

不動産鑑定評価部会における検討課題と今後の進め方（案）

1. 検討すべき課題

(1) 多様なニーズの発生

- ・ 証券化不動産の評価
- ・ 企業会計・企業再生における資産評価
- ・ コンサルティング等の隣接周辺業務
- ・ 中古住宅流通や建物コンバージョンにおける資産評価 など

○ 平成21年3月部会報告は、こうした多様なニーズへの対応として取りまとめられたものであり、これを受けて、価格等調査ガイドラインや目的別の基本的考え方（財務諸表のための価格調査、証券化対象不動産の継続評価）が定められるとともに、不動産鑑定評価基準も改正され、平成22年1月から施行されている。

この中で、価格等調査ガイドラインについては、不動産鑑定士の間で、適用の条件が不明確である、不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドラインの関係を依頼者に説明するのが困難である等の意見も出ている。

こうしたことも踏まえ、現行の不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等について、施行から2年以上経ったことを踏まえ、課題を洗い出すことが必要。

○ また、中古住宅の流通やリフォーム、非住宅建築物のコンバージョンなどへの対応については、平成21年3月部会報告では意識されておらず、今回新たに検討することが必要。

(2) 不動産市場の国際化

- ・ 日本企業の海外進出・海外投資の活発化
- ・ 海外からの不動産投資の促進

○ 国際評価基準（IVS）が、資産評価の国際的なデファクトスタンダードとなっている状況を踏まえ、現行の国際評価基準等について、国際評価基準（IVS）との適合性を促進する観点から、課題を整理することが必要。

2. 今後の進め方

- 平成24年4月～
 - ・ 本部会の実務家を中心とした検討グループにより、現行の不動産鑑定評価基準等の課題の洗い出し及び見直しの方向性の検討（日本不動産鑑定協会における検討とも連携）

- 平成24年6月目途
 - ・ 不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性についてとりまとめ

- 平成24年内目途
 - ・ 報告書とりまとめ