

不動産鑑定評価基準の国際化に関する 検討業務に係る調査報告書

平成 23 年 3 月

国土交通省 土地・水資源局

ま え が き

金融市場がグローバル化し、投資資金の国際的移動が加速化する中で、わが国企業会計は、国際財務報告基準(IFRS)へのコンバージェンスに合意し、両者間の差異をなくす検討を進めています。一方、不動産を含む資産の評価については、国際評価基準審議会(IVSC)が国際評価基準を策定しており、同基準は企業の財務諸表の要請に応えられる国際的統一基準としての性格を高めつつあります。このような中で、今後、財務諸表目的の不動産評価については、国際評価基準との関連を重視する傾向が強くなると思われます。本報告書では、わが国における不動産評価の拠り所となる不動産鑑定評価基準について、その内容や評価手法について、国際評価基準との整合性を検討することを主目的として取りまとめたものです。

本報告書の内容は、以下のように構成されています。

§ 1. 国際評価基準と不動産鑑定評価基準の比較及び用語の整合性の検討

国際評価基準と不動産鑑定評価基準の内容を比較し、価格の種類や鑑定評価方式等、鑑定評価を行う上で重要である箇所を中心に、整合性を検討しています。また、翻訳に採用した用語と主たる定義をまとめました。

§ 2. 国際評価基準の改訂動向の調査

現在、国際評価基準審議会(IVSC)は、2011年7月発行予定の国際評価基準第9版に関する検討を行っているところです。

その動向を把握し、今後の方向性について検討しました。

§ 3. 諸外国における国際評価基準の導入状況に関する調査

諸外国において、不動産評価の基準として国際評価基準をどのように自国の評価に取り組んでいるかを調査しました。国際評価基準の導入状況をアンケート形式で発送し、20ヵ国の回答結果を一覧表にまとめました。

§ 4. 国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼の調査

国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼について、実績及び具体的対応方法を不動産鑑定業者に対してアンケート調査を実施し、70社から回答を得て、その結果をまとめました。

不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務報告書

目 次

まえがき

§ 1 国際評価基準と不動産鑑定評価基準の比較および用語 の整合性の検討	1
§ 1-1 国際評価基準と不動産鑑定評価基準等との比較検討	3
I. 目 的	3
II. 比較検討の範囲	3
III. 比較検討	4
1. 国際評価基準(ED)の構成	5
2. 評価対象資産・権利利益	6
3. 評価手法(方式)(102)	8
4. 価値の種類(103)	9
5. 市場価値(国際評価基準(ED))と正常価格 (不動産鑑定評価基準)(103)	12
6. 最有効使用(103)	14
7. 投資価値(103)	17
8. 公正価値(103,201.01)	18
9. 特別価値(国際評価基準(ED))と限定価格 (不動産鑑定評価基準)(103)	20
10. 業務の適用範囲(104)	21
11. 評価報告書(105)	23
12. 減価償却のための評価(201.02)	25
13. リース会計のための評価(201.03)	25
14. 減損のための評価(201.04)	26
15. 公共セクターの有形固定資産の評価(201.05)	26
16. 担保融資のための不動産権益の評価(202.01)	27

17. 事業と事業権益の評価(301.01)	29
18. 無形資産の評価(301.02)	30
19. 機械設備・装置器具の評価(302.01)	31
20. 不動産権益の評価(303.01)	31
21. 歴史的資産の評価(303.02)	34
22. 建設中の投資用不動産の評価(303.03)	35
23. 事業用資産の評価(303.04)	37
24. 金融商品の評価(304.01)	38
§ 1-2 用語集	40
§ 1-3 定 義	51
§ 2 国際評価基準の改訂動向の調査	53
§ 3 諸外国における国際評価基準の導入状況に関する調査	75
§ 4 国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼の調査	89
国際評価基準(IVS)プロジェクトチーム委員名簿	99

§1 国際評価基準と不動産鑑定評価基準の比較 および用語の整合性の検討	1
§ 1-1 国際評価基準と不動産鑑定評価基準等との比較検討	3
Ⅰ. 目 的	3
Ⅱ. 比較検討の範囲	3
Ⅲ. 比較検討	4
1. 国際評価基準(ED)の構成	5
2. 評価対象資産・権利利益	6
3. 評価手法(方式)(102)	8
4. 価値の種類(103)	9
5. 市場価値(国際評価基準(ED))と正常価格 (不動産鑑定評価基準)(103)	12
6. 最有効使用(103)	14
7. 投資価値(103)	17
8. 公正価値(103,201.01)	18
9. 特別価値(国際評価基準(ED))と限定価格 (不動産鑑定評価基準)(103)	20
10. 業務の適用範囲(104)	21
11. 評価報告書(105)	23
12. 減価償却のための評価(201.02)	25
13. リース会計のための評価(201.03)	25
14. 減損のための評価(201.04)	26
15. 公共セクターの有形固定資産の評価(201.05)	26
16. 担保融資のための不動産権益の評価(202.01)	27
17. 事業と事業権益の評価(301.01)	29
18. 無形資産の評価(301.02)	30
19. 機械設備・装置器具の評価(302.01)	31
20. 不動産権益の評価(303.01)	31
21. 歴史的資産の評価(303.02)	34
22. 建設中の投資用不動産の評価(303.03)	35
23. 事業用資産の評価(303.04)	37

24. 金融商品の評価(304.01)	38
§ 1-2 国際評価基準用語集	40
§ 1-3 IVS2010 と修正案の定義について	51

§1-1 国際評価基準と不動産鑑定評価基準等との比較検討

I. 目 的

本検討は、国際評価基準と不動産鑑定評価基準の比較について、主な論点を示し、国際評価基準(International Valuation Standards:IVS)と不動産鑑定評価基準等との比較検討を行うことを目的としている。

II. 比較検討の範囲

国際評価基準については、平成 22 年 7 月時点で入手可能な版(EXPOSURE DRAFT June 2010)とし、以下、EXPOSURE DRAFT との比較に焦点をあてた部分に関しては、国際評価基準(ED)という。

なお、平成 23 年 2 月 14 日に国際評価基準の修正案(Staff Draft, Proposed Revised International Valuation Standards)が公表され、当該修正案は国際評価基準(ED)から、構成等が大きく異なっている。

以下では国際評価基準(ED)にしたがった比較検討を行うが、修正案において変更された部分については、必要に応じて、補足を加えた(本文において「*」により記載)。

不動産鑑定評価基準等については、不動産鑑定士が行う業務にかかるものとして、以下を前提に、そこで想定される業務を含め比較検討を行っている。

- ・ 不動産鑑定評価基準(平成 21 年 8 月 28 日一部改正)及び運用上の留意事項(平成 22 年 3 月 31 日一部改正。以下「不動産鑑定評価基準」という。)
- ・ 不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載に関するガイドライン及び当該適用上の留意事項(平成 21 年 8 月 28 日。以下「価格等調査ガイドライン」という。)
- ・ 上記ガイドラインの対象とする価格等調査以外の不動産の鑑定評価に関する法律(以下、「鑑定評価に関する法律」という。)第 3 条第 2 項業務

- ・ その他不動産鑑定士がその知見を用いて行う不動産以外の資産にかかる評価業務等

Ⅲ．比較検討

国際評価基準は、社会経済の国際的な取引の進展に伴い、資産評価についても共通に理解され、適用されるべき国際的な基本ルールが必要であるとの観点から欧米を中心に検討が進められてきたものである。社団法人日本不動産鑑定協会（以下、「鑑定協会」という。）においても初期の段階からこの活動に参加し、国際評価基準の改訂等その動向を把握してきている。

もともと国際評価基準には各国の評価基準とすべきとの強制力はなく、また、不動産市場における規制や取引慣行も国によって同一のものでないことから、評価の詳細については国際評価基準は踏み込まず、各国のローカルルールに基づく評価が行われるべきとの考えがあり、国際評価基準は資産評価にあたっての基本原則を示すものと位置づけられている。また、国際評価基準は、国際財務報告基準（以下、「IFRS」という。）に基づく財務諸表における評価基準の影響から、会計上の資産評価にかかる記載が多くみられる*。

一方、我が国の不動産鑑定評価基準は、昭和 39 年に「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」が決定されて以降、時代の変化に伴う社会経済のニーズに対応した不動産の鑑定評価を行うために、改正が重ねられており、不動産にかかる様々な評価依頼目的に対応する評価基準と位置付けられている。

したがって、両基準はその検討経緯を必ずしも一にするものではないが、不動産評価の基本的概念において同一であり、整合性を有していると判断することができる。具体的には、

- ・ 評価の中心とする価格を、国際評価基準は市場価値 (Market Value) とし、不動産鑑定評価基準は正常価格としており、両者は共に一定の定義に基づく市場価値を志向するものであること。
- ・ 市場価値及び正常価格の判断にあたっては市場参加者の視点からアプローチすべきであること。
- ・ 価格を求める評価の手法として、国際評価基準は、原価法 (方式) (Cost Approach)、比較法 (方式) (Market Approach)、収益法 (方式) (Income

Approach)を基本とし、不動産鑑定評価基準においても、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3つを基本としている点。

などである。

もっとも、国際評価基準はすべての資産、負債を評価対象としているのに対し、不動産鑑定評価基準は不動産(不動産にかかる権利を含む)を対象とし、その他の資産評価に関しては、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項業務、あるいは、不動産鑑定士としての知見を活かした業務として対応する等の制度上の違いがあること、などが相違としてあげられる。

また、不動産鑑定評価基準等は、不動産の鑑定評価に関し、評価手法や前提、手順等に関し、より詳細な記載となっていること、国土交通省を中心に、社会のニーズに対応した改正が重ねられていることから、国際評価基準と比し、不動産評価に関してより精緻な評価基準となっていること、我が国固有の不動産にかかる規制や価値判断にかかる慣行を反映した評価を行う必要性から、評価の前提や手順等において若干の相違がみられる。

* 本検討の対象としている国際評価基準(ED)は、会計基準との関連により、IASB(国際会計基準委員会)におけるIFRSの改正の動向(例えば公正価値の定義の変更)に応じて、変更が試みられている。当該変更に関しては、国際評価基準において、IFRSとの関連でどこまで説明すべきか、文言等をあわせる方向で改正すべきとする意見や、混乱を招くことからすべきでないとする意見等あった。

これらをうけ、修正案では、IFRSに関する記載は、「Valuation for Financial Reporting」(財務報告のための評価)に集約し、国際評価基準における公正価値の定義は、IFRSの公正価値定義とは区別した記載となっている。一方で、国際評価基準により求められる市場価値はIFRSの公正価値に相当するものとされている。

1. 国際評価基準(ED)の構成

国際評価基準(ED)の構成は以下の通りとなっている。

- ・ 100 シリーズ 一般概念および原則、評価手法(方式)、価値の種類、業務の適用範囲、評価報告書
- ・ 200 シリーズ IFRSにおける公正価値、減価償却のための評価、リース会計のための評価、減損の検証のための評価、公共セクターの有形固定資産の評価、担保融資のための不動産権益の評価

- ・ 300 シリーズ 事業と事業権益の評価、無形資産の評価、機械設備・装置器具の評価、不動産権益の評価、歴史的資産の評価、建築中の投資用不動産の評価、事業用資産の評価、金融商品の評価
- ・ 用語集

なお、修正案においては、全体の構成が以下のように変更されている。

- ・ 定義
- ・ 概念構成
- ・ 全体基準 業務の適用範囲、手順、報告
- ・ 資産基準 事業と事業権益、無形資産、機械設備・装置器具、不動産権益(付録として、歴史的資産)、事業用資産、建築中の投資用資産、金融商品
- ・ 適用基準 財務報告のための評価(付録として、公共セクターの有形固定資産の評価)
担保融資のための不動産権益の評価

修正案における全体構成は、EDから変更され、総論、資産別の評価各論、目的別の評価各論の性格をもつ3部構成となっている。

2. 評価対象資産・権利利益

(1) 国際評価基準(ED)が対象とする資産・権利利益

- ① 資産(asset)と負債(liabilities)が対象となり、資産とは、一般にはこれを所有する事業体に経済的便益をもたらすと考えられる有形、無形の財貨、各種の権利を示す。
- ② 負債とは、一般には事業体が他社に金銭を支払い、又は他の財貨用益を提供すべき義務を示す。買掛金、借入金、仕入れ債務、社債等
- ③ 300 シリーズにおいて、以下の評価対象資産にかかる基準が記載されている。
 - 1) 事業と事業権益

- 2) 無形資産
- 3) 機械設備・装置器具
- 4) 不動産権益
- 5) 歴史的資産
- 6) 建築中の投資用不動産
- 7) 事業用資産
- 8) 金融資産

(2) 不動産鑑定評価基準が対象とする権利利益

不動産鑑定評価基準が対象とする資産は、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利(不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項)である。所有権以外の権利には、賃借権、地上権、地役権、区分所有権などが含まれる。

(3) 比 較

- ① 国際評価基準(ED)においては、金融商品を含む様々な資産(asset)と負債(liabilities)が対象範囲となるが、不動産鑑定評価基準が対象とする範囲は、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利であり、この点が大きく異なっている。

後者では、機械設備や装置器具については、不動産と一体となったものについては、不動産評価に組み込まれているが、不動産以外の資産の価格については、事業用不動産の評価にあたり一般に控除され、不動産のみの価値評価が行われている。

また、不動産鑑定評価基準が対象としない資産等の評価に関しては以下の対応がなされている。

- ② 不動産が主な構成資産となる事業評価など不動産を主たる構成要素とする評価、建築中の動産を含む資産の評価については、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項に含まれる。
- ③ 不動産以外の資産を主たる構成要素とする事業、無形資産等の評価については、不動産鑑定士の不動産評価にかかる知見を活かし、不動産鑑定士が行うこともできる。知的財産権や債権等一部の資産については、鑑定協会作成の研究成果物により評価手法等の紹介が行われている。

3. 評価手法（方式）（102）

(1) 国際評価基準（ED）における手法（方式）

- ① 資産の評価手法（方式）として3手法（方式）を示している。3手法（方式）とは、比較法（方式）、収益法（方式）、原価法（方式）であり、評価に用いられるすべての重要な手法を含むものであると認識されている*。
- ② 各手法（方式）の適用は、相応する価値の種類によって決まる。評価目的に達するためには、1種類以上の評価手法（方式）を採用する。
- ③ 同一あるいは類似資産の価格が、価格時点かこれに近い時点で直接に見聞できる場合には、比較法（方式）が一般的に選考される。価格についての情報が無いか、またはその資産が特殊なものであるとか、あるいは価格時点辺りに取引されている類似の他の資産と実質的に異なる特徴を持っているなどに因り、比較法（方式）に頼ることが出来ない場合には、収益法（方式）か原価法（方式）がより適当といえる。

* 修正案では、収益法（方式）として、直接還元法、DCF法の他に複数のオプションプライスモデルを含むと記載されている（不動産鑑定評価基準にはオプションプライスモデルについての記載はない）。

(2) 不動産鑑定評価基準における方式および手法

- ① 不動産鑑定評価基準においては、鑑定評価の方式には原価方式、比較方式及び収益方式の三方式があるとし、これに主として対応する価格を求める評価手法として、原価法、取引事例比較法、収益還元法を位置付けている。不動産鑑定評価基準では、方式と手法を区別しており、三手法は基本的に一つの方式の特性を強く有するものの、三方式のいずれの考え方も取り入れたものであると位置づけられている。
- ② 鑑定評価方式の適用に当たっては、当該案件に即して適切に適用すべきであり、原則として、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきとされている。

(3) 比 較

- ① 不動産鑑定評価基準では、対象不動産の類型ごとに、各手法により求められた試算価格について、関連づけ、比較考量、標準とする等の判断により価格を求めるものとされており、国際評価基準(ED)102・6 に記載される手法(方式)採用のヒエラルキー*を採用していない。これは、不動産鑑定評価基準においては、方式と手法の関連において精緻な分析を行っていることによるものであり、各手法において3方式の考え方を適切に反映しているのであれば、3手法により得られる価格に基本的なヒエラルキーは認められないことによると考えられる。
- ② また、不動産鑑定評価基準では、試算価格の調整において、試算価格等の説得力にかかる判断を行い、鑑定評価額を決定するものとされており、市場価値を表示する正常価格の判断にあたっては、市場性の観点を適切に反映されている手法により求められた試算価格が実質的に説得力をもつ。また、取引事例比較法が適用できない際に、収益還元法や原価法により価格を求めることが実務的に行われており、これらにおいて実質的に国際評価基準(ED)と相違はない。

* 国際評価基準(ED)における方式のヒエラルキーについては、反対意見も提出されていた。これらをうけ、修正案では、上記EDの記載を変更し、評価の目的等に応じて様々な評価方式や手法の選択がありうる、との記載となっている。

もっとも、市場価値の評価にあたっては、市場から得られた資料に基づくべきであり、資料の制約から適用できる方式が影響を受け、収益法、原価法を適用する場合も、用いられる数値は市場から得られたものであるべきことを説明するものとなっている。

また、収益法(方式)のうちDCF法について、及び原価法については、各々テクニカルインフォメーションペーパーが公開草案として出されている。

4. 価値の種類 (103)

(1) 国際評価基準(ED)における価値の種類

以下のカテゴリーにおける価値の種類を定義している。

- ① 自由で公開された市場において想定される取引において達成される価値を評価する場合
市場価値が分類される。
- ② 保有主体が資産の所有権から享受する利益を評価する場合

投資価値、特別価値が分類される。

それらの価値はその保有主体にとって特有のものであり、一般的な市場参加者とは関係がない。

③ 特定当事者間で資産が取引される場合に合理的に形成される価値を評価する場合

公正価値が分類される。

当事者は無関係であり第三者として交渉しているかもしれないが、当該資産は必ずしも市場に公開されておらず、また、合意された価格は、広く一般市場ではなく、関連当事者が保有することによる特定の有利な点あるいは不利な点を反映するものであるかもしれない。

④ その他の価値*

評価において、制定法、規則、随意契約その他の契約によって定義される、異なる価値の種類を用いることを要求する場合が多い。そのような価値の種類は、基準に定義された価値の種類に似たように見えるかもしれないが、国際評価基準(ED)に関連する文書の中で明白に言及されない限り、それらの適用は国際評価基準(ED)に記述されたものとは異なる手法を要求する可能性がある。原典となる文書の条件に従ってそのような価値の種類を解釈し、適用しなければならない。他の規則の中で定義される価値の種類の例としては、IFRSにおいてみられる様々な価値の測定方法の種類がある。

* 修正案では、「その他の価値」は削除されている。

(2) 不動産鑑定評価基準における価値の種類

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格である。

鑑定評価の依頼目的及び条件に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的及び条件に即して価格の種類を適切に判断し、明確にすべきとされる。また、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。

なお、総論第9章鑑定評価報告書の記載事項において、正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的及び条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かつこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならないものとされ

ている。

(3) 比 較

- ① 不動産鑑定評価基準における正常価格は、国際評価基準(ED)における市場価値に相当する。
- ② 不動産鑑定評価基準における限定価格は、国際評価基準(ED)における特別価値に含まれるものと考えられるが、国際評価基準(ED)における特別価値はより広い概念であると考えられる(特別価値は、不動産鑑定評価基準における限定価格に含まれない買手を含む等)。
- ③ 不動産鑑定評価基準における特定価格に相当する価値は、国際評価基準(ED)にはないが、上記(1)④の位置づけが、類似のものと考えられる。不動産鑑定評価基準に例示されている特定価格と国際評価基準(ED)との比較について以下補足を行う。
 - ・ 不動産鑑定評価基準の特定価格の例示にある投資採算価値を表す価格は、国際評価基準(ED)における投資価値と類似するが、同じものではない。
 - ・ 不動産鑑定評価基準の特定価格の例示にある早期売却を前提とした価格に相当する価値の定義は国際評価基準(ED)にはない。国際評価基準(ED)においては 103・27 に「強制売却」について記載があるが、強制売却は、定義された価値の種類ではなく、取引が発生する状況についての説明であるとされている。
 - ・ 不動産鑑定評価基準の特定価格の例示にある事業の継続を前提とした価格に相当する価値の定義は国際評価基準(ED)にはない。
- ④ 国際評価基準(ED)における投資価値、公正価値に該当する価値は、不動産鑑定評価基準にはない。

