不動産の価格に影響を及ぼすものがあることに留意すべきである」ことを追加する。

b. 対象不動産の確定

不動産と動産等が一体となって事業等の用に供され、効用及び機能を発揮している不動産の鑑定評価については、当該動産等が多数存在し、実地調査における限られた時間で全てを確認することができない場合があるので、不動産鑑定評価基準総論第5章第1節のⅡ「調査範囲等条件」において、「不動産と一体となって効用及び機能を発揮している動産等を対象不動産とともに一体として鑑定評価を行う場合には、不動産の価格への影響が大きいと認められる動産等を調査の範囲から除外することができる」ことを追加する。

c. 鑑定評価報告書の記載事項

不動産と動産等が一体となって事業等の用に供され、効用及び機能を発揮している不動産の鑑定評価については、依頼者からは動産等を含む価額を求めることが要請されるものであるが、鑑定法上は不動産の価格を表示することが必要となるため、不動産鑑定評価基準総論第9章第2節のⅦの4「試算価格又は試算賃料の調整に関する事項」において、「不動産と一体となって効用及び機能を発揮している動産等を対象不動産とともに一体としての価格を求めた場合には、当該価格のうち不動産にかかる金額を併せて記載しなければならない」ことを追加する。

d. 運用上の取扱い

事業用不動産の鑑定評価を行う場合には、不動産と動産等が一体となって事業の用に供されていることが多いことから、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準運用上の留意事項」という。）Ⅴ1（4）の③「事業用不動産について」において、動産等を不動産と一体として鑑定評価を行う場合の具体的な留意点を追加する。

Ⅱ 農地に関する評価方法の確立

1. 懇談会における問題意識

懇談会提言においては、多様なニーズに応えるための機能強化に向けて、対応すべき高度化・多様化する評価ニーズの一つとして、次のような内容で「農地等の評価」があげられている。

「現行の法は、農地等の取引価格を評価する場合は、農地等以外のものとするための取引に係るものを除いて、不動産の鑑定評価に含まれないものと規定している（法第 52 条）。このため、農地等についても、法に基づく規制が適用されず、評価基準も未整備である。

しかしながら、公的部門の評価（競売、公売、課税評価）、担保価値の査定、相続財産の評価などのニーズがあり、依頼者・利用者向けアンケート調査の結果によれば、国や地方公共団体から評価内容の充実を求める意見も多い。このように、農地等についても中立的な立場に立脚した質の高い評価が社会的に要請されていることから、法に基づく規制を適用し、ユーザーから高い信頼を得られる評価の仕組みを整備する必要がある。」

2. 評価方法の確立に向けた取り組み

農地を農地以外のものとするための取引にかかる評価のみが鑑定法の適用対象となっているが、公共用地の取得に伴う損失補償の場合には、農地を農地以外のものとするための取引に関連するときであっても、対象不動産の最有効使用が農地であれば農地として評価する必要があるため、不動産鑑定評価基準において農地の鑑定評価に係る最低限の規定が置かれている。

担い手となる農業者の高齢化や T P P に向けた農業競争力の向上を背景に、経営規模の拡大に向けた農地利用の集約化や法人化等が進展する可能性があり、今後は農地を農地として継続利用する場合においても鑑定評価の利用の増加が見込まれる。

このような状況を踏まえて、農地の評価について、連合会において、これまでの実務における蓄積をもとに、鑑定評価の手順に即して実務における指針となる内容を今年度中にとりまとめ、「農地の鑑定評価に関する実務指針」を策定する予定である。（別添資料Ⅱ参照）

なお、同実務指針案の目次構成は次のとおりである。

はじめに

1. 種別及び類型

（1）農地地域及び農地の種別の細分

①農地地域の種別の細分

②農地の種別の細分

（2）農地等の類型

- ①農地の類型
- ②農業施設付農地の類型
- 2. 鑑定評価の基本的事項
 - (1) 対象不動産の確定
 - (2) 価格時点の確定
 - ①過去時点の鑑定評価について
 - ②将来時点の鑑定評価について
- 3. 農地等の価格を形成する要因
 - (1) 一般的要因
 - ①自然的要因
 - ②社会的要因・経済的要因
 - ③行政的要因
 - (2) 地域要因
 - (3) 個別的要因
- 4. 地域分析
- 5. 価格を求める鑑定評価の手法
 - (1) 原価法
 - ①基本的な考え方
 - ②適用方法
 - ③適用上の留意点
 - (2) 取引事例比較法
 - (3) 収益還元法
 - ①農業経営に基づく純収益を還元して求める手法
 - ②賃料に基づく純収益を還元して求める手法
- 6. 処理計画の策定
- 7. 対象不動産の確認
 - (1) 物的確認
 - (2) 権利の態様の確認
- 8. 資料の収集及び整理
 - (1) 確認資料
 - ①物的確認資料
 - ②権利の態様の確認資料
 - (2) 要因資料
 - (3) 事例資料
- 9. 鑑定評価書作成上の留意事項
 - (1) 単位

(2) 縄伸び又は縄縮みへの対応

10. 鑑定評価手法の活用

(1) 農地

① 自作地

② 農業施設地

③ 農地利用権及び底地（農地）

(2) 農業施設付農地

① 自用の農業施設付農地

② 貸農業施設付農地

③ 農業施設付農地利用権

④ 耕作権及び農業施設利用権

(3) 農業施設

3. 今後の対応

(1) 課題の整理

上記2の実務指針は、これまで積み上げられてきた実務における成果を整理したものであるが、従来はあまり適用されてこなかった収益還元法等の評価手法の具体的な適用方法については、対象不動産の存する地域における事情を踏まえた農業経営の観点からの検討を深める必要がある。

この課題に対応するための参考として、大規模農業経営の先進地である米国やオーストラリアにおける農地等（農地及び採草放牧地のほか、農業経営において農地と一体として機能している施設や機械設備等を含む）の評価実務について調査を行った。また、国内での大規模農業の先進地である北海道の十勝・帯広地域及び南九州の宮崎・鹿児島地域の状況についても調査を行った。これらの調査結果の概要は次のとおりである。

① 米国

米国における農地評価の手法については、米国最大の鑑定評価業者団体である Appraisal Institute(米国不動産鑑定協会)が発行している農地評価に関する実務テキスト”Rural Property Valuation”によると以下のとおりである。(別添資料Ⅲ-1 参照)

a. 手法の適用

評価手法としては、可能な限り原価法、取引事例比較法、収益還元法の3手法を併用している。しかしながら、一般に建物等に比べて、土地の面積が広大で資産に占める割合も高いことから、原価法の適用は困難な場合が多い。

b. 原価法の特徴

農地及び建物等の評価に当たっては、土地の占める割合が大きいため、原価法の適用可能性

は一般的に小さい。しかしながら、畜産業などで建物等の価格が重要な場合には適用される場合がある。

c. 取引事例比較法の特徴

土地のみならず建物や動産部分についても、取引事例比較法を適用して評価するのが基本となっている。土地については、土地単位面積当たりの価格を用いて比較することが基本であるが、牧場などの動物の飼育が中心の農地の場合には、家畜一頭当たりの単価で比較する場合もある。

