

不動産鑑定評価基準 新旧対照表

現 行 基 準	改 正 案
<p>総 論</p> <p>第1章 (略)</p> <p>第2章 不動産の種別及び類型 (略)</p> <p>第1節 (略)</p> <p>第2節 不動産の類型</p> <p>宅地並びに建物及びその敷地の類型を例示すれば、次のとおりである。</p> <p>I 宅地</p> <p>宅地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。</p> <p>更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。</p>	<p>総 論</p> <p>第1章 (略)</p> <p>第2章 不動産の種別及び類型 (略)</p> <p>第1節 (略)</p> <p>第2節 不動産の類型</p> <p>宅地並びに建物及びその敷地の類型を例示すれば、次のとおりである。</p> <p>I 宅地</p> <p>宅地の類型は、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権等に分けられる。</p> <p>更地とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ、当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。</p> <p>借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。</p> <p>底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。</p> <p>区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。</p> <p>II （略）</p> <p>第 3 章 不動産の価格を形成する要因 （略）</p> <p>第 1 節、第 2 節 （略）</p> <p>第 3 節 個別的要因 （略）</p> <p>I 土地に関する個別的要因 （略）</p>	<p>建付地とは、建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属している宅地をいう。</p> <p>借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。</p> <p>底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。</p> <p>区分地上権とは、工作物を所有するため、地下又は空間に上下の範囲を定めて設定された地上権をいう。</p> <p>II （略）</p> <p>第 3 章 不動産の価格を形成する要因 （略）</p> <p>第 1 節、第 2 節 （略）</p> <p>第 3 節 個別的要因 （略）</p> <p>I 土地に関する個別的要因 （略）</p>

現 行 基 準	改正案
<p>II 建物に関する個別的要因</p> <p><u>建物に関する個別的要因</u>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. 建築（新築、増改築又は移転）の年次 2. ～9. （略） <p>III 建物及びその敷地に関する個別的要因</p> <p>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. <u>借主</u>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>II 建物に関する個別的要因</p> <p><u>建物の各用途に共通する個別的要因</u>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. 建築（新築、増改築等又は移転）の年次 2. ～9. （略） <p><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> <p>III 建物及びその敷地に関する個別的要因</p> <p>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. <u>賃借人</u>の状況及び賃貸借契約の内容 2. 貸室の稼働状況 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>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第 4 章 (略)</p> <p>第 5 章 鑑定評価の基本的事項 (略)</p> <p>第 1 節 対象不動産の確定 (略)</p> <p>I 対象確定条件</p> <p>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。</p> <p>対象確定条件は、<u>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。）</u>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. <u>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。</u></p> <p>2. <u>不動産が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、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑</u></p>	<p>第 4 章 (略)</p> <p>第 5 章 鑑定評価の基本的事項 (略)</p> <p>第 1 節 対象不動産の確定 (略)</p> <p>I 対象確定条件</p> <p>1. <u>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。</u></p> <p>対象確定条件は、<u>鑑定評価の対象とする不動産の所在、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り、依頼目的に応じて次のような条件がある。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(2) 不動産が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、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場</u></p>

現 行 基 準	改正案
<p>定評価を独立鑑定評価という。)</p> <p>3. 不動産が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、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。)</p> <p>4. 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のもの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併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>合の鑑定評価を独立鑑定評価という。)</p> <p><u>(3) 不動産が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、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。)</u></p> <p><u>(4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のもの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併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。)</u></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（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。)</u></p> <p><u>なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。</u></p> <p><u>2. 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。</u></p>