投資価値は、価格等調査ガイドラインに従い、不動産鑑定評価基準に則らない価格として求めることができる。

公正価値については、財務諸表における時価の算定について、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」(平成 21 年 12 月 24 日国土交通省)により、不動産鑑定士が当該時価の算定を行う場合の基本的考え方が示され、鑑定協会作成の実務指針により解説がなされている。

5. 市場価値（国際評価基準（ED））と正常価格（不動産鑑定評価基準）（103）

(1) 国際評価基準（ED）における市場価値

A 市場価値の定義

- ① 103・6 において、「市場価値は価格時点において買う意欲のある買手と売る意欲のある売手が各自市場および資産に関する十分な情報を持ち、慎重にかつ強制されないで行動し、適切なマーケティングの後に第三者間の公正な取引交渉を経て、当該資産が交換されるであろう評価額である」と示されている。
- ② 市場価値は、市場参加者が自由に行動する公開された競争市場の中で交渉によって成立する価格を仮定する。資産の市場は国際市場の場合もありローカルの市場の場合もある。市場は多数の買手および売手から構成される場合もあり、あるいは限られた数の市場参加者によって特徴づけられたものでもありえる。資産が売却のために公開される市場は、取引対象となる資産が普通に取引される市場である。
- ③ 資産の市場価値はその最有効使用を反映する。

B 市 場

- ① 101・5～14 において、市場の特性、動向、市場参加者等について記載されている。市場は十分な知識と適切かつ適度な意欲をもった不特定多数の市場参加者が価格メカニズムを通して制約なく自由な立場で公正な取引を行う場である、とされている。
- ② 市場はそのときどきの経済情勢によって変化する。活動状態が高いときも低いときもある。活動が活発なときでも低い価格での取引もあるし、逆のこともある。

(2) 不動産鑑定評価基準における正常価格

A 正常価格の定義

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価

値を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- ① 市場参加者が自由意志に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。
 - 1) 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。
 - 2) 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。
 - 3) 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。
 - 4) 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。
 - 5) 買主が通常の資金調達能力を有していること。
- ② 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。
- ③ 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること

B 市 場

- ① 不動産鑑定評価基準においては、不動産が有する地域性を考慮し、この地域(同一需給圏)を主な価格形成単位である市場と把握した上で、当該地域(市場)における市場参加者を判断し、当該市場参加者の視点から正常価格にかかる価格形成要因を分析し、判断する。

すなわち、地域分析及び個別分析において、その地域の特性が当該地域に存する不動産の利用形態に影響を与え、個別の不動産の価格形成を左右するというメカニズムを検討するとともに、市場の特性が、不動産の利用形態と価格形成にどのように反映されているかを分析する。

- ② 正常価格が前提とする市場は、市場参加者の観点、取引形態の観点、公開期間の観点において整理されている。

(3) 比 較

- ① 具体的な表現には違いがあるが、市場参加者の視点において市場における評価額を見積もるという点において、国際評価基準(ED)における市場価値と不動産鑑定評価基準における正常価格は整合性を有していると考え

えることができる。

- ② ただし、国際評価基準(ED)においては、業務の適用範囲(104)において、調査の範囲等につき合意することとなっており、当該調査の範囲を前提においた市場価値を求める。一方、不動産鑑定評価基準においては、不動産鑑定評価基準に則って行われた鑑定評価によるものが正常価格とされており、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査については調査価格等として表示するものとされている。ここで求められる調査価格等も国際評価基準(ED)における市場価値の定義に該当し、一定の条件下における市場価値を志向するものであるならば、市場価値に相当するものと考えられる。
- ③ 「市場」に対する考え方について、大きな差異はないが、国際評価基準(ED)では、市場について国際市場を含める等不動産市場の特性について詳細な記述がなされている。
- ④ 不動産鑑定評価基準においては、国際評価基準(ED)ほどに不動産市場の特性についての記述を行っていないが、評価実務において、不動産市場一般や、対象不動産の市場が、国際評価基準(ED)に記載されている特性を有する点については不動産評価の専門家として、同様に前提としていえると考えられる。

6. 最有効使用 (103)

(1) 国際評価基準 (ED) における最有効使用

資産の市場価値はその最有効使用を反映する、とし以下の定義及び判定にあたって考慮すべき事項が記載されている。

A 最有効使用の定義

最有効使用とは、その資産の生産性を最大化し、物的に可能であり、法的にも許され、経済的にも実現可能な用途である。最有効使用は、資産の既存の使用の継続であるか、あるいは何らかの代替的使用方法であるかもしれない。これは、競り売りにおいて値をつける場合の価格を明確に表示するに際し、市場参加者がその資産について心に描く使用法によって決定される*。

* 修正案では、個別の資産について評価を行う場合の、その最有効使用は、グループの一部としての最有効使用とは異なるかもしれない旨が付記されている。

B 最有効使用の判定

最有効使用の判定にあたっての考慮事項。

- ① 物的に可能であるかどうかを確認するためには、市場参加者によって合理的であると考えられるかどうかについて考慮するべきである。
- ② 法的に許可される要求を反映するためには、当該資産を使用する上での法的規制、例えば、ゾーニング指定などを考慮に入れる必要がある。
- ③ 使用方法が経済的に実現可能であるという要求については、物的に可能で法的に許可されるその代替使用が、その転換コストを考慮しても現状使用によるリターンを超えて典型的な市場参加者への十分なリターンを生み出すかどうかについて考慮する。

(2) 不動産鑑定評価基準における最有効使用

正常価格の合理的条件の一つとして列举されており、以下の定義及び留意点が示されている。

A 最有効使用の定義

最有効使用とは、現実の社会経済情勢の下で客観的に見て、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

B 最有効使用の判定上の留意点

不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきであるとされている。

- ① 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。
- ② 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること。
- ③ 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。
- ④ 個々の不動産の最有効使用は、一般に近隣地域の特性の制約下にあるので、個別分析に当たっては、特に近隣地域に存する不動産の標準的使

用との相互関係を明らかにし判定することが必要であるが、対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。

- ⑤ 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること。
- ⑥ 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。
- ⑦ 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

さらに運用上の留意事項において上記判断にあたっての留意点が補足されている。

(3) 比 較

最有効使用に関して、両基準の考え方に大きな差異はないが、以下補足を行う。

- ① 国際評価基準(ED)は異なる種類の資産を対象とした評価基準であるが、最有効使用は、不動産などのように複数の代替的使用が行われる可能性を有している場合に適用される概念とされている。
- ② 不動産鑑定評価基準においては、正常価格の定義において「対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと」を明記していることから、より詳細な説明となっており、土地の最有効使用と複合不動産の最有効使用の二つの面からの分析が必要であることについても言及されている。
- ③ 国際評価基準(ED)は、その成り立ちにおいて会計制度のための資産評価の特性を有しており、IFRSにおける資産の公正価値の定義の変更により、最有効使用の概念、及び公正価値定義についての再考が検討されている。

すなわち、IFRSにおいては、不動産及びその他のグループ資産としての市場での取引を前提とし、当該グループとして使用継続することが最有効使用である場合、グループとしての使用継続を前提に求められる価値を公正価値とすることが検討されている。この場合に、グループ資産としての最有効使用が、個別の不動産の最有効使用と異なる可能性があり、グループ資産の市場価値(公正価値)と個別資産の市場価値の合計が異なる可能性がある。

国際評価基準審議会(IVSC)では、このようなIFRSの公正価値の検討を踏まえ、国際評価基準(ED)において、公正価値等についてどのような記載をすべきか、検討の途上にある*。

- * 修正案では、市場価値の説明の中で、個別の資産について評価を行う場合の、その最有効使用は、グループの一部としての最有効使用とは異なるかもしれない旨が付記されている。
- すなわち、修正案では、IFRSにおいてグループ資産として最有効使用と判断された資産について、個別に評価を行う場合、最有効使用が異なる可能性があることを明記したものとなっている。

7. 投資価値 (103)

(1) 国際評価基準(ED)における投資価値

- ① 投資価値とは、所有者あるいは所有者となる予定の者にとっての価値である。
- ② 投資価値は当該資産保有者にとって特有の価値である。当該所有者にとっての価値は、その資産を他者へ売却することで実現する金額と同じ場合があるかもしれないが、当該所有者によって資産が保有されることから得られる利益を反映したものであり、必ずしも想定上の交換価値を含むとは限らない。投資価値は、そのために評価が行われるところの状況や財務的な目的を反映している。投資価値は、多くの場合投資の効果を測定するために使用される。ある資産の投資価値とその市場価値の差額は、売手、買手が当該市場に参入するための動機となる。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

不動産鑑定評価基準には投資価値についての記載はない。類似概念として特定価格における投資採算価値を表す価格があるが、類似概念であって同じではない。

投資価値の評価は価格等調査ガイドラインに従った評価として行うことができる。

8. 公正価値（103, 201.01）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

A 公正価値の定義

① 公正価値については、本報告書の作成時点において、IFRSにおける定義の変更が検討されており、国際評価基準(ED)においては、当該定義の変更に基づき、二つの公正価値定義を掲載している*。

一つは、従来からの公正価値定義であり、「資産や負債が、互いに認識された、知識を有する、取引意欲のある当事者間で取引されることを前提に見積もられる価格であり、各当事者のそれぞれの利益を反映する」とされるものであり、

もう一つは、IFRSの「公正価値にかかる測定基準」に示されている定義案であり、「公正価値とは、測定日において市場参加者間で秩序ある取引が行われた場合に、資産の売却によって受け取るであろう価格、負債の移転のために支払うであろう価格(出口価格)」(SFAS157 号及びIASBのED)である。

前者は、会計上の目的以外に用いられる公正価値とされる。

② IFRSの公正価値定義を前提した場合、「国際評価基準による市場価値はIFRSが求める公正価値基準に合致することになる」ことが明記されている。

③ 財務諸表目的以外で求められる公正価値は、市場価値と区別される場合がある。

* 国際評価基準(ED)に対しては、IFRS の動向を踏まえて国際評価基準においてどこまで踏み込むかについての議論等がある。

修正案では、国際評価基準が定義する公正価値は従来からの定義を踏襲し、IFRSが定義する公正価値とは異なることを明記するとともに、国際評価基準によって求められた市場価値は、IFRS の公正価値となるとしている。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

不動産鑑定評価基準に公正価値の定義はない。

財務諸表における時価の算定については、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」(平成 21 年 12 月 24 日国土交通省)により、不動産鑑定士が当該時価の算定を行う場合の基本的考え方が示され、鑑定協会作成の実務指針により解説がなされている。

国際評価基準では、その定義する市場価値はIFRSの定義する公正価値となっているが、不動産鑑定評価基準等では、正常価格または上記の基本的考え方や実務指針にのっとり求められた調査価格が財務諸表のための時価に該当する。

減損会計における使用価値の算定については、鑑定協会作成の運用指針により解説がなされている。

なお、企業会計基準公開草案第 43 号「公正価値測定及びその開示に関する会計基準(案)」及び企業会計基準適用指針公開草案第 38 号「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針(案)」(企業会計基準委員会平成 22 年 7 月 9 日公表)において、他の会計基準等で時価が用いられているものは公正価値に置き換わることが提案されている。

(3) 比 較

① 我が国においては、会計上の不動産の時価評価に関し、不動産鑑定評価基準に則った評価と則らない評価により対応されるため、基本的考え方や実務指針等にしがった整理がなされている。

これらにより、不動産鑑定士が財務諸表上の評価ニーズに基づき、時価評価を行う際には、原則的時価算定またはみなし時価算定のいずれかを行うものとし、原則的時価算定には、鑑定評価基準に則った正常価格および価格等調査ガイドラインに基づく調査価格が含まれるものである。

② 国際評価基準(ED)においては、その策定経緯により会計上の評価にか

かる言及がなされており、100 シリーズ、200 シリーズにおいて、公正価値にかかる記載、会計上の減価償却や、リース会計等についての記載もみられる。

9. 特別価値（国際評価基準（ED））と限定価格（不動産鑑定評価基準）（103）

(1) 国際評価基準（ED）における特別価値

- ① 特別価値とは、特別の買手にとって価値があるような、資産の特別な属性を反映する価値である。
- ② 特別の買手とは、ある特別の買手、あるいは制限されたクラスの買手であり、それらの者にとってその資産は、市場の一般的な買手では得ることのできない、その所有権から発生する利益に由来する特別価値を有している。
- ③ 市場の一般的な買手よりも、特別の買手にとって、より魅力的な属性をある資産が持つことにより、特別価値が発生する場合がある。これらの属性は、資産の物理的特性、地理的特性あるいは経済、法的な特性を含む場合がある。市場価値は、特別価値のいかなる要素をも無視することを要求する。それは、市場価値とは、ある価格時点での、特別の自発的な買手ではなく、不特定の自発的な買手が想定されているからである。特別価値としての評価額が報告される場合には、市場価値と明白に区別がなされるべきである。
- ④ 特別の買手にとって価値のある資産の属性は、その資産の取得によって実現される相乗効果価値のあらゆる要素をも含む。
- ⑤ 相乗効果価値は、結合した権利の価値が、単体の権利の価値の合計額以上の価値がある場合に、2 つ以上の権利の結合によって実現された価値の付加的要素である。

(2) 不動産鑑定評価基準における限定価格

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- ① 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- ② 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- ③ 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

(3) 比 較

不動産鑑定評価基準における限定価格は、国際評価基準(ED)における特別価値に含まれるものと考えられるが、国際評価基準(ED)における特別価値はより広い概念であると考えられる(特別価値は、不動産鑑定評価基準における限定価格が前提とする買手以外の買手を含む等*)。

* 国際評価基準(ED)における特別価値の定義においては、国際評価基準第8版に記載されていた定義から変更され、買手を「特別の買手あるいは制限されたクラスの買手」としていたが、「制限されたクラスの買手」を含めた場合、市場価値との区別が不明になる等の異論が示されていた。修正案では、買手を「特別の買手」とし、市場価値との区別を明確化する方向となっている。

10. 業務の適用範囲 (104)

(1) 国際評価基準 (ED) における取り扱い

評価を行うにあたって、以下の業務の適用範囲を決定する。

- ① 評価はその意図する目的に対して適切なものでなければならず、評価の依頼を受けた者は何が提供されるべきで、その用途に関してどんな制限があるか理解する事が重要である。評価人と依頼者の間で、評価の目的、採用される手順、想定事項や制限事項、拘束事項などを報告書の作成前までに、業務の範囲として決定しておくことは重要であるとし、以下の事項を最小限含むものとされている。
- ② 業務の適用範囲にかかる最小必要事項
 - a) 評価人の確認とその業務遂行能力の確定
 - b) 依頼者とその他評価を利用する人の確定
 - c) 評価の目的
 - d) 評価の対象となる資産や負債の定義

- e) 価値の種類
- f) 価格時点
- g) 調査の範囲
- h) 評価で採用する情報の性質や出所
- i) 想定事項並びに特別な想定事項
- j) 公表の制限
- k) 国際評価基準の順守の程度の確認
- l) 報告書の記述

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

評価を行うにあたっての業務の適用範囲の決定は、以下により行われる。

- ① 価格等調査ガイドラインにおいて、不動産鑑定士がその所属する不動産鑑定業者の業として価格等調査を行う場合に、当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定められている。
- ② 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、不動産鑑定評価基準総論第 8 章 鑑定評価の手順に従い、鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先及び利害関係等の確認を行う。
- ③ 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合は、価格等調査ガイドラインにしたがい、当該価格等調査を行うことについての妥当性の検証を行い、以下の確定を行うものとされている。
 - a) 依頼者及び成果報告書の提出先
 - b) 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等
 - c) 利害関係等
 - d) 価格等調査の基本的事項
 - e) 価格等調査の手順
 - f) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨

(3) 比 較

- ① 不動産鑑定評価基準においては、業務の適用範囲としての記載はないが、不動産鑑定評価基準の「鑑定評価の手順」における基本的事項の確定

等が概ね相当する。確定事項のうち、不動産鑑定評価基準にない項目としては、k) 国際評価基準の順守の程度の確認があげられる。

- ② 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、不動産鑑定評価基準に記載されている事項の確定とそれらに則ることが求められる。不動産鑑定評価基準が求める業務の適用範囲と異なる適用範囲を対象とする場合には、価格等調査ガイドラインに従った価格等調査を行うことになる。
- ③ もっとも、価格等調査ガイドラインに従った不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、その旨の妥当性についての検証が必要とされているが、国際評価基準(ED)にはその旨の要請がないために、国際評価基準(ED)が許容する業務の範囲は広い。

11. 評価報告書 (105)

(1) 国際評価基準 (ED) における評価報告書の項目 *

- ① 評価報告書の必要最低記載事項として以下の項目が示されている。
 - a) 評価人の身元証明書と適性(能力)確認書
 - b) 依頼者及び他の使用者の身元確認
 - c) 評価目的
 - d) 評価される資産または負債の確認
 - e) 価値(価格)の種類と根拠
 - f) 価格時点
 - g) 調査の範囲
 - h) 活用される情報の性質や出所
 - i) 想定条件及び特別な想定条件
 - j) 公表の制限
 - k) 国際評価基準に準拠した評価であることの確認
 - l) 評価手法と根拠
 - m) 評価額と適用通貨
 - n) 発行年月日
- ② 国際評価基準は、評価報告書が書面か電送かに関わらず、すべてのものに適用される。

* 修正案では、上記項目の他に、価格時点から報告書の日付までに生じた重要な後発事象については開示されるべきことが記載されている（不動産鑑定評価基準にはその旨の記載はない）。

(2) 不動産鑑定評価基準における評価報告書の項目

- ① 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項に以下の項目が示されている。
 - a) 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類
 - b) 鑑定評価の条件
 - c) 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類
 - d) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連
 - e) 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
 - f) 鑑定評価額の決定の理由の要旨
 - g) 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
 - h) 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
 - i) 関与不動産鑑定士の氏名
 - j) 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称
- ② 価格等調査ガイドラインにおける記載事項は以下の通り。
 - a) 調査価格等
 - b) 依頼者及び成果報告書の提出先
 - c) 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等
 - d) 価格等調査の基本的事項
 - e) 価格等調査の手順
 - f) 価格等調査を行った年月日
 - g) 利害関係等
 - h) 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名

(3) 比較

- ① 両基準において、評価報告書の必要的記載事項に大きな相違はないが、「国際評価基準に準拠した評価であることの確認」は、不動産鑑定評価基準に該当項目はない。

- ② 国際評価基準(ED)は評価報告書の電送も想定しているが、不動産鑑定評価基準では電送に関する記載はない。
- ③ 国際評価基準(ED)における、「評価人の身元証明書と適性(能力)確認書」に関しては、日本の鑑定評価に関する法律において、不動産鑑定士の資格が鑑定評価を行うにあたっての要件とされており、評価書に当該資格を記載して署名押印を必要としていること(不動産鑑定評価基準では関与した不動産鑑定士の氏名が記載事項とされている)、不動産鑑定士は、国土交通省に登録されていることから、実質的に同証明書と同義の内容を具備している。

— 200 シリーズ —

12. 減価償却のための評価 (201.02)

(1) 国際評価基準(ED)における取り扱い

企業が有形固定資産の財務諸表における減価償却額を査定するにあたっての基準を示しており、評価人が原価法の適用において行う減価償却とは異なることについて注意喚起している。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

原価法において不動産の経済的残存耐用年数に対応した減価額の査定を行うことが必要とされており、財務諸表における減価償却とは同一のものではない。

13. リース会計のための評価 (201.03)

(1) 国際評価基準(ED)における取り扱い

財務諸表におけるリース会計の要請に応えるために、賃貸借の種類の分類がその主眼であり、会計上計上されるリースの価値と、評価人が行う賃借権の権利利益の価値が異なることについて注意喚起している。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

- ① 借家権、借地権について類型を定め、評価手法について記載している。
- ② オペレーティング・リース取引に該当する不動産については、貸手において賃貸等不動産に含まれる、とされており、類型が「貸家及びその敷地」である不動産は一般的には賃貸等不動産に含まれ、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」及び鑑定協会作成の実務指針に従った評価が行われる。

14. 減損の検証のための評価（201.04）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

財務諸表における、減損のための評価について言及されている。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