取引事例の収集については、取引情報が公開されている州とそうでない州がある。公開されていない州においては、取引当事者に聞き取り調査をして情報収集することが基本となるが、十分な情報が得られるとは限らない。

土地に比べて動産等の取引事例の収集は更に難易度が高い。

d. 収益還元法の特徴

農地の運営形態には、所有者による運営、賃貸による運営の他に、土地を借りて農業経営する者が農作物を土地所有者に支払う方法（Crop Share Rental）があり、通常の賃貸による場合以外は、特に収益還元法の適用の難易度が高い。

還元利回りは、市場の取引データから求める。

② オーストラリア

オーストラリアにおける農地評価の手法については、同国の鑑定評価業者団体である Australian Property Institute (オーストラリア不動産協会) へのヒアリング及び同協会が発行している不動産評価に関する実務テキスト” VALUATION PRINCIPLES AND PRACTICE” 等によると以下のとおりである。(別添資料Ⅲ-2・3参照)

なお、オーストラリアの農地は、そのほとんどを国が所有しており、国からの土地の賃借権が取引の対象になっている。

a. 手法の適用

評価手法としては、取引事例比較法の適用が基本であり、投資用の農地で適用可能な場合は収益還元法も適用している。一般に建物等に比べて、土地の面積が広大で資産に占める割合も高いことから、原価法の適用は基本的に行われていない。

b. 取引事例比較法の特徴

土地のみならず建物や動産部分についても、取引事例比較法を適用して評価するのが基本となっている。土地については、土地単位面積当たりの価格を用いて比較することが基本であるが、牧場などの動物の飼育が中心の農地の場合には、家畜一頭当たりの単価で比較する場合もある。

取引事例の収集については、州政府が把握した情報にアクセスすることが可能である。また、新聞などでの公表データによる場合もある。

c. 収益還元法の特徴

農地の評価への収益還元法の適用は難しい。オーストラリアの農地は、所有者により営農されているケースが多く、投資のために取引されることが少ないため、適切な賃料や還元利回りの指標がないことがその原因である。

農産物の売上高を直接資本還元する手法も存在する。しかし、農産物の売上高は、天候、自然災害、農産物の市況等によって大きく変動するため、実際に適用することは難しい。

③ 北海道の十勝・帯広地域

農業の大規模経営が進んでいる北海道の十勝・帯広地域における評価ニーズ及び課題等については、農業関係者へのヒアリングによると以下の通りである。

十勝・帯広地域における農業の規模拡大は進んでいる。少子高齢化と後継者不足により、農家数自体は減っているが、規模拡大に積極的な事業者は多い。経営規模を拡大する場合における農地の権利取得については、農地を賃借（利用権の設定を含む）が多く、農地を購入することは少ない。その理由は、農地を手放す側の税の負担の問題や、権利を取得する側がまずは借りて実際に利用することで当該農地の生産力等を見極めたいという意向もある。金融機関における担保価値把握のための農地の評価については、固定資産税評価額を利用することが多く、農業委員会から入手した情報を利用する場合もある。しかしながら、不動産鑑定士へ評価を依頼するケースはほとんどないのが現状である。その背景には農業事業者への融資の際は、必ずしも担保価値を重視せず、保証協会による保証等の他の手段によって債権を保全することが多いことがある。ただし、融資にあたって、農業の事業性評価を行っている金融機関や保証会社もあり、積極経営を行っている農業者による旺盛な資金需要に対応するために、今後は事業性評価を推進する金融機関の増加が見込まれる。

個人による農業経営を法人化したり、共同化する場合、参加する各農業者の所有する農地等の譲渡・賃貸・現物出資のため評価が必要となる場合があり、今後、経営規模の拡大のための法人化・共同化するケースが増えれば、不動産鑑定士による農地の鑑定評価が要請される機会も増加することが予想される。また、これまでのように評価額が必要な場合に固定資産税評価額を利用するならば、農地の固定資産税評価額は実勢価格を大きく下回ることが多いため、実勢を反映した水準での評価が必要であるという認識が広がる可能性がある。

④ 南九州の宮崎・鹿児島地域

南九州の宮崎・鹿児島地域における評価ニーズ及び課題等については、農業関係者へのヒアリングによると以下の通りである。

宮崎県では、農家数は減っているが作付面積は拡大しているが、経営規模を拡大する場合の農地の権利取得については、農地の賃借（利用権の設定を含む）が多い。

地元の金融機関では、畜産農業への融資では肥育牛などの動産担保が中心である。土地（農地）については、抵当権は設定するが、流動性の問題から価値はみていないものの、農地や地代に関する有力な指標があれば、参考に用いたいという意向もある。また、農業の事業性

評価手法、動産全般に関する評価手法、設備に関する評価方法、あるいは農地の担保評価の不動産鑑定評価基準等が整備されれば、評価に用いたいという意向もある。

(2) 不動産鑑定評価基準等への反映についての検討

現行の不動産鑑定評価基準においても、各論第1章第1節のⅢ「農地」において、公共用地の取得に関わる農地の鑑定評価等に必要となる最低限の記載は既に盛り込まれているが、取引事例比較法や収益還元法等における具体的な適用方法については記載がない。

したがって、不動産鑑定評価基準等の改正のタイミングを捉えて、これら手法の適用方法及びその適用において留意すべき事項について追加することを検討すべきである。

そのためにも、農地の取引事例の収集を進め、それに基づいて価格形成要因の価格への影響の程度等について地域別・地目別に分析を深めるとともに、農業経営の観点から農地の収益性の分析方法等についての実証的な調査研究に取り組む必要がある。

Ⅲ 住宅に関する効率的な評価の導入

1. 懇談会で提示された制度見直しの視点

懇談会提言においては、多様なニーズに応えるための機能強化に向けて、対応すべき高度化・多様化する評価ニーズの一つとして、既存住宅の評価にかかる「個人等の新たなニーズへの対応」があげられており、次のように指摘している。

「現在、既存住宅の流通促進に関連して、鑑定評価を組み入れた金融商品の開発など新たな取組が見られる。また、前述のとおりリバースモーゲージなどのニーズが今後高まる可能性もあり、個人から不動産鑑定士の知見を求められる場面も想定される。

現状において個人からの依頼が少ない理由としては、そもそも不動産鑑定評価に馴染みが薄いこと、鑑定評価の費用の負担感などが考えられるが、潜在的なニーズを顕在化するとともに、より効率的な評価を通じた個人からも依頼しやすい仕組みを整備することにより、鑑定評価が不動産市場における情報基盤としての役割を一層果たしていくことが求められる。」

2. 効率的な評価を導入するうえでの課題

既存戸建住宅の流通促進は、住宅政策上重要な課題であり、その手段の1つとして、既存戸建住宅に係る鑑定評価の活用促進が考えられる。

不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に則って行われるため、一定の精度が確保されるが、その一方で、評価の手順や手法が複雑になるため、一定のコストも必要となる。このため、これまで、通常の不動産売買では、その参考のために不動産の鑑定評価が活用されることは少なかったと考えられる。

