

不動産鑑定評価基準の改定骨子案のポイント

1. 今回の改定の背景

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見られるように、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. 改定の基本的観点

- 複合不動産の収益性をできる限り正確に評価できるよう、将来の収益やリスクを精緻に評価する鑑定評価手法を導入するとともに、対象不動産を物的・法的・経済的側面から詳細に調査分析しその結果を的確に鑑定評価に反映させること。
- 依頼者や一般の投資家が鑑定評価の内容を正確に理解できるよう、鑑定評価がどのような前提の下で行われたか、どのような過程を経て最終の鑑定評価額が決定されたのかを明確に説明するようにすること。

3. 主要な改定事項

(1) 求める価格の性格に関する整理

不動産の証券化等新たな動きの中で、これまで一般的に鑑定評価で求める価格のほかに、例えば証券化の対象となる不動産のように、あくまで現状の不動産のキャッシュフローを前提として価格を求めることが要請される場合があることを明確化するなど、鑑定評価として求める価格の性格を整理し、明確化。

(2) 鑑定評価手法（収益還元法）の充実と体系的整理

不動産の収益性に着目した鑑定評価を精緻に行う観点から、複合不動産の生み出すキャッシュフローを不動産の価格に的確に反映させるDCF法を位置づけるなど収益還元法を充実し体系的に整理。

DCF法（ディスクンティッド・キャッシュフロー・アナリシス）

対象不動産の保有期間中に得られる収益（キャッシュフロー）と期間満了後の転売によって得られる元本価格の現在価値を合計して収益価格を求める方法。

(3) 広域的な市場分析の重視

不動産の価格が収益性を重視して形成される中で土地や建物の利用が多様化し、単に近隣の地域との関係のみで市場動向を判断することが難しくなってきたことから、対象不動産の収益性に影響を与える要因について、広域的な需給動向を踏まえて分析することを明確化。

(4) 詳細な調査の充実

複合不動産の収益性に影響を与える要因を綿密に把握し鑑定評価の精度を高める観点や環境要因等の新たな社会的ニーズに応える観点から、鑑定評価に際して行う詳細な調査（デューデリジェンス）において、建物に関する調査項目や土壌、地中の状況に関する調査項目を追加するとともに他分野の専門家による調査を活用する場合を整理。

(5) 鑑定評価の説明性の向上

鑑定評価の依頼者や一般投資家が評価の前提や過程について理解しやすくする観点から、鑑定評価に際しての調査・分析の結果やその限界、最終的な鑑定評価額の決定過程を鑑定評価報告書により明確に表示。

鑑定評価額の決定過程

今回の改定で、原価法、取引事例比較法、収益還元法の各手法で求めた価格の各々の説得力を判断して鑑定評価額を決定することを明確化。

4 . 今後のスケジュール

今後、「不動産鑑定評価基準の改定骨子案」に係るパブリックコメントの手続きを経て、平成13年度末を目途に最終的な取りまとめを行う予定。

改正骨子案のポイントに係る現行基準との対比

| | 現 行 | 改 定 骨 子 案 |
|-------|---|--|
| 価格の性格 | <p>標準的な利用の下での、取引事例価格、収益価格及び積算価格を調整して判定した価格が中心</p> <p style="text-align: center;">〔 特定の前提の下で求める収益価格を中心とした価格等の位置付けが基準上不明確 〕</p> | <p>左記の価格のほか、例えば投信法等で要請される現状の不動産のキャッシュフローを前提とした収益価格を中心とした価格等の位置付けを明確化</p> |
| 評価手法 | <p>収益還元法の手法としては、直接還元法が基本</p> | <p>収益還元法の手法として、直接還元法とDCF法とを2本立て</p> |
| 分 析 | <p>近隣地域の範囲内で、周辺の利用状況等からみた分析が中心</p> | <p>左記に加え、より広域的な地域における市場の需給動向を踏まえて分析することを明確化</p> |
| 調 査 | <p>土地の用途、建物の用途・構造・容積率等に係る調査項目が中心</p> | <p>左記に加え、建物の仕様・設備・管理水準、土壌や地中の状況に係る調査項目を追加</p> |
| 説 明 | <p>調査や分析の過程等について鑑定評価報告書に記載するか否かは不動産鑑定士等の判断</p> | <p>調査や分析の過程等について鑑定評価報告書に記載することを明確化</p> |