- ① 減損会計に関し、不動産の時価の算定に関しては、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」及び鑑定協会作成の実務指針に従った評価が行われる。
- ② 減損会計における使用価値の算定に関しては、鑑定協会において「使用価値の算定（調査報告書）についての運用指針」が作成されている。

15. 公共セクターの有形固定資産の評価（201.05）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

国際公会計基準に基づく財務諸表上の評価の考え方について言及されている。

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

特殊価格として、「文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格」が示されている。要説において、特殊価格は、その利用現況の継続を前提とした場

合には一般的に市場性を有しない文化財や公共施設等について、特にそれらの費用性等から価格を求めることが妥当と判断される場合に鑑定評価として求めるものであることが記載されている。このような不動産についての評価手法については、要説において「費用性等から価格を求めることが妥当と判断される場合に鑑定評価として求める」ことが記載されている。

正常価格として求める依頼目的においては、各論に定める評価手法による鑑定評価が行われる。

16. 担保融資のための不動産権益の評価（202.01）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

- ① 担保融資のための不動産評価において、求める価値は原則として市場価値であるが、強制処分等を前提とする特別想定条件を付した価値評価があること、例えば、建物が未竣工の場合に、「完成したと想定した場合の市場価値」等の特別想定条件を付した価値を求める必要がある。
- ② 比較法（方式）か収益法（方式）を適用しうる十分な事例が収集できない場合には、当該不動産に担保適格性がない。原価法（方式）は、他の手法（方式）の適格性を検証する手段として採用される場合を除いては、担保融資のための評価において採用されることはほとんどない。
- ③ 国際評価基準（ED）評価報告書（105）の必要最低事項に加え、担保融資のための不動産権益の評価報告書には、以下の事項に関する記述を含むべきである。
 - (a) 関連市場の現状と動向
 - (b) 不動産の市場において、対象不動産の過去、現在と将来に予測される需要
 - (c) 他の用途に対する潜在的及び見込まれる需要
 - (d) 現時点における不動産の市場性及びそれが変化する可能性
 - (e) 融資期間中に担保価値に影響を与えるであろうと予測しうる事象
 - (f) 特別想定条件を付して求められた市場価値の場合、以下の事項
 - ・ 特別想定条件に関する説明
 - ・ 特別想定条件を付した場合と付さない場合の市場価値の開差につ

いてのコメント

- ・ 記載された特別想定条件が実現しなければ、将来的にこの条件を付して求めた市場価値は成立しないというコメント

- (g) 取引価格についての照会結果
- (h) 取引価格と評価額に開差がある場合には、当該開差が生じた理由
- (i) 取引価格にインセンティブが含まれている場合は、取引価格にインセンティブが与えている影響

(2) 不動産鑑定評価基準における取り扱い

担保不動産の評価にかかる留意点については、鑑定協会等における研究成果物により対応されている。

(3) 比 較

我が国において、担保不動産の評価にかかる留意点については、鑑定協会等における研究成果物等によることになるが、評価の基本的事項について、国際評価基準(ED)と不動産鑑定評価基準は以下の点について相違がみられる。

- ① 国際評価基準(ED)においては、特別想定条件の付加について、当該付加についての説明や、付さない場合の市場価値との開差等の記載を行うことにより、特別想定条件の付加についての特段の制約はないが、不動産鑑定評価基準においては、想定上の条件を付加するためには3要件(実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないこと)を満たすことが求められる。
- ② 我が国の不動産評価においては、建物が未竣工の場合に、建物が完成したと想定した価格は、評価時点における対象不動産の確定ができないため、原則として鑑定評価を行うことはできない。想定上の条件を付することができる場合は想定上の条件を付して鑑定評価を行うことができる。想定上の条件を付することができない場合は、不動産鑑定評価基準に則らない価格として価格等調査ガイドラインに従った評価が行われる。
- ③ 不動産鑑定評価基準においては、国際評価基準(ED)に記載されている、比較法、収益法を適用できる場合に担保適格性があり、原価法は検証としての採用、との考え方を採用していない。

- ④ 国際評価基準(ED)において要請されている担保不動産の評価における評価書への記載事項のうち主として(e)～(i)は、不動産鑑定評価における記載事項とはされていない((f)に関し、不動産鑑定評価基準においては、想定上の条件を付加した場合に、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきとされている)。

— 300 シリーズ —

300 シリーズにおいて、不動産鑑定評価基準と直接関係する資産・権利利益にかかる記載は、主として「303.01 不動産権益の評価」、「303.02 歴史的資産の評価」、「303.03 建築中の投資用資産の評価」、「303.04 事業用資産の評価」である。

不動産以外の資産評価に関しては、鑑定評価に関する法律第3条第2項業務、あるいはその他不動産鑑定士の知見を用いて行う評価業務として不動産鑑定士が行うことが可能である。

17. 事業と事業権益の評価 (301.01)

(1) 国際評価基準(ED)における取り扱い

事業評価に関する原則、通常受け入れられている評価方式および事業全体または事業の一部の権益の評価に関する留意事項について規定している。

- ① 事業とは、商業、工業、サービスまたは投資活動をいう。事業評価とは、事業体の活動全ての評価の場合もあれば、一部を評価する場合もある。事業体の価値と事業体の個々の資産または負債の価値を区別することが重要である。評価目的から個々の資産または負債の価値を求める事が必要な場合、すなわち事業から分離でき、個別に取引することが可能な場合は、それら資産または負債は事業全体価値の配分としてではなく、それぞれ個別に評価されるべきである。事業評価の着手前に、評価対象が事業体全体なのか、持分なのか、特定の事業活動なのかまたは特定の資産または負債なのかを確定する必要がある。
- ② 業務の範囲(104)の最低必要事項の他、下記事項に留意する必要がある

る。

(d) 評価対象となる資産または負債の確定

(g) 調査の範囲

(h) 信用できる情報の特性と出所

事業体の評価過程においては、しばしば依頼者、依頼者の代表人、その他の専門家から得られた情報の信頼性について問われることとなる。他の専門家からの情報としてよくある例としては、不動産評価人が当該事業体が保有している不動産についての評価をした場合が挙げられる。

事業評価の過程において採用した情報については、その出所を明確にし、業務範囲を確定する際に記録しなければならない。

- ③ 評価方式は、比較法および収益法が適用できる。原価法は事業の初期または事業立ち上げ時で、利益および／またはキャッシュフローを確実に算定できない場合を除いて、通常は適用できない。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

不動産鑑定評価基準に事業と事業権益の評価に関する記載はないが、不動産が主要な資産を構成するゴルフ場やホテル等の事業用資産については、不動産鑑定評価として、実質的に事業評価に準じた評価が行われている。

また、企業評価にかかる研究等は鑑定協会において行われており、平成 20 年に「不動産鑑定士が行う企業鑑定評価に関する実証的研究」等が作成されている。

18. 無形資産の評価（301.02）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

無形資産は、物理的に存在しないが、所有者に権利と経済的利益をもたらすものである。営業権とは区別される。商標権、特許権、著作権等。これらの例をあげ、評価方式等について紹介している。

評価方式として、比較法、収益法、ロイヤリティ免除方式、割増利益方式、超過収益方式、原価法が紹介されている。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

不動産鑑定評価基準において、無形資産は対象となっていないが、不動産鑑定士がその知見を活かして行うことのできる業務として取り組みは行われており、平成 20 年に鑑定協会から「知的財産権の適正評価システム」として、特許権、商標権、著作権にかかる評価にかかる研究成果物が公表されている。

19. 機械設備・装置器具の評価（302.01）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

土地または建物と区別されるべき機械設備類、機械設備類に影響を及ぼす無形資産を対象としている。評価方式(102)にて規定されている主要 3 方式はすべて適用可能。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

不動産鑑定評価においては、動産に分類される機械設備類は対象外とされている。したがって、事業用不動産等の評価においては、動産も含めた事業収益等から、動産に帰属する収益を控除する等の方法により、不動産の価値評価が行われている。

動産としての評価は、不動産鑑定士がその知見を活かして行うことのできる業務として取り組むことも可能である。

20. 不動産権益の評価（303.01）

(1) 国際評価基準（ED）における取り扱い

① 不動産権益に関して、以下の 3 つのカテゴリーにより整理している。

(a) フリーホールド

土地の任意の特定範囲についての最上位の権利である。この権益の保有者は、永続的に土地及び当該地上建物の所有、支配の絶対権を有する。

(b) リースホールド

賃貸借契約条件に約定された期間において、土地または建物の特定範囲における占有と支配権を有する。

(c) 占有または支配のための権益を保有せずに土地または建物を使用する使用权

例えば、土地を通過するあるいは土地を指定された活動にのみ使用することのできる権利など。

② 賃貸借にかかるフリーホールド、リースホールドを評価する場合に、市場賃料、契約賃料またはそれら両者を反映することが必要である。

市場賃料とは、価格時点において、適切な市場公開期間の後、自発的な賃貸人と自発的な賃借人の間で各当事者が相応の知識を有し、理性的になんらの強制なく行動し、適切な賃貸借期間を設定して賃貸借が行われるとした場合の概算額である。

契約賃料とは、実際の賃貸借の下での賃料であり、賃貸借期間中固定である場合と変動する場合がある。

③ 業務の適用範囲(104)の要件に加えて、以下について考慮する必要がある。

(d) 評価対象資産又は負債の確定

評価対象権益に対し上位の、または従属する権利で評価対象権益に影響を及ぼす権益は、評価対象権益と共に明確に認識する必要がある。

(g) 調査範囲

(h) 次の項目に関し、根拠とした情報の性質および出所

特定の調査が評価手順の一部として行われることになっている場合、それらの調査の性質の記録。特定の調査を行なうことができない場合、根拠となるあらゆる情報の出所は識別され、記録されなければならない。以下例示。

- ・ 権益についての情報
- ・ 現地調査の範囲
- ・ 敷地の範囲と建物の建築床についての情報
- ・ 建物の特徴と状態について
- ・ サービスの有無、特徴、十分さ
- ・ 敷地の状態

- ・ 現実のあるいは潜在的な環境汚染リスク

(i) 想定条件および特別想定条件

評価手順において、物的状態が特に確認できない場合、評価がその根拠とした想定条件が記録されなければならない。

権益を評価する際に、しばしば用いられる特別想定条件の例は、次のとおり。

- ・ 特定の物理的变化

例：予定された建物が価格時点において完成したことを前提とする。

- ・ 資産の状態の変化

例：価格時点において、空室だった建物が賃貸された、または賃貸されていた建物が空室となったことを前提とする。

④ 評価方式として、比較法、収益法、原価法を記載。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

① 不動産鑑定評価基準においては、鑑定評価の対象不動産について、その有形的利用と権利関係の態様を表すものとして、以下の不動産の類型を示している。

- ・ 宅地の類型として、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等
- ・ 建物及びその敷地の類型として、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地等
- ・ また、宅地以外の種別の土地として宅地見込地、農地、林地等がある。

② 不動産の鑑定評価を行う場合に検討、確定すべき事項として、総論第 3 章に不動産の価格を形成する要因、第 8 章鑑定評価の手順において、対象不動産の確定等にかかる事項、条件にかかる事項等が記載されている。

③ 鑑定評価には、価格を求める鑑定評価と賃料を求める鑑定評価があるとし、各論において、不動産の類型に応じた評価手法、賃料の評価手法が記載されている。

(3) 比 較

① 評価対象となる不動産権益について、国際評価基準(ED)における分類と、不動産鑑定評価基準における類型の分類は、その分類方法に相違が

あるものの、評価対象となりうる不動産権益を含んでいる点について共通している。

- ② 業務範囲において確認すべき事項に関しても概ね同様であり、国際評価基準(ED)に記載のある「上位下位の権益の影響の反映」に関しても、不動産鑑定評価基準では、貸家及びその敷地や借地権付建物等の評価における総合的勘案事項において、個々の賃貸借契約について十分な分析を行うべきこと等が要求されている。
- ③ 国際評価基準(ED)に記載のある詳細な調査が行われる場合の調査範囲についての明示や、詳細調査が行われない場合の情報の性質と情報源については、不動産鑑定評価基準総論第3章第3節の個別的要因、第8章第6節の資料の検討及び価格形成要因の分析において詳細な記載があり、また各論第3章において、エンジニアリングレポートその他資料の項目と入手時期が処理計画における確認事項とされ、エンジニアリングレポートの取り扱いについての記載がある。これら記載は、国際評価基準(ED)の掲示する項目を網羅するものとなっている。(国際評価基準(ED)には地震リスクについての記載ない)
- ④ 評価手法について3つの方式(手法)からアプローチすべきとしている点について、両者は共通している。

21. 歴史的資産の評価(303.02)

(1) 国際評価基準(ED)における取り扱い

- ① 歴史的資産とは、歴史的事象や期間、建築様式や国家遺産に関連しており、その文化的、歴史的的重要性が公に認められた資産、または政府によって指定された資産をいう。歴史的資産に共通する特徴は下記の通りである。
 - ・ 歴史的、建築的及び／または文化的的重要性があり、
 - ・ 法的保護の対象となり、
 - ・ 使用、変更、処分に対する制限等があり、
 - ・ 公衆によるアクセスが、しばしば法によって義務化されている。
- ② 歴史的資産の評価は、当該資産の歴史的価値、法的保護・制限、助成

金、税金の軽減措置等を考慮しなければならない。

- ③ 評価方式(102)にて規定されている主要 3 方式はすべて歴史的資産に適用可能なものである。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

- ① 総論第 5 章第 3 節の特殊価格において、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格を求めるものとされ、特殊価格を求める場合の例示として文化財の指定を受けた建造物があげられている。
- ② 要説において、特殊価格は、その利用現況の継続を前提とした場合には一般的に市場性を有しない文化財や公共施設等について、特にそれらの費用性等から価格を求めることが妥当と判断される場合に鑑定評価として求めるものであること、特殊価格として求める経済価値は、不動産としての費用面からの価値であり、文化財的な価値を求めるものではないことが記載されている。

(3) 比 較

国際評価基準(ED)では、歴史的資産の価値を当該歴史的価値をも含めて評価することを前提とし、3 手法を適用可能としている。我が国の鑑定評価においては、費用面からの価格判断にとどめ、実務的に原価法のみ適用とされている点において異なっている。

22. 建築中の投資用不動産の評価 (303.03)

(1) 国際評価基準 (ED) における取り扱い

評価時点において投資用不動産が建築中である状況において述べられている。

- ① 業務の適用範囲(104)、不動産権益の評価(303.01)の最少必要事項に加え、下記について特定することが必要としている。
 - (g) 調査の範囲
 - (h) 情報の性質及び出所

特に、疑問点の範囲、書面ないし信頼できる第三者による報告を含むプロジェクトを完成させる費用の確定見積もりが記録されなければならない。

- ② ほとんどの投資用不動産は部分的に完成した状態で市場参加者の間で取引されることはほとんどなく、所有者が支払い不能かそれに近い状態に直面した場合で、当該不動産を完成することが出来ない場合にまれに起こり得る。
- ③ 直接に比較可能な売買事例がない状態で、価値を評価する必要があり、1 つ以上の市場に基づく評価手法を用いて査定しなければならない。
- ④ 部分的に完成した投資用不動産の市場価値は、完成後の状態から、プロジェクトを完成させるために必要なコストを控除し、利益とリスクに対しての適切な調整を行った結果に対する市場参加者の期待を反映したものとなる。評価で使用されるすべての重要な仮定は、価格時点における市場の情勢を反映すべきである。
- ⑤ 価格時点から、新しい建物が完成するまでに時間が必要となる場合は、当該期間にわたりキャッシュフローが発生し、お金の時間価値が重要な要素となる。このような場合には、これらのキャッシュフローと時間を反映させるために、DCF法を用いることが適当である。
- ⑥ 評価に必要な入力事項として、完成した不動産（例えば、価格時点において既に完成したものと想定）、賃貸借、建築費、借入れコスト、他のコスト、リスク、購入者の利益等があげられている。
- ⑦ 評価報告書には以下の事項を含める。
 - ・ プロジェクトが進行中であることの記述
 - ・ プロジェクトに関する記述（概要）
 - ・ 開発の段階について達成度に対する記述
 - ・ 評価の査定や想定において決定した、主要な入力事項
 - ・ 他の継続中で主要な契約の状態に関する要約事項
- ⑧ 担保融資のための評価に関しては特別の考慮が必要であるとし、この目的の評価においては、建築中の投資用不動産の購入者が、既存の契約から利益を得る等の仮定は不適當である等の記載がある。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

- ① 総論第 5 章第 1 節 対象不動産の確定において、鑑定評価の対象となる

土地又は建物等を物的に確定することが必要とされている。したがって、鑑定評価の対象として物的に建物として確認できない建築途上の資産は、原則として鑑定評価の対象とならない。

- ② 総論第7章鑑定評価の方式の原価法の要説において、対象不動産が現に存在するものでない場合には基本的に鑑定評価を行うことができないが、実施計画書、見積書等の設計図書により明瞭に確定又は確認できることにより再調達原価を適切に求めることができるときに、現に存在するものとしての想定上の条件を付加することができる場合には、鑑定評価を行うことができる、と記載されている。

したがって、建設途上にある土地等の評価は、想定上の条件を付加することができる場合には、建物等が完成したものとして鑑定評価を行うことができるものと考えられる。

想定上の条件を付加することができない場合は、土地について更地として、独立鑑定評価に準じた鑑定評価が行われる。

- ③ 鑑定協会が作成している証券化対象不動産の鑑定評価にかかる研究成果物においては、証券化対象不動産については想定上の条件を付加することができないこと、建築途上の資産については、建付地に準じた評価を行うことについて紹介されている。
- ④ 価格等調査ガイドラインに従い、鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことは可能である。

(3) 比 較

国際評価基準(ED)においては、建築途上の投資用不動産の評価に関し、踏み込んだ記載があるが、不動産鑑定評価基準における記載は限定的である。

23. 事業用資産の評価 (303.04)

(1) 国際評価基準 (ED) における取り扱い

建物が事業活動のため特殊な形態をもつように特別に設計されている場合における当該資産の権利・価値を評価するための評価方式について述べられ

ている。

- ① 例えば、ホテル、給油施設、レストラン、カジノ、映画館、劇場などがあげられる。評価が企業全体となる場合は、資産の権利・利益、備品家具類・装置、器具類、在庫品、ライセンス、許認可類、のれんを含み、これは企業と企業価値の評価(301.01)に該当する。
- ② 評価方式は比較法、収益法が適用可能であり、原価法は通常の場合、適切ではない。
- ③ 比較法は、資産が特殊な事業に供すべく設計されている等により、収益法に比べて信頼性が低い場合が多い。
- ④ 収益法の適用にあたっては、当該資産が生み出すであろう総収益から当該資産の賃料として支払うことができる額を見積もることによって事業用資産の評価に適用される。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

事業用資産の評価は、自用の建物及びその敷地として鑑定評価の対象とされている。自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとされている。実務的には、積算価格及び事業収益に基づく収益価格が求められ、対象不動産に帰属する事業収益の把握が困難な場合は、積算価格が重視されている。

(3) 比 較

評価の対象としている点については同じであるが、国際評価基準(ED)において記載されている、原価法は通常の場合適切ではない、との評価方式の軽重についての記載は不動産鑑定評価基準にはない。

24. 金融商品の評価 (304.01)

(1) 国際評価基準 (ED) における取り扱い

- ① 金融商品とは、当事者の一方に金融資産を、他方に金融負債または自己資本を生ぜしめる金融商品の提供に関わるあらゆる契約をいう。
- ② 金融商品は大別して、ローン、預金、証券、債券などのキャッシュ金融商

