

## 不動産鑑定評価基準等の主要な改正箇所(案)

---

# 不動産市場の国際化への対応:スコープ・オブ・ワークの概念の導入等①

土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする「調査範囲等条件」を導入

## ①調査範囲等条件の創設 (新旧対照表① 6～7頁)

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存在する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件(以下「調査範囲等条件」という。)を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限る。

## ②調査範囲等条件の設定が可能な価格形成要因の例示

(新旧対照表② 8頁)

ア 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因を例示すれば、次のとおりである。

(ア)土壌汚染の有無及びその状態

(イ)建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態

(ウ)埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

(エ)隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲

## ③鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合の例示 (新旧対照表② 9頁)

特定の価格形成要因について調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合を例示すれば、次のとおりである。

(ア)依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合

(イ)不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合

(ウ)担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合

(エ)当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合

(オ)財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成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

## 不動産市場の国際化への対応:スコープ・オブ・ワークの概念の導入等②

対象確定条件に未竣工建物等の鑑定評価を行う場合の条件を新設

### ①未竣工建物等鑑定評価を創設（新旧対照表① 5頁）

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

### ②対象確定条件を設定する場合の条件の整備（新旧対照表① 5頁）

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

### ③未竣工建物等鑑定評価を行う場合の条件の整備（新旧対照表① 6頁）

未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、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と判断されなければならない。

## 不動産市場の国際化への対応：価格概念に関するIVSとの整合性の向上

### 価格の概念のIVSとの整合性の向上（新旧対照表① 8頁）

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。



証券化対象不動産について、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離がない場合（＝運用方法が最有効使用である場合）には「正常価格」(IVSのMarket Valueに該当)として表示

# ストック型社会の進展への対応：建物に係る価格形成要因の充実

## 建物に関する個別的要因について大幅に拡充

(新旧対照表② 1～4頁)

### (1) 建物の各用途に共通する個別的要因

#### ① 設計、設備等の機能性

各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。

#### ② 建物の性能

建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある。

#### ③ 維持管理の状態

屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。

#### ④ 有害な物質の使用の有無及びその状態

建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況並びにポリ塩化ビフェニル(PCB)の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。

#### ⑤ 公法上及び私法上の規制、制約等

増改築、用途変更等が行われている場合には、法令の遵守の状況に特に留意する必要がある。

### (2) 建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因

#### ① 住宅

・屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等

・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画等

#### ② 事務所ビル

・基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等

・特に大規模な高層事務所ビルの場合は、エレベーターの台数・配置、建物内に店舗等の区画が存する場合における面積・配置等

#### ③ 商業施設

・各階の床面積、天井高等

・特に多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設については、(略)売場面積、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等

#### ④ 物流施設

・階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等

・特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等

# ストック型社会の進展への対応：原価法に係る規定の見直し①

## (1) 再調達原価を求める方法について

※再調達原価：対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額

### 再調達原価を求める際の留意事項を新設（新旧対照表② 15頁）

建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

## (2) 減価修正の方法：耐用年数に基づく方法について

### 耐用年数に基づく方法について経済的残存耐用年数の定義等を整備（新旧対照表① 14～15頁）

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

#### ① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

### 耐用年数に基づく方法について留意事項を新設（新旧対照表② 16頁）

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合には、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

## ストック型社会の進展への対応：原価法に係る規定の見直し②

### (3) 減価修正の方法：観察減価法に基づく方法について

#### 観察原価法について市場性を反映する旨を規定（新旧対照表① 15～16頁）

##### ② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

### (4) 減価修正の方法：その他

#### 減価修正に係る留意事項を整備（新旧対照表② 15～16頁）

##### ② 減価修正の方法について

ア 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるが、それらの減価修正の過程を通じて同一の減価の要因について重複して考慮することのないよう留意するべきである。

（再掲）

イ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合においては、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。



## ストック型社会の進展への対応：対象確定条件の拡充

対象確定条件に未竣工建物等の鑑定評価を行う場合の条件を新設(再掲)

### ①未竣工建物等鑑定評価を創設 (新旧対照表① 5頁)

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事(建物を新築するもののほか、増改築等を含む。)が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること(この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。)。

### ②対象確定条件を設定する場合の条件の整備 (新旧対照表① 5頁)

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

### ③未竣工建物等鑑定評価を行う場合の条件の整備 (新旧対照表① 6頁)

未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、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と判断されなければならない。



## 証券化対象不動産の多様化への対応：事業用不動産に係る規定の充実①

○物件毎に収益性のばらつきが大きく、賃貸市場も成熟していないという特性を有する事業用不動産について、  
収益還元法を適用するに、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を追加。