しかしながら、「既存戸建住宅の鑑定評価」に限れば、対象不動産の近隣地域や同一需給圏内の類似地域で比較可能な取引事例が多く収集できるケースが多い、オフィス・店舗等の他の用途の不動産に比べて、建物の構造・仕様資材等の個別性が小さく、それらの価格差も大きくなく、また、区分所有建物・共同住宅等の他の住居系の不動産に比べて、共用部分が少ない等で建物の構造や権利関係が単純であるといった特徴があるため、不動産鑑定評価基準よりも簡便な手順や手法を用いても、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と比べてその精度を大きく落とすことなく、鑑定評価を行うことができるのではないかと考えられ、この場合、手順や手法は簡便となるため、そのコストも低く抑えることができると考えられる。

なお、住宅政策上の重要な課題とはなっていないが、「新築戸建住宅の鑑定評価」についても同様に今回の検討の対象とすることは可能である。しかしながら、新築戸建住宅は既存戸建住宅とは異なり、経年による劣化は生じていないことや、戸建住宅の販売業者が価格を設定することが通常であるため、鑑定評価に対するニーズは非常に限られている。「新築・既存共同住宅（マンション）の鑑定評価」についても、簡便な手順や手法の検討の余地がある。しかし、共同住宅については、建物の設備・仕様が多様であり、また住戸の配置や構成のほ

か、共用部分の管理の状態等についても個別性が強いいため、鑑定評価においては戸建住宅よりも多くの要素を考慮する必要がある。さらに、共同住宅については建物部分の評価ツールが開発されていないという問題もある。

3. 今後の対応

上記を踏まえて、住宅に関する効率的な評価の導入を検討するに当たっては、既存戸建住宅について、①不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と比べて、その精度を大きく落とすことなく、②不動産鑑定評価基準よりも簡便に鑑定評価を行うことができる低コストな手順や手法を検討・提示し、その活用を促すことにより、既存戸建住宅の流通促進に資することを最終目標とする。

ただし、ここでは、検討期間に限りがあったため、とりあえず、既存戸建住宅に係る簡便な鑑定評価の手順や手法の実例を集め、これを分析し、課題を抽出するにとどめ、具体的な「簡便な手順や手法」の検討については、今後の課題とする。

(1) 不動産鑑定評価基準等との関連についての整理

簡便な手順や手法の提示は、既存戸建住宅の流通促進を目的として行うものであり、当該手順や手法の活用を想定している鑑定評価は、「売買の参考のため」に行う既存戸建住宅の鑑定評価となる。同じ「既存戸建住宅」の鑑定評価であっても、担保評価、証券化等を目的として行う鑑定評価は、一定の精度が必要となるため、引き続き、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが求められる。

現行制度下では、「①不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」と「②不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価」とが存在するが、来年度以降に提示することとなる「簡便な手順や手法」を用いた鑑定評価は、「②不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価」に該当する。

また、価格等調査ガイドラインⅠ4. では、「②不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価」を行うことができる場合として、

- ・ 調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合
- ・ 調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合
- ・ その他「Ⅱ1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的理由がある場合

等を限定列挙している。

この「簡便な手順や手法」を用いて行う既存戸建住宅の鑑定評価も、「②不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価」であるため、これらの場合に該当するよう、

- ・ その使用を内部にとどめる
- ・ すべての開示・提出先の承諾を得る

等の措置が必要となる点に留意する必要がある。

なお、来年度以降、「簡便な手順や手法」を提示した後、当該「簡便な手順や手法」を用い

た鑑定評価の事例が積み上がり、不動産鑑定評価基準に則って行った鑑定評価との結果の乖離の程度等がより詳細に把握できれば、必要に応じ、国土交通省において、不動産鑑定評価基準の改正、価格等調査ガイドラインⅠ4. に定める不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価（価格等調査）に係る規定の改正等について検討を進めることができよう。

（２）課題の抽出と対応策の検討

効率的な評価の導入に向けた課題を抽出するために、連合会で取り組んでいる住宅ファイル制度における住宅評価の現状について整理し、それを踏まえて課題への対応を検討する。

①住宅ファイル制度における住宅評価

a. 住宅ファイル制度の概要

住宅ファイル制度とは、建物調査（瑕疵保険付保の調査、フラット35適合検査、耐震診断等）および白蟻検査の報告書をもとに、既存住宅の経済的残存年数を把握し、住宅の適正価格を示すための第三者たる専門家の連携による調査報告スキームである。売主からの依頼に基づき、住宅ファイル報告書をもとに値付けや広告を行うことで、売り物件に関する情報を精緻に示すことができ、買主が抱く不安を払拭し、取引の円滑化を促す取組である。この取組は、築後20年で建物価格がゼロになってしまっていた市場での取引慣行を改め、建物の適正な評価を根付かせることを目的としている。

b. 住宅ファイル制度における既存戸建住宅の評価

住宅ファイル制度における既存戸建住宅の評価との通常の鑑定評価との違いは、評価の精度を保ちつつ、効率的な作業を実現することをねらいとして、以下のとおり行っている。

- ・ 専門家による建物調査等の結果や宅地建物取引士が作成した重要事項説明書に記載された情報を対象不動産の確定・確認に活用
- ・ 土地の評価について、公示価格の規準等によって簡便に実施
- ・ 連合会が開発した戸建住宅の価格査定システムである JAREA-HAS（リフォームにも対応可）を利用して建物の価値を把握
- ・ 報告書の体裁及び内容について、海外の住宅評価の典型的な書式（別添資料Ⅳ-1・2・3参照）のように表形式とし、記載内容を必要最小限とする統一様式（別添資料Ⅳ-4参照）を利用

このように住宅ファイル制度での評価については、不動産鑑定評価基準に定めた手続きの一部を省略した、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査となっており、不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（以下「価格等調査ガイドライン」という。）に従って記載している。

住宅ファイル制度における戸建住宅の評価は、本制度が適用される場合にのみ実施されるも

のであるが、そこでの課題は本制度を用いない場合の戸建住宅の評価において、効率的な評価を導入する際の課題と基本的には共通している。

②効率的な評価の導入に向けた課題と対応

住宅ファイル制度における戸建住宅の評価をもとに、効率的な評価の導入に向けた課題を抽出すれば、次のとおりである。

a. 資料の検討及び価格形成要因の分析

不動産鑑定評価基準総論第8章第6節「資料の検討及び価格形成要因の分析」では、「価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお、対象不動産の価格形成要因に重大な影響を与える要因が十分に反映しない場合には、原則として他の専門家の行った調査結果等を活用することが必要である」とされている。

このように不動産鑑定評価基準等では、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くすことは必須としつつ、調査能力を超える部分を補完するために、他の専門家の行った調査結果等を活用することとなっている。この場合における他の専門家の行った調査結果等の活用にあたっては、不動産鑑定士が調査の方法及び結果等について確認する必要があり、建物調査等の他の専門家の行った調査結果等を自ら検証することなしに利用することはできない。

効率的な評価の導入にあたって、不動産鑑定評価基準に則らない場合において、建物調査等の他の専門家の行った調査結果等を前提に価格形成要因を分析することを許容するとしても、報告書のなかで明記するなど利用者の誤解を招かないための具体的な対応方法を検討する必要がある。

b. 確認資料及び要因資料

不動産鑑定評価基準総論第8章第5節の「Ⅰ確認資料」及び「Ⅱ要因資料」では、それぞれ「確認資料とは、不動産の物的確認及び権利の態様の確認に必要な資料をいう。確認資料としては、登記事項証明書、土地建物等の図面、写真、不動産の所在地に関する地図等が挙げられる」、「要因資料とは、価格形成要因に照応する資料をいう。要因資料は、一般資料、地域資料及び個別資料に分けられる」とし、実務においては法務局や市町村等の官公署等において自ら資料を入手し、確認することが必須の手順として行われている。

