

特集 経済社会の変容と不動産専門職能の今後 【論説】

価格評価：不動産価格評価の新潮流

—不動産鑑定士を念頭に—

Valuation : The new trend of property valuation
—To Licensed Real Estate Appraisers—

Masayuki YOSHIMURA : Chief Executive Officer Yoshimura Planning &
Appraisal Co., Ltd.

吉村 真行*

1. はじめに

近年我が国の不動産及び不動産関連の専門職能を取り巻く環境は激変している。土地神話の終焉に伴う所有から利用への意識の変化、外資の進出に端を発した不動産の金融化、証券化及びグローバル化、国際会計基準の潮流等の不動産を取り巻く会計制度の変化、世界的な懸案事項となっている地球資源・環境問題、CRE・PRE戦略マネジメントの必要性、東日本大震災を契機とした不動産に関する課題の顕在化等、これらの変化のスピードは凄まじいものであり、社会のニーズもますます多様化、複雑化、そして高度化している。

これに対して、不動産の専門職能家の一人である不動産鑑定士は、これまで以上に社会の信頼と尊敬に値する高い専門性の発揮が求められていると実感する。

しかしながら、不動産鑑定評価制度の創設以来、不動産鑑定評価という独占業務を主業としてきた不動産鑑定士は、このような社会のニーズに十分こたえられるであろうか。不動産鑑定士は今、大きな岐路に立たされているのではないか。

なお、本稿においては、見解の部分については私見であることを申し添える。

2. 経済社会の変容と不動産鑑定評価制度

(1) 不動産鑑定評価制度の創設と不動産鑑定士の役割

不動産鑑定評価制度は、「不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士等の資格及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もって土地等の適正な価格の形成に資すること」を目的として、1963年に「不動産の鑑定評価に関する法律」（以下、「法」という）が制定され、翌1964年に制度の担い手として「不動産鑑定士」という国家資格が創設されることによってスタートした。

この制度が創設された社会的背景としては、1950年代半ば頃からの急速な経済発展に伴う産業と人口の都市集中等による宅地需要の不均衡、さらにこれに起因する地価の高騰による思惑的な需要の拡大と供給の過少状態の誘発等による地価の著しい高騰などが挙げられ、合理的な地価形成を図るための制度が必要であったと認識している。

土地は他の一般の諸財と異なる不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等の自然的特性、用途の多様性、併合及び分割の可能性、社会的及び経済的位置の可変性等の人文的特性を有しており、地価決定の

不合理性に由来する地価の混乱が地価高騰を招いていた当時の状況下においては、極めて専門的な知識、経験、判断力等を有する不動産鑑定評価という行為が必要とされ、このような資質を備えた専門職能家としての役割が不動産鑑定士に求められていた。

そして、権威ある専門職能としての制度に基づく公正妥当な不動産鑑定評価を普及させることによって、合理的な価格が提供される結果、混乱した地価に整一性を与え、適正な地価形成が可能となり、地価の安定と宅地の流通の円滑化に寄与すると考えられていたようである。

高度経済成長期を経て、地価の著しい高騰が社会問題化するなかで地価公示法や国土利用計画法等の施行による地価抑制の政策手段としての役割の一端を不動産鑑定士が担い、また、課税目的のための相続税路線価評価や固定資産税評価なども公的評価の均衡を目的として不動産鑑定士が関与することとなり、土地価格評価についての官公需としての不動産鑑定評価によって不動産鑑定評価制度は一定の発展を遂げたと言えるのではないだろうか。

いわゆる平成バブル期においてもこの流れは変わらず、再び地価が著しく高騰するなかで、不動産の評価とは土地評価と同義語であり、合理的な土地価格の形成に寄与するというのが不動産鑑定士の専らの役割であったという印象である。

(2) 経済社会の変容と不動産鑑定士の役割

平成バブル崩壊により土地神話が終焉し、土地価格の長期低落によって、不動産を取り巻く環境は激変した。土地価格の著しい低下により不動産価格に占める建物価格の比重が大きくなり、加えて「右肩上がりの土地価格故に、不動産は所有すべき資産である」という普遍的認識が崩れ、所有から利用へという意識の変化も生まれて、「不動産とは土地と建物である」という時代が漸く始まっ

