

土地・不動産活用のための鑑定評価の充実

国土交通省 土地・建設産業局

地価調査課

平成28年5月

土地・不動産活用のための鑑定評価の充実

我が国経済の生産性向上のための不動産の有効活用に向けて、情報基盤である鑑定評価の充実を図るため、不動産鑑定士の質の向上と活用促進が必要

不動産鑑定士の質の向上

今後見込まれる不動産市場の成長に適切に対応するため、以下の取り組みを進めることにより、不動産鑑定士の更なる質の向上を図る

【専門性を認定する仕組みの構築】(別紙1)

証券化対象不動産の評価を担う不動産鑑定士の育成・確保に向けた、専門性を認定する仕組みの構築

【事業用不動産等の鑑定評価の充実】(別紙2-1~2)

今後も市場での成長が見込まれるホテル等の事業用不動産等において、動産も考慮した評価方法の確立

【農地評価の充実】(別紙3)

近年の社会的な要請に基づく評価ニーズに応じて農地評価を充実

効果

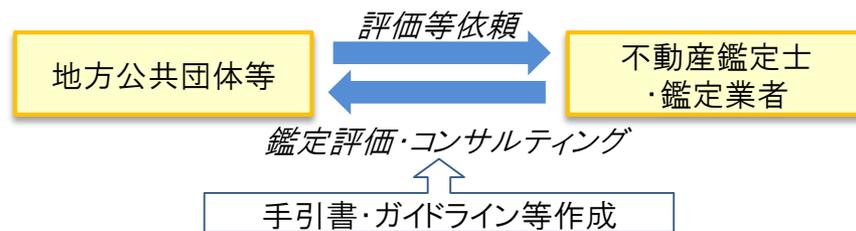
今後見込まれる市場の成長に伴う、評価ニーズに適切に対応

不動産鑑定士の活用促進

- ・ 地方公共団体等では、公的不動産等の利活用に当たって、事業採算性(対象不動産の最有効使用等)の判断のための一層のノウハウを必要としている
- ・ 鑑定士は、鑑定評価を通じて最有効使用の判断等に長けており、公的不動産等の利活用にも役割が期待
- ・ しかし、公的不動産の鑑定評価や、それを応用したコンサルティングにおいて考え方が整理されていない



地方公共団体等に対し、不動産鑑定士が事業採算性に即した案件形成等を支援するための環境を整備



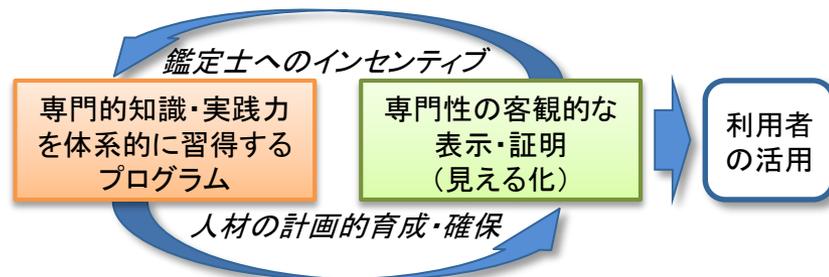
効果

公的不動産等の利活用ニーズに応じた事業の促進に貢献

鑑定評価の充実により、GDP600兆円達成に向けた不動産市場の成長に貢献

目的

- 不動産投資市場は、Jリート資産総額が約14.6兆円まで達するとともに、Jリートによる不動産の取得は地方都市にまで広がりを見せるなど、今後もその更なる持続的成長が期待
- 鑑定評価は、市場の透明性向上に重要な役割を担っており、市場の持続的成長に適切に対応し、更なる信頼性向上を図っていく必要



基本的事項

I 全般的事項

- 制度の運営は、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が担う
- 鑑定士、学識経験者、市場関係者等から構成される委員会を設置し、重要事項について審議
- 対象者は不動産鑑定士に限る(鑑定業者に従事しているか否かは問わない)

II 専門性の習得

- 知識・理論コース(e-ラーニング中心)、演習コース(集合研修中心)の2段階とし、修了試験を実施
- 知識・理論コースは、不動産証券化の基礎知識、評価上の留意点、各事業用不動産特有の制度等に関する講義を含み、体系的な知識・理論の習得を図る
- 演習コースは、鑑定評価を行うための実践力の習得を図る
- 実績が少ない鑑定士等向けの初級講座も合わせて用意
- 一定期間(3~5年程度)毎の更新制とし、更新に当たっては一定時間以上の研修受講を要件とする

