

平成25年土地白書について

国土交通省 土地・建設産業局
企画課長 河田 浩樹
平成25年7月23日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成25年版土地白書構成

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括。【第1章】
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。

➡ p.2~4

平成25年版土地白書分析テーマ

- テーマ1 : 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化【第2章】 ➡ p.5~7
- テーマ2 : 経済社会構造の変化と土地利用【第3章】 ➡ p.8~11

第2部 土地に関して講じた施策

- ・ 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- ・ 第2章 土地に関する情報の整備
- ・ 第3章 地価動向の的確な把握等
- ・ 第4章 不動産市場の整備等
- ・ 第5章 土地利用計画の整備・充実等

第3部 土地に関して講じようとする施策

- ・ 第6章 住宅対策等の推進
- ・ 第7章 土地の有効利用等の推進
- ・ 第8章 環境保全等の推進
- ・ 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

➡ p.12

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 地価や土地取引の動向、住宅市場の動向を見ると、最近の不動産市場には回復の兆しが見られ、経済対策、金融政策等の効果を背景に、市場の活性化が期待される。

下げ止まりつつある地価

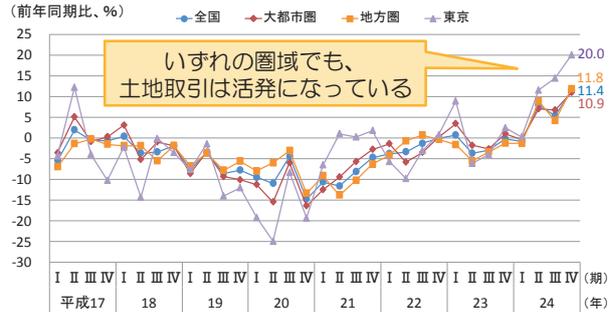
	前年からの変動率(住宅地)					前年からの変動率(商業地)					地点数(25公示、全用途)	
	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	21 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	上昇	横ばい
全 国	▲3.2	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲4.7	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	2008(546)	4372(1849)
三大都市圏	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	▲5.4	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1349(413)	3532(1401)
東京圏	▲4.4	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	▲6.1	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	606(93)	2046(282)
大阪圏	▲2.0	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲3.3	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	348(166)	776(426)
名古屋圏	▲2.8	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	▲5.9	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	395(154)	710(693)
地方圏	▲2.8	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲4.2	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	659(133)	840(448)

資料：地価公示

注：地点数における括弧内の数字は24公示の地点数。

地価は引き続き下落傾向だが、下落率は縮小し、上昇地点・横ばい地点が大幅に増加

活発化している土地取引



資料：法務省「登記統計」

注1：土地取引件数は、売買による土地に関する所有権移転登記の件数としている。

注2：地域区分は以下のとおり。

大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県。
地方圏：上記以外の地域。

マンション市場も回復



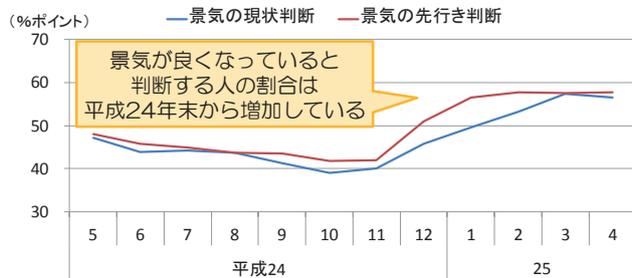
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

注：首都圏…埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
近畿圏…滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 不動産市場の足下の動向を見ると、経済全体に明るい兆しが見られる中、回復に向けた動きが見られる。こうした動きを確かなものとするために、引き続き、市場の活性化に向けて取り組んでいくことが必要。

企業や家計のマインドは好転してきている



資料：内閣府「景気ウォッチャー調査」

注：DI=「良くなっている」「良くなる」と答えた者の構成比(%) + 0.75×「やや良くなっている」「やや良くなる」と答えた者の構成比(%) + 0.5×「変わらない」と答えた者の構成比(%) + 0.25×「やや悪くなっている」「やや悪くなる」と答えた者の構成比(%) + 0×「悪くなっている」「悪くなる」と答えた者の構成比(%)

オフィスビル市況は年明けから大きく改善



資料：三井商事株式会社「最新オフィスビル市況」

第1部第1章 平成24年度の地価・土地取引等の動向

➤ 被災地の地価や土地取引の動向、住宅市場の動向にも明るい兆しが見られる。

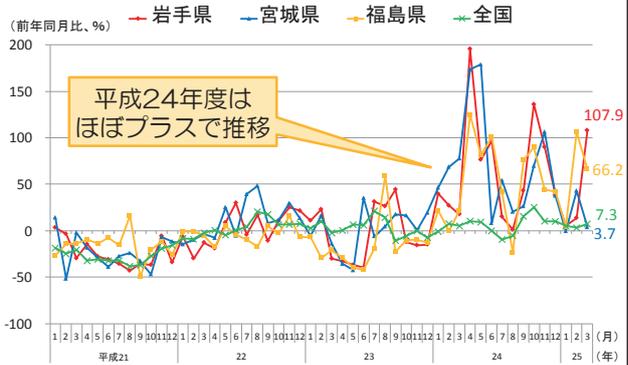
被災地においても地価の下落率は縮小

	住宅地			商業地		
	23公示	24公示	25公示	23公示	24公示	25公示
岩手県	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 2.7	▲ 7.6	▲ 7.0	▲ 4.8
宮城県	▲ 2.9	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 6.5	▲ 3.9	0.0
福島県	▲ 3.4	▲ 6.2	▲ 1.6	▲ 4.3	▲ 7.2	▲ 3.2
全国	▲ 2.7	▲ 2.3	▲ 1.6	▲ 3.8	▲ 3.1	▲ 2.1

