

「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
1	<p><総論> 『海外投資不動産鑑定評価ガイドライン』が示されることは、J-REITの海外不動産投資の実現へ向けた大きな一歩となるものであり、歓迎するところである。 今後、J-REITによる海外投資が行われる際には、円滑な鑑定評価業務が提供されるために、実務の状況を踏まえた本ガイドラインの運用及び改訂等の適切な対応を引き続きお願いしたい。</p>	<p>実務の状況を踏まえた本ガイドライン（案）の運用及び改訂等の適切な対応については、引き続き行っていきたいと考えております。</p>
2	<p><P1 ガイドラインの目的> <P15 本ガイドラインの位置づけ> 本ガイドラインは、例えば、J-REITが海外不動産への投資を行う際において、日本の不動産鑑定業者が海外不動産の鑑定評価を依頼された場合に、日本の不動産鑑定士が海外不動産を鑑定評価する際の標準的手法を示すものであると認識している。 一方、プライベートファンドや国内企業が海外不動産への投資を行う際においては、J-REITのように法制上の要請により「不動産鑑定士による鑑定評価」が求められている訳ではないことから、日本の不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼して鑑定評価書を取得するケースと、海外現地の鑑定評価制度に基づく不動産鑑定人等から不動産の評価に関するレポート等を取得するケースが考えられる。こうした際に、本ガイドラインは、前者のように、日本の不動産鑑定業者が鑑定評価を依頼された場合に、日本の不動産鑑定士が行う海外不動産の鑑定評価に適用されるものであり、後者については適用対象とならないことを確認したい。</p>	<p>ご意見のとおり、本ガイドライン（案）は、日本の不動産鑑定士が海外不動産の鑑定評価を行う場合における標準的手法について定めたものになっております。</p>

「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
3	<p><P15 その他留意事項> <P17・18 別表> 海外不動産の鑑定評価に当たり、当該海外現地の国又は地域について、本ガイドラインXIその他留意事項に定める②又は③の要件が十分に整っていないことから別表への例示がなされていないとしても、①の要件を備えており、②及び③の要件が整った他の国又は地域の資格・称号を有している者が現地鑑定人となる場合には、本ガイドラインに基づく不動産鑑定評価の連携・共同作業を推進することが可能であるものと理解しているが、別表の例示は不動産鑑定士や鑑定評価の依頼者にとって重要な参考情報となるものであることから、引き続き調査・検討による適宜適切な改訂をお願いいたします。</p>	<p>別表の例示については、今後とも、市場のニーズを念頭に置きつつ、海外における鑑定評価制度の調査・検討を行い、改訂を適宜行っていきたいと考えております。</p>
4	<p>本ガイドラインの対象が明確になるような表現をお願いいたします。例えば、文中に「海外投資不動産」と「海外不動産」が混在していますが、全文を通して「海外投資不動産」と表記するか、前文第1段落の表現を「海外不動産（依頼目的が投資である場合に限る。以下同じ。）」としてはいかがでしょうか。</p>	<p>本ガイドライン（案）は、〔ガイドラインの目的〕において、「海外不動産への投資を行う際に不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合」のものである旨明記しています。このような投資家保護を目的とすることを記載している標題及び目的の中では「海外投資不動産」と表記し、それ以下の鑑定評価の手順等を示す場合においては、鑑定評価の対象となる不動産として、単に「海外不動産」と表記しています。</p>
5	<p>不動産鑑定士にはIV（2）で「海外現地における（中略）十分な情報を収集・分析」することが求められている一方、Xでは「海外現地の不動産市場においては（中略）記載されないことが通常である」事項は鑑定評価報告書等へ記載しなくてもよいこととされていますが、どこまでが「海外現地」であるかについてのトラブルを回避するため、「海外現地」とは単に「海外不動産の存する地域」とされていますが、もう少し具体的な定義を設けるようお願いいたします。</p>	<p>「海外現地」の範囲はその国の大きさや不動産市場の状況により異なるため、ケースバイケースで判断すべきものと考えております。</p>
6	<p>I（2）において、準拠すべき鑑定評価基準は単に「海外現地において認定又は公認された」だけではなく、「投資不動産については収益手法を重視する旨を規定していること」を要件に追加してはいかがでしょうか。（X Iの③においても同様。）</p>	<p>海外不動産の鑑定評価は、海外現地の市場動向に沿って行われるべきであるため、海外現地において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準に基づいて鑑定評価を行うことを原則としております。</p>