たのではないだろうか。

さらに不良債権処理時代を経て、国民の不動産に対する意識の変化、不動産の金融化、証券化及びグローバル化、国際会計基準の潮流等の不動産を取り巻く会計制度の変化など、不動産の不動性、永続性、個別性等の他の諸財と異なる特性にも捉え方の変化が生じ、不動産の在り方は大きく変容した感がある。

このような変容に対して、不動産の価値判断の在り方も当然ながら変化していったが、不動産鑑定士は担うべき役割を十分果たしてきたであろうか。

不動産市場において、資産性重視から収益性・利便性重視の実需中心の価格形成が行われるようになると、これまで土地評価を中心として理論構成されていた不動産鑑定評価については、土地・建物一体としての評価、特に収益性を的確に反映した評価に対応するための収益還元法の精緻化等により評価技術の向上が図られた。

そして、不動産鑑定評価は、合理的な不動産価格形成を図るための制度として、不動産市場の変容に対応した専門職能として一定の役割を果たしてきたのではないだろうか。

特に、不動産の証券化に対応した価格評価は、これまで構築してきた実践理論なくしては対応できなかったであろうと考える。

しかしながら、経済社会の変容は、不動産価格評価にさらに多くのことを求める時代となっている。

3. 社会のニーズへの対応

(1) 不動産鑑定士に求められる役割

経済社会の変容は、不動産鑑定士の役割に変化を求めている。

変化というのは、「評価等の対象の変化」、「求められるアウトプットの変化」、「関わり方の変化」の3つが挙げられるのではないか。

1つ目の「評価等の対象の変化」を端的に言えば、「土地から土地・建物への変化」である。

前述のとおり、土地神話の終焉、不動産の証券化、会計制度の変化等に加えて、人口減少、高齢化等による社会の成熟化に伴うストック型社会への移行、地球資源・環境問題等から、建物の価値がこれまで以上にクローズアップされるようになった。

また、所有から利用へという意識の変化、収益性・利便性重視の実需中心の不動産市場の中で、土地・建物一体の複合不動産としての価値判断が求められるようになった。

さらには、土地・建物と一体として価値を形成する工場等の構築物、機械装置、器具備品等の動産などについても着目すべき評価等の対象として考えられる。

2つ目の「求められるアウトプットの変化」については、後述の不動産鑑定業将来ビジョン（以下、「将来ビジョン」という）の提言において「不動産鑑定業ビジネスモデル（以下、「ビジネスモデル」という）」：3A（Appraisal（評価）、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案））として提示された形が解りやすいであろう。

法の業務区分等既成概念にとらわれることなく、不動産鑑定業・不動産鑑定士の関与が想定されるあらゆる業務・分野について検討の上、再構成を行い、新たな概念として整理されたものである。

不動産の価値判断のアウトプットとしての鑑定評価書が、依頼者のニーズとのミスマッチによって「鑑定評価書の押し売り」となってしまう場合もある。

不動産の価値判断は、不動産の専門職能として大変重要であると考えますが、社会のニーズとしては、「価格を幅で知りたい」、「これから投資するにあたって3年後、5年後の将来時点の価格を予測したい」、「リノベーションやコンバージョンをした場合の価格を知りたい」、「容積割増や用途地域の変更等が実現した場合の価格シミュレーションが知りたい」などが考えられ、多様な前提条件に

よる評価が求められる場合があるのではないかと。

これらは、従来の不動産鑑定評価の範囲では必ずしも対応しきれないものであるが、不動産鑑定士の専門家としての不動産の価値判断に関する知見を広く提供できるものであり、ビジネスモデルの中でAppraisal（評価）と位置づけている。

また、Appraisal（評価）の過程において実施している市場分析、最有効使用の判定等の不動産鑑定士の専門家としての見解を、独立したアウトプットとして社会のニーズに対応して提供する業務をAnalysis（分析）と位置づけた。