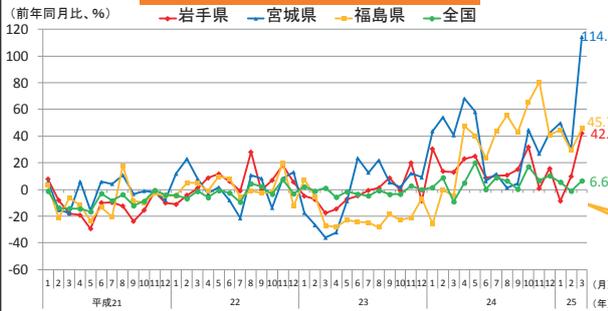
資料：国土交通省「地価公示」
 注1：東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。
 注2：福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した（休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点）。
 注3：23公示…平成23年地価公示（平成22年1月1日～平成23年1月1日の変動率）。
 24公示…平成24年地価公示（平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率）。
 25公示…平成25年地価公示（平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率）。
 注4： ■ 前年よりも下落率縮小 ■ 前年よりも下落率拡大

いずれの県でも下落率は縮小

住宅着工は増加傾向



被災地の土地取引も回復傾向

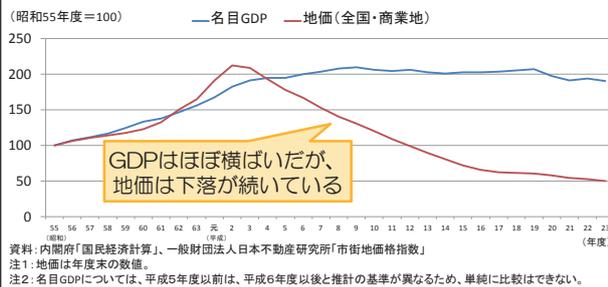


いずれの県でも、土地取引は活発になっている

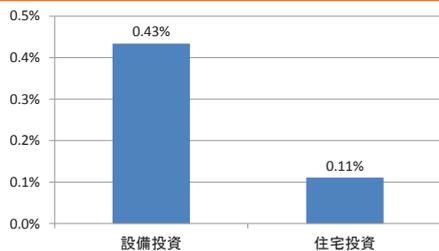
第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

➤ 地価の回復は、我が国経済に好影響。日本経済の実態に見合った地価に回復するためには、落ち込んだ不動産の収益性を見通しを回復させることが必要。
 ➤ そのためには、経済活性化やまちづくりのビジョンを明確にすることが必要。

日本経済の実態以上に落ち込んでいる地価

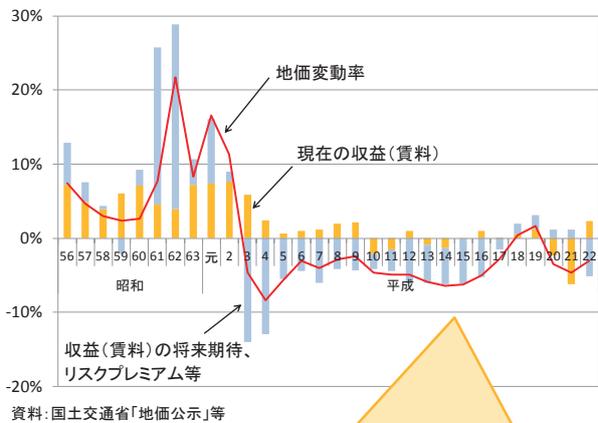


地価上昇は、設備投資や住宅投資の増加につながる



資料：国土交通省「不動産市場を考慮したマクロ経済モデルの構築業務報告書」より作成
 注1：内閣府「国民経済計算」、財務省「法人企業統計季報」、総務省「人口推計」、日本銀行「金融経済統計月報」等より推計。
 注2：平成22年度第3四半期において、土地資産額が1%増加したときの設備投資、住宅投資の増加率を推計したもので、注3：詳細については、付注2参照。

将来収益（賃料）見通しの低下等が地価下落の要因



長期にわたる景気低迷による将来収益（賃料）見通しの低下等が地価下落の要因

推計によれば、地価が1%上昇すると、土地の担保としての価値が上昇することにより、設備投資が0.43%、住宅投資が0.11%上昇する

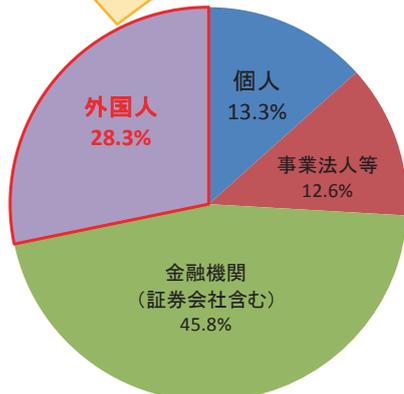
第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

