

不動産鑑定評価基準等の主要な改正内容に係る新旧対照表(素案)

- 本資料は現時点における不動産鑑定評価基準等の見直しの方向性を示すものであり、これをもって改正案を確定することを目的としていない。
- 小規模な文言の修正・追加部分については下線により、規定の新設部分については「 」により表示している。

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>【鑑定評価の条件の再整理、未竣工建物】 不動産鑑定評価基準 総論 第5章 鑑定評価の基本的事項 第1節 対象不動産の確定 (略)</p> <p>I 対象確定条件 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を 対象確定条件という。 対象確定条件は、対象不動産（依頼内容に応じて次のよう な条件により定められた不動産をいう。）の所在、範囲等の 物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に 関する事項を確定するために必要な条件である。</p> <p>1. 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合によ り構成されている場合において、その状態を所与として鑑 定評価の対象とすること。 2. ～4. (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第5章 鑑定評価の基本的事項 第1節 対象不動産の確定 (略)</p> <p>I 対象確定条件 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を 対象確定条件という。 対象確定条件は、対象不動産（依頼内容に応じて次のよう な条件により定められた不動産をいう。）の所在、範囲等の 物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に 関する事項を確定するために必要な条件である。 <u>対象不動産の物的事項との関係では以下の条件がある。</u></p> <p>1. 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合によ り構成されている場合において、その状態を所与として鑑 定評価の対象とすること。 2. ～4. (略)</p> <p><u>5. 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(仮称)という。)</u></p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>II (略)</p> <p>(新設)</p> <p>運用上の留意事項 III「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について 1. 対象不動産の確定について (1) 鑑定評価の条件設定の意義 鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。 条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し(対象確定条件)、又は付加する地域要因若しくは個別的</p>	<p>II (略)</p> <p>III <u>調査範囲等条件(仮称)</u></p> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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する場合、当該価格形成要因に係る調査の範囲について調査範囲等条件(仮称)を付加する場合があるが、この場合には、依頼者との間で当該条件付加に係る鑑定評価依頼契約上の合意があり、また、当該条件付加により関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものでなければならない。 <p>運用上の留意事項 III「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について 1. 対象不動産の確定について (1) 鑑定評価の条件設定の意義 鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。 条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し(対象確定条件)、付加する地域要因若しくは個別的要因</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>要因についての想定上の条件を明確にするものである。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。</p> <p>(追加)</p> <p>(2) 鑑定評価の条件設定の手順 (略)</p> <p>① 対象確定条件について 対象確定条件については、対象不動産に係る諸事項につ</p>	<p>についての想定上の条件を明確にし、又は事実の確認が困難な特定の価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件（仮称））を付加するものである。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。</p> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 条件設定をする場合において、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがある場合とは、地域要因若しくは個別的要因について想定上の条件を付加し、又は調査の範囲に係る条件を付加した価格形成要因について、自ら対象不動産の価格への影響の程度等の判断を行うことが困難な依頼者又は対象不動産に係る利害関係者に鑑定評価報告書が提出又は開示される可能性がある場合等をいう。 関係当事者及び第三者とは、依頼者及び鑑定評価の結果について依頼者と密接な利害関係を有する者のほか、法律に義務づけられた不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者等をいう。 <p>(2) 鑑定評価の条件設定の手順 (略)</p> <p>① 対象確定条件について 対象確定条件については、対象不動産に係る諸事項につ</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>いての調査、確認を行った上で、依頼目的に照らしてその条件の妥当性を検討しなければならない。</p> <p>特に、対象不動産が土地及び建物の結合により構成される場合又はその使用収益を制約する権利が付着している場合において、例えば抵当権の設定のための鑑定評価、設定された抵当権をもとに証券を発行するための鑑定評価等関係当事者及び第三者の利益に当該鑑定評価が重大な影響を及ぼす可能性のあるときは、独立鑑定評価を行うべきでなく、その状態を所与として鑑定評価を行うべきである。</p> <p>(追加)</p> <p>② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の付加について ア (略) イ (略) ウ <u>関係当事者及び第三者とは、依頼者及び鑑定評価の結果について依頼者と密接な利害関係を有する者のほか、法律に義務づけられた不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ不動産の生み出す収益を原資として発行される証券の購入者、鑑定評価を踏まえ設定された抵当権をもとに発行され</u></p>	<p>いての調査、確認を行った上で、依頼目的に照らして<u>関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から当該条件の妥当性を検討しなければならない。</u></p> <p>特に、対象不動産が土地及び建物の結合により構成される場合又はその使用収益を制約する権利が付着している場合において、例えば<u>現物出資財産の価額の相当性の証明のための鑑定評価、</u>抵当権の設定のための鑑定評価、設定された抵当権をもとに証券を発行するための鑑定評価等関係当事者及び第三者の利益に当該鑑定評価が重大な影響を及ぼす可能性のあるときは、独立鑑定評価を行うべきでなく、その状態を所与として鑑定評価を行うべきである。</p> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 未竣工建物等鑑定評価（仮称）を行う場合には、対象不動産に係る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の完了について実現性が高いと判断されることが必要である。 <p>② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の付加について ア (略) イ (略) (削除)</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p data-bbox="331 327 689 359"><u>る証券の購入者等をいう。</u></p> <p data-bbox="257 470 347 502">(新設)</p> <p data-bbox="241 901 510 933">不動産鑑定評価基準</p> <p data-bbox="241 938 656 970">総論 第8章 鑑定評価の手順</p> <p data-bbox="241 975 627 1007">第5節 資料の収集及び整理</p> <p data-bbox="271 1011 1104 1198">鑑定評価の成果は、採用した資料によって左右されるものであるから、資料の収集及び整理は、鑑定評価の作業に活用し得るように適切かつ合理的な計画に基づき、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行うものとし、公正妥当を欠くようなことがあってはならない。</p>	<div data-bbox="1220 435 1995 783" style="border: 1px dashed black; padding: 10px;"> <p data-bbox="1249 440 1489 472">【条文のイメージ】</p> <ul data-bbox="1238 480 1984 778" style="list-style-type: none"> 調査範囲等条件（仮称）の付加について 調査範囲等条件（仮称）については、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当でなければならない。これらの観点から妥当でないと判断される場合であって、対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が明らかでない場合には、調査範囲等条件（仮称）を付加せずに他の専門家が行った調査結果等を活用すべきである。 </div> <p data-bbox="1126 898 1395 930">不動産鑑定評価基準</p> <p data-bbox="1126 935 1541 967">総論 第8章 鑑定評価の手順</p> <p data-bbox="1126 971 1512 1003">第5節 資料の収集及び整理</p> <p data-bbox="1155 1008 1995 1195">鑑定評価の成果は、採用した資料によって左右されるものであるから、資料の収集及び整理は、鑑定評価の作業に活用し得るように適切かつ合理的な計画に基づき、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に行うものとし、公正妥当を欠くようなことがあってはならない。</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>(追記)</p> <p>鑑定評価に必要な資料は、おおむね次のように分けられる。 (略)</p> <p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VII 鑑定評価の条件 対象確定条件又は依頼目的に応じ付加された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件についてそれらが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。