III 客観的な表示・証明

- 専門能力が証明された不動産鑑定士に対して、称号を付与(市場への普及・定着の観点からも、称号の検討に当たっては親しみやすい略称についても検討)
- 登録者の氏名、認定番号、会社名等を公表
- 登録要件として実務経験は問わない(ただし、プログラムの難易度としては、一定の実務経験を想定)

【フロー(イメージ)】



- ホテル・ヘルスケア施設等の事業用不動産や、再生可能エネルギー発電設備等の立地する不動産は、他の用途に比べて、資産額に占める動産のウェイトが高い傾向にある
- そのため、ホテル・ヘルスケア施設、再生可能エネルギー発電設備等において、不動産と動産を一体として評価する依頼が鑑定士に対して増えている
(不動産鑑定士は、動産を含む事業用不動産や再生可能エネルギー発電設備の評価において実績があり、さらに不動産鑑定士協会連合会は、不動産と一体となった動産評価の手法をまとめ、来年度から会員へ研修実施予定)
- 一方、このように不動産鑑定士が行う動産評価については、不動産鑑定評価法の対象外であるため、制度的には不安定な状態にある
- 鑑定評価の信頼性向上の観点からも、不動産と一体となった動産も考慮した評価方法を確立することにより、鑑定評価の充実を図る必要がある

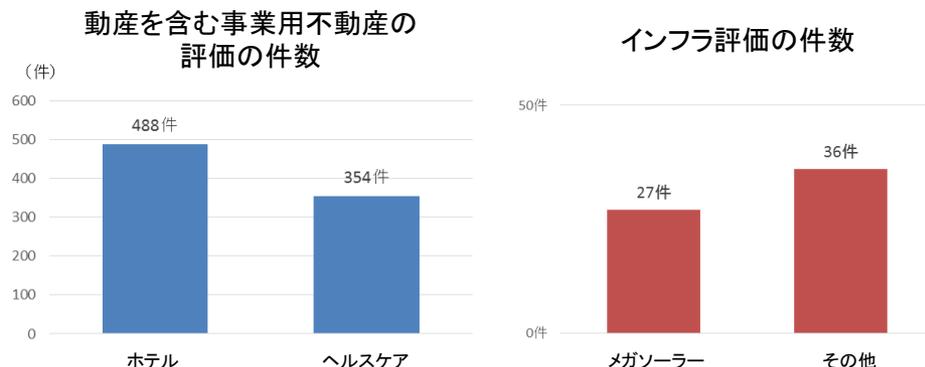
ホテル・ヘルスケア施設の評価額に占める動産の割合(推計)

		動産比率 (下限～上限)
ホテル	シティホテル	5～20%
	宿泊特化型	5～15%
ヘルスケア	急性期病院	15～30%
	慢性期病院	7～20%
	老人ホーム(介護付)	3～15%
	サービス付高齢者住宅	3～12%

※ここで動産比率とは、仮にすべてのFF&E(医療用機器等を含む)をオーナー(不動産所有者)側が所有しているとした場合の総資産に対する動産の価格比率(新築時)をいう。

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による

不動産と一体となった動産の評価実績 (H25. 1. 1～H27. 12. 31)



※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
(会員3,074業者のうち大手業者を中心とした220業者(7.2%)による回答)

(別紙2-2) 不動産財団と不動産鑑定評価について

- 不動産財団(工場財団、観光施設財団等)とは、財団を構成する動産、不動産及び様々な権利をまとめて一個の不動産とみなし、その上に抵当権を設定することが法律(工場抵当法、観光施設財団抵当法等)で認められるもの
- 個々の担保物権の価値を単純計算して合算するよりも、不動産を含む様々な権利を一個の不動産とみなして担保化することで担保価値の増大をもたらす効果がある
このほか、抵当権登記手続の簡素化、登録免許税の負担の軽減、社債の有利な発行などの効果がある
- 宅地制度審議会第二次答申(昭和38年3月6日宅制審第2号)において、不動産鑑定評価制度の鑑定評価の対象とする不動産に不動産財団を含むものとしたが、法律の制定時には見送られた

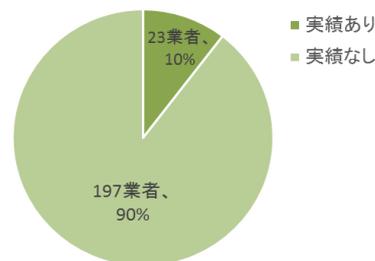
逐条解説不動産鑑定評価法(抜粋)