確認資料のうち、登記事項に関する情報、要因資料のうち、公法上の規制、供給処理施設の状況等の情報は、宅地建物取引士の作成する重要事項説明の記載内容と重複することが多いことから、効率的な評価の導入にあたって、宅地建物取引士の作成する重要事項説明を確認資料及び要因資料として取扱い、その記載内容を前提として評価することが考えられる。この場合、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であっても、上記aと同様、重要事項説明書の記載内容を前提として対象不動産の確認や価格形成要因の把握を行っている旨を報告書のなかで明記するなど利用者の誤解を招かないための具体的な対応方法を検討する必要がある。

c. 評価手法の適用

不動産鑑定評価基準各論第1章第2節の「I 自用の建物及びその敷地の鑑定評価額」では、「自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする」とされている。

実務においては、価格形成要因の比較に必要な建物及びその敷地の取引事例にかかる詳細な情報の収集が一般的に困難なため、取引事例比較法が適用されないことが多い。また、戸建住宅が賃貸に供されていることがほとんど見受けられない地域も多いことから、収益還元法が適用できるケースは限られる。そのため、自用の建物及びその敷地である戸建住宅については、原価法のみを適用し、土地は取引事例比較法（公示価格との規準等を含む）、建物は原価法で求めたうえで、土地と建物の価格を合算して積算価格を試算するのが通常である、ただし、周辺の取引事情を踏まえた市場性の観点については、経済的要因として減価修正等のなかで考慮される。

効率的な評価の導入にあたっては、他の評価手法が適用できる場合であっても、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であれば、原価法のみを適用し、総額に対する市場性の判断等において周辺の取引事例を参考にして評価を行うことが考えられる。さらに、土地部分の評価においても、周辺に類似性の高い公示地等がある場合には、取引事例比較法を適用せず、公示価格との規準等により土地価格を求めることができるようになれば効率化に資する。ただし、市場性の判断等に必要な取引事例がほとんどない場合や周辺に類似性の高い公示地等がない場合の対応については検討する必要がある。

d. 報告書への記載事項

効率的な評価の導入にあたっては、業務の目的と範囲等に関する依頼者との合意を前提に、記載内容の簡素化または、依頼者の求める部分のみを詳細に記載するなど柔軟な対応が望まれる。例えば、住宅ファイル制度における評価報告書のような記載内容が限定された統一的な様式の報告書を利用することも考えられるが、そのような報告書であっても一般的に利用者にとって重要な事項についてはわかりやすく記載する必要がある。

(3) 海外における住宅評価の現状

住宅の評価に関する今後の検討の参考とするため、米国、英国及びオーストラリアにおける住宅評価にかかる評価ニーズへの評価専門家の活用、評価に関する規制や実務上の指針等について調査を行った。調査結果の概要は次のとおりである。

①米国

米国における住宅の鑑定評価の主な依頼目的は、金融機関の担保評価である。金融機関が一定金額以上の住宅ローンの担保評価を行う際には、金融機関から独立した外部の鑑定人に鑑定

評価を依頼している。特に、金融機関が住宅ローン債権をファニー・メイ及びフレディ・マック（いずれも住宅ローン債権を買い取り、これらを束ねて証券化を行う公的機関）に売却する際には、住宅ローンの金額に関わらず外部の鑑定人に鑑定評価を依頼している。

住宅ローンの担保評価を行う際の鑑定評価書の書式は、数枚程度の簡易なものとなっている。（別添資料Ⅳ-1参照）住宅評価の報酬額は、依頼者に決定権があり、平均的には1件当たり350米ドル程度となっている。

②英国

英国においては、従来は、建物インスペクションを鑑定評価と一括して専門家が行うことが一般的であったが、近年は、鑑定評価と建物インスペクションをそれぞれの専門家が別々実施することが増えている。具体的には、鑑定評価については、RICS（ロイヤルチャータードサバイヤーズ協会）が定めるルールであるRed Book(International/UK Valuation Standards)に則ってRegistered ValuerとしてRICSに登録された評価人が行い、建物インスペクションについては、Building SurveyとしRICSが策定したHome Buyers report 5th version及びBuilding Survey 1st versionにしたがって、Building SurveyorとしてRICSに登録された調査人が実施する。ただし、これまでの慣行を踏まえ、住宅にかかる鑑定評価及び建物のインスペクションに関しては、Building Survey with Valuationとして両者を一括して提供することも可能となっている。なお、これらの手続きについては、RICSに登録されたRegistered ValuerやBuilding Surveyorであることは法令上は求められていないが、ほとんどの場合はこれらの者に依頼される。（住宅購入に係る評価書サンプルは、別添資料Ⅳ-2参照）

上記の背景として、住宅の売買においては、売買に関する基本的な合意（ただし法的拘束力はこの時点で発生しない）がなされた後に、買い手が鑑定評価及び建物インスペクションを行う慣行があり、この手続きを通じて、買い手が住宅の状況（修理が必要な場合はその費用を含む）及び価格の妥当性について確認する。この場合において、保険会社への提示を目的として、建物火災等の損害保険加入の際に必要な再調達コストの記載を求める場合が多い。また、買手に融資する金融機関（抵当権設定者）は買い手とは別に第三者による担保評価を行い、貸付金額の妥当性等を検証するのが一般的である。

③オーストラリア

オーストラリアにおける住宅の鑑定評価の主な依頼目的は、金融機関の担保評価である。従来は、金融機関内部での評価によることが多かったが、現在は外部の独立した不動産鑑定士に鑑定評価が依頼されることが増えてきている。

住宅ローンの担保評価を行う際の、鑑定評価書の書式は数枚程度の簡易なものとなっている。（別添資料Ⅳ-3参照）実際の不動産鑑定士の作業は、現地でのタブレット端末を利用するなどによりスピーディーに行われている。

IV 国際的な評価基準との整合性の確保

1. 懇談会における問題意識

懇談会提言においては、不動産鑑定評価をめぐる経済社会状況の変化の一つとして「鑑定評価のグローバル化」を取り上げ、次のように指摘している。

「不動産市場のグローバル化が進展する中、鑑定評価結果の国際的な比較可能性の重要性が高まっている。

とりわけ企業会計においては、財務諸表作成において必要となる不動産の時価評価に際して鑑定評価が活用されているが、近年、国際財務報告基準（IFRS）を任意適用する企業が増加していることに伴い、今後、投資用不動産の再評価や保有不動産の減損処理、事業の買収・再編といった様々な場面において、IFRS と親和性の高い国際評価基準（IVS）に準拠した評価が求められることが考えられる（資産の公正価値の測定に関して IFRS と IVS が連携することが公表されている。）。また、海外のファンド等による国内不動産への投資が拡大する中、海外投資家からも IVS に準拠した鑑定評価が求められるケースが増えると見込まれる。