</p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一定期間内に自ら鑑定評価を行った不動産について継続して鑑定評価を行う場合にあつては、直近に鑑定評価を行った時点と比較して、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと客観的に認められるときは、当該価格形成要因についての資料の収集を省略することができる。 </div> <p>鑑定評価に必要な資料は、おおむね次のように分けられる。 (略)</p> <p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VII 鑑定評価の条件 対象確定条件、依頼目的に応じ付加された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件(仮称)についてそれらが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>【価格形成要因の分析】 不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析</p> <p>資料の検討に当たっては、収集された資料についてそれが鑑定評価の作業に活用するために必要にして十分な資料であるか否か、資料が信頼するに足りるものであるか否かについて考察しなければならない。この場合においては、価格形成要因を分析するために、その資料が対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応しているか否かについて検討すべきである。</p> <p>価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するとともに、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。</p> <p>さらに、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が<u>明らかでない</u>場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。ただし、依頼目的や依頼条件による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、想定上の条件を付加して鑑定評価を行うこと又は自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。この場合、想定上の条件を付加するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、また、推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析</p> <p>資料の検討に当たっては、収集された資料についてそれが鑑定評価の作業に活用するために必要にして十分な資料であるか否か、資料が信頼するに足りるものであるか否かについて考察しなければならない。この場合においては、価格形成要因を分析するために、その資料が対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応しているか否かについて検討すべきである。</p> <p>価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するとともに、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。</p> <p>さらに、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。ただし、依頼目的や依頼条件による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、<u>想定上の条件を付加して鑑定評価を行うこと、又は調査範囲等条件（仮称）を付加して鑑定評価を行うことができる。</u>さらに、<u>これらの条件を付加した場合であっても、自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。</u>この場合、想定上の条件又は調査範囲等条件（仮称）を付加するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、また、推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>VII 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</p> <p>1 宅地について</p> <p>(4) 対象不動産について土壌汚染が存することが判明している場合等の鑑定評価について</p> <p>土壌汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに規定する条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て汚染の除去等の措置がなされるものとしてという条件を付加して鑑定評価を行うことができる。また、総論第8章第5節及び本留意事項Ⅵに規定する客観的な推定ができると認められるときは、土壌汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。なお、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。</p>	<p>VII 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</p> <p>1 宅地について</p> <p>(4) 対象不動産について土壌汚染が存することが判明している場合等の鑑定評価について</p> <p>土壌汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに規定する条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て汚染の除去等の措置がなされるものとしてという<u>想定上の条件</u>を付加し、又は調査範囲等条件(仮称)を付加して鑑定評価を行うことができる。また、総論第8章第5節及び本留意事項Ⅵに規定する客観的な推定ができると認められるときは、土壌汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。なお、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第3節 処理計画の策定</p> <p>処理計画の策定に当たっては、第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。</p> <p>(追記)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第3節 処理計画の策定</p> <p>処理計画の策定に当たっては、第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的にしなければならない。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 次の事項について依頼者に対して確認しなければならない。この際に確認された事項については、処理計画に反映するとともに、当該事項に変更があった場合にあつては、処理計画を変更するものとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景 (2) 鑑定評価書の提出先及び開示範囲 (3) 調査の範囲（他の専門家による調査結果等の活用を要する含む。） (4) 対象不動産の現地調査の範囲 (5) その他処理計画の策定のために必要な事項 </div>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 II 鑑定評価の条件 対象確定条件又は依頼目的に応じ付加された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件についてそれらが<u>妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。</u></p> <p>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲 対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合の評価上の取扱いを明示する必要がある。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。</p>	<p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 II 鑑定評価の条件 対象確定条件、<u>依頼目的に応じ付加された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件（仮称）についてそれらの条件の内容、評価における取扱い、合理的理由を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。</u></p> <p>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲 対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（<u>調査範囲等条件（仮称）を付加した場合を含む。</u>）の評価上の取扱いを明示する必要がある。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。</p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等	
現行基準等	見直しの方向性
<p>【実地調査、内覧】 運用上の留意事項 VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について</p> <p>(新設)</p> <p><u>2. 資料の検討及び価格形成要因の分析について</u> (略)</p> <p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 V 価格時点及び鑑定評価を行った年月日 後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した年月日（実査日）をあわせて記載しなければならない。</p>	<p>運用上の留意事項 VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象不動産の確認について 対象不動産の確認に当たっては、実地調査を行う。 なお、鑑定評価書が不動産の直接の取引当事者以外の投資家等の第三者に広く影響を与える場合は、過去（〇年前）に自ら実地調査行ったことがあり、かつ、当該不動産の価格形成要因に重要な変化がないと認められる場合のみに、内覧の実施について省略することができる。 </div> <p><u>3. 資料の検討及び価格形成要因の分析について</u> (略)</p> <p>第2節 記載事項 V 価格時点及び鑑定評価を行った年月日 後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した年月日（実査日）等の以下の事項をあわせて記載しなければならない。 <u>(1) 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名</u> <u>(2) 立会人の氏名及び職業</u></p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
	<u>(3) 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）</u> <u>(4) 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあっては、その理由</u>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