品と、原資産を元に利益を生み出すデリバティブとに分けられる。

- ③ 金融市場で使用される様々な評価手法は、評価手法(102)に記載されている比較法、収益法に基づく。

(2) 不動産鑑定評価基準等における取り扱い

不動産鑑定評価基準に金融商品の評価に関する記載はない。

鑑定協会における研究報告等の取り組みは行われており、平成17年に「債権評価にかかる不動産鑑定士等の業務(新分野)について」が作成されている。

§ 1-2 用語集

以下の用語は、日本の不動産鑑定評価基準等及び国際評価基準に記載のある用語を中心に、RICS基準、USPAPに記載のある用語を一部含むものとなっている。

不動産鑑定評価基準等において用いられる用語の英訳にあたっては、鑑定評価は Appraisal、価格等調査は Valuation を対応する用語として用いている。

A	
accrued depreciation	減価修正(累積減価)
actual nominal rent	実際支払賃料
actual real rent	実際実質賃料
adjustment for conditions of sale	事情補正
agricultural area	農地地域
agricultural land	農地
allocation method	配分法
allowance for collection loss	貸倒れ準備費
analysis of property-specific value influences	個別分析
anticipated yield	期待利回り
appraisal approaches	鑑定評価手法
appraisal report	鑑定評価書
Appraisal Foundation	米国鑑定財団
Appraisal Institute	米国不動産鑑定協会
appraisal of assemblage value	併合鑑定評価
appraisal of component value	分割鑑定評価
appraisal of overseas investment properties	海外投資不動産の鑑定評価
appraisal of securitization-properties	証券化対象不動産の鑑定評価
appraisal of severance value	部分鑑定評価
appraisal of site value as if vacant	独立鑑定評価
appraisal performed with a local assistant	現地鑑定補助方式
appraisal process	鑑定評価の手順
appraisal schedule	(鑑定評価の)処理計画の策定
appraisal value/appraised value	鑑定評価額
arbitration	調停(調停、仲裁、裁定)
area-specific value influences	地域要因
asking price	売り希望価格
Asset Liquidation Law	資産の流動化に関する法律
assemblage or component value	限定価格
assumptions and limiting conditions	想定上の条件
auction sale	競売
Australian Property Institute(API)	オーストラリア・プロパティ協会(API)

B	
bankruptcy	倒産

base value	基礎価格
basic elements of appraisal	鑑定評価の基本的事項
Basic Land Act	土地基本法
basis of value	価値の種類
bubble	バブル
building demolition cost	建物等の撤去費
building document	設計図書
building drawing	建物図面
building residual technique/method	建物残余法
building site	宅地
building site area	宅地地域
building sites with an interim use	宅地見込地
building on leased land	借地権付建物
Building Standards Act	建築基準法
built-up property/building and its site	建物及びその敷地／複合不動産
buried cultural assets	埋蔵文化財

C	
capital expenditures/large-scale repair expenses	資本的支出、大規模修繕
capitalization over a definite term	有期還元法
capitalization rate	還元利回り
cash-generating asset	資金生成資産(IFRSの会計用語と連動)
category of land	地目
central commercial area	準高度商業地
city planning tax	都市計画税
Civil Rehabilitation Law	民事再生法
collection losses allowance	貸倒れ損失
commercial area	商業地域
commercial land	商業地
common area	共用部分
common area management charge	共益費・管理費
comparable data	事例資料(比較事例データ)
comparison approach	比較方式/比較法
compatibility between building and its site	建物と敷地の適応
compulsory sale	公売
consent to change of agreement/amounts paid for consent to change	条件変更承諾料
condominium unit	区分所有建物(及びその敷地)
confidentiality	守秘義務
configuration of real estate	不動産のあり方
conflict of interest	利害関係(利益の相反)
contract rent	契約賃料(継続賃料)
co-ownership	共有
corner lot	角地
Corporate Reorganization Law	会社更生法

cost approach	原価方式／原価法
cost of tenant removal	立退料
cultural assets	文化資産
Cultural Properties Protection Law	文化財保護法
current rent	現行賃料
current value opinion	現在時点の鑑定評価

D	
debt service coverage ratio	借入金償還余裕率
declining balance method	定率法
depreciable property component	償却資産
depreciated replacement cost (DRC)	償却後取替原価法(DRC)
depreciation	減価償却費((鑑定評価上の)減価修正、(会計上の)減価償却)
depreciation methods based on observation	観察減価法
depth	奥行
designated area	指定区域<土壌汚染対策法>
data on value influences	要因資料
date of the property inspection	実査日
date of the appraisal (valuation) report	鑑定評価書(調査報告書)の発行日
date of completion of the appraisal	鑑定評価を行った日
deterioration	老朽化(劣化、品質の低下)
determination of the appraisal value/appraised value	鑑定評価額の決定
difference between market rent and contract rent	賃料差額
direct capitalization method	直接還元法
disciplinary measure	懲戒処分
Discounted Cash Flow Method	割引キャッシュフロー法／DCF法
discount rate	割引率<収益還元法>／投資資本収益率<開発法>(割引率)
distribution ratio	配分率
durability	永続性(不変性)

E	
earthquake resistance of building	耐震性
earthquake resistance standards	耐震基準
easement	地役権
economic obsolescence	経済的要因(経済的陳腐化)
economic life	経済的耐用年数
economic value influences	経済的要因(一般的要因)
effective demand	有効需要
effective gross income	運営収益
engineering report	エンジニアリング・レポート
excavation survey	発掘調査
excessive liquidity	過剰流動性
exclusively owned area	専有部分

existing use value(EUV)	現行用途前提の市場価値
exposure time/market exposure time/marketing period	市場公開期間

F	
factory or business facility that uses harmful substances	有害物質使用特定施設
fair value	公正価値
final opinion of value, final opinion of appraisal value/appraised value	鑑定評価額
finance lease	ファイナンスリース
finite nature of supply	不増性
fixity	固定性
floor loads	床荷重
forestland	林地
forestland area	林地地域
freehold/fee simple	フリーホールド(所有権)
functional obsolescence	機能的陳腐化

G	
gathering and organizing of data	資料の収集及び整理
general value influences	一般的要因
Global Investment Performance Standards(GIPS)	グローバル投資実績基準(GIPS)
goodwill	営業権
governmental value influences	行政的要因
government sale of land usage rights	払い下げ式の土地利用権
gross income	総収益
Ground Lease Law	借地法
ground rent	地代
growth-explicit model	実質成長モデル
growth-implicit model	名目成長モデル
Guidance Notes on the Real Estate Appraisal Standards	不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
Guidelines for the Appraisal of Overseas Investment Properties	海外投資不動産鑑定評価ガイドライン

H	
highest and best use(HABU)	最有効使用
holding period	保有期間
Hoskold method	ホスコルド式
house number	家屋番号
Housing Quality Assurance Law	住宅の品質確保の促進等に関する法律

I	
identification of basic elements of valuations	鑑定評価の基本的事項の確定
identification of ownership and interests	権利の態様の確認
identification of the physical characteristics	物的確認

identification of the subject property	対象不動産の確定
immovability	不動性(非移動性)
improvements	定着物
incidental expenses	付帯費用
income analysis approach	収益分析法
income approach	収益方式/収益法
income capitalization approach	収益還元法
indicated rent	試算賃料
indicated value	試算価格
industrial area	工業地域
industrial land	工業地
installment payment	割賦払い
insurance premium	損害保険料
intangible asset	無形資産
interior finish	内装
interior/internal inspection	内覧
International Valuation Standards(IVS)	国際評価基準
investment property	投資用不動産
Investment Trust and Investment Corporation Law	投資信託及び投資法人に関する法律
investment value/worth	投資価値
Inwood method	インウッド式

J	
Japan Home Performance Standards	日本住宅性能表示基準
J-REIT's	不動産投資信託(Jリート)

L	
land in a transitional area	移行地
Land Lease and Building Lease Law	借地借家法
land portion of built-up property	建付地
Land Price Publication Act	地価公示法
land residual technique/method	土地残余法
land use regulation	土地利用規制
Law for Unit Ownership,etc.of Building /Law for Condominium	建物の区分所有等に関する法律
lease contract	賃貸借契約
leased fee interest in land	底地
leasehold	リースホールド(賃借保有権)
leasehold interest in land	借地権
lease term	賃貸借条項/賃貸借期間
Licensed Real Estate Appraiser(LREA)	不動産鑑定士
liquidation	清算
liquidity crisis	流動性危機
local appraiser/local valuer	現地鑑定人

M	
maintenance and management cost	維持管理費
management bylaws	管理規約
marketable real estate	市場性を有する不動産
market approach	比較方式/比較法
market area	同一需給圏
market area analysis	地域分析
market area category	用途的地域
market-derived capitalization rate	取引利回り
market evidence/market data	市場資料
market participant	市場参加者
market rent	市場賃料
market rent under new lease	新規賃料
market value	市場価値
market value based on special consideration	特定価格
methods of estimating accrued depreciation over a period	耐用年数に基づく方法
monitoring/monitor	監視検証

N	
neighborhood commercial area	近隣商業地域
net cash flow(NCF) /Adjusted Net Operating Income	純利益
net income	純収益
net operating income(NOI)	運営純収益
net rent	純賃料
nominal rent	支払賃料
non cash-generating asset	非資金生成資産(IFRSの会計用語と連動)
non-conformity	不適合
non-fungibility	個別性(非同質性、非代替性)
non operational asset	非事業用資産(公共資産の場合は、非行政目的資産)
non-refundable deposit/key money	権利金／礼金

O	
offering price	買い/売り希望価格
operating expenses	運営費用
operational asset	事業用資産(公共資産の場合は、行政目的資産)
ordinary level annuity factor	複利年金現価率
owner-occupied building and its site	自用の建物及びその敷地
owner-occupied property for business operation	賃貸以外の事業に供する不動産
ownership and interests	権利

P	
periodic building lease	定期建物賃貸借
periodic leasehold interest in land	定期借地権
physical deterioration	物理的要因(物理的劣化)
physical development & title category	類型
potential gross income	貸室賃料収入(満室想定)
prepayment of rent	賃料の前払い
preparation of the appraisal report	鑑定評価報告書の作成
previous appraisal value/appraised value	鑑定評価先例価格
price level	価格水準
prime area of retail/office mix	複合高度商業地域
prime commercial area	高度商業地域
prime office area	業務高度商業地域
prime retail area	一般高度商業地域
principle of anticipation	予測の原則
principle of balance	均衡の原則
principle of change	変動の原則
principle of competition	競争の原則
principle of conformity	適合の原則
principle of contribution	寄与の原則
principle of income allocation	収益配分の原則
principle of increasing or decreasing returns	収益逦増及び逦減の原則
principle of substitution	代替の原則
principle of supply and demand	需要と供給の原則
profits method	利益方式(無形資産の評価における方式)
property for lease/lease-based property	賃貸用不動産
property identification data	確認資料
property inspection	実地調査
property interests for secured lending	担保融資のための不動産権益
property, plant and equipment	(財務諸表上一括して使用される場合)有形固定資産
property-specific value influences	個別的要因
property-specific value influences on building	建物に関する個別的要因
property-specific value influences on built-up property/building and its site	建物及びその敷地に関する個別的要因
property-specific value influences on land	土地に関する個別的要因
property taxes	資産税
prospective value opinion/appraisal	将来時点の鑑定評価
published land price	公示価格
purpose of the appraisal	鑑定評価の依頼目的

Q	
quick sale	早期売却

R	
rate of growth	変動率
raw land	素地
real estate	不動産
real estate appraisal	不動産の鑑定評価
Real Estate Appraisal Act	不動産の鑑定評価に関する法律
real estate appraisal business	不動産鑑定業
real estate appraisal business operator /real estate appraisal firm	不動産鑑定業者
Real Estate Appraisal Standards	不動産鑑定評価基準
real estate securitization	不動産の証券化
real estate taxes	不動産の公租公課
real property	不動産権益
real rent	実質賃料
reconciliation of the indicated value	試算価値の調整
Red Book	RICS評価基準(レッドブック)
refundable security deposit	敷金／保証金
registration	登録
registration/registry book	登録(簿)/登記簿
regulations stipulated in public laws	公法上の規制
reliability	信頼性
remaining economic life	経済的残存耐用年数
renewal charge/renewal fee	更新料
rent	賃料
rental data comparison approach	賃貸事例比較法
rental disparity analysis approach	差額配分法
rent indicated by the income analysis approach	収益賃料
rent indicated by the rental data comparison approach	比準賃料
rent indicated by the summation approach	積算賃料
rent under renewed lease	継続賃料
repair expenses	修繕費
replacement cost	置換原価(価格)
reproduction cost	再調達原価(価格)
residential area	住宅地域
residential land	住宅地
residual method/technique	残余方式
retrospective value opinion/appraisal	過去時点の鑑定評価
revaluation	再評価
reversionary value	復帰価格
review of data and analysis of value influences	資料の検討及び価格形成要因の分析
right of superficies	地上権
Royal Institution of Chartered Surveyors(RICS)	英国王立勅許鑑定士協会(RICS)

S	
safe rate	蓄積利回り
sales comarison approach	取引事例比較法／比較方式
sales data	取引事例
sales price	取引価格
salvage value	残材価額(残存価値)
sanctions/penalties	罰則
scope of work	業務の範囲
second-tier commercial area	普通商業地域
sectional superficies (air/underground rights)	区分地上権
secured lending	担保融資
securitization-properties	証券化対象不動産
similar or comparable neighborhood	類似地域
sinking fund factor	償還基金率
site inspection	実地調査
site preparation	造成
sites with interim use	見込地
skeleton lease	スケルトン貸し
social value influences	社会的要因
Soil Contamination Measures Law	土壌汚染対策法
special assumption	特別な想定条件
special grant of land usage rights	割り当て式の土地使用権
special purchaser	特別な買い手
special rent	特別賃料
special value	特別価値
standing tree and bamboo	立木竹
straight-line depreciation method	定額法
subdivision development analysis/method	開発法
subject neighborhood	近隣地域
subject property/subject real property	対象不動産((評価)対象資産)
sub-prime home mortgages	低所得者向け(サブプライム)住宅ローン
suburban roadside commercial area	郊外路線商業地域
summation approach	積算法
survey drawing	実測図
synergistic value	相乗効果価値

T	
tenant-occupied building and its site	賃家及びその敷地
tenant's right(leasehold interest in building only)	借家権
terminal capitalization rate	最終還元利回り(最終資本還元率)
time adjustment	時点修正
topography	地勢
total expenses	総費用
total rentable area	総賃貸可能床面積

trade related property	事業用不動産
transfer agreement fee	名義書替料
transparency	透明性
trend approach	スライド法
typical transaction pattern	取引慣行

U	
UK-REIT	英国リート
underground objects	地下埋設物
Uniform Standards of Professional Appraisal Practice(USPAP)	米国鑑定評価業務統一基準(USPAP)
use category	種別
useful life/durable period	耐用年数
utiliy ratio for each floor of the building	階層別効用比率
utiliy ratio for each location on each floor	位置別効用比率

V	
vacancy allowance	空室損失相当額
vacant land	更地
valuaion	価格等調査
valuaion approaches	価格等調査の方式/手法
valuation date/date of valuation	価格時点
valuation report	調査報告書
value for typical investors	投資採算価値
value indicated by the cost approach	積算価格
value indicated by the income approach	収益価格
value indicated by the sales comparison approach	比準価格
value in use/use value	使用価値
value influences (influences on the value of real property)	価格形成要因
value of special-purpose property	特殊資産の価値
value other than market value	市場価値以外の価値
verification of an appraisal performed by a local appraiser	現地鑑定検証方式
verification of subject property	対象不動産の確認
vertical allotment ratio	立体利用率

W	
waste asset	消耗資産
width	間口

Y	
yield approach	利回り法

§1-3 定 義

以下の定義は、修正案における概念構成、全体基準、資産基準、適用基準で採用されているIVS独自の用語等である。

Basis of Value	価値の種類	評価の基本的測定における前提を表明するもの。
Cost Approach	原価方式	買い手が、ある資産に対し、購入によるか新設によるかを問わず、同等の有用性を持つ資産を入手するに要する原価より高いものは支払わないという基本的経済原理に基づいて価値を測定する手法である。
Fair Value	公正価値	公正価値とは、資産や負債が互いに認識された、知識を有する、取引意欲のある当事者間で取引されることを前提に見積もられる価格であり、各当事者のそれぞれの利益を反映する。
Finance lease	ファイナンスリース	資産の所有に伴うリスクおよび便益をすべて実質的に移転するリースである。所有権は最終的に移転される場合もされない場合もある。
Goodwill	営業権	事業やグループ資産から発生する、あらゆる将来的な経済的利益であり、事業やグループ資産そのものと切り離すことが出来ない。
Income approach	収益方式	(将来のキャッシュフローを現在資本価値に転換した価値を測定する手法である。)旧:ある資産がその残存耐用年数に亘りもたらす収益を考察して収益還元プロセスを通じて価値を評価する方法である。
Intangible asset	無形資産	無形資産とは、それ自体の経済的特性によって明確に表れている非金融資産である。無形資産は物理的には存在しないが、所有者に権利と経済的利益をもたらす。
Investment property	投資用不動産	投資用不動産とは、所有者により賃料あるいは資本収益またはその双方を目的に保持される土地または建物あるいは建物の一部若しくは土地建物の両方であるが、以下のようなものを除く。 (a) 商品やサービスの生産または供給のため、あるいは経営管理上の目的のために使用される。 (b) 通常の業務における販売。

Investment value	投資価値	個別投資あるいは運用目的資産の、所有者あるいは所有者となる予定の者にとっての価値。
Market Approach	比較方式	対象資産と、同一あるいは類似の資産の価格を比較することによって価値を測定する手法。
Market rent	市場賃料	市場賃料とは、価格時点において適切な市場公開期間の後、自発的な賃貸人と自発的な賃借人の間で各当事者が相応の知識を有し理性的になんらの強制なく行動し、適切な賃貸借期間を設定して賃貸借が行われるとした場合の査定額。
Market value	市場価値	市場価値は価格時点において買う意欲のある買い手と売る意欲のある売り手が各自市場および資産に関する十分な情報を持ち、慎重にかつ強制されないで行動し、適切なマーケティングの後に第三者間の公正な取引交渉を経て、当該資産が交換されるであろう評価額である。
Real estate	不動産	土地や土地の自然の一部になっているすべてのもの、例えば木や鉱物、土地に付着しているもの、例えば、建物、定着物や建物付属物、例えば、地上と地下にある建物にサービスを提供する電機設備等のこと。
Real property	不動産権益	不動産の所有権に関連する全ての権利、権益、及び利益。
Special assumption	特別な想定条件	特別な想定条件とは評価の時点において実際の状況と異なったり、典型的な市場参加者の取引行為からは導き出せないような条件。
Special purchaser	特別な買い手	ある特別の買い手であり、それらの者にとってその資産は、市場の一般的な買い手では得ることのできないその所有権から発生する利益に由来する特別な価値を有している。
Special Value	特別価値	特別の買い手にとって価値があるような、資産の特別な属性を反映する価値である。
Synergistic value	相乗効果価値	結合した権利の価値が、単体の権利の価値の合計額以上の価値がある場合に、2つ以上の権利の結合によって実現された価値の付加的要素である。
Trade related property	事業用資産	資産価値が当該企業の潜在的な事業可能性を反映する場合に、企業の特異的な形態として特別に設計された不動産のすべての類型を指す。
Valuation date	価格時点	測定された価値が該当する日。

§2 国際評価基準（IVS）の改訂動向の調査	53
I．問題の所在	55
II．国際評価基準(IVS)の問題点	56
III．国際評価基準(IVS)の改訂	58
1. IVS修正案	58
2. IVS見直し報告からIVS修正案に至るまでの議論と結論	60
IV．今後の方向	67
参考資料	69
添付資料	69

S2 国際評価基準（IVS）の改訂動向の調査

I．問題の所在

世界的な産業構造の転換とともに、財・情報・資本・人が急速にグローバル化している。その過程で不均衡に蓄積された資本が、少しでも有利なリターンを求めて世界中を自由に動き回る。ところが、2000年代に入ると、投資マネーは、資産バブルを伴う信用膨張から、一転して信用収縮によるグローバル金融危機（Great Recession）へと、暴走してしまった。

グローバル金融市場で、なぜ投資家が盲目的に投資にのめり込み、その挙句、投資を突然止めてしまったのか。その要因の一つとして、企業の財務報告とそれに係る資産評価に対する投資家の信頼の失墜が指摘されている（G20 金融サミット）。

確かに、今回の未曾有の信用膨張と収縮は、大恐慌（Great Depression）以来の急激な資産価格の変動を伴った。しかし、英米を含めて多くの先進諸国は、今回の金融危機の前にも、地価や株価のバブル発生とその崩壊による実体経済の不況を幾度となく繰り返してきており、不動産に関わる資産がグローバル金融市場のアキレス腱になってきていた。

グローバル金融危機に対して、国際財務報告基準（以下「IFRS」という。）は、「公正価値（fair value）」を適用する会計システムによって企業の持つリスク情報を開示する方向へ、基準を強化している。国際評価基準（以下、本項では「IVS」という。）も、これに沿って、2008年以降、全面改訂の動きが活発である。

