書

評

黒沢泰 著

逐条詳解 不動産鑑定評価基準

西嶋 淳*

本書は、大別すれば、いわゆる実務基準の解説書に該当する。純粋な不動産鑑定評価基準の解説書であれば、本書の書評を書くことは若輩者の私には荷が重すぎるのであるが、幸いなことに著者は本書について6つの特徴を記している。よって、それらの特徴に注目し、この書評欄が意図する、不動産学の発展への寄与という観点に絞って本書の書評を試みることにした。

まず、著者が冒頭で記している本書の特徴であるが、概要は次のとおりである。

1. 不動産鑑定評価基準の配列に沿って逐条的に解説を行い、必要に応じ該当箇所を参照するという読者のニーズに応えられるようにした。
2. 不動産の鑑定評価は理論と実務が両輪の関係にあることから、総論の解説についてもすべて両面から取り上げ、相互の関連が具体的に理解できるように努めた。
3. 理論的色彩の強い個所についても実務への活用を意識して記述した。
4. 実務的な色彩が強い各論の解説は、実務に沿ったものにした。
5. 当初の不動産鑑定評価基準の設定時から現行基準に至るまでの改正の経緯及び要点が明らかになるような記述を心掛けた。
6. 幅広い層の人々が不動産鑑定評価基準の趣旨や考え方を理解できるように配慮した。

これらのうち、注目したい点は2・3・5・6である。近年、不動産の鑑定評価は、不動産証券化や企業会計における不動産の時価評価等を通して、より多くの人々と接点をもつようになっていく。そのような状況の中で、不動産鑑定士や不動産鑑定士資格を目指す人だけでなく、専門外の人

にも不動産鑑定評価基準の趣旨や考え方を理解できるように取り組む姿勢は、適切な不動産評価の普及・啓発及び実務の体系化を図るという視点で評価できるものである。また、そのために加えられた様々な文献の引用や具体的な例示などは、筆者独自の工夫であり、多大な労力を要したであろうことは想像に難くなく、敬意を表したい。とはいえ、専門外の人には、総論の解説を理論面と実務面に分けている趣旨は伝わりにくいかも知れない。

ところで、本書の発刊と同時期の2009年7月、不動産市場を取り巻く状況が大きく変化している中で、国土審議会土地政策分科会企画部会により「土地政策の中長期ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)」が取りまとめられた。この中長期ビジョンでは、「豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくこと」が今後の土地政策の基本戦略とされ、「より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現」が今後の政策展開方針に取り上げられている。具体的には、「今後とも、—(中略)—、機動的な鑑定評価制度の見直し、鑑定評価の記載の充実や公表の促進、内部統制の充実による業務の信頼性の向上など、良質で透明性が高く利用者に信頼される鑑定評価の実現に向けて取り組んでいくことが必要」と記されている。そのためには、著者も指摘するように、専門職業家である個々の不動産鑑定士が、常に「実務をとおして基準の現実的妥当性を検証する目を養う」姿勢を忘れないようにすることが必要であろう。例えば、アメリカで評価実務上、最も重要なテキストとして認知されている『不動産鑑定評価論』(The Appraisal of Real Estate)は、民間団体である不動産鑑定協会(Appraisal Institute)によって改訂が重ねられてきた歴史がある。本書を通して、著者の問題意識が浸透して行くのであれば、実学としての不動産学の発展に少なからず寄与することになるように思う。

プロGRESS TEL03-3341-6573

2009年7月20日発行

ISBN978-4-901431-80-4 C2034