現行基準等	見直しの方向性
<p>【評価手法】 不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第7節 鑑定評価方式の適用</p> <p>鑑定評価方式の適用に当たっては、鑑定評価方式を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、原則として、<u>原価方式、比較方式及び収益方式の三方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。</u></p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第8章 鑑定評価の手順 第7節 鑑定評価の手法の適用</p> <p>鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、<u>地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。</u></p>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項 VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について 1. ～ 3. (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>運用上の留意事項 VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について 1. ～ 3. (略)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 鑑定評価の手法の適用について 地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価方式の考え方が適切に反映された一つの鑑定評価の手法を適用した場合には、当該鑑定評価でそれらの鑑定評価方式に即した複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことができる。この場合において、特定の鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、各論各章に定めるもののほか、不動産鑑定士等の団体が定める指針（鑑定評価の手法の適用について具体的に記述された指針であって、国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。）で定める。 </div>

論点A：不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨 3. 鑑定評価方式の適用に関する事項 鑑定評価の三方式を併用することが困難な場合にはその理由を記載するものとする。</p>	<p>総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨 3. 鑑定評価の手法の適用に関する事項 複数の鑑定評価の手法を適用することが困難な場合にはその理由を記載するものとする。</p>

論点B：価格概念に関するIVSとの整合性の向上

現行基準等	見直しの方向性
<p>【特定価格の再整理】 不動産鑑定評価基準 総論 第5章 鑑定評価の基本的事項 第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の設定 I 価格 1. ～2. (略) 3. 特定価格 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<u>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。</u></p> <p> 特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。</p> <p>各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節～第3節 (略) (新設)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第5章 鑑定評価の基本的事項 第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の設定 I 価格 1. ～2. (略) 3. 特定価格 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<u>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不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。</u></p> <p> 特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。</p> <p>各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節～第3節 (略) 第4節 <u>特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法</u> I <u>民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合</u> <u>この場合は、通常の市場公開期間より短い期間で売却されるという前提で、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。</u></p>

論点B：価格概念に関するIVSとの整合性の向上	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価 第1節～第4節 (略) (新設)</p>	<p><u>II 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</u> <u>この場合は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。</u></p> <p>各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価 第1節～第4節 (略) <u>第5節 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法</u> <u>資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合、適用する鑑定評価の手法は、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。</u></p>

論点B：価格概念に関するIVSとの整合性の向上

現行基準等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項</p> <p>Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について</p> <p>1. ～2. (略)</p> <p>3. 鑑定評価によって求める価格の確定について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定価格について</p> <p>① 法令等について</p> <p>法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他の国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、企業会計の基準、監査基準をいう。</p> <p>② 特定価格を求める場合の例について</p> <p>ア 資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合</p> <p>この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社（以下「投資法人等」という。）に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。</p>	<p>運用上の留意事項</p> <p>Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について</p> <p>1. ～2. (略)</p> <p>3. 鑑定評価によって求める価格の確定について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定価格について</p> <p>① 法令等について</p> <p>法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他の国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、<u>不動産鑑定士等の団体が定める指針（不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規定により国土交通大臣に届出をした社団又は財団が定める指針であって国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。以下同じ。）</u>、企業会計の基準、監査基準をいう。</p> <p>② 特定価格を求める場合の例について</p> <p>ア 資産の流動化に関する法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合</p> <p>この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社（以下「投資法人等」という。）に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。</p>