### (1) 事業用不動産の定義等について

#### 事業用不動産の定義を創設し、例示を提示（新旧対照表② 21～22頁）

賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば次のとおりである。

(ア) ホテル等の宿泊施設

(イ) ゴルフ場等のレジャー施設

(ウ) 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設

(エ) 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

### (2) 事業用不動産の特性を規定

#### 事業用不動産の特性について規定を整備（新旧対照表② 22～23頁）

(ア) 運営形態の多様性

事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。

(イ) 事業用不動産に係る収益性の分析

事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、競争等の関係にある不動産と比した優劣及び競争力の程度等について中長期的な観点から行うことが重要である。

また、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者（以下「運営事業者」という。）の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。

## 証券化対象不動産の多様化への対応：事業用不動産に係る規定の充実②

### (3) 事業用不動産の評価方法や評価に際する留意点等を規定

#### ① 収益還元法の適用における総収益の算定方法及び留意点を整備 (新旧対照表① 18～19頁)

##### ア 総収益の算定及び留意点

(ア) 対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合

(略)

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、または、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

なお、賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定及び賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。

#### ② 事業用不動産に係る総収益の把握等における留意点を整備 (新旧対照表② 23～24頁)

##### ウ 事業用不動産に係る総収益の把握における留意点

事業用不動産については、その利用方法において個別性が高く、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、賃貸借の事例をもとに適正な賃料を把握することが困難な場合が多い。したがって、当該事業による売上高をもとに支払賃料等相当額を算定する場合には、その事業採算性の観点から、適正な賃料水準を把握する必要がある。

また、事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合においても、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準との関係について分析を行うことが有用である。

これらの場合においては、将来における事業経営の動向を中長期的な観点から分析し、当該賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能な水準であるかについて検討する必要がある。

なお、運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるが、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについて合意があるときには、当該超過収益の一部が当該事業用不動産に帰属する場合があることに留意すべきである。

## その他：定期借地権に係る規定の充実

定期借地権に係る鑑定評価(借地権又は底地)を行う際の規定を整備

### ①定期借地権固有の価格形成要因の明確化

(新旧対照表① 41頁、② 33～34頁)

- 定期借地権に係る契約期間の有期性(契約期間の満了に伴う更新がなされないこと)
- 定期借地の期間満了時の建物等の取扱い(更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があること)
- 建物の建築、取り壊しにより建物の使用収益が期待できない期間を考慮すべきこと

### ②定期借地権に係る土地を新規に賃貸借する際の地代を求める手法を追加

(新旧対照表① 48～49頁、② 36頁)

- 賃貸事業を営む事業者から見た価値判断を踏まえたものとして、土地・建物一体の複合不動産としての新規家賃収入をもとに新規の賃貸借を前提とした試算賃料(地代)を求める手法(賃貸事業分析法)を新設。

### ③その他(定期借地権評価に関する留意事項の整備)

(新旧対照表② 33～34頁)

- 借地権(定期借地権を含む)が単独で取引の対象となることがなく、単独の不動産としての価格形成が認められない場合においても、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権価格が顕在化する場合があることを留意事項として規定。

- 定期借地権に係る賃貸借契約等における前払地代の取扱いについて、留意事項を規定。

## その他：継続賃料の評価に係る規定の見直し

### ①継続賃料を求める場合の一般的留意事項の新設

(新旧対照表① 21～22頁)

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点(以下「直近合意時点」という。)以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

### ②「直近合意時点」「価格時点」の明確化

(新旧対照表① 21頁、② 9～10頁)

○直近合意時点を明確化。

直近合意時点：契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点

○継続賃料の価格時点についての留意事項を新設。

借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合における価格時点は、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。

### ③継続賃料の価格形成要因の新設

(新旧対照表① 49～50頁、52頁)

継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における要因が中心となるが、主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の推移及びその改定の程度
- (2) 土地価格の推移
- (3) 公租公課の推移
- (4) 契約の内容及びそれに関する経緯
- (5) 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

### ④継続賃料を求める際の総合勘案事項及び4手法の適用に際する留意点を整備

(新旧対照表① 23～25頁、50～52頁)

- 継続賃料を求める場合における「総合的に勘案すべき事項」を精査。
- 継続賃料の評価に係る4手法(差額配分法、スライド法、利回り法、賃貸事例比較法)について、継続賃料の固有の価格形成要因等が考慮されるよう、各手法に係る規定の表現を充実化。

### ⑤鑑定評価書の記載事項の拡充 (新旧対照表① 35～36頁)

- 鑑定評価書において、直近合意時点、当事者間で事実の主張が異なる可能性がある事項等を記載すべきことを規定。