「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
7	X I 但し書きにおいて「②又は③の要件が十分に整っていない」とありますが、「②の要件も③の要件もいずれも整っていない」場合でも本ガイドラインに基づく不動産鑑定評価の連携・共同作業を推進することが可能にするようお願いいたします。	「②又は③の要件が十分に整っていない」という表現は「②及び③の要件が十分に整っていない」場合を含みます。
8	「I 海外不動産の鑑定評価の基本的な実施方法」の「(2)」において、「海外現地において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準に基づき、鑑定評価を行うことが原則である。」とされているが、現地の鑑定評価基準の使用が認められるのは、我が国の不動産鑑定評価基準で算定した場合と同等の結果が得られる場合に限ることを明記すべきである。	海外不動産の鑑定評価は、海外現地の市場動向に沿って行われるべきであるため、海外現地において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準に基づいて鑑定評価を行うことを原則としております。鑑定評価額の結果については、日本の不動産鑑定士が決定又は同意する仕組みとしております。
9	「III 現地鑑定人の選任 (1) ③」における「不動産取引の利害関係者以外の者」の範囲について、鑑定評価報告書記載事項とされている利害関係との対比で明示してほしい。特に依頼者との利害関係の有無については留意する必要があると考えられるが、包含されていると理解してよいか。	ご意見のとおりです。
10	Vの責任分担は、あくまで不動産鑑定士及び不動産鑑定業者（以下「不動産鑑定士等」という。）と海外現地の不動産鑑定人との二者間でのいわば内部的責任分担範囲であり、依頼者及びデータ利用者との関係では、我が国の不動産鑑定士等が全責任を負うことを明記すべきである。	鑑定評価の結果については、不動産鑑定士が決定又は同意し、鑑定評価書を依頼者に交付する仕組みとしており、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が一義的な責任を負うものと考えております。ただし、鑑定評価の連携・共同作業等における役割分担を明確とするため、その旨鑑定評価書に記載することと定めております。
11	鑑定評価額を海外現地の通貨の単位で表示した場合において併記される本邦通貨の単位での表示について、その性質を明らかにすべきである。	本ガイドライン（案）は、鑑定評価額の決定は、海外現地の通貨の単位によるものとし、鑑定評価書の記載事項として、鑑定評価の基準日の為替レート（終値）により換算した本邦通貨の単位での表示も併記するものと定めています。このため、併記される本邦通貨の単位での表示方法については、依頼者の意向に応じて変更して差し支えないものとしたものです。

「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
12	<p>現地鑑定人と匹敵する知識と実務経験を習得した不動産鑑定士が現地鑑定人の作業の合理性・適切性を検証しなければ、実態的に検証の意味をなさないものと思料しますが、依頼者側としては、かかる対応が可能な不動産鑑定士であるか判断が付きません。例えば、現地における研修終了認定制度を整備する等、依頼者側が安心して依頼できる体制なくしては、日本の不動産鑑定業者が最終責任を負う態勢は成り立たないものと思料しますが、いかがでしょうか。</p>	<p>本ガイドライン（案）は、実際に海外不動産の鑑定評価を行っている不動産鑑定士や投資法人に関わる有識者からなるワーキンググループで実務を踏まえた検討を行って策定したものです。ご指摘のとおり、海外不動産の鑑定評価の検証という高度な分野に対応する人材育成の観点から、今後とも、不動産鑑定士全体の質を向上させるための研修制度の充実等を図るとともに、業者等の事業実績等の情報開示を進めていきたいと考えております。</p>
13	<p>不動産鑑定業者が能力の高い現地鑑定人を選任しているか、依頼者側は判断が付きません。依頼者に対する責任の一部を現地鑑定人が負うことを鑑みるに、依頼者側も現地鑑定人の選任に関わることを、あるいは鑑定業者と現地鑑定業者との契約の当事者に依頼者も入ることを想定しているのでしょうか。</p>	<p>本ガイドライン（案）Ⅲ（３）において、依頼者が現地鑑定人の候補者と推薦した場合の選任について定めております。また、本ガイドラインでは、現地鑑定業者と不動産鑑定業者が二者契約を行う場合を想定して定めておりますが、依頼者を含めた三者契約を行う場合を排除する趣旨ではなく、想定されるものと考えております。</p>
14	<p>「マトリクスの通りに整理された責任分担にて契約を行わなければならない」という主旨でしょうか。また、この整理により、現地鑑定人が依頼者に対する責任の一部を負う場合には、かかる当事者である依頼者が契約当事者でないと、現地鑑定人がどの国の法律に準拠して、どのような範囲で依頼者に対する責任を負うのか等について、依頼者は不知な状況となります。依頼者も現地鑑定人との契約の当事者になることを想定しているのでしょうか。</p>	<p>ご指摘の表（本ガイドライン（案）Ⅴ）は、二方式を行う場合に想定される基本的な責任分担を整理したものです。また、これら現地鑑定人との連携・共同作業の役割分担については、鑑定評価を行うに当たって、依頼者との間でその内容・実施方法等について書面で確認を行うことを定めております（本ガイドライン（案）Ⅱ）。なお、不動産鑑定業者、現地鑑定業者、依頼者との三者契約とする場合も想定されます。</p>
15	<p>マーケット、インフラの整っているREIT先進国（米国、オーストラリア）のみの解禁とし、現地鑑定人の鑑定評価を採用する方法（日本の鑑定士による現地調査なし）をとる等、費用対効果を考慮した制度とすべきであり、投資対象国の拡大は、マーケット、インフラの成熟度に応じて順次検討していくべきであると思料します。</p>	<p>別表の例示については、今後とも、市場のニーズを念頭に置きつつ、海外における鑑定評価制度の調査・検討を行い、改訂を適宜行っていきたいと考えております。</p>