論点B：価格概念に関するIVSとの整合性の向上

現行基準等	見直しの方向性
<p>特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする<u>必要があることから、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないため、特定価格として求めなければならない。</u>なお、投資法人等が特定資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。</p> <p><u>鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。</u></p> <p>イ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合 鑑定評価に際しては、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とするものであるため特定価格として求めなければならない。</p> <p><u>鑑定評価の方法は、この前提を所与とした上で、原則として、比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。</u></p>	<p>特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする<u>ことにより、対象不動産の最有効使用を前提とするものと異なる場合には、特定価格として求めなければならない。</u>なお、投資法人等が特定資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は常に正常価格として求めることに留意する必要がある。</p> <p>イ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合 鑑定評価に際しては、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とするものであるため、<u>早期売却による減価が生じないと判断される特段の事情がない限り特定価格として求めなければならない。</u></p>

論点B：価格概念に関するIVSとの整合性の向上	
現行基準等	見直しの方向性
<p>ウ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>鑑定評価に際しては、<u>対象不動産の利用現況を所与とするため、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないことから特定価格として求めなければならない。</u></p> <p><u>鑑定評価の方法は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。</u></p>	<p>ウ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>鑑定評価に際しては、<u>対象不動産の利用現況を所与することにより、対象不動産の最有効使用を前提とするものと異なる場合には、特定価格として求めなければならない。</u></p>

論点D：事業用不動産に係る規定の充実	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 第7章 鑑定評価の方式 第1節 価格を求める鑑定評価の手法 IV 収益還元法 3. 適用方法 （1）純収益 ② 純収益の算定 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 総収益は、一般に、賃貸用不動産にあつては、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額とし、賃貸以外の事業の用に供する不動産にあつては、売上高とする。</p> <p>なお、賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。</p> <p>（追記）</p>	<p>不動産鑑定評価基準 第7章 鑑定評価の方式 第1節 価格を求める鑑定評価の手法 IV 収益還元法 3. 適用方法 （1）純収益 ② 純収益の算定 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 総収益は、一般に、賃貸用不動産にあつては、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額（以下「支払賃料等」という。）とし、賃貸以外の事業の用に供する不動産にあつては、売上高とする。</p> <p>なお、賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。</p> <p>----- 【条文のイメージ】 -----</p> <ul style="list-style-type: none"> • 事業の用に供する不動産であつて、その収益性が当該事業の収益性の動向に影響されるもの（以下「事業用不動産」という。）である場合には、賃料を求める鑑定評価の手法である収益分析法の考え方を踏まえ、当該事業による総収益のうち当該事業用不動産に帰属する部分を、賃貸用不動産における支払賃料等に相当するものとみなし、これをもって総収益と

論点D：事業用不動産に係る規定の充実	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項</p> <p>V 「総論第7章鑑定評価の方式」について</p> <p>1. 価格を求める鑑定評価の手法について</p> <p>(3) 収益還元法について</p> <p>①直接還元法の適用について</p> <p>②DCF法の適用について</p> <p>(新設)</p>	<p>することができる点に留意すべきである。事業用不動産は、その運営形態が多様であり、また、事業経営の動向と関連性が高いという特性があることに留意する必要がある。</p> <p>V 「総論第7章鑑定評価の方式」について</p> <p>1. 価格を求める鑑定評価の手法について</p> <p>(3) 収益還元法について</p> <p>①直接還元法の適用について</p> <p>②DCF法の適用について</p> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 事業用不動産について <ul style="list-style-type: none"> ア 事業用不動産を例示すれば次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> (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 イ 事業用不動産の特性 <ul style="list-style-type: none"> (ア) 運営形態の多様性 <p>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</p>

論点D：事業用不動産に係る規定の充実	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
	<p>態の違いにより、当該所有者が獲得すると期待される収益の把握の仕方や、当該収益の不確実性が異なることに留意すべきである。</p> <p>(イ) 事業経営の動向との高い関連性</p> <p>事業用不動産の収益性は、一般に、当該事業用不動産を利用して行われる事業経営の動向に大きな影響を受ける傾向にある。</p> <p>したがって、事業経営に関する動向の検討に当たっては、これ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分析することが重要である。</p> <p>また、依頼者等から提出された事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、特に収益増加を想定した計画である場合においては、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。）の観点から、当該計画等の実現可能性について留意して検討しなければならない。</p> <p>ウ 事業から得られる収益の構成要素</p> <p>事業用不動産を利用する事業から獲得される収益は、当該事業用不動産に帰属する部分のほか、当該事業用不動産以外の資本、労働及び経営（以下「経</p>