➤ 不動産投資市場を通じて海外の資金を取り込むためには、日本経済の成長性に対する期待を高めるとともに、市場の透明性を向上させることが必要。

リート市場における海外投資家の存在感は大きい

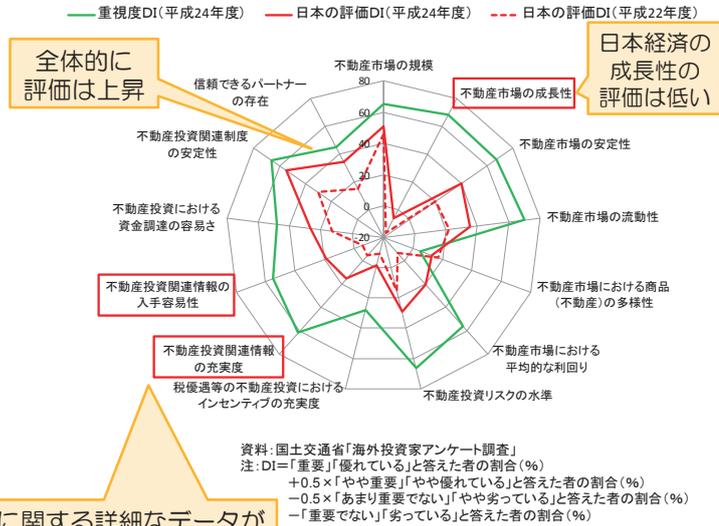
「経済の成長性」と「市場の透明性」が投資を呼び込む鍵

海外投資家が
投資口数の約3割を保有



資料: 各リートの決算説明会資料等によりみずほ証券作成
注: 平成25年3月28日現在の数値。

賃料や取引に関する詳細なデータが
入手しにくいなど
市場の透明性に関する評価が低い



第1部第2章 不動産市場における資産価格の変動とグローバル化

➤ 海外の経済成長を取り込み、我が国の経済成長につなげていくためには、不動産分野においても、海外展開を促進していくことが必要。

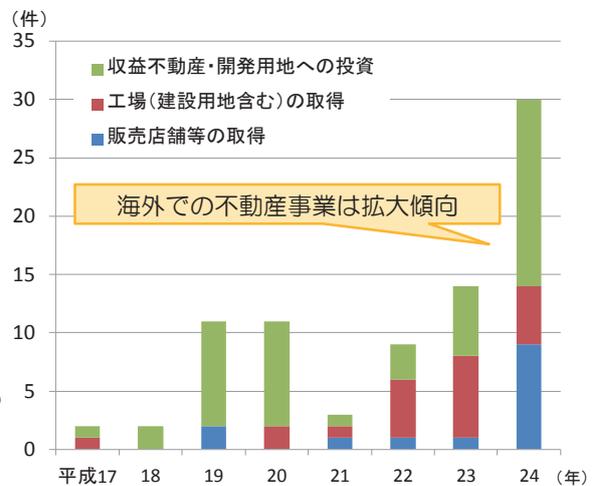
投資が生み出す利子や配当で経常収支の黒字を確保

海外における不動産投資(アウトバウンド)は増加

貿易サービス収支が赤字になる中で、
海外投資が生み出す利子や配当(所得収支)が
経常収支の黒字を支えている



資料: 財務省「国際収支統計」
注: 所得収支...雇用者報酬、利子・配当金など、経常移転収支...無償資金協力、寄付、贈与など



海外での不動産事業は拡大傾向

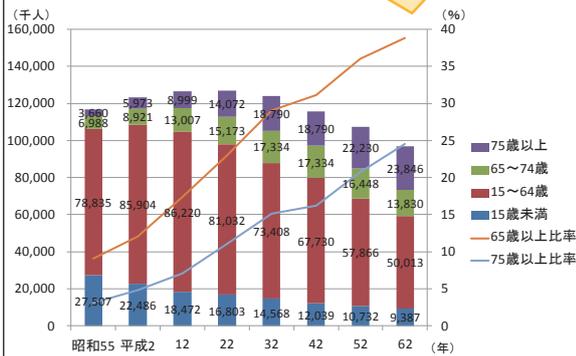
資料: 都市未来総合研究所

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

➤ 今後、我が国では、人口減少が進み、高齢化が急速に進行していくことが予想される。

急速な人口減少、高齢化が予想されている

65歳以上比率は右肩上がりであり、高齢化が急速に進んでいる

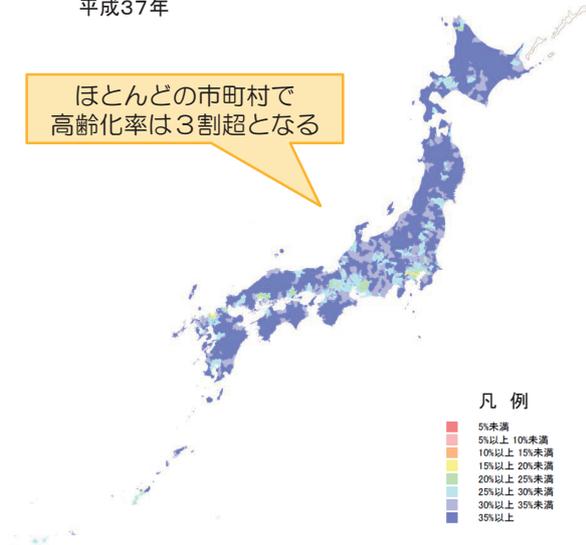


資料:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成25年1月推計)」より作成
注1:平成22年までは総務省「国勢調査」を、平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」を使用。
注2:平成22年までの人口は、年齢不詳を除いたもの。

平成37年には日本全国で高齢化が進む

平成37年

ほとんどの市町村で高齢化率は3割超となる

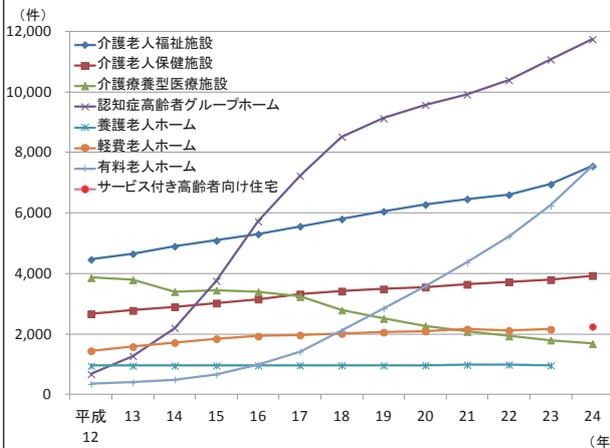


資料:国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」より作成 8

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

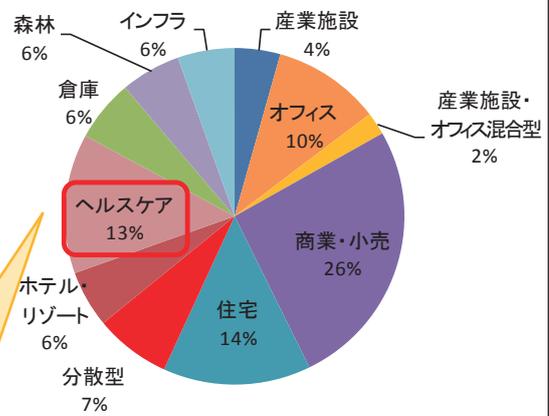
➤ 高齢化により、医療・福祉関係の土地利用に対するニーズが高まると見込まれることから、ヘルスケアリート設立等に向けて、普及啓発やガイドラインの作成など環境整備が必要。