現 行 基 準	改正案
<p>II 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件</p> <p><u>対象確定条件により確定された対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を付加する場合があるが、この場合には、依頼により付加する想定上の条件が実現性、合法性、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。</u></p> <p>一般に、<u>地域要因について想定上の条件を付加することが</u>妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。</p> <p>(新設)</p>	<p><u>なお、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ない。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。</u></p> <p>II 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件</p> <p>対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。<u>この場合には、設定する想定上の条件が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に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。</u></p> <p>一般に、<u>地域要因について想定上の条件を設定することが</u>妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。</p> <p>III 調査範囲等条件</p> <p><u>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</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第2節 (略)</p> <p>第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類 の確定 (略)</p> <p>I 価格</p> <p>不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の<u>依頼目的及び条件</u>に応じて限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、<u>依頼目的及び条件に即して価格の種類を適切に判断し、明確にすべき</u>である。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。</p> <p>1. ～ 2. (略)</p> <p>3. 特定価格</p> <p>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<u>評価目的</u>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</u>をいう。</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>第2節 (略)</p> <p>第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類 の確定 (略)</p> <p>I 価格</p> <p>不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の<u>依頼目的に対応した条件により</u>限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、<u>依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべき</u>である。なお、鑑定評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。</p> <p>1. ～ 2. (略)</p> <p>3. 特定価格</p> <p>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<u>鑑定評価目的</u>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場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格</u>をいう。</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>

現 行 基 準	改 正 案
<p>(1) <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評価目的</u>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>(2) 民事再生法に基づく<u>評価目的</u>の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合</p> <p>(3) 会社更生法又は民事再生法に基づく<u>評価目的</u>の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>4. (略)</p> <p>II 賃料</p> <p>不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の<u>依頼目的及び条件に応じて限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的及び条件に即してこれを適切に判断し、明確にすべきである。</u></p> <p>1. ～ 3. (略)</p> <p>第 6 章 (略)</p> <p>第 7 章 鑑定評価の方式 (略)</p>	<p>(1) <u>各論第 3 章第 1 節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的</u>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>(2) 民事再生法に基づく<u>鑑定評価目的</u>の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合</p> <p>(3) 会社更生法又は民事再生法に基づく<u>鑑定評価目的</u>の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>4. (略)</p> <p>II 賃料</p> <p>不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の<u>依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確にすべきである。</u></p> <p>1. ～ 3. (略)</p> <p>第 6 章 (略)</p> <p>第 7 章 鑑定評価の方式 (略)</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第 1 節 価格を求める鑑定評価の手法</p> <p>不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほか三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。</p> <p>I 試算価格を求める場合の一般的留意事項</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 事例の収集及び選択</p> <p>鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる事例には、原価法の適用に当たって必要な建設事例、取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例及び収益還元法の適用に当たって必要な収益事例（以下「取引事例等」という。）がある。<u>これらの</u>取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。</p> <p>取引事例等は、次の要件の全部を備えるもののうちから選択するものとする。</p> <p>(1) 次の不動産に係るものであること</p> <p>① (略)</p> <p>② 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等に<u>おける</u>同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競</p>	<p>第 1 節 価格を求める鑑定評価の手法</p> <p>不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別され、このほか<u>これら</u>三手法の考え方を活用した開発法等の手法がある。</p> <p>I 試算価格を求める場合の一般的留意事項</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 事例の収集及び選択</p> <p>鑑定評価の各手法の適用に当たって必要とされる事例には、原価法の適用に当たって必要な建設事例、取引事例比較法の適用に当たって必要な取引事例及び収益還元法の適用に当たって必要な収益事例（以下「取引事例等」という。）がある。取引事例等は、鑑定評価の各手法に即応し、適切にして合理的な計画に基づき、豊富に秩序正しく収集し、選択すべきであり、投機的取引であると認められる事例等適正さを欠くものであってはならない。</p> <p>取引事例等は、次の要件の全部を備えるもののうちから選択するものとする。</p> <p>(1) 次の不動産に係るものであること</p> <p>① (略)</p> <p>② 対象不動産の最有効使用が標準的使用と異なる場合等に<u>おいて</u>同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競</p>

現 行 基 準	改正案
<p>争等の関係が成立していると認められる不動産（以下「同一需給圏内の代替競争不動産」という。）。</p> <p>(2)～(4) (略)</p> <p>3.～5. (略)</p> <p>II 原価法</p> <p>1. 意義</p> <p>原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。</p> <p>原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。</p> <p><u>この場合において、対象不動産が現に存在するものでないときは、価格時点における再調達原価を適切に求めることができる場合に限り適用することができるものとする。</u></p> <p>2. 適用方法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 再調達原価を求める方法</p> <p>再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対</p>	<p>争等の関係が成立していると認められる不動産（以下「同一需給圏内の代替競争不動産」という。）。</p> <p>(2)～(4)</p> <p>3.～5. (略)</p> <p>II 原価法</p> <p>1. 意義</p> <p>原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。</p> <p>原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。</p> <p>2. 適用方法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 再調達原価を求める方法</p> <p>再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対</p>