論点D：事業用不動産に係る規定の充実	
現行基準等	見直しの方向性
	<p>営等」という。)に配分される部分から構成される。</p> <p>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。ただし、賃貸されている事業用不動産に係る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。</p> <p>エ 事業用不動産を利用する運営事業者が負担可能な賃料水準の把握</p> <p>事業用不動産については、利用方法が事務所や共同住宅に比して個別性が高く、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、賃貸借の事例から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、事業用不動産の収益性の把握に当たっては、当該事業用不動産を運営事業者に賃貸することを想定した場合において、その事業採算性の観点から、当該事業者が負担可能な賃料水準であるかについて分析する必要がある。</p> <p>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の妥当性を検証する手段として、このような観点からの分析が有用である。</p> <p>なお、事業者が負担可能な賃料水準を把握するに当たっては、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、当該事業者が相当の期間、安</p>

論点D：事業用不動産に係る規定の充実	
現行基準等	見直しの方向性
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 80%;"> 定的に負担可能かについて検討する必要がある。 </div>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第3章 不動産の価格を形成する要因 第3節 個別的要因 II 建物に関する個別的要因 <u>建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築（新築、増改築又は移転）の年次 2. 面積、高さ、構造、材質等 3. 設計、設備等の機能性 4. 施工の質と量 5. 耐震性、耐火性等建物の性能 6. 維持管理の状態 7. 有害な物質の使用の有無及びその状態 8. 建物とその環境との適合の状態 9. 公法上及び私法上の規制、制約等 	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第3章 不動産の価格を形成する要因 第3節 個別的要因 II 建物に関する個別的要因 <u>建物の各用途に共通する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ～9. (略) <p style="margin-top: 20px;"><u>なお、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。</u></p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現行基準等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項</p> <p>Ⅱ「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について</p> <p>2. 建物に関する個別的要因について</p> <p><u>(1) 設計、設備等の機能性</u></p> <p><u>基準階面積、階高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、電気容量等に特に留意する必要がある。</u></p> <p><u>(2) 建物の性能</u></p> <p><u>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について特に留意する必要がある。また、建物の構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮に関する事項については、住宅の場合、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を踏まえることに留意する必要がある。</u></p> <p><u>(3) 維持管理の状態</u></p> <p><u>屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生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。</u></p> <p><u>(4) (略)</u></p>	<p>運用上の留意事項</p> <p>Ⅱ「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について</p> <p>2. 建物に関する個別的要因について</p> <p><u>(1) 建物の各用途に共通する個別的要因</u></p> <p><u>① 設計、設備等の機能性</u></p> <p><u>各階の床面積、階高、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、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。また、安全・安心及び省エネルギーに関する社会情勢を踏まえ、自家発電設備の有無、省エネルギー対策の状況にも留意する必要がある。</u></p> <p><u>② 建物の性能</u></p> <p><u>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について特に留意する必要がある。</u></p> <p><u>③ 維持管理の状態</u></p> <p><u>屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、警備用機器等に関する破損・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。</u></p> <p><u>④ (略)</u></p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
(新設)	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 公法上及び私法上の規制、制約等 増改築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。 </div>
(新設)	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因 前記（１）に掲げる事項のほか、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。 建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因を例示すれば、次のとおりである。 <p>ア 住宅</p> <p>屋根、外壁、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等に留意する必要がある。また、区分所有建物の場合は、このほか各論第１章第２節Ⅳ. １. 及び本留意事項Ⅶ. ２.（２）に掲げる事項についても留意する必要がある。</p> <p>また、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にも留意する必要がある。</p> <p>イ 事務所ビル</p> </div>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現行基準等	見直しの方向性
	<p>基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況等に留意する。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・配置等にも留意する必要がある。</p> <p>ウ 商業施設 各階の床面積、階高、床荷重等に留意する必要がある。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、多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を特に確保した上で収益性の向上を図ることが重要であるとの観点から、売場面積、客動線、商品の搬入動線、消防・防災対応設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。</p> <p>エ 物流施設 階数、各階の床面積、階高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。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に留意する必要がある。</p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第3章 不動産の価格を形成する要因 第3節 個別的要因 III 建物及びその敷地に関する個別的要因 前記I及びIIに例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態がある。</p> <p>さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 借主の状況及び賃貸借契約の内容 2. 貸室の稼働状況 3. <u>修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態</u> 	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第3章 不動産の価格を形成する要因 第3節 個別的要因 III 建物及びその敷地に関する個別的要因 前記I及びIIに例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、<u>修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態</u>がある。</p> <p>さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (略) 2. (略) 3. <u>躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分</u>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項</p> <p>II「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」</p> <p>3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について</p> <p><u>(1) 借主の状況及び賃貸借契約の内容</u></p> <p><u>賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。</u></p> <p><u>(2) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態</u></p> <p><u>大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。