国際評価基準審議会（以下「IVSC」という。）は、資産評価基準の統一が市場のインフラとして不可欠であるとの認識のもとで、1981年、最初のIVSを策定し、その後も、急速に進むグローバル化を背景に、改訂を頻繁に行ってきた。しかし、投資家、財務報告企業、監査人等のIVSに対する関心は極めて薄かったというのが実態である。

このIVSに対する投資家等の消極的な姿勢を一変させたのが、今回の未曾有の信用膨張に続くグローバル金融危機の発生及びそれを契機とするIFRSによる公正価値の一層の強調である。実は、IVSC自身、今回の金融危機が起こる前の段階で、従来の組織や基準を延長するだけではグローバル化する金融市場から取り

残されてしまうという危機感を高め、組織と基準の見直しに着手していた。2007 年「IVS 見直し報告」を手がかりに、関係する資料と関係者取材等で補強して、次項Ⅱで、当時の危機感の概要を述べる。

この見直し議論は、さらに、グローバル金融危機及びIFRSのリスク開示強化の一撃を受けて、2010 年 6 月のIVS公開草案(Exposure Draft of Proposed New International Valuation Standards、以下「IVS・ED」という。)へ進展し、さらに、3 ヶ月の意見公募手続き、IVSCマイアミ国際会議及び公開草案円卓会議の議論を経て、2011 年 2 月の“IVS修正案 (Proposed Revised IVS)”に纏まり、2011 年 7 月に成案の予定である。本稿Ⅲでは、公開草案から修正案に至るまでに、投資家、監査人、各国の国内基準策定者、専門評価人の間でどのような議論がなされ、どの方向に収斂して行ったのか、その概要を紹介する。

最後に、IVSCマイアミ会議参加とIVSCの TIP 専門委員会参加に基づいて、公正価値会計と評価の今後についてふれ、まとめに代える。

Ⅱ．国際評価基準（IVS）の問題点

国際評価基準審議会(IVSC)は、1981 年、企業の財務報告における有形固定資産評価の基準策定を主たるテーマとして、英国王立勅許鑑定士協会(RICS)を基盤とする不動産の専門評価人によって設立された。対象は、その後、不動産から、無形資産、企業などに拡がり、加盟メンバーも 50 ヶ国以上に拡がっている。

IVSCは、2007 年 10 月、プロジェクト・グループ(Critical Review Group)を組織し、現行IVSの現状分析に基づいて、IVSが抱える問題点と今後の方針を打ち出した(「IVS見直し報告(Review of the International Valuation Standards)」。その後のIVSCの組織と基準の大変革の先駆けとなる同報告の内容を分析すると、次の 5 点に整理できる。この見直しは、さらに金融危機とIFRS強化の一撃を受けて、次項Ⅲで取り上げるIVS・EDおよびIVS修正案へと発展して行く。

(A) 評価基準の策定主体と目的

IVSCは、当初、専門評価人が主要なメンバーとなって集まり議論をする仲間内の組織であった。各国がそれぞれ国内基準を策定することを前提に、その際に見本となる基準を提供することを目指した。統一基準への道のりはいまだ遠いという認

識だった。

このような現況に対して、見直し報告は言う。急速なグローバル化に対して、IVS Cも専門評価人だけでなく、多くの国の投資家、監査人、評価依頼者、国内基準策定者、学識経験者などをメンバーに加えた組織に再編する段階にきている。

(B) 財務報告のための評価

現行IVSが掲げる三つの目的のどれにも「財務報告」という言葉がでてくるが、基準は、財務報告のためだけでなく、融資、企業結合、課税、法的紛争解決など幅広い目的に適用される一般原則を掲げている。

このような現況に対して、見直し報告は言う。財務報告のための評価については、国際財務報告基準(IFRS/SFAS)が主導しており、現行IVSの基準内容では公正価値評価の要求に応えていない。

(C) 評価基準の構成と内容

現行IVSは、国際評価基準確立の使命感を持って申し出た各国専門評価人が、その都度集まって基準の策定と運営を行ってきた。

このような現況に対して、見直し報告は手厳しい。IVSCには、基準策定に専念する常設部門がない。そのため、担当者の変更によって基準策定作業が中断してしまう、遵守すべき基準と説明が区別されていない、概念が違うのに同じ用語を使っていて、整合性ある基準になっていない。

(D) 評価プロセスの透明性と開示

現行IVSにも、情報開示の規定は随所に含まれている。だが、見直し報告は言う。グローバル金融危機で露呈したように、金融商品の評価基準がないこと、評価の判断の入力データの信頼度の開示について基準がないことなど、投資家に開示するリスク情報の内容が不十分である。

(E) 評価基準の規範性

IVSはそれ自体には何ら規範性や強制力はない。法律、各種基準、契約によって、IVSの適用を望んで初めて規範性を得る。

そのような現況に対して、見直し報告は言う。グローバル金融市場のインフラとして、IVSが国際的浸透を図る。

Ⅲ. 国際評価基準（IVS）の改訂

1. IVS 修正案

IVSCが2010年6月に発表したIVS・EDは、3ヶ月のパブリックコメントの手続きのあと、10月のIVSCマイアミ国際会議及び11月から12月にかけての香港・ニューヨーク・ロンドンでのIVS・ED円卓会議の議論を経て、IVS修正案に纏められ、2011年2月に公表された。

修正案は、幅広い分野から提出されたパブリックコメントおよび会議の議論を取り込んで、その構成形式は公開草案を大幅に変更しているが、実質的な内容は最有効使用概念の明確化、入力データの信頼度開示の削除などを行ったほかは、IVS・EDと概ね同じである。今後、2011年3月にIVSC国際評価基準専門委員会(IVSB)による再審議を受け、2011年7月に成案の予定である。

IVS修正案を構成する項目および現行IVSに対して、IVS修正案が新たに盛り込んだ内容は以下の通りである。

(IVS 修正案を構成する項目)

序

第8版からの変更点

定 義

IVS の概念構成

一般基準

IVS101 業務の適用範囲

IVS102 手 順

IVS103 報 告

資産基準

IVS200 事業および事業権益

IVS210 無形資産

IVS220 機械設備・装置器具

IVS230 不動産権益

付録として、歴史的資産

IVS232 事業用資産

IVS233 建設中の投資用不動産

IVS250 金融商品

適用基準

IVS300 財務報告のための評価

付録として公共セクターの有形固定資産の評価

IVS310 担保融資のための不動産権益の評価

(現行IVSに対して、IVS修正案が新たに盛り込んだ内容)

① IVSの概念構成

有意義で整合性ある基準を導く前提として、評価の目的、特性と基本概念、基本手法を内容とする概念的枠組み (framework) を規定する。そこに、現行IVSの評価原則、基本概念および基準 (IVS・ED101 番～103 番が該当) の大部分を、「基準 (standards)」そのものから切り離し移行している。

② 一般基準 (IVS101-IVS103)

資産の違いを反映する「資産基準」および基準適用の違いを反映する「適用基準」に先立って、評価の「一般基準」を規定する。その内容として、現行IVSおよびIVS・EDで規定している「業務の適用範囲 (IVS修正案IVS101)」と「報告 (IVS修正案IVS103)」の間に、IVS・ED200 番と 300 番のうち基準として拘束力をもたせるべき部分を「手順」として切り離し移行している。

③ 資産基準 (IVS200 - IVS250)

現行IVSおよびIVS・EDの資産基準 (適用基準とともに、一般基準の修正、追加、特例として適用) を、広く従うべき「基準 (standard)」と、資産の特徴、評価手法、および資産価値を求めるために重要な事項を内容とする「説明 (commentary)」に峻別した資産基準を規定している。

④ 適用基準 (IVS300-IVS310)

IVS・ED201.01 (IFRSにおける公正価値) の多くを、そのまま修正案の適用基準 (IVS修正案IVS300) へ移行し、IVSがIFRSによる様々な局面での評価への要求に対応する指針であることを明らかにしている。

2. IVS 見直し報告から IVS 修正案に至るまでの議論と結論

2007 年の IVS 見直し報告から始まって 2011 年修正案に纏まるまで、様々な提案や議論がなされてきた。さらに今後も、IVS の運用に欠かせない DCF 法及び原価法のテクニカル・インフォメーション・ペーパー (TIP)、評価の不確実性に関するディスカッション・ペーパー (DP)、無形固定資産に関するガイダンス・ノートなどを、次々と公表する予定である。前項の国際評価基準 (IVS) の問題点に沿って、現時点までの議論と結論を以下に整理する。

(A) 評価基準の策定主体と目的

IVSC は、専門評価人だけでなく、それ以外の内外の投資家、監査人、評価依頼者、学識経験者など多分野のメンバーも加えた組織として再編成し (2009/1)、彼らも IVS の読手として基準を策定する。IVSC の機関として、管理運営を担当する評議員会 (Board of Trustees) と専門部門を設けて役割と責任を明確にし、専門部門に評価基準専門委員会 (IVSB) を常設して基準策定を推進する。IVS・ED はこの手続きに基づいて策定され、意見公募手続きでも、マイアミ国際会議および円卓会議でも、賛同を得ている。IVS 修正案も同じである。

(B) 財務報告のための評価基準

IVS・ED は、財務報告のための評価について、適用基準 (IVS201.01) でまとめて扱っているが、今後も次々と財務報告のための評価に関わる実質的・具体的な各論が IVSC から発表されてくる予定である (原価法見直し、DCF 法見直し、無形固定資産の評価、評価額に関する専門評価人と監査人の役割、金融商品の評価、評価の不確実性など)。

本稿では、公正価値の定義や内容一般に関連する点については次の (C) で取り上げ、IFRS 公正価値測定公開草案に基づく入力データの信頼度の階層 (ヒエラルキー) の開示については (D) で取り上げることにし、ここでは、IFRS および IFRS 公正価値測定公開草案が、どの資産に対して、どのような公正価値の測定を要請しているか概観し、それに関係する IVS 修正案で注目すべき点を注解する。

IFRSに基づく不動産関連資産の公正価値とIVS修正案の対応

a. 流動資産

棚卸資産

通常の営業過程における販売のために保有している不動産の測定基準は次の通りである。

- (a) 取得当初の測定：取得原価で測定
- (b) 取得後の測定：取得原価または正味実現可能額（公正価値－売却費用）のうちいずれか低い金額

（IVS 修正案の対応）

IVS修正案は、在庫評価についてまとめた資産基準を設けていないが、他の基準の説明部分で記述されている。例えば、企業価値の評価におけるキャッシュ・フローの調整では、在庫の後入先出法LIFOが現在の純収益をより正確に反映する（IVS修正案 IVS200 C280）。

b. 固定資産

有形固定資産

IFRSが定める有形固定資産の測定基準は次の通りである。

- (a) 当初取得時の測定：取得原価で測定
- (b) 取得後の測定：取得原価－（減価償却累計額＋減損損失累計額）
Cost Model
または
公正価値（再評価の頻度は、公正価値の変動の大小により、企業が決定）Revaluation Model

（IVS 修正案の対応）

事業用不動産（IVS修正案 IVS232）とは、ホテル、ガソリンスタンド、レストランなど、事業上の収益力に着目して土地・建物などの価値以上の市場価値を持つ不動産である。稼働する収益資産として家具、設備、ライセンスおよび許認可に伴う利益を評価対象に含めるのが通常であるが、現存しないものとして評価対象から除外するか、現存するが評価対象から除外するか、範囲を確定する必要がある。

公共セクターの保有する文化遺産、インフラ、レクリエーション施設などの特殊資

産および行政目的の有形固定資産は、収益が目的ではなく、一定の公共サービスを提供する特殊な資産で市場取引に馴染まないことが多く、国際公会計基準 (IPASS) に従って評価する (IVSE DIVS201.05, IVS 修正案 IVS300)

無形固定資産（無形資産）

ソフトウェア、特許権、著作権、リースなど、金融資産以外で、物質的実体がなく且つ識別可能な資産 (IAS38)。しかし、企業結合において、取得価額を個々の有形固定資産及び識別可能無形資産に配賦した残余は「のれん」として無形資産勘定に計上される。のれんは、広義では無形資産に入るが、企業と一体としてのみ認識可能であり、償却されず公正価値が減損の対象になる。

無形資産の測定基準は次の通りである。

- (a) 取得当初の測定：取得原価で測定するが、取得形態によって異なる。
個別に取得した無形資産の取得原価は購入価格で測定、企業結合で取得した無形資産および交換で取得した無形資産は公正価値で測定
- (b) 取得後の測定：取得原価－(減価償却累計額＋減損損失累計額)
Cost Model
または
公正価値(再評価が行われる無形固定資産は限定されている。活発な取引市場がある場合に測定し、前回からの減価額は当期再評価損として損益計算書へ計上。減価償却は行わない) Revaluation Model

(IVS 修正案の対応)

IVS 修正案は、無形資産の評価における業務範囲の確定について、業務範囲に係る一般基準に追加する内容を基準に規定する (IVS210)。すなわち、ある無形資産を評価対象の範囲から除外する場合には、その無形資産は一体とされる企業の購入者が取得可能であるのか、それとも取得不能つまり個別資産として取得可能であるのか、評価の前提条件で明らかにする (IVS210 3)。

無形資産の評価方式については、IFRS とほぼ同旨の規定を設け、一般基準の 3 方式による評価が可能とする (IVS210)。収益方式には、ロイヤリティ免除法、割増利益法、超過収益法がある (IVS210 C22)。

投資用不動産

賃貸収入又は値上り益あるいはその両方を得ることを目的として保有する不動産が投資用不動産である(IVS40)。将来投資用不動産として使用する目的で建設中または開発中の不動産は公正価値測定が困難とされていたが、2008/5 に投資用不動産として分類された(IVS40.7)。不動産賃借権も、不動産が投資用不動産の他の定義を満たす場合、借手が公正価値の測定を行うときには投資用不動産として会計処理できる(IVS40.6)。

投資用不動産の測定基準は次の通りである。

- (a) 取得当初の測定：取得原価で測定
- (b) 取得後の測定：取得原価－(減価償却累計額＋減損損失累計額)

Cost Model 公正価値の注記が必要

または

公正価値(毎期公正価値で測定し、前回評価からの減価額は当期の再評価損として損益計算書に計上)

Revaluation Model

(IVS 修正案の対応)

建設中または開発中の投資用不動産(IVS修正案 IVS233)は、組織再編や所有者が支払い不能かそれに近い状態に直面したとき以外は、市場取引がほとんどない。価格時点近くに別の建設中または開発中の投資用不動産の取引があったとしても、建設や開発の熟成度は明らかに異なるからため基準は困難である。しかし、取引事例がなくても、建築費・賃貸条件・必要経費・割引率や還元利回りなど市場に基づく評価手法によって価値を評価しなくてはならない。すなわち、建設中または開発中の投資用不動産の市場価値は、建設や開発の完了を想定した場合の価値から必要なコストを控除して市場価値を求める。

投資用不動産を担保融資のために評価する場合は、通常は資産毎に評価する。その場合、個別に売却される前提の価値とポートフォリオの一部として売却される前提の価値を明確に区別する。収益が単一のテナントに依存している場合は、その不安定要因を考慮する(IVS・ED IVS202.01, IVS303.03, IVS修正案IVS233)。

(C) 評価基準の構成と内容

IVS修正案は、IVS・EDと同様に、価値の種類(basis of value)の違いによって、

次の三つの類型に大別している(IVS修正案概念構成 28)。

a. 市場価値 (IVS 修正案 概念構成 30、IVS 修正案 IVS300)

第一類型は「市場価値 (market value)」である。市場価値は、市場参加者による「最有効使用 (highest and best use)」を前提とする。最有効使用には、その資産を単独で利用する場合と他の資産と一体として利用して全体の価値に貢献する場合があります、また継続利用の場合と用途変換の場合がある(IVS修正案IVS 概念構成 34)。

市場価値を求める典型例は、会計基準にしたがって財務報告のための資産(不動産)の「公正価値 (fair value)」を求める場合である。IVS修正案は、財務報告のための評価基準ではIFRSの要求に従うものとし(IVS修正案 IVS 300 基準 1)、その際に適用されるIVS基準は修正案(IVS1010,102,103)および財務報告のための評価(IVS修正案 IVS300)である。

IFRS公正価値測定公開草案と同様に、最有効使用には、市場参加者の視点から見て、“対象資産を、その企業・事業と一体として現行用途のままで継続使用する前提で、市場で処分する場合 (in-use value) “と、“対象資産を、企業・事業と切り離す前提で、市場で個別に処分する場合 (in-exchange value) “があり、どちらが対象資産の価値を最大にするのか判定し、その前提の下で公正価値を評価する(IVS修正案 IVS300 基準 4)。

b. 投資価値・特別価値 (IVS 修正案 概念構成 37、44)

「市場価値」は、“一般市場参加者の視点から見た価値 (value to market)”である。これに対して、第二類型の「投資価値(米国では investment value, 英国では worth)」と「特別価値」(special value)は別の概念である。特定の投資家が、特定の投資物件について、当該投資家だけに当てはまる期待収益率に基づいて認める主観的な資産価値が「投資価値」であり、また、ある資産が、市場一般の買主ではなく特定の買主にとって、より魅力的と映る特質を持つ場合の価値が「特別価値」である。例えば、土地所有者が隣地不動産に市場価値を越える上乗せ価格を支払う場合のように特定の買主のみに当てはまる増加価値である。

c. 公正価値 (IVS 修正案 概念構成 39 および IVS300)

第三類型の「公正価値 (fair value)」は、特定の「当事者間の公正 (fair)」な取引交渉を経て合理的に合意される価値である。したがって、市場価値の前提をみだす価値だけでなく、当事者が所有することによる利点または欠点を反映した価値も含む (IVS 修正案 概念構成 42)。

なお米国会計基準及びIFRSは、IVSが規定する「市場価値 (market value)」に相当する会計上の価値概念として、「公正価値 (fair value)」という用語を使っている。しかしながら、そこでいう公正価値は、第三類型の公正価値とは何ら関係なく、第一類型の市場価値に該当する (IVS・ED201.01-5、IVS 修正案 IVS300 G2)。

(D) 評価プロセスの透明性と開示

a. 一般基準について

専門評価人は、評価手法の適用にあたって、最も適切な入力データを認定し選択しなければならない。評価人が、どの箇所で、どのような基準に基づいて、その判断を行っているか。その点を理解できなければ、評価依頼者は評価の判断に対して信頼を抱くことができない。そのために、IVSは評価プロセスの透明性と開示を要求する (IVSB 委員長への取材に基づく)。

IVS・EDは、さらに、評価方式の階層 (ヒエラルキー) について、比較方式を重視する趣旨の規定を設けていた。しかしながら、この評価方式のヒエラルキー導入に対しては、評価手法についての判断を束縛するから、専門評価人に任されるべきであるとの反対意見が圧倒的であり (IVS・ED円卓会議)、IVS 修正案では削除されている。

b. 財務報告のための適用基準について

IVS・EDおよびIVS修正案によると、専門評価人が、財務報告企業に対して、財務報告で計上する公正価値の評価を行なう場合、一般基準の他に適用基準 (IVS・ED201、IVS修正案 IVS300) が適用される。

① 公正価値 (Fair Value) という用語

専門評価人がIFRSに基づいて評価する公正価値は、財務報告以外の目的で評価する場合でも同じ用語 (fair value) を使うが、両者は概念が異な

る。前者は市場価値 (market value) に一般に相当する (IVS・ED201.01- 5、IVS修正案 IVS300 G2)。

② 評価の前提となる最有効使用

IFRS公正価値測定公開草案によると、公正価値の評価では、対象資産を報告企業の他の資産と組み合わせた一体のグループとして評価するのか、単独の資産として評価するかは、どちらが一般市場参加者からみて最有効使用であるかによる。

IVS・EDでは、公正価値評価の前提となる最有効使用について記述はあるが (IVS・ED103-9)、他の資産と一体利用を前提とする最有効使用と単独の資産の最有効使用について明確な規定はなかった。IVS修正案では、それを明確に認めている (IVS修正案 概念構成 34)。

③ 入力データの信頼度の開示 (ヒエラルキー)