さらに、不動産の証券化においては、リートによる海外不動産の取得に関する取組も進んでおり、インバウンドだけでなくアウトバウンドの面でもグローバル化が進んでいる。」

2. 国際的な評価基準の最近の動向

企業による事業活動や投資活動のグローバル化が進展するなかで、企業のグローバルな活動の成果や状況を示す財務諸表の比較可能性を確保するために、会計基準や財務報告基準に関する国際的な統一化・標準化が進展している。これに伴って、財務報告に関連した資産評価についても国際的な評価基準への関心が高まっており、多くの国や地域において国際評価基準の普及を推進する動きが広がっている。

このようななかで、国際的な評価基準のなかでも代表的なものである国際評価基準（IVS）を策定する国際評価基準審議会（IVSC）において、国際的な実務の標準化が進んでいる不動産だけでなく、事業や金融商品といった他の資産の評価基準の確立と普及を目指した取り組みを推進しており、このような取り組みの一環として、2017年に国際評価基準が全面的に改定されたところである。

また、これまで定義が曖昧で、その解釈に大きなバラツキが見られた「国際評価基準への準拠」という概念を変更し、新たに「国際評価基準の適用」について明確に定義づけする方向で検討が進められており、現在、次のような定義案が示されている。

○国内基準を有しない場合は、国際評価基準を国内基準として利用し、また国内基準を有する場合は既存の国内基準に置き換えて国際評価基準を使用する。

○国内基準の策定機関は、国際評価基準に定められている項目について、国内において必要な

追加的な指針を設ける責任を負う。この追加的な指針は、国際評価基準と矛盾するものであってはならない。一方、国際評価基準に定められてない事項については、その国・地域が独自に評価基準を策定する。

この定義案については、連合会をはじめとする、国内基準を公的機関が定めている国・地域の評価専門家団体等からは、「評価基準の適用は国内基準を優先しつつ（国際評価基準と矛盾しないことが前提）、国内基準でカバーしていない事項について国際評価基準を適用する」という意見や、「国際評価基準の適用を優先するとしても、国内基準が国際評価基準と矛盾しない事項については国際評価基準と同等のものとして取り扱うべきである」といった指摘がなされている。

3. 課題の抽出と対応策の検討

(1) 検討すべき課題

不動産等への投資活動のグローバル化や国際的な財務報告の比較可能性の確保等を背景とする、国際評価基準を適用した不動産の鑑定評価ニーズに対応するためには、不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則りつつ、国際評価基準にも適合する評価を適切に行うことができるようにすることが求められている。

連合会では、日本公認会計士協会と共同で、2017年に改定された最新の国際評価基準の翻訳を行っており（別添資料Ⅴ参照）、不動産鑑定評価基準と国際評価基準とは言語や表現の違いはあるものの、実質的な差異はほとんどないことを確認している。現在検討されている「国際評価基準の適用」の定義の定め方次第では、両基準に則った鑑定評価を行う場合に追加的に必要となる手順等が生じる可能性がある。

(2) 課題への対応策

不動産鑑定評価基準と国際評価基準とは基本的に整合しているものの、「国際評価基準の適用」に関する定義が確定次第、不動産鑑定評価基準に則りつつ、国際評価基準を適用するために必要となる追加的な手順等について検討を進め、不動産鑑定士による考え方や取扱いに齟齬が生じないよう、実務における指針を作成することを検討すべきである。

V 先進的な研究を実務に反映させる仕組みの構築

1. 懇談会で提示された制度見直しの視点

懇談会提言においては、多様なニーズに応えるための機能強化に向けた取り組みとして「先進的な取組の実務への範囲」があげられており、次のように指摘している。

「不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士によって日々行われる実践的な活動のみならず、学術研究や技術進歩を通じて、絶えず発展の過程にあると言える。しかしながら、鑑定評価の拠り所となる不動産鑑定評価基準の改正は、全国の鑑定評価実務に影響を及ぼすことから、頻繁には行い難い。

このため、不動産鑑定評価基準改正時点からの時の経過に応じて、鑑定評価における先進的な取組と不動産鑑定評価基準との間におけるギャップが拡大することが避けられないが、鑑定評価において有益と認められる先進的な手法については、仮に不動産鑑定評価基準に明示されていない場合においても、依頼者のニーズに応じて、弾力的に実務に反映させていくことができる仕組みが求められる。」

2. これまでの先進的な研究の実務への反映の実情

懇談会提言に記載された「不動産の鑑定評価は、絶えず発展の過程にある」という点については疑う余地はない。このことは、近年の不動産鑑定評価における新たな手順、手法等の発展の具体例として、

- ① 古くは、マンション分譲の普及に伴うマンション分譲を想定した手法（開発法）の確立
- ② 最近では、不動産証券化の普及に伴う証券化対象不動産の鑑定評価に関する理論・実務の蓄積、ホテルやヘルスケア施設等の事業用不動産の鑑定評価における事業性からの分析手法の確立

等があり、これらを踏まえた不動産鑑定評価基準の改正等が行われていることから明らかである。

一方で、「不動産鑑定評価基準の改正は、…頻繁には行い難い」ため、「鑑定評価において有益と認められる先進的な手法については、仮に不動産鑑定評価基準に明示されていない場合においても、依頼者のニーズに応じて、弾力的に実務に反映させていくことができる仕組み」が必要とあるという点については、その是非の判断が難しいところである。

そもそも、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「不動産鑑定評価基準等」という。）は、「不動産鑑定士が鑑定評価を行うに当たっての統一的基準」であり、国土交通省等が「不当な鑑定評価についての懲戒処分を行う際の判断根拠となるもの」である。

しかしながら、不動産鑑定評価基準等の記述を見ると、「…しなければならない」「…する必要がある」「…するものとする」等、…の部分に反すると明確に不動産鑑定評価基準等違反

となる記述のほかに、「…すべきである」等、…の部分に反しても必ずしも不動産鑑定評価基準等違反とならない、単なる推奨に止まる記述が混在している。また、そもそも、…の部分自体が抽象的であり、具体的な手法の適用等を明確に求めている場合も多い。このように、不動産鑑定評価基準等には、ルールとしての記述と、推奨するに止まる記述とが混在し、ルールとしての記述に限っても、抽象的な記述にとどまり、その解釈運用に幅を持たせているものが多いと考えられる。

このため、これまでは、「有益と認められる先進的な手法」が新たに出てきた場合、既存の不動産鑑定評価基準等に反しない範囲で当該手法を用いた鑑定評価を實踐し、その実例が積み重ねられた。そして、この実例の積み重ねを経て、当該手法が不動産鑑定業界全体にある程度普及した段階で、適正な鑑定評価手法として制度化されてきたのである。

さらに、その「制度化」も、実例の積み重ね・普及の程度に応じて、連合会報告書→連合会業務指針及び実務指針→国交省事務連絡等→不動産鑑定評価基準等と、より普遍性が高く、規範性の強い形のものに進化してきたと解される。例えば、上記の①の事例では、当該手法を用いた鑑定評価が1970年代後半から新たな手法が提唱され、これがある程度普及した1980年代に連合会（当時は日本不動産鑑定協会）の研究果物としてまとめられ、さらにその普及が進んだ1990年（平成2年）に不動産鑑定評価基準等に盛り込まれるに至っている。