現 行 基 準	改正案
<p>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。</p> <p>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>① 土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。</p> <p>なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められる場合</p>	<p>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。</p> <p>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><u>これらの場合における通常の付帯費用には、建物引渡しまでに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相当額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>① 土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。</p> <p>なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認めら</p>

現 行 基 準	改正案
<p>には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。</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ものとする。</p> <p>③ 再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。</p> <p>ア 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。</p> <p>直接法は、対象不動産について、使用資材の種類、品等及び数量並びに所要労働の種類、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が</p>	<p>れる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。</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発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額）又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、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>③ 再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。</p> <p>ア 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。</p> <p>直接法は、対象不動産について、使用資材の種類、品等及び数量並びに所要労働の種類、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が</p>

現 行 基 準	改正案
<p>直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。</p> <p>また、対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に<u>要した</u>直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。</p> <p>イ （略）</p> <p>3. 減価修正 （略）</p> <p>(1) （略）</p> <p>(2) 減価修正の方法</p> <p>減価額を求めるには、次の二つの方法があり、<u>原則として</u>これらを併用するものとする。</p> <p>① 耐用年数に基づく方法</p>	<p>直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。</p> <p>また、対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に<u>要する</u>直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。</p> <p>イ （略）</p> <p>3. 減価修正 （略）</p> <p>(1) （略）</p> <p>(2) 減価修正の方法</p> <p>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。</p> <p>① 耐用年数に基づく方法</p> <p><u>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。</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>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<u>実情</u>に即して決定すべきである。</p> <p><u>この方法を用いる場合には、経過年数よりも経済的残存耐用年数に重点をおいて判断すべきである。</u></p> <p>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<u>耐用年数</u>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<u>実情</u>に即して決定すべきである。</p> <p>② 観察減価法</p> <p>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。</p>	<p><u>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。</u></p> <p>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<u>用途や利用状況</u>に即して決定すべきである。</p> <p>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<u>経過年数</u>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<u>用途や利用状況</u>に即して決定すべきである。</p> <p>② 観察減価法</p> <p>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。</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>III 取引事例比較法 (略)</p> <p>IV 収益還元法</p> <p>1. 意義</p> <p>収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。</p> <p>収益還元法は、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価格を求める場合に特に有効である。</p> <p>また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、自用の<u>住宅地</u>といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。</p> <p>なお、市場における<u>土地</u>の取引価格の上昇が著しいとき</p>	<p style="text-align: center;"><u>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。</u></p> <p>III 取引事例比較法 (略)</p> <p>IV 収益還元法</p> <p>1. 意義</p> <p>収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。</p> <p>収益還元法は、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価格を求める場合に特に有効である。</p> <p>また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには<u>基本的に</u>すべて適用すべきものであり、自用の<u>不動産</u>といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。</p> <p>なお、市場における<u>不動産</u>の取引価格の上昇が著しいと</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>は、<u>その価格</u>と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。</p> <p>2. (略)</p> <p>3. 適用方法</p> <p>(1) 純収益</p> <p>① (略)</p> <p>② 純収益の算定</p> <p>対象不動産の純収益は、一般に1年を単位として総収益から総費用を控除して求めるものとする。また、純収益は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のものと償却後のもの等、総収益及び総費用の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。</p> <p>なお、直接還元法における純収益は、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と標準化された純収益を採用する場合があることに留意しなければならない。</p> <p>純収益の算定に当たっては、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、それぞれの項目の細部について過去の推移及び将来の動向を慎</p>	<p>きは、<u>取引価格</u>と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。</p> <p>2. (略)</p> <p>3. 適用方法</p> <p>(1) 純収益</p> <p>① (略)</p> <p>② 純収益の算定</p> <p>対象不動産の純収益は、一般に1年を単位として総収益から総費用を控除して求めるものとする。また、純収益は、永続的なものと非永続的なもの、償却前のものと償却後のもの等、総収益及び総費用の把握の仕方により異なるものであり、それぞれ収益価格を求める方法及び還元利回り又は割引率を求める方法とも密接な関連があることに留意する必要がある。</p> <p>なお、直接還元法における純収益は、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と標準化された純収益を採用する場合があることに留意しなければならない。</p> <p>純収益の算定に当たっては、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握し、それぞれの項目の細部について過去の推移及び将来の動向を慎</p>