IFRS公正価値測定公開草案によると、公正価値の信頼性は、対象資産に応じた測定手法に入力される数値データの信頼性の程度によって、階層 (ヒエラルキー) に分類され、レベル毎に、一般市場参加者の視点に基づく評価過程を開示しなければならない。一般市場参加者にとっては市場データが最も信頼できるものとされ、レベル 2 及び 3 では、一般市場参加者の視点から開示の内容をさらに補強しなければならない。

これに対し、IVS・EDでは、入力データの信頼性に基づく公正価値評価の信頼度開示を規定していない。また、IVS・ED円卓会議では、多くの評価人が、IFRSが定める公正価値測定基準と矛盾する評価基準を策定すべきでないとしながらも、IFRS公正価値測定公開草案に定める入力データの信頼度の開示は専門評価人に任されるべきとの反対意見が圧倒的であった。

IVS修正案も、これを受けて、財務報告のための評価基準IVS300 のガイダンスの中で、専門評価人は、評価報告書の中で、報告企業が資産をIFRSのヒエラルキーに階層化できるように十分な情報を提供することが適切である旨規定しているだけである (IVS修正案 IVS300 ガイダンス G5)。

(E) 評価基準の規範性

IVS・EDもIVS修正案も、IVSは専門評価人だけでなく、評価の依頼者や利用者の立場にたって策定されるべきであるという考え方にたつ。そのため、IVSCのメ

ンバーを専門評価人以外にも拡大し、基準の内容を専門評価人以外も読手に加えて起案している。IVSはそれ自体には何ら規範性や強制力はなく、IVSの適用を望んで初めて規範性を得るにすぎないが(任意性)、市場が国際的に浸透して、投資家がIVSを求めるようになることによって規範性が高まる。

なお、評価書にIVS準拠の評価と記載する場合は、IVSの関連する全ての基準を遵守しなければならないのが原則である(公開草案および修正案の序文)。ただし、国内基準との関係からIVSの特定の基準から逸脱(departure)せざるをえない場合、その逸脱に合理性があり、かつ報告書に明記していれば逸脱は可能である。IVS準拠の場合に遵守すべき基準とその説明部分を峻別して記述する。

IV. 今後の方向

IFRSは、今回の金融危機を経て、米国会計基準書第 157 号「公正価値測定」(SFAS157)を、IFRS公正価値測定公開草案(2009/5)では全面的に導入、さらに金融商品会計に導入した公正価値ヒエラルキーの開示を全ての資産に拡大する案(“Measurement Uncertainty Analysis Disclosure for Fair Value Measurements” 2010/7)を公表し、公正価値を適用する会計システムによって企業財務の透明性を高め、企業の持つリスク情報を開示する方向へ、基準を強化している。

会計と評価は公正価値の分野で密接に関わるようになってきている。金融市場規制強化に沿って、両者は 2011 年中には大筋で折り合いを付け、IVS成案をえるであろうが、公正価値評価の入力データの信頼度の階層(ヒエラルキー)開示、財務報告の評価額審査についての監査人と専門評価人の関係、各種の評価専門情報(TIP)等、実質的・具体的な各論が残っている。

その際、IFRSが“現に市場で発生した事実(market price)から一定の「ルール」に基づいて算定する”会計的発想で、公正価値という名のもとに、“将来への予測に基づく市場価値(market value)を「判断(評価)」する”分野に足を踏み込むとしたら(IFRS 公正価値測定公開草案)、IVSCが取引価格と市場価値を峻別すべしと厳しい意見を出すのは当然である(IFRS公正価値測定公開草案に対するIVSC回答および 2010 年IVS・ED円卓会議)。

「秩序ある取引」に基づいた市場価値を、各ケースでどうやって把握して報告・開示するかは、専門評価人の真価が問われるところであり、会計が定める公正価値が

機能するかどうかの決め手になるところである。今後は、会計上のルールを、市場の実態に基づいて柔軟に運用する方向を具体化することになる。

参考資料：

IVAC, “IVS修正案 (Proposed Revised International Valuation Standards)” 2011/2
IVSC, “IVS・ED円卓会議報告” Summary Report of Round Table Discussions” 2010/11
IVSC, “IVSC評価の不確実性 (Valuation Uncertainty)” 2010/9
IVSC, “IFRS公正価値測定公開草案回答 (Fair Value Measurement ED)” 2009/9
IVSC, “IVS・ED (Exposure Draft of Proposed New International Valuation Standards)” 2010/6
IVSC, “IVS見直し報告 (Review of the International Valuation Standards)” 2007/6
IFRS, “IFRS国際会計基準 (International Financial Reporting Standards)” 2009/1
IFRS, “IFRS公正価値測定公開草案 (Exposure Draft Fair Value Measurement)” 2009/5
Michael J. Mard 他, “Valuation for Financial Reporting” 2nd Ed. 2007, 3rd Ed. 2011 (Wiley)

添付資料：

IVSC マイアミ国際会議要旨

2010/10 米国マイアミ

国際評価基準審議会

議 題

1. 委員長挨拶
2. 前回会議の議事録
3. IVSC活動報告
4. 専門評価人委員会報告
5. 国際評価基準審議会が、IVS・EDに対する公募意見を次の点に整理したうえで、公開草案円卓会議で討議することを提案して、同意

Q1. 公開草案は、見直し報告の方針にしたがって、現行IVSの構成を変更し、基準とそれ以外に区別。委員会は、さらに一般基準、適用基準、資産基準の区別を提案。

→ 多数が原案に同意

Q2. 背景説明は有益か？

→ 多数が有益とするが、基準と背景説明を区別すべき。

Q3. 基準の伝達は？

→ 出版物とオンラインの両方

Q4. 評価概念と原則？

→ 基準の前提となる構成の提案

Q5. 評価という用語の使い方？

→ 多数が原案に同意

Q6. 評価手法の内容？

→ 多数が原案に同意

Q7. 評価手法の順位付け(ヒエラルキー)提案？

→ 多数が評価手法のヒエラルキーに反対

Q8. 直接市場比較法(Direct market Comparison Approach)の用語提案？

→ 多数が原案に反対

Q9. 評価の基礎として、現行の評価原則にかわって基本的前提条件を提案？

→ 意見が分かれるが、用語の問題ではない。どちらでも可。

Q10. 投資価値と特別価値の定義の変更の提案？

→ 多数が提案に反対

Q11. 投資価値の名称の変更の提案？

→ 多数が提案に反対(投資価値は存続)

Q12. 最も有効使用は市場価値の属性と考えるか？

→ 多数が提案に同意するが、国際会計基準との整合性の主張あり。

Q13. IVSの公正価値と国際財務報告基準の公正価値の区別の提案？

→ 異なる概念に同じ用語を使用しては混乱を招く

Q14. 現行IVSは業務範囲について基準を設けていないが、入れるべきか？

→ 多数が提案に同意

Q15. 現行IVSと比べて、公開草案の報告基準についての提案は？

→ 多数が提案に同意

Q16. 公開草案 200 シリーズは、評価目的別に基準を設定しているが、基本原則は同じであるから
余計ではないか？

→ 評価目的別の基準の概念には同意するが、内容については多数が反対。円卓会議テーマとする。

Q17. ED200 シリーズは、IFRSに関連して設定している。IVSが、IFRSによる公正価値測定について、どう対応するかについて意見が分かれる。円卓会議のテーマとする。

Q18. 公開草案 300 シリーズは、評価の一般基準がどのように資産別に適用されるかに関わるか？

→ 多数が提案に同意

Q19.その他

→ 評価基準委員会へ

IVS・ED円卓会議のテーマの提案

基準の構成、IVSとIFRSの関係、評価方式のヒエラルキー、特別価値、公正価値

6. 評価の不確実性 ディスカッション・ペーパー 2010/12/24

7. 投資不動産

8. 非金融負債

9. 環境資産

10. 国際証券委員会

11. 採掘資産

12. 公認会計士連盟

13. 国際会計基準審議会

14. 作業工程

15. 次回会議

2010/11/22 ロンドン

IVS・ED 円卓会議要旨

2010/11-12 米国ニューヨーク、中国香港、英国ロンドン

(A) IVS の策定主体

ニューヨーク

IVSは、評価専門家のためだけではなく、評価の依頼者および評価書の利用者のために制定されるべきであるという考え方に対して、大方の指示が得られた。

香港

IVSの読み手としては誰を想定しているのかという問いに対しては、評価人とともに、投資家や監査人をはじめとした評価書の利用者を対象としているとの回答がなされた。

ロンドン

評価を依頼する側の参加者は、IFRSや他の会計基準が会計人以外の財務諸表利用者にも理解できるような表示を求めているように、IVSも専門家以外の評価書の読み手に分かりやすい内容となることを念頭に置いて欲しい。

(B) 財務報告を目的とする評価

ニューヨーク

投資家保護の視点から、財務諸表目的評価にあたっての实地調査の最低基準をIVSに設けるべきではないかとの指摘がなされた。この点に関するIVSCの立場は、会計基準の中で義務付けられていない作業をIVSが要求することは不適切であるというものである。公開草案のIVS 104 中の記載内容は、評価に必要な範囲での調査を実施すべきであり、その範囲は評価目的との関連で判断されるべきであるとしている。

香 港

IVSをIFRSに忠実に準拠させることは困難である。IFRSの改訂ごとにIVSも改正しなければならないことになる。また、IFRSは価値査定について、非常に特化した手法を用いることを要求する場合がある。

ロンドン

IVSは、もっと財務諸表目的評価に重点を置くべきであり、守備範囲を広げ過ぎると各国の評価基準とIVSの整合性が保てない可能性が出てくるのではないかと。また、財務諸表目的評価の適用指針を増やすべきであり、公開草案では重要な会計規則の説明ではまだ不十分である。

(C) 評価基準の構成と内容

ニューヨーク

原則となる「基準」と「説明」との区分けの必要性について強い意見が出された。

公開草案の100番台の多くの内容は‘基準’というよりは前書き的な色合いのものであるので、それに相応しい場所へ移すのが良いのではとの意見が出た。

公開草案をUSPAPとの比較で見た人もあった。すなわち、USPAPは基準本文自体は短く、それに続く注解意見が長くなっている。注解意見では、基準を如何に実務で適用するかについての見解が述べられている。

香 港

基準と注解との区別をもっと明確にする必要がある。

ロンドン

適用が強制される基準と注解との峻別が必要であることを指摘した。

適用が義務付けられる箇所と参考に留まる箇所との明確な区別を求める意見もあった。さもないと、評価人としては、どの場面でIVSの不適用を明言しなければならないか分からなくなる。

(D) 評価プロセスの透明性と開示

ニューヨーク

IVSに評価手法の順序付け(ヒエラルキー)を含めること、あるいは、優先順位の考え方に触れることに対して、強い反対意見が表明された。順序付けが評価人の業務にマイナスの影響を及ぼす例が多く挙げられた。

IVSがFASBのASA820や現在策定中のIFRSのFVM(公正価値査定)基準の査定手法順序付けを採択することに賛成する参加者は皆無であった。IVSが関係するのは、レベル2または3の場合であり、レベル1の水準の情報があれば、評価の必要性は生じないのである。

香港

評価手法の順序付けに賛同する人はなかった。手法の間で適用順位を設けることは、評価人の判断の足かせとなり得るし、開発途上にある国々では混乱を招きかねない。また、訴訟となった場合には、評価人の側に不利な状況を作る可能性がある。

ロンドン

IVSの中で三手法を幅広く議論するのは有益であるものの、公開草案で提起された手法の順序付けは、頑なルール・ベースの枠組みとなりかねない。判断ベースの評価の邪魔になる。

IVSはASU820(前FAS157)及びIFRSの策定中文書にある公正価値査定手法の順序付けを採択あるいは参考にできないかについて話し合われた。結論は、採択あるいは参考にできないかについて話し合われた。結論は、この会計上の順序付けは、評価上は関連性および適用可能性が殆どないということであった。公正価値査定手法の順序付けは、財務諸表上の記載の必要事項の多寡を決める際の目安となるものである。

§3 諸外国における国際評価基準の導入状況	
に関する調査	75
I. 目的	77
II. 調査の方法	77
III. 調査対象国	77
IV. 調査結果に関する注意事項	78
V. 調査結果の概要	78
VI. 調査結果表	79

S3 諸外国における国際評価基準の導入状況に関する調査

I. 目的

諸外国において、不動産評価の基準として国際評価基準をどのように自国の評価に取り込んでいるかについて調査を行った。本調査は、特に調査対象国ではIVSをどう位置づけているか、現時点で自国の基準とIVSとのコンバージェンスはどうなっているか、今後はどのような対応になっていくのかについて調査を行い、我が国の不動産鑑定評価業務の国際化の参考とすることを目的としている。

II. 調査の方法

本調査は主としてアンケートによる方法により行った。日本不動産鑑定協会より調査対象国において評価業務に携わる企業や専門家へアンケートを発送し、電子メールにて回答を得た。発送先の企業や専門家は、鑑定協会、担当委員やその関係者の人的ネットワークを活用して選定した。

また、アンケート以外に、調査対象国の鑑定士の団体等にメールにて質問、調査対象国に関し精通している日本の不動産鑑定士への聴取等も行った。

III. 調査対象国

本調査において調査結果を得られたのは以下の 20 カ国(地域)である。

韓国、中国、香港、台湾
タイ、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ベトナム、インド
オーストラリア
英国、イタリア、ロシア
南アフリカ
米国、カナダ、メキシコ、アルゼンチン、ブラジル

IV. 調査結果に関する注意事項

本調査は以上の方法により実施したものであり、得られた各情報に基づき担当委員が総合的に判断のうえ、調査対象国の状況について表形式にまとめたものである。

本調査結果は、調査項目であるIVS導入の動き並びにIVSに関する議論自体が日々変化していること、国によってはIVSの取り扱いに関する情報が実務に携わる者にまで十分に伝達されていないケースがあること、英語を母国語としない対象国も多く、且つその英文による回答を担当委員が改めて日本語に訳したため、担当委員の解釈が介在する場合もあること等により、必ずしも対象国の正確な状況を反映していない可能性を否定できない。

また、時間的な制約もあり、一部、昨年度(平成 21 年度)に鑑定協会の活動として行った調査結果を採用しているため、1年程度古い情報も含まれる。

本調査結果は、信頼度の高い協力者からの情報に基づいており、相当に精度は高いと考えられるが、上記の様な事情もある点に注意されたい。

V. 調査結果の概要

調査結果は後記表の通りである。各国によって鑑定士制度や評価基準の内容が相当に異なるため、明確な傾向を把握することは容易ではないと思われるが、概ねの概要を述べると以下の通りとなっている。

英語を母国語とする国(英国、米国、カナダ、オーストラリア)、又は英語の通用度が高い国(香港、マレーシア等)については、IVSと自国基準とのコンバージェンスは進んでいると考えられる。

一方、英語の通用度が低い国(韓国、台湾、タイ、ロシア等)については、コンバージェンスが遅れている又はコンバージェンスが難解で苦労しているようである。

いずれも例外があり、インドは英語が準公用語であるにも係わらずIVSのアドプションは進んでおらず、また英語の通用度が高いとは言えないインドネシアでは比較的IVSのアドプションは進んでいる。

IV. 調査結果表

	韓国	中国
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	韓国の不動産鑑定士は、「鑑定評価士」であり、国家資格である。	※以下、3種評価資格のうち、日本の不動産鑑定士に最も近い「房地產評価師」について不動産鑑定士該当資格として記述する。 国家資格である。土地・建物の複合不動産を評価することにつき専任と認定された資格。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	建設交通部	住宅都市建設部、人事部が年一回協同して試験を行う。不動産鑑定士就業資格試験に合格し、各地の國務院建設行政主管部門に登録して初めて就業できる。
(3) 不動産鑑定士の人数規模	約2,500人	41,050人(2010年までの合格者累計数)
(4) 不動産鑑定業者の数	約1,200社	約5,200社
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	建設交通部が、鑑定評価基準として「不動産価格公示および鑑定評価に関する法令鑑定評価に関する規則」を発行している。	住宅都市建設部が編纂主体となり、具体的内容は不動産評価師学会等による委員会により完成される。それを住宅都市建設部が批准し、国家質量監督管理委員会と連合して発布する。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	韓国の会計業界では、2007年にIFRSを韓国語に翻訳し(K-IFRS)、任意適用となっている。2011年には全面適用を予定している。 それに伴い、IVSへの関心は高まっているが、導入作業は遅れ気味である。	中国では各種資産の評価分野に関して3種の業界がある。 ①不動産評価業界：土地・建物を評価対象とする不動産評価師の業界 ②土地評価業界：土地を評価対象とする土地評価師の業界 ③資産評価業界：企業資産全体を評価対象とする資産評価師の業界 上記三者のうち、IVSを積極的に導入し、日常的に活用しているのは③の資産評価業界である。他の不動産評価業界を含む他の二業界では、主として評価需要が国内中心であり現在のところ特段にIVSへ注意をはらう動向はみられない。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンパジェンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	会計業界ではIFRSの導入が進む一方で、鑑定業界ではIVSと韓国基準のコンパジェンス問題解決は遅れ気味で、今のところ基準の改定等はなされていない。 現在、IVSの翻訳が進められている等の動きはある。	毎年実施される全国資産評価師試験(国家試験)の試験範囲に、国際評価基準が組み入れられている。試験のための受験書籍には以下のような章建てで解説がなされている。 1、国際評価委員会の創設経緯と主旨、組織の構成 2、IVSの簡略な説明、構成、ガイダンスノート等 3、IVSの基本概念 4、IVSと中国国内の評価基準との関係 すべての受験生が上記について学習し、国家試験に臨むので、資産評価師の知識としてIVSは普遍的に普及されており、定着しているといえよう。直近では投資用不動産の評価基準が資産評価協会により作成された。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	IFRS完全適用を目前に、鑑定業界におけるIVSへの関心は十分に高い。今後のIVS導入については必要不可欠であるとの認識が支配的である。 しかし、基準改定などの具体的スケジュールは今のところ不透明である。既存の評価基準とIVSとの整合性の問題には大きく懸念される部分があるようである。	上述の通り、資産評価業界は非常に積極的であるが、不動産評価師協会の取り組みは遅れている。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	N/A	鑑定評価の海外からの需要はまだ少なく、大規模な投資目的の評価は、各都市に進出している欧米系の不動産会社が海外からの需要に応じている。国内鑑定業のレベルに対する信頼感がまだ醸成されていないせいもある。しかしながら現地に進出している外資系事業会社による需要は年々増加の一途である。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか？もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	N/A	多国籍企業によるIVS準拠要請はあり、資産評価においてはIVS準拠であるという表明が、安易に評価書に記載されている場合が多い。しかしながらIVSと中国基準の差異について詳細に比較検討された経緯は見られない。