これも、不動産の価値判断についての専門的知見の提供であるが、「価格よりも価格決定に至った不動産市場の分析・検討に関する情報やノウハウの部分を知りたい」、「価格決定にあたっての最有効使用の判定の過程で分析・検討した複数の最有効使用候補の利活用方策の可能性について知りたい」、「不動産の価値判断の過程で分析・検討しているキャッシュフローの各項目の妥当性の判断に基づき、共益費の水準やBM・PM費用等の管理コストの適正水準等の価格以外の事項について知りたい」など、鑑定評価書では表現しきれないアウトプットが求められることが考えられる。

3つ目は「関わり方の変化」である。

不動産鑑定士は、不動産の価値判断を鑑定評価書として提供することにより、取引や担保などの判断指標やエビデンスとしての役割を担ってきた。

情報産業等の発展とともに、世間一般に入手可能な情報が充実し、不動産価格についての客観的な指標等の判断材料が増えると、専門家の評価を得なくても価格水準の把握がし易くなり、今後、信頼性の高いインデックス等がさらに整備されれば、この傾向は一層顕著となる。

不動産鑑定評価に求められる役割は、「判断指標とエビデンス」から「エビデンスとソリューション」に変化していくのではないだろうか。

エビデンスとしての役割は、コンプライアンス

の強化、不動産の証券化、会計制度における時価評価の適用等の時代の要請に対して、これまで以上に重要度が高まるものと考えられる。

また、前述のとおり、社会のニーズに対応して Appraisal（評価）及びその過程で行う Analysis（分析）を強みとして、Advisory（助言・提案）を行うことにより、ソリューションに繋がるノウハウ提供が求められる時代が来ているのではないかと。

もっとも、このような役割をコンサルティングとして既に実施している専門家も存在するので、不動産の専門職能がさらに広く活用されることを期待するものである。

(2) 社会のニーズへの対応

① 隣接・周辺業務

2004年の改正により、法第3条第2項に「不動産鑑定士は、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りではない。」と新たに規定された。

いわゆる隣接・周辺業務の規定である。

経済社会の変容によって、専門家の役割としては、精度の高い鑑定評価はもちろんであるが、それに加えて、取引事例・賃貸事例の収集・分析、詳細な物件調査、それらを前提とした市場分析、不動産取引等に関するコンサルティングといったことに対する期待も高いと考えられた。

これらの役割は、いずれも不動産鑑定評価と隣接し、またその周辺にある業務分野であり、不動産鑑定士の専門性を活かすことが可能であるとともに、現に社会的需要に即応してそうした役割を果たすべき分野と考えられた。

これらは、非独占業務であるが、不動産鑑定士としての専門性を活かして行う業務を明確に法に

規定した意味は大きいと考える。

当方も、不動産鑑定士のこのような役割が社会に広く認知されることを期待したが、残念ながら不動産鑑定士以外の者が行う業務との差別化ができるような進展はなかったのではないかと感じている。

② 不動産鑑定業将来ビジョン

2011年6月、不動産鑑定業将来ビジョン研究会（以下、「研究会」という）では、研究会で取り纏めた「不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書」（以下、「報告書」という）を公表した。

これまでも、長期的視点に立った不動産鑑定業の将来展望を実現するための具体策として、1993年7月に不動産鑑定業ビジョン研究会により「不動産鑑定業ビジョン研究会報告」が取り纏められ、1995年8月には不動産鑑定業ビジョン推進委員会により「不動産鑑定業ビジョン推進委員会報告」が取り纏められており、これらが前述の隣接・周辺業務の規定の設置に繋がったものと思料されるが、今般、約15年ぶりに将来ビジョンを策定するため、研究会が設置され、当方も研究会委員・Aチーム（新ニーズ発掘・産業組織改革）座長を務めた。