</u></p>	<p>運用上の留意事項</p> <p>II「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」</p> <p>3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について</p> <p><u>(1) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態</u></p> <p><u>大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。</u></p> <p><u>(2) 借主の状況及び賃貸借契約の内容</u></p> <p><u>賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。</u></p> <p><u>また、特に商業施設及び物流施設については、賃貸借契約の内容に関し、当該契約の形態等に特に留意する必要がある。なお、賃貸用不動産に限らず、商業施設、物流施設等を含む事業用不動産の場合は、借主が営む事業の状況に留意する必要がある。</u></p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 II 原価法 2. 適用方法 (2) 再調達原価を求める方法 再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。 なお、置換原価は、対象不動産と同等の有用性を持つ不動産を新たに調達することを想定した場合に必要とされる原価の総額であり、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 II 原価法 2. 適用方法 (2) 再調達原価を求める方法 再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。 なお、置換原価は、対象不動産と同等の有用性を持つ不動産を新たに調達することを想定した場合に必要とされる原価の総額であり、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。</p> <p style="text-align: center;">(いずれかを追記)</p> <p><案-I> <u>これらの場合における通常の付帯費用には、発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスクに相当する費用等が含まれる（場合がある）ことに留意する必要がある。</u></p> <p><案-II> <u>対象不動産について最終需要者である発注者が取得するまでに開発事業者（発注者への販売を目的として不動産の造成、建築等を行う事業者をいう。）が介在する場合における通常の付帯費用には、当該開発事業者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスクに相当する費用等が含まれる（場合がある）ことに留意する必要がある。</u></p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>① (略)</p> <p>② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあっては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格）又は借地権の価格を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求める。</p> <p>③ (略)</p>	<p>① (略)</p> <p>② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあっては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格に<u>発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額</u>）又は借地権の価格に<u>発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額</u>を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求める。</p> <p>③ (略)</p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項 V「総論第7章 鑑定評価の方式」について 1. 価格を求める鑑定評価の手法について (1) (略) (新設)</p> <p><u>(2)</u> (略)</p>	<p>運用上の留意事項 V「総論第7章 鑑定評価の方式」について 1. 価格を求める鑑定評価の手法について (1) (略)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 原価法について 減価修正の手順には、土地と建物について個別に減価修正を行う場合と、当該修正を行った上で建物及びその敷地について減価修正を行う場合があるが、減価の要因について重複して考慮することがないように留意すべきである。 </div> <p><u>(3)</u> (略)</p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 1. (略) 2. 建付地</p> <p>建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関係を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続利用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである。</p> <p>建付地の鑑定評価額は、<u>原則として更地としての鑑定評価額を限度とし、配分法にもとづく比準価格及び土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。</u></p> <p><u>この場合において、当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮すべきである。</u></p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 1. (略) 2. 建付地</p> <p>建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関係を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続利用することが合理的である場合において、その敷地について部分鑑定評価をするものである。</p> <p>建付地の鑑定評価額は、<u>既に建物及びその敷地としての鑑定評価額が求められている場合には、当該鑑定評価額をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定するものとする。この方法によらず、直接的に建付地の鑑定評価額を求める場合は、当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし決定するものとする。</u></p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現行基準等	見直しの方向性
<p>第3節 建物</p> <p>I 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価</p> <p>この場合の建物の鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。</p> <p>この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格、配分法に基づく比準価格及び建物残余法（敷地の価格を収益還元法以外の手法によって求めることが出来る場合に、敷地と建物等からなる不動産について建物等に帰属する純収益から建物等の収益価格を求める方法）による収益価格を関連づけて決定するものとする。</p>	<p>第3節 建物</p> <p>I 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価</p> <p>この場合の建物の鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。</p> <p>この場合における建物の鑑定評価額は、<u>既に建物及びその敷地としての鑑定評価額が求められている場合には、当該鑑定評価額をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準とし決定するものとする。</u>この方法によらず、直接的に建物の鑑定評価額を求める場合は、積算価格、配分法に基づく比準価格及び建物残余法（敷地の価格を収益還元法以外の手法によって求めることが出来る場合に、敷地と建物等からなる不動産について建物等に帰属する純収益から建物等の収益価格を求める方法）による収益価格を関連づけて決定するものとする。</p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第3節 建物 Ⅲ 借家権</p> <p>借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される建物の賃借権をいう。 <u>借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別的事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の修正を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。</u>借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。この場合において、前記貸家及びその敷地の1. から7. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p> <p>さらに、借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要なとされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額<u>並びに自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除し、所要の修正を行って得た価格を関連づけて決定するものとする。</u>この場合において当事者間の個別的事情を考慮するものとするほか、前記貸家及びその敷地の1. から7. までに掲げる事項を</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第3節 建物 Ⅲ 借家権</p> <p>借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される建物の賃借権をいう。 <u>借家権の取引が観察される場合</u>における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別的事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。この場合において、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p> <p>さらに、借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要なとされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額<u>を標準として決定するものとする。</u>この場合において当事者間の個別的事情を考慮するものとするほか、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>