IV. 調査結果表

	香港	台湾
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	公的な資格制度としては、香港政府によるRegistered Professional Surveyor (RPS)の登録制度がある。香港政府は、このRPSの登録を奨励しており、この登録によって鑑定士として完全な資格取得者とされる。但し、これは義務ではなく、The Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS)の認定があれば評価業務ができる。	台湾の不動産鑑定士は、不動産估價師法に基づく「不動産估價師」であり、国家資格である。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	HKIS又はThe Royal Institution of Surveyors (RICS)のどちらかの称号を有する者が香港において評価業務を行える。上記(1)のRPSは必要条件ではない。	中央政府内政部地政司
(3) 不動産鑑定士の人数規模	HKISが1,645人(2010年9月時点) RPSは699人(2010年10月時点)	264人(2010年12月31日時点)
(4) 不動産鑑定業者の数	約75社	115社(2010年12月31日時点)
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	香港では、案件に応じて、HKISが作成・発行するHKIS Valuation Standards on Propertiesか又は RICS Valuation Standardsのいずれかの基準に則って評価がなされる。	中央政府内政部地政司が、鑑定評価基準として「不動産估價技術規則」を発行している。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	香港では、通常はHKIS Valuation Standardsを採用しているが、HKISはIVSCのメンバーであり、2004年・2005年にIAS・IFRSとのコンバージェンスを果たした会計制度と同様に、鑑定業界においても早くからIVSの内容を受け入れており、基本的にHKIS Valuation StandardsはIVSに既に従っていると言ってよい。	台湾の会計業界ではIFRSの2013年全面適用を目標に制度を調整中であるが、鑑定業界もそれを追うかたちで評価基準の調整を始めている。台湾土地鑑定学会(中華民國土地估價學會 / Chinese Institute of Land Appraisal)は、2010年4月にIVS2007の中国語翻訳版を発行した。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンバージェンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	上記(6)の通り、基本的にHKIS Valuation StandardsはIVSに既に従っていると言ってよい。	現在、台湾土地鑑定学会においてFair ValueやMarket Valueに関する議論を行うなど、IVS導入に関する本格的な検討が始まったばかりである。台湾の評価基準は日本の不動産鑑定評価基準に類似しており、不動産の評価手法に焦点を合わせたもので、動産、事業、無形資産などについては言及されていない。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	積極的である。HKIS及び香港の鑑定士は、香港の経済的ポジションが極めて国際的であることから、IVSなどの国際基準によって鑑定評価を行うことは重要であるとの認識が強い。香港で行われる評価は、国際的なものが多いと認識され、特に国際的な企業や機関投資家に係わる業務は国際的であると広く認識されている。この点は、鑑定士にとって重要である。	IVSに従うことはビジネスの国際化において避けられない。台湾政府及び台湾の不動産鑑定士(不動産估價師)はIVSに興味をもっており、今後、徐々にIVSは鑑定業界に影響を及ぼすと考えられる。しかしながら、台湾の評価基準がIVSとの調整を経て改訂がなされるまでにはやや時間がかかるものと予測される。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	統計データはない。	海外からの依頼は10%に満たない。今後はIFRSの影響で増加するものと思われる。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか? もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	上記(6)の通り、基本的にHKIS Valuation StandardsはIVSに既に従っていると言ってよい。従って、現在まで大きな問題は生じていない。	IVSに適合する評価書の要求はある。現在、IVSとIFRSに関するセミナーを開くなどにより対応をしている。

IV. 調査結果表

	タイ	マレーシア
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	タイの鑑定士は、民間団体であるタイ鑑定士協会(The Valuers Association of Thailand (VAT))から、鑑定士「Valuer」として認可された一定のスキルを有した者であり、これは政府からの認可や免許・登録等を受けたわけではない民間資格(非国家資格)である。	マレーシアの鑑定士は国家資格であり、財務省Ministry of Finance (Kementerian Kewangan)の権限の下にある鑑定委員会(The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents)に登録された者である。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	The Valuers Association of Thailand (VAT) (なお、VATと名前が類似するタイ鑑定評価協会(Thai Valuation Association)という組織も存在するが、VATと共同で鑑定評価業界をとりまとめている)	財務省Ministry of Finance (Kementerian Kewangan)の権限の下にある鑑定委員会(The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents)
(3) 不動産鑑定士の人数規模	約1,000人(レベル3の人数)	824人(2011年1月1日時点)
(4) 不動産鑑定業者の数	約120社	101社(2011年1月1日時点)
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	鑑定評価基準もVATらが発行しており、基準に対して政府の認可や承認はない。以前はVATとTVAは別々の基準を発行していたが、現在は統一化が図られている。	鑑定委員会が鑑定評価基準としてMalaysian Valuation Standards (MVS)を発行している。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	タイの鑑定業界は政府の関与がないため、IVSの導入は遅れている。しかし、近年、タイ証券監視委員会(the Security and Exchange Commission, SEC)がVATに働きかけ、評価基準が若干改正されたほか(やはり政府の認可等はない)、会計基準の国際化の背景もあって、鑑定業界内ではIVSを導入すべきとの意見は出始めている。	マレーシアの鑑定業界では、会計制度と同様に何年も前からIVSを取り入れており、現在もIVSの改訂に対応してMVSが逐次改訂されている。 (MVSは、マレーシアが多民族国家であるため英文で書かれている)
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンバージェンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	タイの鑑定評価基準は、基本的にASEANの基準の考え方を採用している。 よってタイ基準は基本なコンセプトはIVSと類似している。	最新のMVSは2006年版であり、鑑定委員会ではホームページにて、当該2006年版では「Real Estate, Real Property, Price, Cost, Highest and Best Use, Utility, Market Value」などの用語の概念・原則をIVSから抜粋したことを表明している。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	概ね積極的と言える。国・地域によってローカルな事情は考慮せざるを得ないであろうが、全世界で統一的な基準で評価を行うことは重要であるとの考えが鑑定業界で多く聞かれる。	マレーシアは多民族国家であることや、地理的・経済的ポジションに起因し、国際商取引を意識して早くから積極的にIFRS及びIVSを導入している。 現在でも自国のローカルな事情を加味しつつ、IVSとのコンバージェンスを果たし、維持するためMVSの改訂に努力が注がれている。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	10%に満たない。	N/A
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか? もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	海外顧客はIVSに適合する評価書を要求すると予測される。	N/A

IV. 調査結果表

	インドネシア	フィリピン
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	インドネシアの鑑定士は、国家資格であり、財務省Ministry of Finance (Kementerian Keuangan)に認可された者である。	国家資格である。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	財務省Ministry of Finance (Kementerian Keuangan)	The Professional Regulation Commission (現在、The Department of Trade and industry から移管中)
(3) 不動産鑑定士の人数規模	296人(2011年1月1日時点) (MAPPIの非会員を含めると約1,000人という情報もあり)	500人以上
(4) 不動産鑑定業者の数	106社(2011年1月1日時点)	483社(活動していない会社を含む)。 その産業を専門化する新しい法律が通過すれば、鑑定会社はライセンスを要しないが、社内にライセンスを受けた鑑定士／評価人を持たなければならなくなる。
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	政府が承認のうえ、MAPPI(Indonesian Professional Appraiser Association / インドネシア語でMasyarakat Profesi Penilai Indonesia)が鑑定評価基準Standar Penilaian Indonesia (SPI)を発行している。	今年は、The Department of Finance (DFC) Bureau of Local Government finance(BLGF) が、基準を発行した。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	インドネシアにおける国際的な基準の導入は早く、会計基準(1995年からIASを基礎とした会計基準を導入)にあわせて鑑定評価基準SPIもIVSの取り入れが早くから進められている。	フィリピンの評価基準は、IVSから採用されて、実務慣行に順応させている。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンパジェンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	最新のSPIは2007年版であり、MAPPIではホームページにて、SPIはIVSやその他の国際的な評価基準を参照して作成されたことを表明している。但し、インドネシアの土地制度は他国には無い独特の権利等が存在するなど、個性が非常に強い。従って、この様なローカルな事情・状況を組み入れてSPIが作成されているので、IVSとは完全に一致はしていない。	フィリピンの評価基準とIVSは原則的に同じと言えるが、いくつかの言葉の意味の違いがある。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	インドネシアの鑑定業界では、国際的企業からの評価などグローバル化に対する意識が強く、早くから積極的にIVSを参照して評価基準SPIを作成(改訂)している。 PPC大会の開催も終え、今後もこの傾向は続くと言測される。	積極的にスタンダードを導入すると思われた法律(評価改革法)が前の国会で通過しなかったため、現在のフィリピンの評価基準の採用は、かなり制限されている。現在の国会の間に法律を再整理する必要があるという意見が見られる。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	N/A	正確な情報はない。主に欧米系(Colliers International, CB Richard Ellis, Jone Lang LaSalleなど)の評価会社が海外からのクライアントを扱っている。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか? もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	N/A	海外の顧客は、IVSあるいはRICSの要求を満たす評価を要求する。なお、フィリピンの評価基準とIVSはほとんど同じものであり、問題はないと思われる。

IV. 調査結果表

	ベトナム	インド
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	抵当権／銀行業務に関する評価人は、VVA (Vietnamese Valuers Association) のメンバーである。VVA は政府機関ではないが、財務当局 (Ministry of Finance) の援助を受けて試験を実施し、メンバーシップを与えている。	富裕税法令のもとで、一つ国家資格があるが、銀行や団体など評価業務を行う者でも必ず取得すべきものではない。当該資格を取得せずに評価業務を行っている会社は多い。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	VVA (Vietnamese Valuers Association)	上記(1)参照
(3) 不動産鑑定士の人数規模	約1,000人 (VVA から認可された評価人) その多くは、投資査定に携わり、RICS や API のような海外の組織のメンバーである。	約20,000人 (政府登録の評価人を含む)、RICS の資格者は30人程度である。
(4) 不動産鑑定業者の数	約50社が認可されている (そのうち10社が大手で、5社は国際的な会社)。	多くの小規模国内会社があり、詳細は不明
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	財務当局と VVA が基準を発行している。	インド独自の基準として富裕税法令の基準があるが、殆ど使われていない。国内の評価人が規範とするような評価基準を規定する組織はない。 多くの民間企業は、現時点ではRICS に従っており、RICS 基準とその資格者が、規範となりつつある。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	ベトナムの基準は、大手の顧客は要望を満たすには不十分であり、大手顧客からはIVSに従うように要求されている。	国は、来年からIFRSの適応のため、IVSに興味を持っているようである。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンバージェンスはどうか。差異があるとすればどんな点か。	ベトナムの基準は、IVSと比較し、不十分であり、評価人は評価の殆どすべてをIVSで行っている。国内基準は、非常に限られた業務のみに使われる。	富裕税法令の基準は、多くの点でIVSに適合していない。それ以外では、インド独自の評価基準自体がない。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	鑑定士は、競争の激化に伴い、IVSをより一層取り入れると予測される。大部分は、既にIVSを非公式なベンチマークとしている。	積極的とは言えないようである。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	ジョイントベンチャーや調査を含めて、約50%。	外国企業だけではなく、多国籍企業を含めると、非居住系の評価の比率は50%以上。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか？ もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	海外の顧客はIVSを求め、ベトナムの評価人はIVSに従って評価を行っている。	顧客は、RICSとIVSを求めている。欧米系の会社がそのような要求に応えている。

	オーストラリア	英国
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	各州ごとに不動産鑑定士業を規制する個別法を有する。ニューサウスウェールズ、クインズランド、ウエスタンオーストラリアの州政府では鑑定業に従事するために登録が必要と規定している。The Australia Property Instituteが教育課程と実務経験を満たした全国の鑑定士に免許証を発行している。	国家資格ではない。英国勅認サーベイヤ協会 (The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) が、鑑定評価基準 (RICS Valuation Standards、通称Red Book) を策定し、RICS 所属の鑑定人 (サーベイヤ) が、評価を行う基準としている。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	The Australia Property Institute。 各州の大学の認定コースを修了し2年間の実務経験を経て The Australia Property Instituteに参加可能となり認定不動産鑑定士となる。	RICS (1881年設立)
(3) 不動産鑑定士の人数規模	約7,500人	約150,000人(このうちFRICS,MRICSの有資格者は100,000人)
(4) 不動産鑑定業者の数	約2,000社	N/A
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	The Australian Property Institute が発行している。	RICS
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	オーストラリアの鑑定はIVSに向かってますますシフトしている途上にある。IVSC代表との連携のもとに国際財務報告基準が完成し、現在、IVSを意識して実際の要件が整理されつつある。The Australian Property InstituteはIVSCの有力な支援者で、IVSCの作業に積極的に活動している。	RICSは、1981年以来、IVSCが策定するIVS展開の推進母体であり、RICS基準はIVSを組み込んでより詳細かつ厳格な内容とし実施をしている。IVSには強制力がないのに対して、RICSは、評価基準の中で会員である鑑定人の行為規範を定め、それが有効に履行されるように規制する枠組みを整備し、鑑定人が基準遵守義務に違反した場合には制裁があるものと利用者が確信できるようにしている。自律団体としての根本規則を定め、基準遵守のモニタリングを実施して具体的な調査結果をネット上に公開している。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンパジェンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	The Australian Property Instituteが発行している最新の鑑定基準マニュアルにはIVSCの国際基準とガイダンスノートがそっくりそのまま採用されている。オーストラリアでの適用にあたってIVSとの相違や逸脱がある場合にはマニュアルのIVS引用部分に適切な注意が書き込まれることになっている。但し現在のマニュアルにはそのような逸脱に関する記載はほとんどない。	基準の構成は、サーベイヤが国内・国外を問わずどこで評価をしても適用になるグローバル規定 (Practical Statement 1～6及びGuidance Note 1～5) を冒頭に定め、次に英国国内でのみ適用になる規定 (UK Practical Statement 1～4及びUK Guidance Note 1～5) を配して、グローバルな評価ニーズに対応した構成としている。 IVSはRICS基準の中のグローバル規定の随所に適用されている。その一例として財務諸表で報告する資産の評価に関する次の規定がある (PS4)。「国際財務報告基準 (IFRS) に基づいて作成される財務諸表のための評価は、国際評価協議会 (IVSC) が策定するIVSの適用指針 (IVA) 第1号に準拠すべきである」。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	オーストラリアの鑑定士はIVSがオーストラリアの基準に組み込まれた国際化の流れでIVSを容認し受け入れているが、特に積極的というわけではない。	RICSを基盤とする不動産の評価人が中心となって、ロンドンに本拠として設立された国際評価基準委員会 (2009/1の組織改編後は国際評価基準協議会 International Valuation Standards Council、IVSC) も、1981年、最初の国際評価基準 (IVS) を策定している。 IVSは、その後、急速に進むグローバル化を背景に、どこの国でも共通に理解され、尊重される国際評価基準を指向して、改訂を頻繁に行ってきた。 しかしながら、率直に言って、これまで、IVSに対する投資家、財務報告企業、会計監査人、国内基準策定主体等の関心は極めて薄かったというのが実態である。 このIVSに対する投資家等の消極的な姿勢を一変させたのが、今回の未曾有の信用膨張に続くグローバル金融危機の発生及びそれを契機とする国際会計基準 (IFRS) における公正価値の一層の強化である。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	現在は15%程度であるが、海外からの需要、特にアジアからの需要は増加している。	N/A
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか？ もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	海外顧客はIVSに則った評価書を求めている。但しオーストラリアの基準はIVSを反映しているので、差異に関する問題はほとんど発生していない。	Red Bookは、上記の通りIVSを自国基準の中に位置づけている。

IV. 調査結果表

	イタリア	ロシア
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	イタリア独自の資格はない。 評価人は、技術者・建築家・農業関係者・会計士が行っている（不動産のファンドに対する法律では、5年以内に外部評価人を国の専門職集団に登録しなければならない規定があるが、その専門家集団が特定されていない） 評価人の多くはRICSの会員である（イタリアの法律で認められた者ではない）。	ロシア連邦で鑑定評価書を発行するためには、民間の鑑定士の協会で非営利団体である自主規制組織SRO(Self Regulated Organization)のメンバーであることが求められる。 現在、鑑定評価書は、（顔の見えにくい）法人ではなく責任を負った個人の鑑定士によって発行されるようになっている。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	イタリア独自の資格はない。 評価人の多くはRICSの会員である。	上記SROが、その所属する鑑定士の専門能力と実務スタンダードに責任を負う。 SROが認定されるには、法律による最小限の鑑定教育訓練を受けた最低300人の鑑定士を必要とする。現在ロシアには、多くのSROがあるが、主要な6組織に80～90%の鑑定士が所属している。
(3) 不動産鑑定士の人数規模	不動産以外の専門職が評価人として活動しており、その人数は不明である。	約15,000人
(4) 不動産鑑定業者の数	主要評価会社は約10社（外資系7社、国内3社）。それ以外に専門職が多数存在する。	約8,000社
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	イタリア独自の評価基準はない（評価人の多くはRICSに従っている）	2007年に経済開発省により、従来のオリジナルな基準から連邦評価基準（FSO1,FSO2、FSO3）に置き換えられた。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	不動産の評価だけではないIVSに関心は高まっている。	現在の基準は、表向きはIVSを考慮して策定されたが、矛盾が多くある。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンパリエンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	イタリア独自の評価基準はない	現在の基準は、IVSと矛盾する点が多い。また、IVSに準拠した評価に更なるコンプライアンス上の大きな負担をかけている。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	グローバル化の中で、評価に特化した専門家は、IVSへの関心は高い。	コンプライアンス上、IVSと現在の基準が二律背反するため、説明が難しい。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	各社で相当違う様である。20%程度という意見あり。	詳細は不明。ロシア全体で5%以下ではないかという意見がある。一方で、欧米系評価会社では50%以上を占めるところもある。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか？もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	通常海外の顧客は、国際的な評価人とRICS基準による評価書を要求する。	会社の資本金登録、税務申告、国有財産の売却、政府発行のファンドや融資などの分野ではロシア基準が要求されている。（それ以外のいくつかの分野ではIVS等が要求されるものと推測される）

IV. 調査結果表

	南アフリカ共和国	米国
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	国家が資格試験を実施して、国に資格を登録するかという意味では否。 しかしながら、国の定める法律 (Property Valuers Profession Act 2000) によって、不動産鑑定士登録団体 (SACPVP : South African Council for the Property Valuers Profession) を規定し、当該SACPVP が不動産鑑定士等 (Professional Valuer) の試験を実施、登録することを義務付けている。南アフリカで不動産鑑定士として活動するためには、当該SACPVP に登録されることが必要である。	州のライセンスと複数の民間団体 (2つの団体がIVSCに加盟している) による資格とがある。 基本的に独占業務ではないが、一部の評価に州のライセンスが求められる。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	SACPVP : South African Council for the Property Valuers Profession	ASC(The Appraisal Subcommittee 政府機関) が監督する TAF(The Appraisal Foundation 民間団体、鑑定財団法人) の組織内の AQB (Appraiser Qualifications Board) が州のライセンスを発行し、各団体が認定資格 (AI (Appraisal Institution) による MAI など) を発行する。
(3) 不動産鑑定士の人数規模	SACPVP : 約2,700人	約80,000人 (州のライセンス) AIの会員は25,442人 (2009年会報) (その他民間団体あり)
(4) 不動産鑑定業者の数	不詳	N/A
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	SACPVP	ASC(The Appraisal Subcommittee 政府機関) が監督する TAF(The Appraisal Foundation 民間団体、鑑定財団法人) の組織内の ASB (Appraisal Standards Board) が USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 注: 動産や企業評価を含む) を策定、改定している。
(6) 国際不動産鑑定基準として IVS をどうとらえているか。	長らく、南アフリカでは鑑定士の任意団体毎 (下記7) 参照) に評価基準を制定しており、SACPVP 設立後も、国としての鑑定評価基準を決定していなかったが、最近、SACPVP が、IVS を national standards として採用するに至った。詳細な採用時期は不詳であるが、2010年6月以降と推測される。 2011年2月現在は、移行時期と定めており、IVS 以外の従来の基準 (具体的には、RICS 鑑定基準) も除外していない。ただし、あくまでも移行措置であり、今後は IVS に収束させる方向性である。	米国は IVSC の主要なメンバーとして、IVS の制定に当初から関与しており、IVS と USPAP は同等のものと位置付けられている。 USPAP の中には、IVS の記述はないが、USPAP の運営母体である TAF は IVS を国際基準として支持している。
(7) 現在、国の鑑定評価基準と IVS とのコンパリエンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	IVS を採用したものの、南アフリカ特有の事項については、いくらかの adoption が必要だと考えられており、そのための委員会を設置することが SACPVP で予定されている。 なお、上記6) 記載の主要任意団体とは、南アフリカに1909年から存する最大の鑑定士団体 SAIV : South African Institute of Valuers (会員数約1500人) と、二番目に大きい鑑定士の団体 RICS South Africa (会員数約540人) である。 SAIV は、2005年に IVS を National Standards として採用している。一方、RICS South Africa は、当然ながら、RICS 基準を採用している。以上のような経緯から、現在移行措置が取られている。 なお、補足ではあるが、SAIV が IVSC における南アフリカの代表機関 (organization member) であったが、SACPVP も2010年6月から IVS の institutional member として参加している。	2006年にいわゆる Madison Agreement にて、IVS と USPAP のコンパリエンスに合意している。IVS と USPAP に差異はあるが、コンフリクトはない。差異の例として、IVS は国際会計基準に関連する記載があるが、USPAP にはない。 TAF の見解は、USPAP は、米国の基準であり IVS と同一ではないが、基本的な要素は同一であり、どちらの基準に従っても同じ価値を算出すると強く主張している。
(8) 将来 IVS を評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	すでに採用済み	鑑定士も TAF も USPAP と IVS は同等と認識している。 米国では、不動産の経済価値の判定は日本とは異なり不動産鑑定士の独占業務ではない。だれでも行なうことができるが、不動産鑑定士 (Appraiser) を名乗る場合には、USPAP に従わなければならない。TAF の有力な団体 (ASA American Society of Appraisers など) は、所属の会員に対して米国では USPAP に、海外では IVS に従うことを求めている。AI のメンバーは、米国内では USPAP に従うことが求められている (多くの場合は、州法などの法的な要請のため) が、外国では IVS と適用可能なその国の基準に従わなければならない。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	不詳	N/A
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客は IVS 基準適合を要請するか? もし IVS と鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	IVS を採用しているため、標記の問題はなし。(現状、RICS South Africa のメンバーは、RICS 基準に準拠した評価書を行っている)ので、RICS 基準と IVS の差異という問題となる。ただし、RICS 基準は IVS 基準と同等性を有しているため、実質的な問題はないものと考えられる。ただし、今後、RICS メンバーも SACPVP である以上、IVS を採用していかざるを得ない状況のようである。	IVS と USPAP は、同位とみなされており、どちらに従っても結果に差異があるものではないが、AI だけではなく、他の団体も国内では USPAP、国外では IVS に従うようメンバーに指導している。