高齢者向け施設数が増加している



資料:厚生労働省

米国では資金調達に不動産証券化手法が活用されている



資料:NAREIT REITWatchより作成
注:平成25年2月末の用途別銘柄の時価総額比率

米国ではヘルスケア施設を対象にするREITが約1割を占める

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

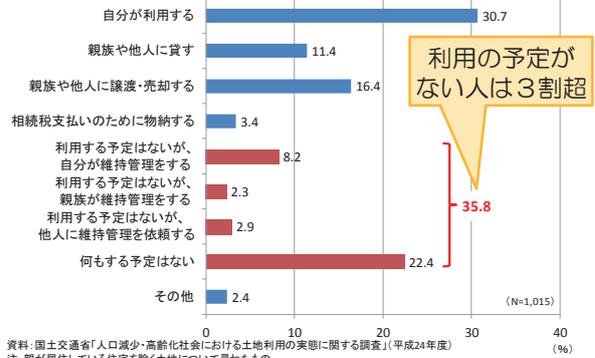
➤ 人口減少、高齢化により増加が見込まれる未利用地については、所有と利用の分離を進めることで、有効利用を図ることが必要。

地域によっては人口減少により空き地が増加



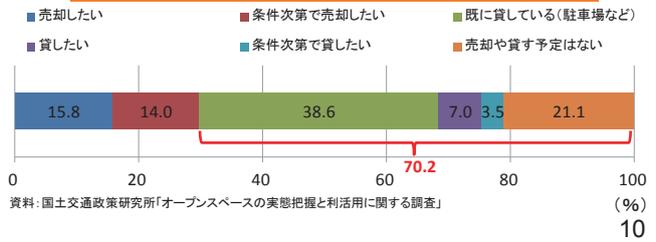
資料：国土交通政策研究所「空地の発生消滅の実態把握と新たな利活用方策に関する調査」

土地を相続しても、利用する予定がない人が多い



資料：国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」(平成24年度)
注：親が居住している住宅を除く土地について尋ねたもの。

空き地であっても、手放す意向は乏しい



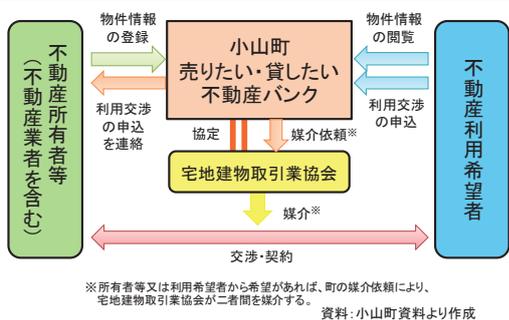
資料：国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査」

第1部第3章 経済社会構造の変化と土地利用

➤ 所有と利用の分離を進めるためには、情報流通を促進すること等により所有者と利用者のマッチングを進めるとともに、エリアとしての価値を向上させることが必要。

市のマッチングにより空き地の有効利用が図られている

静岡県小山町「売りたい・貸したい不動産バンク」の仕組み



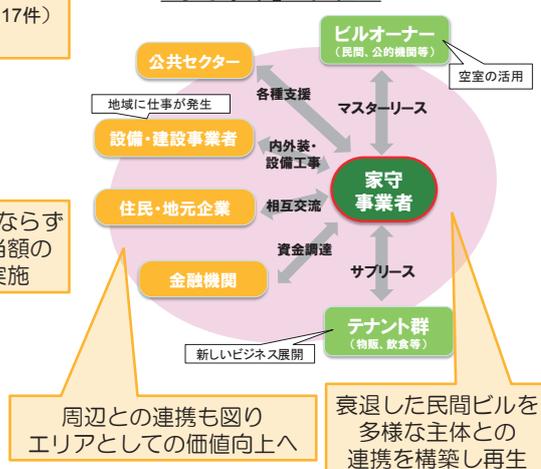
35件 (うち空き地17件) が成約

マッチングのみならず仲介手数料相当額の一部助成も実施

※所有者等又は利用希望者から希望があれば、町の媒介依頼により、宅地建物取引業協会が二者間を媒介する。
資料：小山町資料より作成

民間主体のコーディネートによりエリアの価値向上が図られている

「家守事業」の仕組み

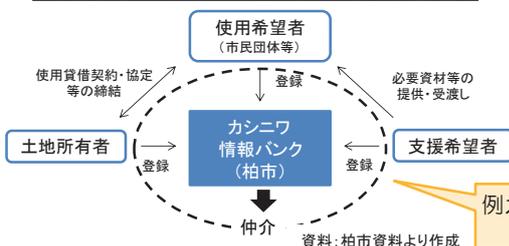


周辺との連携も図りエリアとしての価値向上へ

衰退した民間ビルを多様な主体との連携を構築し再生

資料：千代田区SOHOまちづくり推進検討会提言「中小企業ビル連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」より作成