「不動産鑑定業は、法制度がほぼ整ってから半世紀の節目を迎え、この間、我が国の社会・経済の発展、国民生活の安定・向上に貢献してきた。一方、不動産鑑定業界を取り巻く環境は、グローバル化、ストック社会化、大都市再生等著しく変化しており、これらの新たなニーズへの対応が求められる。また、このようなニーズに的確に対応することにより、社会的な役割、社会・経済活動への貢献はさらに増し、その結果、業界の安定発展が期待できる。」という視点に立ち、また過去2回の不動産鑑定業ビジョン報告を基盤に、業界の長期的成長戦略の指針となるべきビジョンを提言するというのが将来ビジョンの策定の趣旨であった。

研究会では、将来ビジョン「社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立」を実現するために、「従来の単一型ビジネスモデルから多様化型ビジネスモデルへの転換」、「グローバル化への対応」、「今後業務の拡大が期待される分野への注力(官需から民需へ)」という3つの施策に取り組むことが必要であることが取り纏められた(下図参照)。

特に、鑑定評価書の発行を主とした従来の単一型ビジネスモデルから、鑑定評価の知識、蓄積された資料等を活用した多様化型ビジネスモデルへの転換は、重要な施策であると考えている。

また、ビジョン実現のためには、専門性・信頼性の向上及びグローバル化への対応に向けた取り組みが必要であり、これらの取り組みを実行することにより、不動産鑑定業は、社会の多様なニーズへの確に対応し、不動産市場の基盤を支え、持

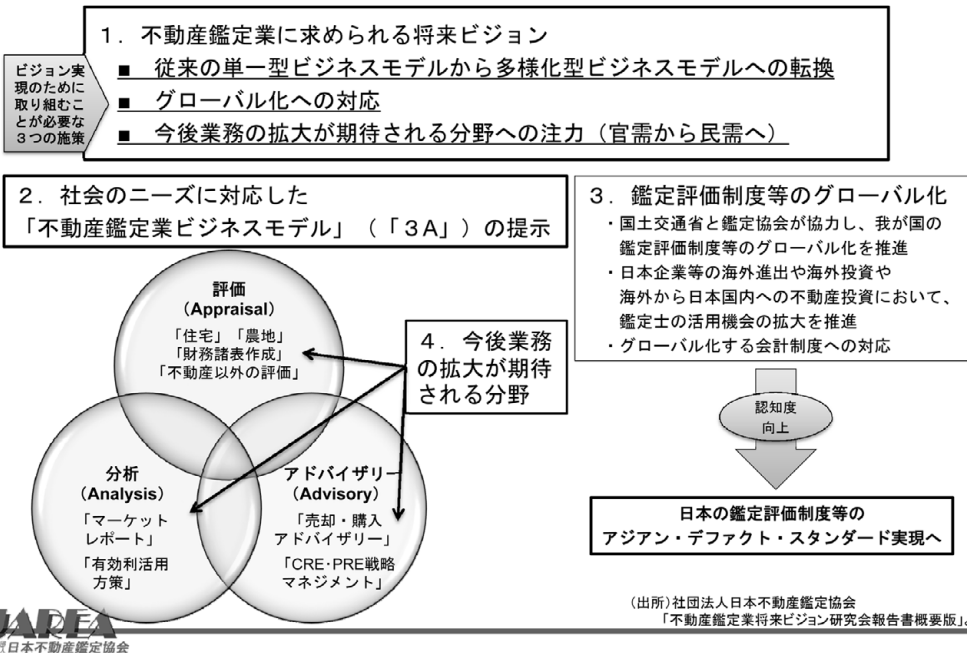
続的な経済成長を実現するための社会インフラとしての役割を担うことが可能となるものである。そして、このことにより、社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立とともに、不動産鑑定業の産業としての地位及び不動産鑑定士の専門家としての地位の確立に繋がるものであるとされている。

手前味噌ではあるが、報告書で提言されたビジョンが実現できれば、不動産鑑定士が不動産の価値判断に関わるフィールドで大役を果たすこととなる。

しかしながら、「仏作って魂入れず」となってしまえば、プライオリティが低い専門職能となるであろう。

価格評価をコアとした新潮流が作れるか、不動産鑑定士は今、まさに真価が問われている。

II. 不動産鑑定業将来ビジョン —社会に根ざした持続的な鑑定評価制度の確立—



4. 課題と将来の可能性

経済社会の変容に対応して、社会のニーズに的確にこたえるための課題として、「公正・中立性」、「適正報酬」、「卓越した専門性と認知度」がキーワードとして挙げられるのではないか。