3. 検討の方向性

このような、「有益と認められる先進的な手法」を実務に反映させる従来のやり方に、特段の問題がないのであれば、引き続き、従来のやり方を踏襲すればよい。この場合、提言の「鑑定評価において有益と認められる先進的な手法については、仮に不動産鑑定評価基準に明示されていない場合においても、依頼者のニーズに応じて、弾力的に実務に反映させていくことができる仕組みが必要」との記載は、必ずしも当たらないものとなり、そこに新たな仕組みを設ける必要性はないことになる。

とはいえ、「有益と認められる先進的な手法」を実務に反映させる従来のやり方では、例えば、適正な鑑定評価手法として制度化されるまでは、既存の不動産鑑定評価基準等に反しない範囲でしか、当該手法を用いた鑑定評価を實踐することができないこと、適正な鑑定評価手法として制度化されるには、実例の積み重ねを経て当該手法が不動産鑑定業界全体にある程度普及することが必要であるといった点が課題となっており、何らかの問題が生じているのではないかという可能性もある。

仮に、そのような問題が本当にあるのであれば、提言にあるとおり、「依頼者のニーズに応じて、弾力的に実務に反映させていくことができる仕組みが必要」ということになるが、懇談会提言においては、このような「何らかの問題」が本当に生じているか否かについては、言及がない。

このため、ここでは、既に不動産鑑定評価基準等に盛り込まれ、明確に制度化されたものではないが、「有益と認められる先進的手法」として、現在どのようなものがあるか、また、

これらの手法について、その制度化の程度は、連合会報告書、連合会業務指針等のどの段階にあるのかについて整理するとともに、実務に反映させる従来のやり方で、何らかの問題が生じていないかを検証する。

4. 従来の対応の検証

先進的な手法等の新たな実務上の課題については、不動産鑑定士が依るべき指針がなくて困るという事態が生じる以前に、連合会で調査研究に積極的に取り組んできており、例えば、次のような取組がある。

- ・ホテルの不動産鑑定評価について、平成 20 年に研究報告を作成、平成 28 年にその後の研究内容を反映して改訂、研修を実施
- ・高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価について、平成 25 年に研究報告を作成、平成 27 年にその後の研究内容を反映して改訂、研修を実施
- ・不動産と一体として機能を果たしている動産等の評価について、研究報告を作成中
- ・E S G 投資に関して、調査研究委員会内に担当小委員会を設置し研究を開始（環境不動産の評価については、上記と同様、連合会において既に調査研究が行われ、研究報告としてまとめられている。）

このように、実務に反映できるところは研究報告の公表や研修の実施などにより、実務に反映しているため、明らかに問題が生じているという事態は見受けられない。

VI ユーザー目線で利用しやすい制度の構築（鑑定評価書の標準的な構成等の明示、鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化）

1. 懇談会における問題意識

懇談会提言においては、業務の多様化に対応した適正な業務基盤の確保に向けて、次のような内容で「分かりやすい鑑定評価書の作成等」があげられている。

「鑑定評価書は、鑑定評価の成果物として、法においても、「不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。」（法第39条第1項）と規定している。

鑑定評価額は依頼者のみならず社会に大きな影響を及ぼすことがあることから、依頼者その他の関係者にとって十分分かりやすく、納得させるに足るものであることが必要である。しかし、依頼者・利用者向けアンケート調査の結果によれば、鑑定評価書の記載方法や使用する用語が業者によってまちまちであること、評価内容や数値の設定根拠が分かりにくいことを問題と考える依頼者・利用者も多い。このため、鑑定評価書の内容についても、ユーザーの目線で分かりやすく説明することが求められる。」

2. 鑑定評価書の標準的な構成等の明示

（1）課題の整理

鑑定評価書は依頼者のみならず利害関係者に大きな影響を与えうるものであるが、鑑定評価書の構成等が不動産鑑定業者によって異なるため、評価内容や数値の設定根拠がわかりにくいという意見もあり、ユーザー目線でわかりやすく説明することが求められている。

鑑定評価書に記載すべき事項については、不動産鑑定評価基準等に規定があり、専門用語については統一が図られている。一方で、鑑定評価書の構成については、不動産鑑定業者や担当する不動産鑑定士が自社のルール、案件の内容及び依頼者からの要請等に応じて、項目立てや本文と別表の使い分け等を行っているために相違が生じている。鑑定評価は、対象とする不動産の種別や類型が多岐に渡り、また同じ種類の不動産でも適用する手法が異なる場合も少なくない。さらに、複数の類型が混在する不動産や、ゴルフ場、スキー場、ホテルといった複雑な分析が必要となる事業用不動産もあるため、記載内容や様式を統一することは不可能とってよく、鑑定評価書が不動産鑑定業者や担当した不動産鑑定士のノウハウや工夫を表現するものであるという基本的な性格を有することを考えると、統一化・標準化にはそもそも馴染みにくいといえる。このことは、海外においても同様である。

ただし、地価公示のように鑑定評価書の様式が統一化されている例もある。地価公示では、対象不動産の類型が更地（独立鑑定評価）に限定され、また標準的な土地を対象としているため、種別・類型に応じた鑑定評価書の様式の統一が可能で、実際そのように運用されているが、これは非常に例外的なケースといえる。

上記のとおり、鑑定評価書の様式や構成は不動産鑑定業者や案件によって異なるものであるものの、特に複数の不動産鑑定業者が行った多数の鑑定評価書を同時に利用するユーザーにとっては、鑑定評価書のどこに知りたい情報が書いてあるかを把握するのに時間がかかるというデメリットがあるのも事実である。

(2) 課題への対応策

鑑定評価書の様式や構成は不動産鑑定業者や案件によって異なるものであるが、種別・類型に応じた典型的な内容の鑑定評価書については、可能な限り利用者にわかりやすくするという取組は必要である。

この対応策としては、種別・類型に応じた典型的な内容の鑑定評価書の標準的な記載例の利用があげられる。現在、連合会では、ホームページに「基準に則った鑑定評価書記載例（更地）」（資料VI-1 参照）を公開しており、更地の鑑定評価についての標準的な構成及び記載内容の参考として利用されているので、この取組を他の種別・類型にも拡充することが考えられる。拡充する種別・類型を例示すれば、次のとおりである。

- ①宅地見込地
- ②農地
- ③林地
- ④建物及びその敷地
 - a. 自用の建物及びその敷地
 - b. 貸家及びその敷地

3. 鑑定評価書の重要な内容に関する依頼者等への説明の強化

(1) 課題の整理

依頼者への鑑定評価書の内容の説明は、基本的には鑑定評価書の交付によって行われるが、鑑定評価額に強い影響を与える要素に係る判断根拠などの重要な事項に関しては、依頼者からの要請に応じて、口頭での説明や補足資料の提示等を行っているのが現状である。

ただし、直接の依頼者ではなく、依頼者から提示を受けて鑑定評価書を利用する者は、交付された鑑定評価書の内容について、依頼者に確認あるいは依頼者を通じて不動産鑑定業者に確認することができる場合もあるものの、基本的には鑑定評価書によって確認することになるので、鑑定評価額に強い影響を与える要素に係る判断根拠などの重要な事項については鑑定評価書にわかりやすく記載することが求められる。