論点F：建物評価に係る規定の追加・見直し	
現行基準等	見直しの方向性
総合的に勘案するものとする。	

論点G：定期借地権に係る規定の充実	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第1節 価格を求める鑑定評価の手法 II 原価法 2. 適用方法 (2) 再調達原価を求める方法 ② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあっては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格）又は借地権の価格を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。</p> <p>運用上の留意事項 V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について 1. 価格を求める鑑定評価の手法について (1) (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第1節 価格を求める鑑定評価の手法 II 原価法 2. 適用方法 (2) 再調達原価を求める方法 ② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあっては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格）又は借地権の価格（<u>借地上の建物と一体となった場合に顕在化する借地権の価格を含む。</u>）を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。</p> <p>運用上の留意事項 V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について 1. 価格を求める鑑定評価の手法について (1) (略)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 原価法について 借地権が単独で取引の対象となることはないが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の価格が顕在化する場合がある。この場合、再調達原価を求める際の借地権の価格は、借地上の建物と一体となった場合に顕在化する借地権の価格とする。 </div>

論点G：定期借地権に係る規定の充実

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 I 新規賃料を求める場合 宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。 宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。</p> <p>宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 I 新規賃料を求める場合 宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。 宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益から建物に帰属する純収益を控除した残余の純収益をもとに宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。 </div> <p>宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>

論点G：定期借地権に係る規定の充実	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>1. 隣接宅地の権利の態様 2. 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容</p> <p>運用上の留意事項 Ⅷ 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について 1. 宅地について 宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。 (1)～(3) (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>1. 隣接宅地の権利の態様 2. 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容</p> <p>運用上の留意事項 Ⅷ 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について 1. 宅地について 宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。 (1)～(3) (略)</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される賃貸借等の契約内容に基づく建物を前提として、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益、並びに、建物に帰属する純収益を求めるものとする。 </div>

論点G：定期借地権に係る規定の充実

現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 3. 借地権及び底地 (1) 借地権 ① (略) ② 借地権の鑑定評価 借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。 ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域 借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。 この場合においては、<u>次に掲げる事項</u>を総合的に勘案するものとする。 (ア)～(キ) (略)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 3. 借地権及び底地 (1) 借地権 ① (略) ② 借地権の鑑定評価 借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。 ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域 借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。 この場合においては、<u>次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)</u>を総合的に勘案するものとする。 (ア)～(キ) (略) <u>(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容</u> <u>(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間</u></p>

論点G：定期借地権に係る規定の充実	
現行基準等	見直しの方向性
<p>イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域</p> <p>借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を比較考量して決定するものとする。</p> <p>この場合においては、前記アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>	<p>イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域</p> <p>借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を比較考量して決定するものとする。</p> <p>この場合においては、前記アの（ア）から（キ）までに掲げる事項<u>（定期借地権の評価にあつては、（ア）から（ケ）までに掲げる事項）</u>を総合的に勘案するものとする。</p>

論点G：定期借地権に係る規定の充実

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 3. 借地権及び底地 (2) 底地</p> <p>底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において賃貸人に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。賃貸人に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。</p> <p>この場合においては、前記(1)、②、アの(ア)から(キ)までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。また、底地を当該借地人が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第1節 土地 I 宅地 3. 借地権及び底地 (2) 底地</p> <p>底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において賃貸人に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。賃貸人に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。</p> <p>この場合においては、前記(1)、②、アの(ア)から(キ)までに掲げる事項 <u>(定期借地権の付着している宅地の評価にあっては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)</u> を総合的に勘案するものとする。また、底地を当該借地人が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。</p>

論点G：定期借地権に係る規定の充実

現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 I 借地権付建物 1. 建物が自用の場合 借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p> <p>2. 建物が賃貸されている場合 借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。</p> <p>この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）まで及び前記Ⅱの1. から7. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第1章 価格に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 I 借地権付建物 1. 建物が自用の場合 借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）までに掲げる事項（借地権が定期借地権の場合にあっては、（ア）から（ケ）までに掲げる事項）を総合的に勘案するものとする。</p> <p>2. 建物が賃貸されている場合 借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。</p> <p>この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）までに掲げる事項（借地権が定期借地権の場合にあっては、（ア）から（ケ）までに掲げる事項）及び前記Ⅱの1. から7. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 資料を求める鑑定評価の手法 I 賃料を求める場合の一般的留意事項 1. ～3. (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 資料を求める鑑定評価の手法 I 賃料を求める場合の一般的留意事項 1. ～3. (略)</p> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 継続賃料を求める場合の一般的留意事項について 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について合意し適用した時点（以下「直近合意時点」という。）以降に公租公課、土地及び建物価格、近隣地域又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料等の変動があった場合に、これらの変動並びに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を考慮し決定するものである。 </div>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>運用上の留意事項 Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について 2. 価格時点の鑑定について</p> <p>(新設)</p> <p>過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。</p> <p>将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定すること</p>	<p>運用上の留意事項 Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について 2. 価格時点の鑑定について</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> 継続賃料の価格時点について 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。 </div> <p>(2) 過去時点の鑑定評価について 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。</p> <p>(3) 将来時点の鑑定評価について 将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定すること</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現行基準等	見直しの方向性
ができるものとする。	ができるものとする。