(1) 公正・中立性

不動産鑑定士は、不動産の価値判断に関する専門的知見を鑑定評価書などで依頼者に提供するが、その利用目的は対外的説明のためであることが多く、不特定多数の利害関係人に影響を及ぼす可能性が高い。

したがって、不動産鑑定士には、独立した第三者としての公平・中立性が求められると言えるであろう。

公平・中立であり、透明性、公益性が高く、どのような立場の者が活用しても信頼性が高いという専門的知見の提供は大変素晴らしく理想的である。

しかしながら、前述のAdvisory（助言・提案）などにおいては、依頼者の利益を最大限に追求するための専門的知見の提供が求められることもあり、依頼者と利益が反する者から見ると違和感がある可能性も否めない。

また、市場代行者として公平・中立な価格評価を追求しすぎると、環境配慮型不動産や更新改修を繰り返す長期利用型不動産など価格評価に顕在化し難いような時代の先行的な取り組みについては、十分な対応ができない恐れもある。

公平・中立な価格評価というのは、万人に公平・中立と言い切れない場合においても、信頼性の高い専門的知見であれば、これを排除しないというスタンスも必要ではないか。

(2) 適正報酬

近年の価格競争の潮流の中で、行き過ぎた価格

競争に起因する専門職能に対する報酬の低下が、提供するサービスの質の低下を招いている状況が散見される。

作成にあたって相当程度の手間と時間を要する鑑定評価書に対して低廉な報酬しか支払われない状況が続けば、専門性と信頼性の高い価格評価は担保されない。

証券化や財務諸表関係等、不動産鑑定評価の社会的責任は益々重くなる中、適正報酬の確保ができなければ、今後の社会的使命を果たしていくことは難しくなるのではないか。

また、日本では、コンサルティングや付随的なサービスといった定型となり難い業務に対して報酬を支払う習慣があまりなかったため、これらの業務については、未だに適正報酬についてのルールが決めにくい状況である。

Advisory（助言・提案）の一つとして挙げられるCRE戦略マネジメントなどは、ソリューションに繋がる重要な業務であると考えるが、企業側に立ったアドバイザーに対して適正な報酬が支払われないとすると、川下のビジネスしか成立し難い環境となり、企業価値の向上に繋がらないCRE戦略マネジメントとなってしまう恐れがある。

仕事はリスクとされても報酬は低いということであれば、社会的必要性和評価は低いと考えるべきである。

適正報酬の確保なくしては、質の高い専門職能のサービス提供は続かないものとする。

(3) 卓越した専門性と認知度

多くの情報が比較的容易に入手できる昨今では、少々の専門性では有用性が低く、本当に価値のある知見の提供ができるためには、卓越した専門性が必要となる。

そのためには、他の専門職能との連携・協力も必要となるが、他の専門職能の領域についても相当程度熟知し、連携・協力できる能力、そして、

ある部分については他の専門職能を卓越する能力を身につけていないと、連携・協力関係が成立せず依存するだけの関係となってしまう。

専門職能家は、専門領域に関係した非独占業務についても切磋琢磨しなければ卓越した専門性の発揮は難しいであろう。

また、前述の将来ビジョンやビジネスモデルの策定などを契機として、不動産鑑定士の認知度を向上させ、不動産の専門職能家の一人として広く社会に活用される機会を増やすことが重要であると考えます。

5. おわりに

経済社会の変容とともに、資格制度が創設され

た当時の使命の一部は全うし、社会から求められる今後の役割は大きく変わっていくのではないだろうか。

時代のニーズにこたえるための制度であり続けるためには、法で定めた独占業務をコアとしつつ、他の専門職能等と関係する専門領域についても積極的に学んで、社会から必然的に求められる専門職能となるように努力をし続けることが必要であると実感している。