現 行 基 準	改正案
<p>重に分析して、対象不動産の純収益を適切に求めるべきである。この場合において収益増加の見通しについては、特に予測の限界を見極めなければならない。</p> <p>特にDCF法の適用に当たっては、毎期の純収益及び復帰価格並びにその発生時期が明示されることから、純収益の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。</p> <p>なお、直接還元法の適用に当たって、対象不動産の純収益を近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産若しくは同一需給圏内の代替競争不動産の純収益によって間接的に求める場合には、それぞれの地域要因の比較及び個別的要因の比較を行い、当該純収益について適切に補正することが必要である。</p> <p>ア 総収益の算定及び留意点</p> <p>(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</p> <p><u>総収益は、一般に、賃貸用不動産にあつては、</u>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、<u>賃貸以外の事業の用に供する不動</u></p>	<p>重に分析して、対象不動産の純収益を適切に求めるべきである。この場合において収益増加の見通しについては、特に予測の限界を見極めなければならない。</p> <p>特にDCF法の適用に当たっては、毎期の純収益及び復帰価格並びにその発生時期が明示されることから、純収益の見通しについて十分な調査を行うことが必要である。</p> <p>なお、直接還元法の適用に当たって、対象不動産の純収益を近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産の純収益によって間接的に求める場合には、それぞれの地域要因の比較及び個別的要因の比較を行い、当該純収益について適切に補正することが必要である。</p> <p>ア 総収益の算定及び留意点</p> <p>(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</p> <p><u>賃貸用不動産の総収益は、一般に、</u>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。）とする。<u>賃貸用不</u></p>

現 行 基 準	改正案
<p><u>産にあつては、売上高とする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(イ) 対象不動産が更地であるものとして、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定する場合 (略)</p> <p>イ 総費用の算定及び留意点 <u>対象不動産の総費用は、賃貸用不動産（アの</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(イ) 対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定する場合 (略)</p> <p>イ 総費用の算定及び留意点 <u>賃貸用不動産（ア（イ）の複合不動産を想定する</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p><u>(イ) の複合不動産を想定する場合を含む。) にあつては、減価償却費 (償却前の純収益を求める場合には、計上しない。)、維持管理費 (維持費、管理費、修繕費等)、公租公課 (固定資産税、都市計画税等)、損害保険料等の諸経費等を、賃貸以外の事業の用に供する不動産にあつては、売上原価、販売費及び一般管理費等をそれぞれ加算して求めるものとする。なお、DCF法の適用に当たっては、特に保有期間中における大規模修繕費等の費用の発生時期に留意しなければならない。</u></p> <p>(2)、(3) (略)</p> <p>第2節 賃料を求める鑑定評価の手法 (略)</p> <p>I 賃料を求める場合の一般的留意事項 (略)</p>	<p><u>場合を含む。) の総費用は、減価償却費 (償却前の純収益を求める場合には、計上しない。)、維持管理費 (維持費、管理費、修繕費等)、公租公課 (固定資産税、都市計画税等)、損害保険料等の諸経費等を加算して求めるものとする。</u></p> <p><u>賃貸以外の事業の用に供する不動産の総費用は、売上原価、販売費及び一般管理費等を加算して求めるものとする。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、又は、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した場合、総費用は上記賃貸用不動産の算定の例によるものとする。</u></p> <p>なお、DCF法の適用に当たっては、特に保有期間中における大規模修繕費等の費用の発生時期に留意しなければならない。</p> <p>(2)、(3) (略)</p> <p>第2節 賃料を求める鑑定評価の手法 (略)</p> <p>I 賃料を求める場合の一般的留意事項 (略)</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>1. 実質賃料と支払賃料</p> <p>実質賃料とは、賃料の種類を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（以下「必要諸経費等」という。）から成り立つものである。</p> <p>支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成するものである。</p> <p>なお、慣行上、建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これらのうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する必要がある。</p> <p>2. (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>1. 実質賃料と支払賃料</p> <p>実質賃料とは、賃料の種類を問わず賃貸人等に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価をいい、純賃料及び不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる諸経費等（以下「必要諸経費等」という。）から成り立つものである。</p> <p>支払賃料とは、各支払時期に支払われる賃料をいい、契約に当たって、権利金、敷金、保証金等の一時金が授受される場合においては、当該一時金の運用益及び償却額と併せて実質賃料を構成するものである。</p> <p>なお、慣行上、建物及びその敷地の一部の賃貸借に当たって、水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これらのうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する必要がある。</p> <p>2. (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>4. 継続賃料を求める場合</p> <p>継続賃料の鑑定評価額は、<u>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</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>II 新規賃料を求める鑑定評価の手法</p> <p>1. 積算法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 適用方法</p> <p>①、② (略)</p> <p>③ 必要諸経費等</p> <p>不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。</p> <p>ア 減価償却費</p> <p>イ～カ (略)</p> <p>2. 3. (略)</p> <p>III 継続賃料を求める鑑定評価の手法</p> <p>1. 差額配分法</p> <p>(1) 意義</p> <p>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</p>	<p><u>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。</u></p> <p>II 新規賃料を求める鑑定評価の手法</p> <p>1. 積算法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 適用方法</p> <p>①、② (略)</p> <p>③ 必要諸経費等</p> <p>不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。</p> <p>ア 減価償却費 <u>(償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない。)</u></p> <p>イ～カ (略)</p> <p>2. 3. (略)</p> <p>III 継続賃料を求める鑑定評価の手法</p> <p>1. 差額配分法</p> <p>(1) 意義</p> <p>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</p>