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 II 継続賃料を求める場合</p> <p>(新設)</p> <p>1. (略) 2. (略)</p> <p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 II 継続賃料を求める場合 継続中の建物及びその敷地の賃貸借の契約に基づく実際支払</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 II 継続賃料を求める場合</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【条文のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 継続賃料の価格形成要因 継続賃料の評価に係る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変動及びその改定の程度 (2) 土地価格の変動 (3) 公租公課の変動 (4) 契約の内容及びそれに関する経緯 (5) 貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度 </div> <p>2. (略) 3. (略)</p> <p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 II 継続賃料を求める場合 継続中の建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現行基準等	見直しの方向性
賃料を改定する場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。	価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 II 継続賃料を求める場合 1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案して決定するものとする。</p> <p><u>(1) 契約の内容及び契約締結の経緯</u> <u>(2) 契約上の経過期間及び残存期間</u> <u>(3) 賃料改定の経緯</u> <u>(4) 更新料の必要性</u> <u>(5) 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、その改定の程度及びそれらの推移、動向</u> <u>(6) 賃料に占める純賃料の推移、動向</u> <u>(7) 底地に対する利回りの推移、動向</u> <u>(8) 公租公課の推移、動向</u></p> <p>なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第1節 宅地 II 継続賃料を求める場合 1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、<u>直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</u></p> <p><u>(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、その改定の程度及びそれらの推移</u> <u>(2) 土地価格の推移</u> <u>(3) 賃料に占める純賃料の推移</u> <u>(4) 底地に対する利回りの推移</u> <u>(5) 公租公課の推移</u> <u>(6) 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度</u> <u>(7) 契約の内容及びそれに関する経緯</u> <u>(8) 契約期間に対する経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間</u> <u>(9) 賃料改定の経緯</u></p> <p>なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 II 継続賃料を求める場合 継続中の建物及びその敷地の賃貸借の契約に基づく<u>実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。</u></p>	<p>不動産鑑定評価基準 各論 第2章 賃料に関する鑑定評価 第2節 建物及びその敷地 II 継続賃料を求める場合 継続中の建物及びその敷地の<u>継続賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。</u><u>この場合において、各論第2章第1節IIに定めるもののうち、「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。</u></p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 1. 差額配分法 (1) 意義 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。</p> <p>(2) 適用方法 ① 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される<u>正常賃料</u>であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。 対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。</p> <p>② 貸主に帰属する部分については、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の原因を広域的に分析し、さらに対象不動産について<u>次に掲げる契約の事項等</u>に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。</p> <p>ア <u>契約上の経過期間と残存期間</u> イ <u>契約締結及びその後現在に至るまでの経緯</u> ウ <u>貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度</u></p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 1. 差額配分法 (1) 意義 差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。</p> <p>(2) 適用方法 ① 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される<u>新規賃料</u>であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。 対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。</p> <p>② 貸主に帰属する部分については、<u>継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ</u>、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の原因を広域的に分析し、さらに対象不動産について<u>契約内容及び契約締結の経緯等</u>に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 2. 利回り法 (1) 意義 利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。 (2) 適用方法 ① 基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。 ② 継続賃料利回りは、<u>現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。</u></p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 2. 利回り法 (1) 意義 利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。 (2) 適用方法 ① 基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。 ② 継続賃料利回りは、<u>直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。</u></p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 3. スライド法 (1) 意義 スライド法は、<u>現行賃料を定めた時点</u>における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。 なお、<u>現行賃料を定めた時点</u>における<u>実際実質賃料</u>又は<u>実際支払賃料</u>に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする。</p> <p>(2) 適用方法 ① 変動率は、<u>現行賃料を定めた時点</u>から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする。</p> <p>② 必要諸経費等の求め方は、積算法に準ずるものとする。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 3. スライド法 (1) 意義 スライド法は、<u>直近合意時点</u>における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。 なお、<u>直近合意時点</u>における<u>実際実質賃料</u>又は<u>実際支払賃料</u>に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする。</p> <p>(2) 適用方法 ① 変動率は、<u>直近合意時点</u>から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、<u>継続賃料固有の価格形成要因</u>に留意しつつ、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数や整備された<u>不動産インデックス</u>等を総合的に勘案して求めるものとする。</p> <p>② 必要諸経費等の求め方は、積算法に準ずるものとする。</p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し	
現 行 基 準 等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 4. 賃貸事例比較法 賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて 試算賃料を求める手法である。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第7章 鑑定評価の方式 第2節 賃料を求める鑑定評価の方式 III 継続賃料を求める鑑定評価の手法 4. 賃貸事例比較法 賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて 試算賃料を求める手法である。<u>試算賃料を求めるに当たっては、</u> <u>継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意し</u> <u>なければならない。</u></p>

論点H：継続賃料の評価に係る規定の見直し

現行基準等	見直しの方向性
<p>不動産鑑定評価基準 総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨 1. 地域分析及び個別分析に係る事項 同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。</p> <p>2. ～5. (略) 6. その他 総論第7章、第2節、<u>Iの1.</u> に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。</p>	<p>不動産鑑定評価基準 総論 第9章 鑑定評価報告書 第2節 記載事項 VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨 1. 地域分析及び個別分析に係る事項 同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。<u>なお、継続賃料を求めた場合には、継続賃料固有の価格形成要因についての状況を記載しなければならない。</u></p> <p>2. ～5. (略) 6. その他 <u>継続賃料を求めた場合には、直近合意時点、並びに継続賃料を求めるに当たって当事者間で主張が異なる事項及び異なる可能性のある事項に関する取扱いについて記載しなければならない。</u> <u>また、総論第7章、第2節に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。</u></p>