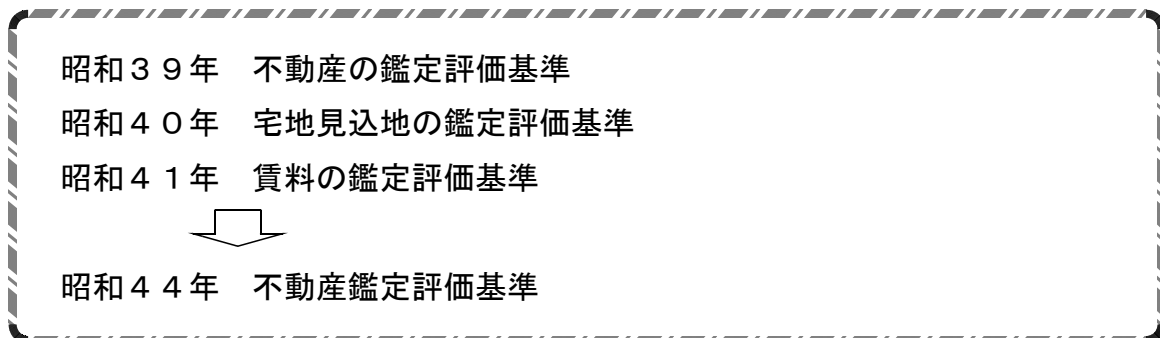


不動産鑑定評価基準の改正経緯



平成2年 不動産鑑定評価基準（全部改正）

- 土地基本法の土地についての基本理念の導入
- 実質的な基準としての充実
 （「運用上の留意事項」の策定）
- 取引事例比較法等の的確な運用
 - ・ 取引事例の収集に当たっての投機的事例の排除等
- 収益還元法の積極的活用
 - ・ 公共・公益の目的に供されている不動産以外のものには、自用の住宅地を含めすべて適用すべきものと明記
 - ・ 土地の取引価格の上昇が著しいときに、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として収益還元法を活用すべき旨を明記
- 価格形成要因の一般的要因の一つとして自然的要因の追加
- 鑑定評価において求める価格・賃料の概念の整理
 - ・ 特定価格の例示の充実
 - ・ 継続賃料の新設
- 区分地上権、区分所有建物及びその敷地、継続賃料について、それぞれの鑑定評価の手法を規定
- 想定上の条件についての慎重な検討の要請

平成14年 改正

- 収益還元法の充実
 - ・ 直接還元法のみから、直接還元法と DCF 法の二本立てに
 - ・ 証券化のための評価は、原則として DCF 法を適用
- 価格の種類の変更
 - ・ 従前「特定価格」としていたもののうち、市場性を有する不動産について正常価格の諸条件を満たさない場合の価格を「特定価格」とし、文化財等の市場性を有しないものの価格を「特殊価格」とした
- 物件調査に係る規定の充実
 - ・ 建物等の状態に係る調査事項について明記
 - ・ 鑑定士の調査能力を超える場合における専門家の活用について明確化
- 市場分析の充実
 - ・ 対象不動産の存する地域ばかりではなく、より広域的な市場の特性の分析を重視
- 試算価格の調整について考え方の整理
 - ・ 対象不動産の特性等に応じて、複数の手法によって求めた試算価格が有する説得力の違いを適切に反映させて鑑定評価額を決定（従前は、「等しく妥当性があるものとして尊重」としていたことから、単純に平均するといった誤解を招くおそれがあった）
- 鑑定評価報告書への記載の充実
 - ・ 説明責任を強化する観点から、判断の理由、分析内容、前提条件等について具体的に記載することを明記

平成19年 改正

- 「各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」の新設

平成21年 改正

- 「価格等調査ガイドライン」の策定を踏まえた改正
 - ・ 鑑定評価の手順において、「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」を位置付け（「価格等調査ガイドライン」の策定）
 - （「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」の策定）