現 行 基 準	改正案
<p>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<u>貸主</u>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</p> <p>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。</p> <p>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 <u>貸主</u>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></p> <p>イ <u>契約締結及びその後現在に至るまでの経緯</u></p> <p>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>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<u>賃貸人等</u>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</p> <p>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。</p> <p>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 <u>賃貸人等に帰属する部分については、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> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>

現 行 基 準	改正案
<p>2. 利回り法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 適用方法</p> <p>① (略)</p> <p>② 継続賃料利回りは、<u>現行賃料を定めた時点</u>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。</p> <p>3. スライド法</p> <p>(1) 意義</p> <p>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。</p> <p>なお、<u>現行賃料を定めた時点</u>における実際実質賃料又は実際支払賃料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. 利回り法</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 適用方法</p> <p>① (略)</p> <p>② 継続賃料利回りは、<u>直近合意時点</u>における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、<u>継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り</u>、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。</p> <p>3. スライド法</p> <p>(1) 意義</p> <p>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。</p> <p>なお、<u>直近合意時点</u>における実際実質賃料又は実際支払賃料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>

現 行 基 準	改正案
<p>(2) 適用方法</p> <p>① 変動率は、<u>現行賃料を定めた時点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。</u></p> <p>② (略)</p> <p>4. 賃貸事例比較法</p> <p>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>(2) 適用方法</p> <p>① 変動率は、<u>直近合意時点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に留意しつつ</u>、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不動産インデックス等を総合的に勘案して求めるものとする。</u></p> <p>② (略)</p> <p>4. 賃貸事例比較法</p> <p>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>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なければならない。</u></u></p>
<p>第8章 鑑定評価の手順</p> <p>鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、<u>提出先</u>及び利害関係等の確認、処理計画の策定、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、<u>鑑定評価方式</u>の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告</p>	<p>第8章 鑑定評価の手順</p> <p>鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、<u>提出先等</u>及び利害関係等の確認、処理計画の策定、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、<u>鑑定評価の手法</u>の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定</p>