千葉県柏市「カシニワ情報バンク」の仕組み



例えば、使用希望者(町会)が整備を行い、空き地をコミュニティ広場として活用

資料：柏市資料より作成

第2部・第3部 土地に関する基本的な施策

第2部 土地に関して講じた施策

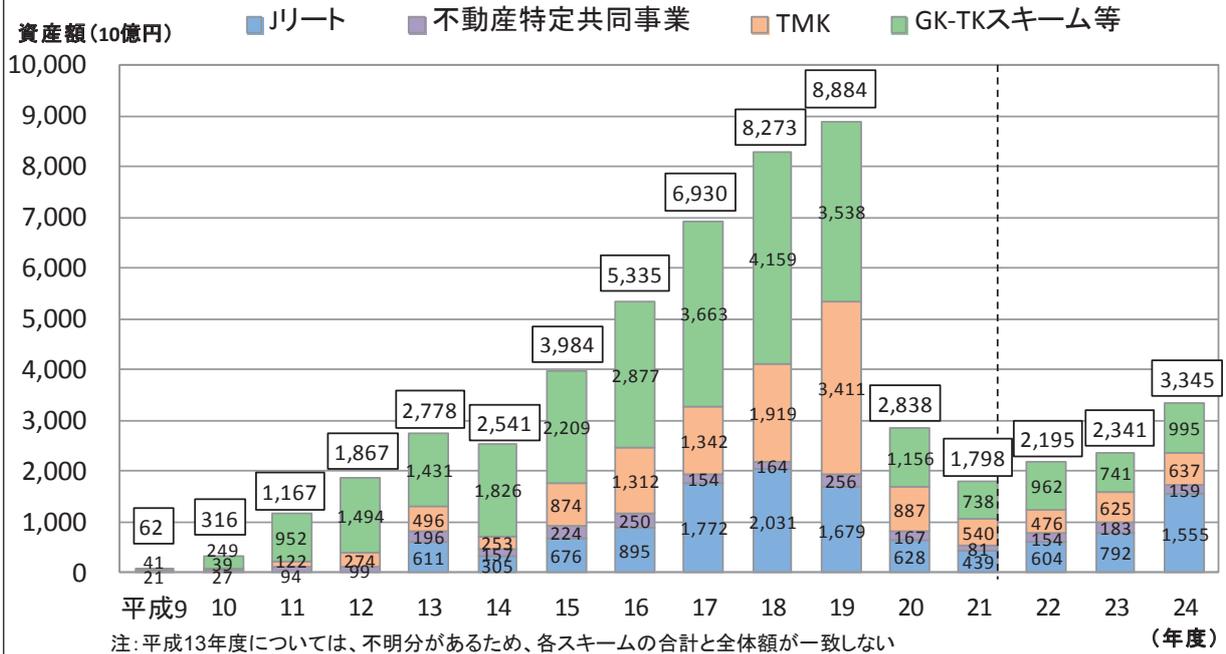
第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備
国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等
地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等
不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応等
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進
地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進
農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策
土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置

12

不動産証券化

不動産証券化の実績の推移

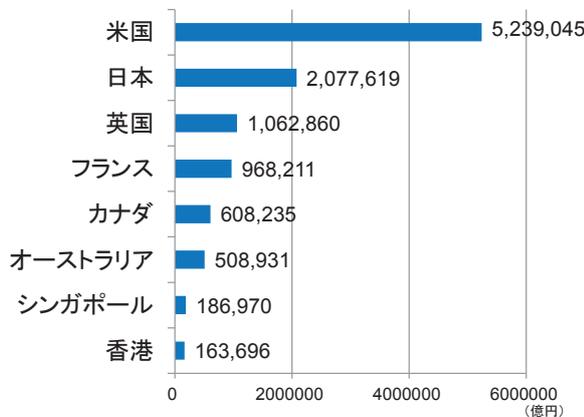


※平成24年度不動産証券化実態調査(国交省)

日本のREIT市場の規模

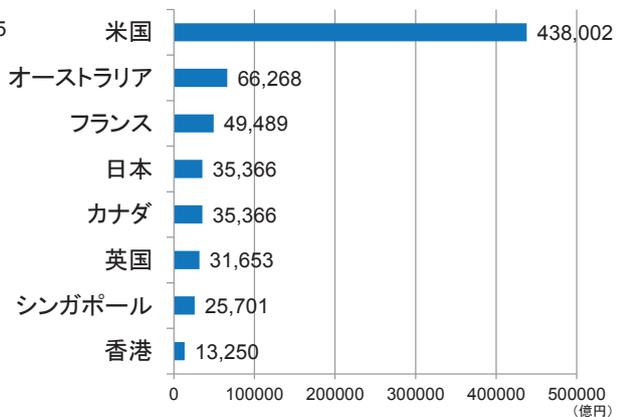
➤ 日本の収益不動産市場の規模は、アメリカの約4割であるのに対し、上場REIT市場の規模は、アメリカの約1割。

世界各国の収益市場の規模



資料:PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Real Estate Markets:2012 update"
に基づき、国土交通省作成。
注:平成24年3月末現在

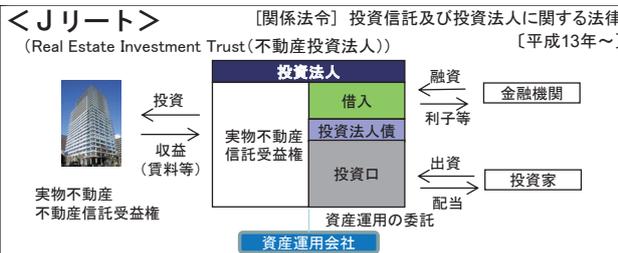
世界各国の上場REIT市場の規模



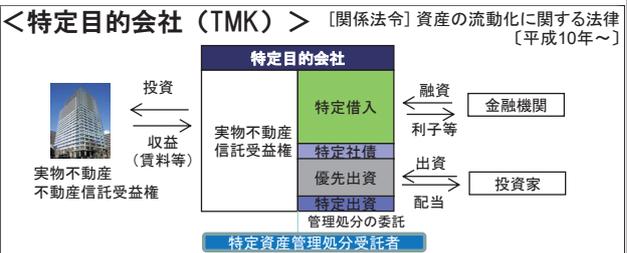
資料:一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック」
注:平成24年3月末現在

我が国の証券化手法の概要

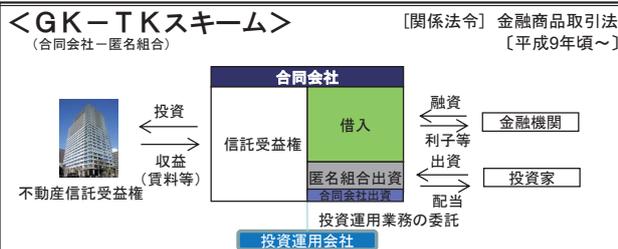
○不動産が生み出す収益をベースに幅広い投資家から資金を集め、不動産の取得・運用を行い、その収益を分配する仕組み。
 ○豊富な民間資金の不動産市場への導入に資する仕組みであるとともに、国民金融資産の運用手段の拡大にも貢献。



