

## 不動産鑑定評価基準の改定に係る調査審議状況（中間報告）

### 1. 不動産鑑定評価基準改定の背景

我が国の不動産鑑定評価は、公共用地の取得等における役割が中心であったことから、従来は、土地の評価を主体として実施されてきたが、近年、我が国の不動産をめぐる状況は大きく変化し、不動産の取引における人々の価値観は、資産性の重視から収益性・利便性を重視した実需中心のものへと移行してきている。

また、不動産の証券化の進展等にみられるように、鑑定評価に対するニーズは多様化・高度化する傾向にあり、土地・建物を一体の複合不動産として捉え、そこから生み出される収益性を重視した鑑定評価が求められる傾向が強まっている。

現行の不動産鑑定評価基準においては、このような新たな評価ニーズに対応する価格概念の考え方や複合不動産を対象とする収益性を重視した評価手法等が、必ずしも十分なものとなっていない状況にある。

このような鑑定評価に対する新たなニーズに対しては、（社）日本不動産鑑定協会が策定した実務指針により個別に対応してきたところであるが、鑑定評価の現場において必ずしも統一のとれたものとなっていない状況にあり、今後、新たな鑑定評価ニーズの増大が予想される中で、これに対応した基本的な事項について統一を図り、不動産鑑定評価基準に明確に位置づけることが必要となっている。

#### 不動産鑑定評価基準

不動産鑑定士等が不動産鑑定評価を行う際の拠り所となる統一的な基準であり、行為規範として広く周知されている。

昭和38年の「不動産の鑑定評価に関する法律」の制定による不動産鑑定評価制度の創設を受け、昭和39年以降、用途に応じて三本の基準を逐次策定。昭和44年にこれらの基準を一本化し、平成2年に土地基本法の制定を踏まえて改定し、現在に至っている。

### 2. 不動産鑑定評価部会の設置

こうした背景を踏まえ、本年6月1日の第1回土地政策分科会において、不動産鑑定評価基準の在り方について必要な検討を行うことが提案され、専門的な事項が多いことから、分科会に専門の部会を設置し、調査審議を進めることが決定された。

これを受け、本年6月14日に不動産鑑定評価部会が発足した（委員名簿：別紙1参照）。

### 3．不動産鑑定評価部会における調査審議の経過

不動産鑑定評価部会においては、今回の改定における主要な論点を下記の5つに整理し、これまでに計9回の部会を開催し、調査審議を進めてきた。この度、5つの論点に係る「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」が取りまとめられたので、中間報告を行うものである（調査審議の経過：別紙2参照）。

#### 【 不動産鑑定評価基準改定における主要な論点 】

- 1．不動産の証券化のための評価など収益性を重視した新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化
- 2．不動産が現実に生み出しているキャッシュフローを価格に的確に反映させるDCF法の位置づけ等、収益還元法の体系的整理
- 3．対象不動産の属する市場や市場参加者の特性等に関する市場分析の重視
- 4．原価方式、比較方式、収益方式の3方式を等しく尊重して試算価格を調整するという考え方についての再検討
- 5．複合不動産としての収益性をより精緻に把握するため等の経済的・法的・物理的な物件精査（デューデリジェンス）の導入

### 4．不動産鑑定評価基準の改定骨子案

別添資料及び新旧対照表を参照

### 5．今後の予定

今後、今回の「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」について、パブリック・コメントを通じて広く国民の意見を聴取することとしている。その後、年度内を目途に最終取りまとめを行い、平成14年度中に新基準の運用を開始する予定である。

## 不動産鑑定評価部会委員名簿

特別委員	緒方 瑞穂	(社)日本不動産鑑定協会国際委員長
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	吉野 直行	慶應義塾大学経済学部教授
専門委員	秋葉 賢一	公認会計士
	浅井 裕史	三井不動産(株)不動産証券化推進部長
	大川 陸治	東急不動産(株)常務取締役資産活用事業本部長
	大久保 晃	東京建物(株)鑑定部長
	中島 康典	(財)日本不動産研究所常務理事
	長場 信夫	長場不動産鑑定事務所
	森島 義博	三菱信託銀行(株)不動産鑑定部部長

(敬称略、50音順)

は部会長

## 不動産鑑定評価部会におけるこれまでの調査審議の経過

### 第1回不動産鑑定評価部会(平成13年6月14日)

- 議題 (1) 国土審議会運営規則について  
(2) 不動産鑑定評価基準の在り方について  
(3) 今後の調査審議の進め方について

### 第2回不動産鑑定評価部会(平成13年7月12日)

- 議題 (1) 浅井委員、秋葉委員、長場委員からの意見発表  
(2) 欧米と我が国における不動産鑑定評価制度の比較等について  
(3) フリートーキング  
(4) 基準見直しにおける主要な論点の整理について

### 第3回不動産鑑定評価部会(平成13年7月27日)

- 議題 不動産の証券化のための評価など収益性を重視した新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化について(1)

### 第4回不動産鑑定評価部会(平成13年8月29日)

- 議題 不動産の証券化のための評価など収益性を重視した新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化について(2)

### 第5回不動産鑑定評価部会(平成13年9月27日)

- 議題 不動産が現実に生み出しているキャッシュフローを価格に的確に反映させるDCF法の位置づけ等、収益還元法の体系的整理について

### 第6回不動産鑑定評価部会(平成13年10月23日)

- 議題 (1) 対象不動産の属する市場や市場参加者の特性に関する市場分析の重視  
(2) 原価方式、比較方式、収益方式の三方式を等しく尊重して試算価格を調整するという考え方についての再検討

### 第7回不動産鑑定評価部会(平成13年11月7日)

- 議題 複合不動産としての収益性をより精緻に把握する等のための経済的・法的・物理的な物件精査(デューデリジェンス)の導入について

### 第8回不動産鑑定評価部会(平成13年11月22日)

- 議題 個別論点の総整理について

### 第9回不動産鑑定評価部会(平成13年11月29日)

- 議題 不動産鑑定評価基準の改定骨子案について