現 行 基 準	改正案
<p>書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。</p> <p>第 1 節 鑑定評価の基本的事項の確定</p> <p>鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、<u>鑑定評価の依頼目的及び条件について依頼者の意思を明瞭に確認するものとする。</u></p> <p>第 2 節 依頼者、提出先及び利害関係等の確認</p> <p>前節による<u>依頼者の意思の確認</u>においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。</p> <p>I <u>依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先</u></p> <p>II 関与不動産鑑定士<u>又は</u>関与不動産鑑定業者に係る利害関係等</p> <p>1. 関与不動産鑑定士<u>又は</u>関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）<u>又は</u>関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以</p>	<p>評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。</p> <p>第 1 節 鑑定評価の基本的事項の確定</p> <p>鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、<u>鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。</u></p> <p>第 2 節 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認</p> <p>前節による<u>依頼者への確認</u>においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。</p> <p>I <u>依頼者並びに鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方</u></p> <p>II 関与不動産鑑定士<u>及び</u>関与不動産鑑定業者に係る利害関係等</p> <p>1. 関与不動産鑑定士<u>及び</u>関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）<u>及び</u>関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以</p>

現 行 基 準	改正案
<p>下同じ。) について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容を明らかにしなければならない。</p> <p>2. 依頼者と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p>依頼者と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。</u></p> <p>3. 提出先等と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p><u>鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方又は定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先（以下「提出先等」という。）と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。</u></p> <p>(新設)</p> <p>第3節 処理計画の策定</p>	<p>下同じ。) について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容を明らかにしなければならない。</p> <p>2. 依頼者と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p>依頼者と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。</u></p> <p>3. 提出先等と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p><u>鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方（以下「提出先等」という。）と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。</u></p> <p>Ⅲ 鑑定評価額の公表の有無</p> <p>第3節 処理計画の策定</p>

現 行 基 準	改正案
<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、<u>鑑定評価方式</u>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>第4節 対象不動産の確認</p> <p>対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。</p> <p>I 対象不動産の物的確認</p> <p>対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節のI参照）を用いて照合しなければならない。</p> <p>また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について<u>登記簿等において登記又は登録されている内容とその実態と</u></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、<u>鑑定評価の手法</u>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>第4節 対象不動産の確認</p> <p>対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。</p> <p>I 対象不動産の物的確認</p> <p>対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節I参照）を用いて照合しなければならない。</p> <p>また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について<u>登記事項証明書等により登記又は登録されている内容とその</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>の異同について把握する必要がある。</p> <p>II 権利の態様の確認 (略)</p> <p>第5節 資料の収集及び整理</p> <p>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、<u>実地調査</u>、<u>聴聞</u>、<u>公的資料の確認</u>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> <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。</p> <p>I 確認資料</p> <p>確認資料とは、不動産の物的確認及び権利の態様の確認に必要な資料をいう。確認資料としては、<u>登記簿謄本</u>、<u>土地又は建物等の図面</u>、<u>写真</u>、<u>不動産の所在地に関する地図</u>等があげられる。</p> <p>II、III (略)</p> <p>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</p>	<p>実態との異同について把握する必要がある。</p> <p>II 権利の態様の確認 (略)</p> <p>第5節 資料の収集及び整理</p> <p>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、<u>実地調査</u>、<u>聴聞</u>、<u>公的資料の確認</u>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> <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。</p> <p>I 確認資料</p> <p>確認資料とは、不動産の物的確認及び権利の態様の確認に必要な資料をいう。確認資料としては、<u>登記事項証明書</u>、<u>土地又は建物等の図面</u>、<u>写真</u>、<u>不動産の所在地に関する地図</u>等があげられる。</p> <p>II、III (略)</p> <p>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</p>

現 行 基 準	改正案
<p>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<u>依頼条件</u>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<u>又は</u>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、<u>想定上の条件を付加</u>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>第 7 節 <u>鑑定評価方式</u>の適用</p>	<p>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>十分に判明しない</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<u>依頼者の事情</u>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<u>設定</u>して鑑定評価を行うこと<u>若しくは調査範囲等条件を設定</u>して鑑定評価を行うこと、<u>又は</u>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、<u>想定上の条件又は調査範囲等条件を設定</u>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>第 7 節 <u>鑑定評価の手法</u>の適用</p>