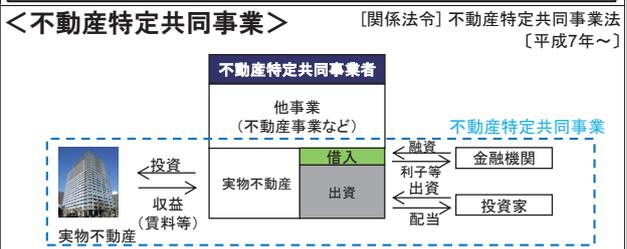
- ・資産運用のために設立された投資法人が、不動産等の取得、譲渡、賃貸等を行い、その収益を分配する仕組み。
- ・投資口(株式に相当)を上場することで幅広い投資家から資金調達を行うほか、年金など機関投資家の資金を集める非上場リートも存在。



- ・資産の流動化のために設立された特定目的会社(TMK)を利用して、予め定められた「資産流動化計画」に基づき、投資家・金融機関から資金を集めて資産を取得し、資産から生じる収益を分配する仕組み。



- ・証券化のために設立された合同会社(GK)が投資家から匿名組合(TK)出資を調達し、金融機関のローンと併せて不動産信託受益権を取得する仕組み。



- ・主務大臣・知事の許可を受けた事業者(不動産会社等)が投資家から資金を集めて不動産の取得、譲渡、賃貸等を行う仕組み。
- ・許可制度により不動産投資に関する能力(資本金要件、業務管理者の設置等)をチェックした上で、事業者が機動的に不動産取引を実施。

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成25年法律第56号)

建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図るため、不動産特定共同事業(※)の規制を見直す。

(※)投資家から出資を受けて、実物不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。投資家保護等の観点から、国土交通大臣(一部は内閣総理大臣と共管)又は都道府県知事による許可が必要。

施策の効果

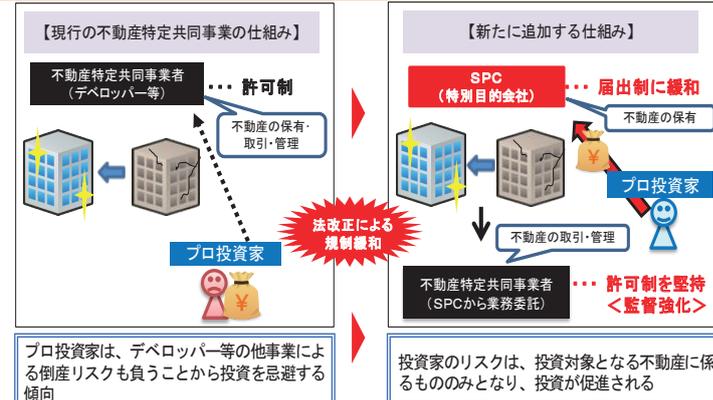
○我が国には耐震性の劣る建築物が多数存在(※)。建築物の耐震化、更には、介護施設の整備、地方の老朽施設の再生などに民間資金が導入され、優良な都市ストックが形成される。(※)法人が所有する建物棟数のうち、新耐震基準を満たしていない又は未確認のものは約3分の1
 ○優良不動産(投資適格不動産)の供給とそれに伴う不動産取引の活発化により、不動産市場が活性化し、景気回復に貢献。

○耐震改修・建替、介護施設の整備、地方の物件や小規模物件の再生などは、大規模改修が制限されていたり、手続きに手間・コストのかかる既存の証券化スキームでは対応が困難な場合が存在。

○不動産特定共同事業は多様なケースに活用できるスキームであるが、現行の不動産特定共同事業は、他事業から倒産隔離されておらず活用が進まない。

改正概要

倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所要の措置を講ずる。



法改正により、新たなスキームによる約5兆円を含め、約7兆円の新たな投資が行われ、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる(今後10年間)

(参考)本法律に関連する税制特例措置

特別目的会社(SPC)が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る不動産流通税(登録免許税・不動産取得税)の軽減 【平成25年度税制改正】

不動産特定共同事業法の一部を改正する法律②

活用イメージ① 耐震性の劣る施設をSPCが取得して、耐震改修工事や建替えを実施

耐震性が劣るため
耐震改修工事が必要



SPCが取得して
耐震改修工事や
建替えを実施

環境・防災機能に優れたビル



活用イメージ② 老朽施設をSPCが取得して、介護施設に再生

介護施設整備への
高いニーズが存在



SPCが土地・建物
を取得して、
介護施設に再生

介護施設



不動産鑑定評価基準の見直し

不動産鑑定評価基準(概要)

不動産鑑定評価基準: 不動産鑑定士が、不動産の鑑定評価を行うに当たっての**統一の基準**であり、**不当な不動産の鑑定評価についての懲戒処分を行う際の判断根拠**(国土交通事務次官通知)

(昭和39年に作成された後、昭和44年(全部改正)、平成2年(全部改正)、平成14年(全部改正)、平成19年(一部改正)及び平成21年(一部改正)。)