IV. 調査結果表

	カナダ	メキシコ
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	鑑定士は国家資格ではない。鑑定に関する資格や規制は現在、ニューブランズウィック、ノバスコシア、ケベック、アルバータの4つの地方の法律で規定されている。	国家資格である。 法律で鑑定士以外は鑑定評価を行えない。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	カナダの鑑定関連の主要な団体としてはthe Appraisal Institute of Canada (The AIC)が挙げられる。The AICが認定している鑑定資格は、the AACI(全ての案件が実施できる資格)と the CRA(個人の住宅建物4棟までの評価に限定された資格)の2種類がある。The AICは国内外の鑑定基準を定めている。 The AIC 以外に、住宅の鑑定団体としてL'Ordre in Quebec, The Real Estate Institute of British Columbia, CENAREAがある。	CNBS(英訳名: National Banking and Securities Commission メキシコ国内の銀行内部評価に対して)、SHCP (National Secretary of Treasury 政府、民間の評価など)、INDAABIN(以前はCABINと呼ばれた。 国有財産のすべての評価に対して)
(3) 不動産鑑定士の人数規模	The AICの会員は約4500人。その他の団体の会員や政府の課税評価人を含めると推定8000~9000人	N/A
(4) 不動産鑑定業者の数	統計数字はないが、推定1000社程とされる。	N/A
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	The AIC が Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practise (CUSPAP)を定めており、広く認識されているが、必ずしも法的に強制適用されるものではない。	上記のCNBS、INDAABIN、SHCP
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	The AIC が IVSをレビューし、会員がCUSPAPに従っていればIVSIに整合した評価レポートを作成できるようにCUSPAPの修正を行っている。	現時点のメキシコ基準はやや古く、顧客の要望を満たしていない様である。IVSはグローバル化のためのゴールだと言う意見が見られる。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンパリエンスはどうなっているか。差異があるとすればどんな点か。	上記よりIVSと完全に整合している。	基本概念や手法には、相違はなく、評価の実務上でも3手法が採用されている。 調整の仕方にメキシコ基準とIVSとにやや違いがある。また上記(6)の通り、メキシコ基準はやや古く、顧客の要望を満たしていない様である。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	IVS 準拠が求められるのは、上場会社など限られた範囲であるが、カナダの鑑定士はCUSPAP.に従うことによりIVSIに整合している。	メキシコの鑑定士は、国際的な競争の中にいるため、IVSの必要性を感じている。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	国外からの評価依頼という点では非常に限定的であり、1%程度という意見がある。	全体像は不明。80%が海外の顧客という欧米系評価会社もある。
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか? もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	AIC会員に依頼すればIVSIに従った評価は容易であり特に問題は無い。	海外顧客の殆どが米国の顧客であり、USPAPIに基づく評価書を要求されている。

IV. 調査結果表

	アルゼンチン	ブラジル
(1) 不動産鑑定士は国家資格か否か。	アルゼンチン独自の資格はない。	不動産鑑定士という資格はない。 工学士、建築学士、農学士等であれば、それぞれの分野での資産評価を行うことができる。法的要件としては、「工学士・建築士・農学士州協会 (CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia)」に会員登録している者」である。
(2) 不動産鑑定士資格を認証する機関名	アルゼンチン独自の資格はない。 建築士やエンジニアが評価人として活動している。	上記のとおり、鑑定士資格を認証する機関は存しない。CREAの会員であることは、法的要件。 なお、上記CREAの会員の中で、特に鑑定業を専門とする会員の団体として、ブラジル鑑定工学協会 (IBAPE: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) が存在する。IVSCのブラジル代表機関もこのIBAPEである。IBAPEの会員であることは、資格認証とは直接に関係がないが、IBAPEの会員であることで、ある程度の専門性を持っているという社会的信用を得ることはできる。
(3) 不動産鑑定士の人数規模	N/A	約3,000人 (IBAPE会員数)
(4) 不動産鑑定業者の数	評価サービスを提供する不動産会社を含めて、約20社	N/A
(5) 不動産鑑定基準を決定する機関	アルゼンチン独自の基準を発行する公的な組織はない。 Argentinian Valuation InstituteがUPAVの構成員であり、その基準に従っている。 (補足: UPAVは、The Union of Pan American Valuationの略で、ラテンアメリカを代表するIVSの地域組織であり、2002年の段階でIVS支持の採択をしている)	ブラジル技術基準協会 (ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas) ブラジルにおける資産評価基準は、NBR第14653号である。
(6) 国際不動産鑑定基準としてIVSをどうとらえているか。	国際的な企業から評価を求められる会社では、それら企業の要請によりIVSを採用している。	上場企業にはIFRSの適用が義務づけられたため、その影響もあって、資産の評価基準についてもIVSとの整合性についての重要性は認識されている。
(7) 現在、国の鑑定評価基準とIVSとのコンバージェンスはどうか。差異があるとすればどんな点か。	不動産評価に関しては、UPAVの基準は、IVSと殆ど同じである。	ブラジルでは独自の評価基準を発展させてきた歴史があり、多くの新興国にみられるようにIVSをそのまま国内の評価基準として受け入れるという考え方はない。現行基準の総論部分 (Parte1) の見直しを行い、IVSとの整合性を持たせるように改訂しようという方向性にある。Parte1の改定委員会は2011年にも発足する予定である。
(8) 将来IVSを評価基準に取り入れていくことについて鑑定士は積極的か。	積極的とは言えない様である。	総論部分でIVSとの整合性を保持しようとの流れではあるが、具体的な手法の適用に関するローカルルールとしての従来のブラジル基準を固持する層が多い。
(9) 海外からの鑑定評価依頼は全体の評価ビジネスの中でどの程度の割合を占めるのか。	20%程度ではないかという意見あり。	N/A
(10) 海外顧客からの評価書発行に際して顧客はIVS基準適合を要請するか？ もしIVSと鑑定評価基準に差異があった場合にどのように解決しているか。	UPAVの基準は、IVSと大きな違いはなく、問題はない様である。	N/A

§4 国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼の調査	89
--------------------------------	----

§ 4 国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼の調査	91
---------------------------------	----

§4 国際評価基準に準拠した鑑定評価の依頼の調査

I. 目 的

日本国内に所在する不動産についての外国語による鑑定評価書等の発行の依頼、または日本国外に所在する不動産の鑑定評価等の依頼につき、それらの実績の把握及び現状の対応方法や問題点等につき調査を行うことを目的としている。

II. 対象業者

1. 東京都内に本社が存在し、2 名以上の不動産鑑定士が在籍し、かつ鑑定協会の会員になっている業者
2. 神奈川県、福岡県に本社が存在し、2 名以上の不動産鑑定士が在籍し、かつ鑑定協会の会員になっている業者
3. 第 25 回PPCインドネシアバリ大会参加業者及び委員会推薦業者

III. 実施内容

1. 実施期間:平成 22 年 11 月 5 日～平成 22 年 11 月 25 日
2. 実施方法:鑑定協会よりアンケートを送付し、Fax並びに電子メールで回答
3. 発送数:241 通
4. 回答数:70 通(29.03%)

IV. 回答結果

問Ⅰ.日本に所在する評価対象不動産について

1. 外国語での鑑定評価の依頼の有無

ある:20 社 (28.6%)

ない:50 社 (71.4%)

2. 依頼目的と依頼件数

全体件数:1,636 件

資産評価:1,246 件 (76.2%)

担保評価:175 件 (10.8%)

証券化:93 件 (5.7%)

売買の参考:69 件 (4.2%)

翻訳:20 件 (1.2%)

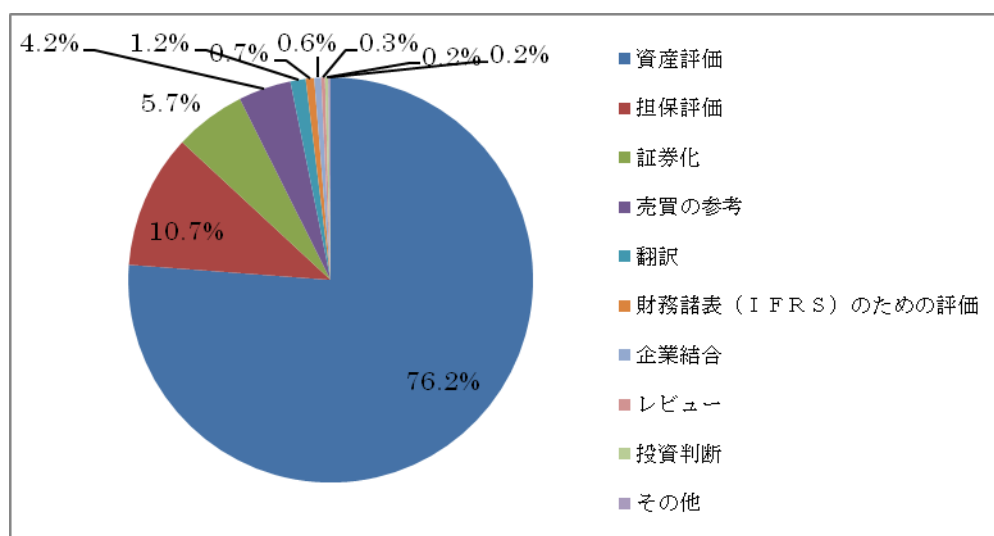
財務諸表 (IFRS) のための評価:11 件 (0.7%)

企業合併:9 件 (0.6%)

レビュー:5 件 (0.3%)

投資判断:4 件 (0.2%)

その他:相続、賃貸、時点修正の意見書、訴訟:各 1 件の計 4 件 (0.2%)



3. 依頼者が求める基準について(複数回答)
- 日本の基準:23 社(100.0%)
 - IVS:4 社(17.4%)
 - RICS:7 社(30.4%)
 - USPAP:4 社(17.4%)
 - その他:1 社(4.3%)
4. 日本基準以外で依頼を受けた場合の対応
- 日本基準で行うことに理解を求める:6 件(26.1%)
 - 整合性が不明なので依頼を謝絶する:0 件(0%)
 - 整合性があると判断し、日本基準で行う:5 件(21.7%)
 - 回答なし:8 件(34.8%)
 - その他の意見
 - ・ IVS、RICS、USPAPなどについて理解を務める
 - ・ 依頼者の依頼目的と評価書の使用目的による
 - ・ 日本基準以外の依頼がない
 - ・ 香港事務所のRICS鑑定士と提携する
5. 則った基準名と則っている旨を評価書に記載するか
- はい:13 件(56.5%)
 - いいえ:7 件(30.4%)
 - 回答なし:3 件(13.0%)
6. 日本語の評価書の作成について
- 基本的に外国語のみ:12 件(52.2%)
 - 日本語もかならず作成:8 件(34.8%)
 - 回答なし:1 件(4.3%)
 - その他(個別対応):2 件(8.7%)
7. 日本語版と外国語版の位置づけについて
- 日本語版が正:11 件(47.8%)
 - 外国語版が正:3 件(13.0%)

両方とも正:6 件(26.1%)

その他:1 件(4.3%)

8. IVSと日本基準は整合しているか考えるか

はい:7 件(30.4%)

いいえ:3 件(13.0%)

わからない:12 件(52.2%)

回答なし:1 件(4.3%)

9. 問 8 でいいえの場合、具体的な部分はなにか？

- Market value 以外の価格概念が日本の基準と合致しているか不明、特に特定価格
- 価格概念が異なる。日本の「不動産鑑定評価基準」では、本来 公正価値 = 市場価値 となっていると想定するが、IVS では異なっていると思われる。また、特定価格という概念も存在すること。
- GN8 の The Cost Approach for Financial Reporting (DRC) で価格を求めたときの注記など日本の基準とは異なると思う。

10. 依頼を受けた場合の現状の課題や問題点

- 日本のガイドラインが硬直的すぎて使い勝手がよくない
- 時価が基本となるため日本の基準とIVS等の整合性についての時価のガイドラインをだしてほしい
- 日本の不動産鑑定評価基準の正式な英訳版がない
- 特定価格(証券化の場合)、正常価格との差を説明するものが欲しい
- 英語が正確に訳されているのか不安である
- 日本の市場の理解が不足する海外からの依頼者が、当初日本の不動産鑑定評価基準に基づくものであるかどうかは問わないと言って依頼してくる場合もありますが、必ず投資ストラクチャーや評価書の使用目的等を詳細に尋ね、日本基準の鑑定評価が必要になる可能性が高いことの理解をうるように努めています。それでも尚、顧客側の投資スタンスおよび当該評価書の使用予定目的如何では、日本基準の鑑定評価が不要であり、かつ合法的に受託可能な場合もありますので、その場合には依頼者の指示に従うように

しています。

- 日本における関連ガイドライン等は、硬直的すぎると感じる場合があります。特に依頼者や他国オフィスの同僚とのやりとりからの経験で、他の先進国における鑑定評価の位置づけや鑑定士に期待する役割を前提として当社に依頼してくる海外投資家等の中には、依頼者がいくら instruction を与えようと変えようのない評価条件・前提条件等に戸惑いを見せる場合も少なくありません。自国では同様の依頼につき当然であることが、日本では通じないと感じている投資家は少なくないと思います。無論、日本に根付いた形で投資をし、これに慣れているプレイヤーも多いでしょうが、決して使い勝手が良いとは感じていない関係者も多いと思います。

無論、詳細なガイドライン、行動指針等は鑑定士を守る部分があるのは十分承知していますが、若干自由経済の原則に反する部分があるようには感じています。厳しい言い方をすれば、依頼者との取り決めで発生する様々なリスク(依頼者以外へのものも含む)を相対の契約の中や、成果物である評価書の中に、自身で落としこめないような鑑定業者にあわせたガイドラインが必要なのかどうか疑問です。もう少し、顧客の立場にたった視点を重視することが、真のグローバル化、鑑定業界の発展につながると考えます。

その意味で、IVSとの整合性を明確にしていくことは重要だと考え、本委員会に期待しています。

問Ⅱ.日本国外に所在する評価対象不動産について

1. 鑑定評価の依頼の有無

ある:7 社(10.0%)

ない:63 社(90.0%)

2. 依頼があった国と依頼件数

全体件数:67件

中国:29 件(43.9%)

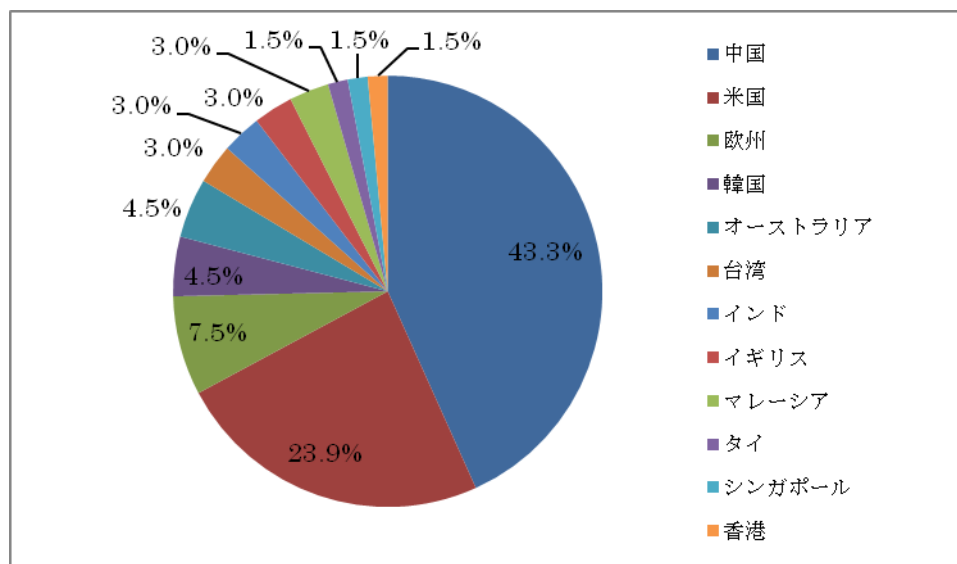
米国:16 件(24.2%)

欧州:5 件(7.6%)

韓国、オーストラリア:各 3 件(各 4.5%)

台湾、インド、イギリス、マレーシア:各 2 件(各 3.0%)

タイ、シンガポール、香港:各 1 件(各 1.5%)



3. 依頼者が求める基準について(複数回答)

日本の基準:0 社(0.0%)

対象不動産が存在している国の基準:7 社(100.0%)

IVS:1 社(14.3%)

RICS:2 社(28.6%)

USPAP:2 社(28.6%)

4. 海外投資不動産評価ガイドラインについて

ガイドラインに従った評価を行う:2 社(28.6%)

対象国の基準やIVSのみに従う 4 社(57.1%)

その他:1 社(14.3%)

5. 対象不動産が存在する国の基準で評価する場合において海外投資不動産評価ガイドラインに従わない理由について

- ・ ガイドライン公表前に受注
- ・ 依頼者や依頼目的に関し必要ない
- ・ 社内にネットワークがあるので評価書の検証は行うが、日本基準と現地の

基準とでは若干の相違がある

- ・ 費用がかかりすぎるため顧客が敬遠する。仕方がないので現地の評価書をそのまま提供し手配料を収受する。
- ・ 依頼者が必要としていなかったため

6. 依頼を受けた場合の現状の課題や問題点

- ・ 現地鑑定報酬が多くの場合日本の報酬を超えるくらい水準なのでガイドライン通りに見積もると経済的に顧客のPJ予算の負担範囲を超える。したがって不動産の評価だけでは採算がとれないと考える。
- ・ 通常の現地鑑定評価書では開示される内容が少ないため別途資料の開示を条件に依頼する。

V. 結 び

日本国内の不動産の評価を外国語で求められる場合、日本の基準に基づき評価を行っている。この場合においては国際基準との整合性というより日本の基準の順守を重視しているようである。

国際評価基準（IVS）プロジェクトチーム委員名簿

国際評価基準(IVS)検討プロジェクトチーム委員名簿

役 職	氏 名	勤務先名称	地域連合会等
座 長	前川 桂子	(株)緒方不動産鑑定事務所名古屋支所	中部連合会
委 員	秋山 祐子	(株)緒方不動産鑑定事務所大阪支所	近畿連合会
委 員	奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所	東京都士協会
委 員	木村 修	木村不動産鑑定事務所	東京都士協会
委 員	鈴木 雅人	(株)鈴木不動産鑑定所	近畿連合会
委 員	田井 能久	(株)タイ・バリュエーション・サービスーズ	中部連合会
委 員	中島 和人	東急不動産(株)	東京都士協会
委 員	菱村 千枝	不動産鑑定工房	東京都士協会
委 員	廣田 裕二	(財)日本不動産研究所研究部	東京都士協会
委 員	水登 朱美	シービー・リチャードエリス総合研究所(株)	東京都士協会
委 員	松澤 龍太郎		東京都士協会
委 員	山縣 知彦		東京都士協会
特別顧問	渡辺 卓美	(財)日本不動産研究所研究部	東京都士協会

- ※1 任期は、平成22年7月から平成23年3月まで。
- ※2 鈴木委員及び中島委員は、平成22年11月から在籍。
- ※3 山縣委員は、平成22年10月まで在籍。

不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務に係る調査報告書

平成 23 年 3 月 発行

国土交通省土地・水資源局地価調査課

Tel:03-5253-8111 Fax:03-5253-1578