なお、上記2の課題とも関連するが、証券化対象不動産については、鑑定評価書とは別に、依頼者の要請に応じて、鑑定評価の概要をまとめた書面（概要書）を提示することによって、依頼者及び依頼者以外の鑑定評価書の利用者が多数の物件にかかる鑑定評価書の内容を把握したり、比較検討することを容易にする対応がなされている場合が多い。

（２）課題への対応策

上記の課題への対応策としては、鑑定評価額に強い影響を与える要素に係る判断根拠などの重要な事項、例えば、取引事例比較法の適用における格差率の大きい要因についての当該格差率の判定の根拠、収益還元法において採用した還元利回りや割引率の判定の根拠、試算価格の調整を通じて鑑定評価額の決定に至った根拠などをわかりやすく記載することが必要で、上記２の（２）で述べた記載例で、これらの判断根拠に関する一般的な記載方法を示すことが有効である。

また、依頼者及び依頼者以外の利用者の鑑定評価書の内容の理解を助けるためには、証券化対象不動産で行われている概要書の提示を、特に補足説明を要する証券化対象不動産以外の鑑定評価にも広げる取組も必要である。

以下では、証券化不動産において行われている概要書や開示等の事例をあげ、さらに証券化不動産以外の場合についても、特に重要な基本的事項等について、説明の強化を図る内容を例示する。

① 証券化対象不動産にかかる連合会における取組

連合会においては、不動産証券化協会からの要請を受けて、平成 24 年 5 月に証券化特別委員会において「証券化対象不動産に係る鑑定評価書等の交付に併せて提示する「鑑定評価等概要」の記載事項等について」をとりまとめ、会員あてに通知するとともに、鑑定評価概要・記載項目表の記載例（資料 VI-2 参照）を通知した。同記載例の別表 2-1 では、以下の 4 項目について記載する様式となっている。

- a. 物件概要（物件名、所在、数量等）
- b. 基本的事項（種別類型、価格時点、鑑定評価額等）
- c. 収益還元法による収益価格（各収入費用項目、還元利回り等）
- d. 原価法による積算価格（土地価格、建物価格等）

証券化不動産については、不動産鑑定評価基準各論第 3 章により収益費用項目の統一化が図られており、上記のうち c. 収益還元法による収益価格は、これに従った項目立てとなっている。

② 上場リートにかかる東京証券取引所における取組み

東京証券取引所が有価証券上場規程上求められる適時開示に係る要件や開示資料に記載することが求められる内容などの適時開示実務上の取扱いや開示の手順などを示す目的で作成した「上場不動産投資信託証券に関する情報の適時開示ガイドブック（投資法人・資産運用会社用）」において、鑑定評価書の概要の記載例が示されている（適用例は資料 VI-3 参照）。これは前記①と概ね共通した項目立てとなっている。

③ 証券化対象不動産以外への拡充

証券化対象不動産については、概要書を用いた説明が普及しているが、証券化不動産以外については、証券化対象不動産の概要書に準じて行われる場合もあるが、一般的にはなっていない。

証券化以外については、依頼目的や種別・類型が多岐に渡り、また証券化対象不動産と同様に収益還元法を適用する場合でも、収益・費用の項目が異なる場合があるため、概要書の標準化は難しいが、種別・類型等に応じて、基本的事項、評価手法及び鑑定評価額について記載する形式の概要書を作成することは可能である。

a. 種別・類型

証券化不動産の類型は多くが貸家及びその敷地であるが、証券化不動産以外では、土地のみの場合を含む多岐に渡る類型があり、更に複数の類型が混在する複雑な類型もあるものの、種別・類型が適用する評価手法と関連することが多いため、種別・類型及びその説明について概要書に記載する。

b. 評価条件

証券化対象不動産の場合は、原則は「現状所与」であるが、証券化不動産以外では、依頼目的に応じて多様な評価条件があり、それが重要な内容である場合が考えられる。したがって、評価条件を、対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件、及び調査範囲等条件に区別して記載するとともに、その判断の理由についても概要書に記載する。

c. 価格時点

証券化不動産の場合と同様であるが、特に過去時点や将来時点の評価の場合は、その背景を概要書に記載する。

d. 価格の種類

正常価格以外にも、特定価格、限定価格、特殊価格が考えられるため、依頼目的に応じた価格又は賃料の種類との関連についても概要書に記載する。

e. 評価手法の適用

種別・類型等に応じて適用する評価手法は異なるものの、試算価格を求めるうえで特に重要と認められる事項について、判断の理由を簡潔に概要書に記載する

f. 鑑定評価額

試算価格を調整し、鑑定評価額の決定に至った根拠について簡潔に記載する。また、鑑定評価額については、総額のみならず、土地価格の場合は㎡当たりの単価の記載、あるいは賃料の場合は実質賃料と支払賃料をそれぞれ記載するなど、類型に応じた記載が考えられる。

概要書等に含めるべき重要な内容が何かは個別事案により異なるが、その一例として、一般の売買における自用の建物及びその敷地及び更地の鑑定評価書の概要書を示せば、資料VI

-4 及びVI-5 のとおりである。

Ⅶ 不動産鑑定業者のコンプライアンス体制の強化

1. 懇談会における問題意識

懇談会提言においては、コンプライアンス体制の強化に関し、今後の課題として以下の3点があげられている。

(1) 依頼者からの不当な働きかけへの対応

不動産鑑定士が故意に不当な鑑定評価を行う場合、その背景には評価内容についての依頼者からの不当な働きかけ、いわゆる依頼者プレッシャーが存在することもあり、実際に過去に懲戒処分が行われた事案もある。依頼者・利用者向けアンケート調査の結果によれば、不動産鑑定業者の依頼者からの不当な働きかけへの対応について不安を持つ利用者も見られることから、このような不安を解消していくための対策の強化が求められる。

(2) 組織・審査体制の強化

鑑定評価額がどのような考え方に基づき判定されているかといった点は、多くの依頼者にとって十分にチェックすることは困難なものであり、これが後日のトラブルの原因となりかねない。

このため、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。現に、依頼者・利用者向けアンケート調査の結果によれば、不動産鑑定業者の組織・審査体制に不安を持つ依頼者・利用者も見られる。組織・審査体制の不備は、鑑定評価に対する信頼性の低下にもつながるおそれがあり、適切な体制の構築に向けた対応が必要である。

(3) 不動産鑑定士等の団体の役割と在り方

鑑定評価制度の利便性・信頼性の向上については、不動産鑑定業界全体として取り組むべき事柄も少なくない。今後、ユーザー層が拡大・多様化していくことも想定すれば、連合会等の不動産鑑定士等の団体が担う役割と在り方についても、一層の充実を図っていく必要がある。

2. 現在実施されている施策等

上記1. の問題意識に関連し、現在実施されている施策等は以下のとおりである。

(1) 依頼者からの不当な働きかけへの対応

① 鑑定法

鑑定法第5条において、「不動産鑑定士は、良心に従い、誠実に第3条に規定する業務（鑑定評価業務）を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない。」

とし、不動産鑑定士の責務について規定がなされている。

②不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価基準総論第1章第4節不動産鑑定士の責務において、「～不動産鑑定士は、同法に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならない～」、「～公正な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならない～」とし、依頼者からの不当な働きかけがある場合の依頼の謝絶義務が規定されている。

