

証券化対象不動産の鑑定評価のあり方に関するPTの提言概要

提言1 証券化対象不動産に係る鑑定評価業務の充実

証券化対象不動産の鑑定評価に係る鑑定士・鑑定業者の対応能力の向上

- 証券化対象不動産の鑑定評価に係る専門家の育成・活用
 - ・不動産鑑定士の研修制度の充実(アセットマネジメント等不動産証券化に係る基礎的知識、事業用不動産の評価等)
 - ・鑑定評価のユーザーが業務を依頼する不動産鑑定士を検索しやすいようにWEBによる情報開示方法を工夫
 - ・専門的知識を有する不動産鑑定士の情報提供制度やラベリングの仕組みの検討
- 証券化対象不動産の鑑定評価業務を受託できる鑑定業者の拡充
 - ・鑑定業者のJV方式による業務受託の可能性の検討
 - ・事業用不動産に係る他分野の専門家、専門業者との業務提携の推進
- 鑑定評価手法の更なる精緻化
 - ・収益還元法の適用プロセスに係る説明性の向上
 - ・土地建物一体の複合不動産の取引事例の活用方法の検討

証券化対象不動産の鑑定評価に係る信頼性の向上

- 証券化対象不動産の鑑定評価に関する情報開示の推進
 - ・市場関係者の意向を踏まえた鑑定評価書の開示内容の拡充
- 鑑定評価モニタリングによる監視体制の充実
 - ・国土交通省のモニタリングに加えて、日本不動産鑑定士協会連合会におけるモニタリングの拡充(継続モニタリングによる業務改善状況の監視等)
 - ・不動産証券化市場の動向について関係団体との定期的な情報交換の実施
- 事業用不動産の鑑定評価に係るセカンドオピニオン制度の導入
 - ・セカンドオピニオン制度の導入に向け、セカンドオピニオンに求められる精度や費用負担のあり方等について検討
- 証券化対象不動産の鑑定評価業務に係るローテーション・ルールの導入等
 - ・鑑定業者の実情や依頼者の負担、投資家の意向を踏まえつつ、ローテーション・ルールの導入等鑑定業者の内部体制の整備の検討
 - ・委託者が鑑定業者に求める条件の明確化

提言2 ガバメントリートを含む不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用促進

- 公的不動産市場の拡大に向けた地方公共団体職員向け研修制度の充実
 - ・地方公共団体において不動産の賃借が有益な場面の検証、公的不動産活用を進めるための横断的な体制整備、公的不動産情報の収集・一元化及び公開の進め方等に関する研修制度の充実
- 地方公共団体のアセットファイナンス意識の定着に向けた手引書の普及
 - ・手引書の作成・周知等による地方公共団体への啓蒙活動の実施
- 地方都市における不動産ファイナンス推進の場づくりと専門家の派遣
 - ・地方公共団体、金融機関、不動産関連業者、コンサルタントを中心とした地域連携協議会づくり、協議会や地方公共団体への専門家派遣
- 公的不動産の適切な転売条件と手続きの検討
 - ・地方公共団体から払下げや借り受けた土地の上に建てた建物に対する適切な転売条件と手続きの検討
- 民間事業者との円滑な連携を推進するためのポイントのとりまとめ
 - ・公共施設に係る情報の公表、民間事業者との連携のタイミング、連携手法や公募手続き等の注意事項やポイントのとりまとめ
- 地方公共団体が保有する公的不動産活用を推進する関係省庁の連携強化
 - ・「地方公共団体が保有する公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議(仮称)」の設置