

## 不動産鑑定評価基準等の見直しに係るパブリックコメント結果概要

【実施期間】 平成25年12月20日～平成26年1月20日

【意見概要】 約60件

### 対象確定条件の未竣工建物等評価について(基準総論5章関係)

- 未竣工建物等評価が可能な場合の要件「発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高い」ことが挙げられているが、資金調達能力に関わる判断は不動産鑑定士の能力の限界を超えているため、削除すべき。
- 証券化対象不動産に係る未竣工建物等評価について、「工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避されている場合に限り行うことができる」とあるが、鑑定評価の実施時においては具体的な損害回避手段が確定していないことも多いことから、実務上この条件を満たすことは困難ではないのか。

### 調査範囲等条件の設定について(基準総論5章関係)

- 調査範囲等条件設定のための要件の例示として「財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」が挙げられているが、具体的にどのような場合か。また、鑑定士はそれをどのように確認するのか。
- 証券化対象不動産に係る評価において、調査範囲等条件の設定は可能か。
- 現状でも、鑑定評価額へのERの反映方法がわかりにくい。「建物に係る価格形成要因の充実」や「調査範囲等条件の導入」により価格形成要因の取扱いがさらに複雑化するため、評価書の記載の明確化が望まれる。

### 価格の種類について(基準総論5章関係)

- 証券化対象不動産の鑑定評価における特定価格は、投資家に開示される運用方法を所与とする投資採算価値を求めることから、評価条件が異なること及びそれに伴う対象不動産の収益力への影響が重要。投資家の不利益となるような重大な影響を及ぼすことのないよう、鑑定評価の社会的信頼性を損わないようにすべき。

### 原価法の精緻化について(基準総論7章関係)

- 再調達原価における通常の付帯費用とは具体的に何か。
- 土地の更地価格に付帯費用を加算した額を土地の再調達原価とみなすということは、通常、「更地価格<再調達原価」となるが、この再調達原価は建付地価格のことを指すのか。
- 中古住宅の価格は、積算価格よりも比準価格や収益価格に比重が置かれるものであるため、原価法の精緻化は必ずしも中古住宅の活性化につながらないのではないかと。むしろ、リニューアル等の結果が取引事例比較法及び収益還元法の中に如何に反映されるかを強調することが必要ではないかと。

#### **手法適用の合理化について(基準総論7、8、9章関係)**

○方式と手法に混乱があるのではないか。(現行基準では)各手法は3方式の考え方を活用しており、たとえば、原価法や収益還元法が適用できない場合でも、取引事例比較法において、原価方式、収益方式の考え方を十分反映するというものではなかったか。

#### **内覧について(基準総論8章関係)**

○「原則として内覧の実施を含めた実地調査を行う」ことが新設されたが、担保評価などで内覧ができず、設計図書等があり、内部の状態について合理的推定が可能な場合であっても内覧は義務付けられるのか。内覧不可となる場合には、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査となるのか。

#### **継続賃料評価について(基準総論5、7章、各論2章関係)**

- 新たに規定された「直近合意時点」は、鑑定評価の主体、個別案件によってとらえ方が異なるため、具体的な実務指針を提示して欲しい。
- 継続賃料を求める手法の賃貸事例比較法は、地代には適用できるが、家賃に適用することは難しいのではないか。
- 鑑定評価法3条2項業務に関して、「賃貸借契約分析」「直近合意賃料及び賃料額決定の要素の判定」等の不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析についても鑑定評価基準に規定すべき。
- 継続賃料の評価においては、直近合意時点以前の経緯も重要なため、価格形成要因等において「直近合意時点から価格時点までの期間」に限定するような表現は修正すべき。

#### **定期借地権について(基準各論1章関係)**

○定期借地権で建物建築期間を考慮するように規定しているが、普通借地権において考慮しない理由が不明。

#### **その他**

- 中古住宅流通促進に鑑定評価が寄与するためには、住宅ローンの可否が判明しない段階におけるコスト負担ができない、ローン審査等のスピードに評価が活用できない、売買契約成立前の内覧が困難といった取引特性に即応できるか否かにかかっている。
- 部分鑑定評価について、具体的に敷地に帰属する額をどのように求めるのか。