③依頼者プレッシャー通報制度

連合会では、「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度（以下、『通報制度』という。）」を制定している。この制度は、依頼者から不動産鑑定業者・不動産鑑定士に対し不当な働きかけがあった場合に連合会に通報するという仕組みを用意するとともに、依頼書兼承諾書への通報制度に関する記載、鑑定評価書への誠実義務の記載を会員である不動産鑑定業者に義務づけるなど、依頼者による不当な働きかけに対する牽制機能を主眼として設計されている。

（2）組織審査体制の強化

連合会では、不動産鑑定業者の業務実施体制に関する業務指針において、証券化対象不動産の価格調査、財務諸表の作成に利用される目的の価格調査、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合の不動産鑑定業者の業務実施体制について定めている。特に、証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務の場合には、業務提携等により、必ず署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士が報告書審査を担当することで品質を確保すべきことが規定されている。

（3）不動産鑑定士等の団体の役割と在り方

連合会及び全国37の都府県不動産鑑定士協会に不動産鑑定評価相談所を設け、依頼者等からの苦情や相談に応じており、依頼者の誤解に基づく不当な働きかけ等にも対応できる体制がとられている。

3. 依頼者からの不当な働きかけに関する連合会会員向けアンケート調査の結果

本業務に関連して連合会が実施した連合会会員の不動産鑑定士に対し行った依頼者からの不当な働きかけに関するアンケート調査の結果によれば、以下のとおり、依頼者からの不当な働きかけ（不当な働きかけと受けとめられる可能性のある行為等を含む）を受ける場面が多様であり、その働きかけ方も様々で、さらに依頼者の働きかけを受けた所属する不動産鑑定業者の上司から働きかけを受けることがあることが判明した。（別添資料Ⅶ参照）

(1) 依頼者からの不当な働きかけを受ける場面

- a. 鑑定評価等受任前に、鑑定評価額等の鑑定評価の内容や結果に関し、依頼者の希望に沿えるかを問われるケース
- b. 鑑定評価等受任前に、鑑定評価額等の鑑定評価の内容や結果に関し、依頼者の希望に沿えなければ依頼をしないと言われるケース
- c. 鑑定評価等受任後、鑑定評価額等の鑑定評価の内容や結果に関し、依頼者から要請や誘導を受けるケース
- d. 鑑定評価等受任後、鑑定評価額等の鑑定評価の内容や結果が依頼者の希望に合わないため、鑑定評価書等を受け取らない、または報酬を支払わないと言われるケース

(2) 働きかけ方

- a. 鑑定評価額・調査価額等への要請・誘導
- b. 妥当性を欠く種別・類型への要請・誘導
- c. 妥当性を欠く評価条件の設定の要請・誘導
- d. 成果報告書の形式への要請・誘導
- e. 短期間での評価の要請・誘導
- f. 低廉報酬による評価の要請・誘導

4. 依頼者からの不当な働きかけへの効果的な対応策

(1) 依頼者からの不当な働きかけに該当する具体例の提示

現状、連合会の依頼者プレッシャー通報制度における依頼者プレッシャーに該当する具体的内容としては、下記の例が示されている。

- a. 評価内容に関する事項
 - ・ 一定の不動産鑑定評価額の要請や誘導
 - ・ 妥当性を欠く評価条件の設定
- b. 評価業務に関する事項
 - ・ 評価内容に影響を与える低廉報酬に関するプレッシャー
 - ・ 著しく短期間での評価スケジュール

しかしながら、この例示だけでは、実際に当該行為が不当な働きかけに該当するかの判断が難しい場合も少なくないと考えられる。また、複数の要請・誘導が積み重なることにより、結果として重大な要請・誘導と受けとめられる場合もあるため、よりきめの細かい例示を設けることが有用である。

上記のアンケート調査結果を参考とした、依頼者からの不当な働きかけの具体例は以下のとおりである。

- a. 鑑定評価額・調査評価額等への要請・誘導
 - ・土地の標準価格についての要請・誘導
 - ・標準画地と対象不動産の格差率についての要請・誘導
 - ・時点修正率についての要請・誘導
 - ・収益価格における収支項目・金額についての要請・誘導
 - ・収益価格における還元利回りについての要請・誘導
 - ・鑑定評価額・調査評価額そのものについての要請・誘導
- b. 妥当性を欠く種別・類型への要請・誘導
 - ・最有効使用が農地や林地と判断される土地について、宅地見込地として評価することへの要請・誘導
- c. 妥当性を欠く評価条件の設定の要請・誘導
 - ・実現可能性の低い公法上の規制に関する条件設定への要請・誘導
 - ・実際とは異なる接道状況に関する条件設定への要請・誘導
- d. 成果報告書の形式への要請・誘導
 - ・不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査にもかかわらず鑑定評価書というタイトルを採用することの要請・誘導
 - ・調査報告書に記載が義務づけられている「鑑定評価額と異なる可能性がある旨」の文言の削除の要請・誘導
- e. 短期間での評価の要請・誘導
 - ・著しい短期間での評価の要請・誘導
- f. 低廉報酬による評価の要請・誘導
 - ・著しい低廉報酬による評価の要請・誘導
 - ・依頼者側の予算の範囲内の報酬による評価の要請

(2) 不動産鑑定業者内での間接的な依頼者からの不当な働きかけへの対応

現在の依頼者プレッシャー通報制度は、自ら実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けた場合、他者が実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けている可能性がある又は今後受けるおそれがある案件を確認した場合を想定している。そのため、所属する不動産鑑定業者の上司等から間接的に受けた働きかけへの対応については明確な規定がない。同じ業者内の上司等からのプレッシャーについては、外部の依頼者からの働きかけ以上に、通報することが困難な場合が想定される。

不動産鑑定業者内での間接的な依頼者からの不当な働きかけについては、匿名での通報を可能とする制度を策定することにより、不動産鑑定業者への牽制が働く効果が期待できる。

(3) 依頼者プレッシャー通報制度の周知方法の改善

依頼者プレッシャー通報制度に関しては、通報の対象となる相手方が不動産鑑定業者の継続的な取引のある依頼者であることも考えられるため、取引を継続するために通報するまでには至らないことも多いのではないかと推測される。

不当な鑑定評価となりうる行為を迅速かつ未然に防止することが最も重要であるので、連合会において、あらゆる機会を活用して、依頼者や不動産鑑定業者に向けて依頼者プレッシャー通報制度を周知する取組を継続することのほか、依頼書兼承諾書への通報制度に関する記載、受託時における依頼者への説明（連合会の作成するパンフレットの配布等）を義務づけるなどの対応が有効であろう。

(4) 具体的なガイドラインの設定及び周知

依頼者からの不当な働きかけへの対応については、最終的には不動産鑑定士、不動産鑑定業者の倫理観に拠るところが大きい。現在、連合会に倫理規程が存し、不動産鑑定評価基準の遵守等が規定されているが、会員がこの規定を意識する機会は少ない。

したがって、依頼者からの不当な働きかけへの対応を含めたガイドラインを設定し、このガイドラインについて、不動産鑑定士（不動産鑑定士以外の受託業務を取り扱う者を含む）に対して周知を行うなどの対応が考えられる。