…これらの財団等は、土地、建物、機械器具、無体財産権等によって組成される集合物であり、その評価は、単にこれらの組成物件の個々の評価の合計ではなく、企業の収益力等から総合的になされるものであるとともに、主として、企業の金融の場合における担保価値の評価のために行われているのが実情でもあり、また、この法律の主たる狙いである地価の安定、宅地の流通の円滑化といった観点からしても、法律をもってこの担保価値の評価行為を規制するだけの公益性が認められる状況に至っているとまでは断定しがたいこと等の理由により、…

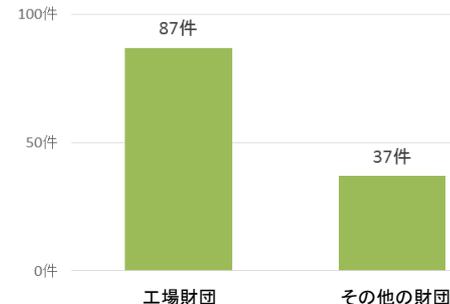
動産を含む不動産財団の評価実績

(H25. 1. 1~H27. 12. 31)

財団評価の実績の有無



財団評価の件数



【不動産財団の組成物】

- ・土地及び工作物
- ・機械、器具、車両、船舶等
- ・地上権、賃借権
- ・工業所有権、ダム使用権 等

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
(会員3,074業者のうち大手業者を中心とした220業者(7.2%)による回答)

(別紙3) 農地の鑑定評価に関する現状と課題

- 近年、農地においては、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、社会的な要請に基づく中立的な立場に立脚した評価依頼が出てきている
- 平成25年に不動産鑑定士協会連合会がまとめた農地の鑑定評価手法を1,000名近い不動産鑑定士が研修・受講しており、平成29年3月には実務指針をとりまとめる予定
- しかし、現行制度では、不動産の鑑定評価に農地等(農地等以外のものにする場合を除く)の評価は含まれないため、評価基準が存在しないという不正常的な状態。鑑定士の評価にバラツキが生じれば、依頼者にも損害が及びかねず、さらに、鑑定士・鑑定業者の訴訟リスクも懸念

農地評価の主なニーズ

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の調査による
※実績には鑑定人等としての業務も含む

依頼内容	依頼者	評価の必要性	実績(H24, 25)
担保評価	地方銀行、信用金庫等	担保不動産の適正評価額の把握	79業者、106件
遺産分割の評価	家庭裁判所、税理士・弁護士	相続人間の均等分配	年間数十件以上
公売評価	国税局、地方公共団体等	税金滞納者からの換価徴収	71業者
競売評価	地方裁判所	債務者からの債権回収	199業者
現物出資の評価	農地所有適格法人	現物出資の際の時価証明	4業者
固定資産税評価	市町村	標準田・畑の適正な時価の算定	99業者
相続税評価	国税局	固定資産税評価額に対する評価倍率の算定	193業者

課題

鑑定士による評価のバラツキを防ぎ、社会的な要請に基づく中立的な立場に立脚した評価依頼に適切に対応するため、

- ・ 統一的な鑑定評価基準の策定
- ・ 国による鑑定士への適切な指導・監督

が求められる

現在の制度

不動産の鑑定評価に関する法律(鑑定評価法)の規定により、不動産の鑑定評価に農地等(農地等以外のものにするための取引に係るものを除く)の取引価格の評価は含まないこととされている。

○不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年七月十六日法律第百五十二号)

(農地等に関する適用除外)

第五十二条 次の各号のいずれかに該当する場合には、当該評価等の行為は、この法律にいう不動産の鑑定評価に含まれないものとする。

一 農地、採草放牧地又は森林の取引価格(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。)を評価するとき。

昭和38年 不動産鑑定評価法 制定時

委員会審議の際の附帯決議

参議院	本法案における不動産鑑定士の評価業務の対象には、農地その他を除外しているが、わが国の土地政策の総合性より見て、 将来その業務の対象を農地等に拡大して、その万全を期すべきである。
衆議院	政府は、本法の施行に当っては、左の諸点について適切なる措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。 四、将来農地等を、この法律にいう不動産の鑑定評価の行為の対象に含まれるものとする。

当時の 考え

価格の形成にあたっては、一般の不動産の場合のように自由な取引市場を前提とした自由な価格の形成が行われがたく、また、農地を農地として取引する場合の価格は総じて安定的であり、宅地価格のような高騰及び混乱はみられなかった。