総論	第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察 不動産の鑑定評価とは何か、それは何故に必要か、我々の社会においてどのような役割を果たすものか、この役割の具体的な担当者である不動産鑑定士に対して要請されるものは何か。	第6章 地域分析及び個別分析 地域分析: 対象不動産の存する地域の特性、対象不動産に係る市場の特性、これらの特性が地域内の不動産の利用形態と価格形成に与える影響力を分析し、判定。 個別分析: 対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成に与える影響を分析し、対象不動産の最有効使用を判定。
	第2章 不動産の種類及び類型 不動産の鑑定評価においては、不動産の地域性並びに有形的利用及び権利関係の態様に基づく不動産の種類ごとに検討することが重要。	第7章 鑑定評価の方式 原価方式: 不動産の再調達に要する原価に着目し、 比較方式: 不動産の取引(賃貸)事例に着目し、 収益方式: 不動産から生み出される収益に着目し、 それぞれ不動産の価格を試算。
	第3章 不動産の価格を形成する要因 価格形成要因(一般的要因、地域要因及び個別的要因)を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、対象不動産の効用及び相対的希少性並びに有効需要に及ぼす影響を判定することが必要。	第8章 鑑定評価の手順 合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の手順を秩序的に実施すべき。(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、処理計画の作成、対象不動産の確認、資料の収集及び整備、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成)
	第4章 不動産の価格に関する諸原則 一般の経済法則に基礎をおき、鑑定評価の立場からこれを認識し、表現した諸原則を活用すべき。(需要と供給の原則、変動の原則、代替の原則、最有効使用の原則、均衡の原則、収益増進及び減退の原則、収益配分の原則、奇与の原則、適合の原則、競争の原則及び予測の原則)	第9章 鑑定評価報告書の作成 鑑定評価報告書は、不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、不動産鑑定士が自己の専門的学識と経験に基づいた判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とし、その内容は、不動産鑑定士が交付する鑑定評価書の実質的な内容となるもの。
	第5章 鑑定評価の基本的事項 基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格の種類を確定しなければならない。	
各論	第1章 価格に関する鑑定評価	第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価 証券化対象不動産の範囲、証券化関係者との関係等、エンジニアリング・レポートの入手及び活用、内覧を含む実地調査の実施、DCF法の収益費用項目の統一等、DCF法の適用等
	第2章 賃料に関する鑑定評価	

不動産の鑑定評価の方式(3手法の適用)

不動産の価格は、

- (1) **(費用性)** どれほどの費用が投じられたものであるか
 - (2) **(市場性)** どれほどの値段で市場で取引されているものであるか
 - (3) **(収益性)** 利用することによってどれほどの収益が得られるものであるか
- の3つの点を考慮して形成されており、**不動産の鑑定評価においても、この3つの観点から価値を計測。**

(1) (費用性) 原価法による積算価格

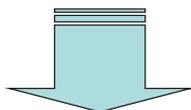
- ① 土地、建物それぞれについて、価格時点において再調達する場合の総額を求め、
- ② 物理的摩滅、機能の陳腐化、近隣地域の経済・環境等との不適応等を考慮した経済的残存耐用年数による減価を行い、
- ③ 価格(積算価格という。)を求める。
- ④ なお、②で考慮し得ない要因(土地利用規制の変更等近隣不動産との比較における市場性の減退等)がある場合には、さらに減価する場合もある。

(2) (市場性) 取引事例比較法による比準価格

- ① 対象不動産と類似性が高く、市場において発生した近傍類地の多数の取引事例を収集・選択し、
- ② 時点修正や、対象不動産との比較において考慮すべき地域要因(土地利用・環境等)、個別的要因(土地については地積・形状等、建物については築後経過年数・維持管理状態等)を補正し、
- ③ 価格(比準価格という。)を求める。

(3) (収益性) 収益還元法による収益価格

- ① 過年度の事業収支等をもとに対象不動産が将来生み出すであろう純収益(=運営収益-運営費用)を求め、
- ② 将来の収益に影響を与える要因の変動予測や不確実性を考慮した還元利回りにより現在価値に割引くことにより、
- ③ 価格(収益価格という。)を求める。



事業実施による収益の獲得を目的とする**収益不動産の需要者等**においては、一般に、土地・建物一体として生み出されるであろう**収益性を重視**する傾向。このため、収益不動産の**鑑定評価においても、収益価格を重視**して鑑定評価額を決定。

上記3手法で用いた資料や分析等を**再吟味し、その結果を踏まえ、試算価格(積算価格、比準価格及び収益価格)が有する説得力の相違を判断した上で、鑑定評価額を決定する。**

不動産鑑定評価基準等の見直しについて

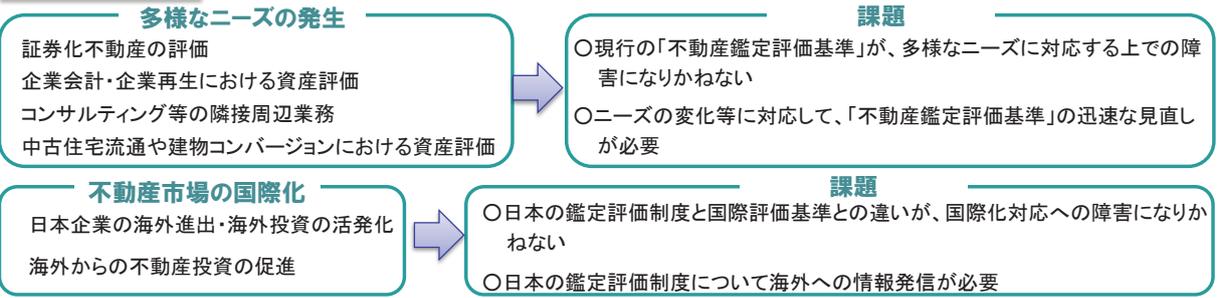
不動産鑑定評価の多様なニーズ、国際化への対応

鑑定評価をめぐる動き

- ① 「日本再生の基本戦略」(H23.12閣議決定)、「成長ファイナンス推進会議」
 → 不動産投資市場の活性化
- ② 「持続可能で活力ある国土・地域づくり」の推進
 → ・不動産ストック再生への民間資金の導入
 ・中古住宅流通の促進
- ③ 「不動産鑑定業将来ビジョン」の推進
(H23.6 (社)日本不動産鑑定協会(現(公社)日本不動産鑑定士協会連合会))
 → ・多様化型ビジネスモデルへ
 ・グローバル化への対応
 ・官需から民需へ

基盤となる不動産鑑定評価の一層の充実

課題



対応の方向性

不動産鑑定評価基準等の見直しを行う (← 平成24年度 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討)

- ・ 多様なニーズへの対応として、一定の場合に基準に則らないことを認める「価格等調査ガイドライン」等が平成22年から施行されているが、適用条件が分かりづらいといった意見も踏まえ、現行の基準及びガイドライン等の課題を洗い出し
- ・ 土地中心の内容から、ストック時代に対応した建物評価も重視した内容へ
- ・ 国際評価基準 (IVS) との適合性を促進

不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)の概要

(1) 不動産市場の国際化への対応 → 海外投資家等への分かりやすさの向上、不動産投資の円滑化

現状

- 不動産市場の国際化の進展
 - IVS(国際評価基準)採用国が増加する一方、日本で主として「条件設定・手順等」や「価格の種類等」の規定がIVSと相違
 - 日本の企業会計基準のIFRS(国際財務報告基準)へのコンバージェンス(収斂)に伴う不動産時価算定の変化
- 資産評価に係る法規制や取引慣行といった日本固有の事情を踏まえつつ、不動産鑑定評価基準のIVSとの整合性を高める

見直し概要

- 論点A 「スコープ・オブ・ワーク」の概念の導入** → 依頼ニーズに応じた合理的な評価が可能に
 - ・ 依頼者との合意に基づき土壌汚染等の調査範囲の限定や手法適用の合理化を可能とする。
- 論点B 価格概念のIVSとの整合性の向上** → 国際的にも分かりやすい価格表示に
 - ・ 証券化対象不動産の価格表示を「特定価格」から「正常価格」に統一化する。
- 論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し**

(2) 多様な評価ニーズへの対応 → ニーズに応じた信頼性のある評価の実施

現状

- 証券化対象不動産はホテル、ショッピングセンターや医療・福祉施設等の事業用不動産まで多様化
 - 中古住宅等の売買時のセカンドオピニオン・担保評価への鑑定評価の活用が期待
 - 建物の用途に応じて価格形成要因を適切に分析する必要性の増大
- 評価ニーズの多様化に対応した規定の整備や評価のあり方を整理する

見直し概要

- 論点D 事業用不動産に係る規定の充実** → 不動産証券化の拡大等に対応した適切な評価の確保
 - ・ 事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益を的確に把握するための留意点等を新設する。
- 論点E 中古住宅等に係る新たな評価ニーズへの対応** → 個人依頼者のニーズに対応した柔軟な評価が可能に
 - ・ 建物スペック等において、評価上留意すべきポイントを規定する。(例:リフォームの状況等)
- 論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し** → 建物の用途に応じて重視される機能等を的確に評価
 - ・ 住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設の用途毎に、評価上留意すべきポイントを規定する。
 - ・ 防災性や省エネ対応など、評価上留意すべきポイントを規定する。

(3) その他

- 論点G 定期借地権に係る規定の充実**
- 論点H 継続賃料の評価に係る規定の見直し**
- 論点I 求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方の整理**

「経済財政運営と改革の基本方針」(平成25年6月14日閣議決定)

第2章 強い日本、強い経済、豊かで安全・安心な生活の実現

4. 地域・農林水産業・中小企業等の再生なくして、日本の再生なし

(1) 特色を活かした地域づくり

(都市再生・まちづくり、地域活性化等)

国際競争力のある大都市を形成する。官民の地域の多様な関係者が連携して地域の戦略に基づき、民間の知恵や資金を活かした都市再生や公共交通の活性化を、不動産証券化等の手法も活用しつつ、多様な支援策を通じて推進する。**上記の取組を可能とする不動産情報や関連する基準の整備を推進する。**国際会議の誘致やシティ・セールスの推進、都市災害に対する脆弱性の克服、競争力を強化する交通インフラの整備や老朽化したインフラの対策を集中的に進める。(以下、略)

「日本再興戦略」(平成25年6月14日閣議決定)

一. 日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化

④都市の競争力の向上

○都市・住環境の向上

透明性・客観性の高い不動産市場を実現するため、各種の不動産情報やその提供体制の整備、**国際基準を踏まえた不動産の評価基準の整備(来年度中)等を行う**とともに、フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

※中短期工程表：次ページ参照

中短期工程表「立地競争力の更なる強化②」

		2013年度	2014年度	2015年度	2016年度～	KPI	
		概算要求 税制改正要望等	秋 年末 通常国会				
都市の競争力の向上①	不動産市場の整備及び居住環境の整備	分散して存在する不動産取引に必要な情報(性能・品質・履歴・価格等)を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を適時適切に提供できるシステムの検討(基本構想策定)	分散して存在する不動産取引に必要な情報(性能・品質・履歴・価格等)を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を適時適切に提供できるシステムの検討・構築				
		海外投資家等のニーズを踏まえた不動産市場への投資促進に必要な不動産の諸制度(不動産関連法制等)、価格動向、運用状況(空室率等)などの情報の集約、海外への提供等					
		空きビル等既存ストックの再生・有効活用のための不動産マネジメント手法(ビジネス手法の多角化と関係者間のコーディネート等)やエリアとしての評価に関する新たな指標の検討			ガイドラインの作成・普及		
		国際基準や多様なニーズ等を踏まえた不動産鑑定評価基準、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン等の見直し	国際基準を巡る今後の動向や市場ニーズ等に対応しうる不動産鑑定評価を行うための課題検討、これに応じた評価の精度・信頼性を確保するための環境整備			・2020年までに、世界銀行のビジネス環境ランキングにおいて、日本が、現状先進国15位→3位以内に入る。	
		建物評価の在り方等の指針策定 中古住宅流通促進策についての取りまとめ ・中古住宅の適切な建物評価手法についての指針策定 ・既存住宅インスペクション・ガイドラインの策定及び講習の実施等による普及 ・リフォームに係る性能評価の充実(長期優良住宅化のための評価基準案の策定) ・住宅・建築物の耐震化の促進 ・老朽化した建築物の更新と併せた病院・介護・育児支援施設等の都市機能の導入支援	居住面の環境整備の促進に向けた取組強化				・2020年までに、世界の都市総合ランキングにおいて、東京が、現状4位→3位以内に入る。
		不動産価格指数(住宅)の試験運用	不動産価格指数(住宅)の提供	不動産価格指数(商業用不動産)の開発・整備・提供			
都市開発の円滑化のための効率的な地籍調査等による土地境界情報の整備の加速化	新技術やITの活用等による地籍整備の新たな促進策を検討	新たな促進策も含め、地籍整備のさらなる加速化					