現 行 基 準	改正案
<p><u>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、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>第 8 節 (略)</p> <p>第 9 節 鑑定評価額の決定</p> <p><u>以上に述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。</u></p> <p>この場合において、<u>地価公示法第 2 条第 1 項の公示区域</u>において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない</p> <p>第 10 節 (略)</p> <p>第 9 章 鑑定評価報告書</p>	<p><u>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、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> <p>第 8 節 (略)</p> <p>第 9 節 鑑定評価額の決定</p> <p><u>第 1 節から第 8 節で述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。</u></p> <p>この場合において、<u>地価公示法施行規則第 1 条第 1 項に規定する国土交通大臣が定める公示区域</u>において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。</p> <p>第 10 節 (略)</p> <p>第 9 章 鑑定評価報告書</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>(略)</p> <p>第 1 節 鑑定評価報告書の作成指針</p> <p>鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の責任の所在を示すことを主旨とするものであるから、鑑定評価報告書の作成に当たっては、まずその鑑定評価の過程において採用したすべての資料を整理し、価格形成要因に関する判断、<u>鑑定評価方式</u>の適用に係る判断等に関する事項を明確にして、これに基づいて作成すべきである。</p> <p>鑑定評価報告書の内容は、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるものである。したがって、鑑定評価報告書は、鑑定評価書を通じて依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであり、さらには不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者<u>その他</u>第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。</p> <p>第 2 節 記載事項</p>	<p>(略)</p> <p>第 1 節 鑑定評価報告書の作成指針</p> <p>鑑定評価報告書は、鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価額を表し、鑑定評価額を決定した理由を説明し、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の責任の所在を示すことを主旨とするものであるから、鑑定評価報告書の作成に当たっては、まずその鑑定評価の過程において採用したすべての資料を整理し、価格形成要因に関する判断、<u>鑑定評価の手法</u>の適用に係る判断等に関する事項を明確にして、これに基づいて作成すべきである。</p> <p>鑑定評価報告書の内容は、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるものである。したがって、鑑定評価報告書は、鑑定評価書を通じて依頼者のみならず第三者に対しても影響を及ぼすものであり、さらには不動産の適正な価格の形成の基礎となるものであるから、その作成に当たっては、誤解の生ずる余地を与えないよう留意するとともに、特に鑑定評価額の決定の理由については、依頼者<u>のみならず</u>第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。</p> <p>第 2 節 記載事項</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>鑑定評価報告書には、少なくとも I から <u>X</u> までに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。</p> <p>I 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類</p> <p>正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的<u>及び</u>条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、<u>総論第 7 章、第 2 節、I の 1.</u> に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。</p> <p>II 鑑定評価の条件</p> <p>対象確定条件<u>又は</u>依頼目的に<u>応じ付加</u>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<u>についてそれら</u>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<u>付加</u>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> <p>III (略)</p>	<p>鑑定評価報告書には、少なくとも I から <u>XII</u> までに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。</p> <p>I 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類</p> <p>正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的<u>に対応した</u>条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、<u>総論第 7 章第 2 節 I 1.</u> に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。</p> <p>II 鑑定評価の条件</p> <p>対象確定条件、<u>依頼目的に<u>応じ設定</u></u>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<u>又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが</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<u>設定</u>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> <p>III (略)</p>

現 行 基 準	改正案
<p>(新設)</p> <p>IV 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関連</p> <p>鑑定評価の依頼目的及び条件に応じ、当該価格を求めるときと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。</p> <p>V 価格時点及び鑑定評価を行った年月日</p> <p>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、実際に現地に出向き対象不動産の現況を確認した</p>	<p>IV 対象不動産の確認に関する事項</p> <p>対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。</p> <p>また、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、以下の事項を合わせて記載しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 実地調査を行った年月日 2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名 3. 立会人の氏名及び職業 4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。） 5. 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由 <p>V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連</p> <p>鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるときと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。</p> <p>VI 価格時点及び鑑定評価を行った年月日 (削除)</p>

現 行 基 準	改正案
<p><u>年月日（実査日）をあわせて記載しなければならない。</u></p> <p>VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨 鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。</p> <p>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. (略)</p> <p>3. <u>鑑定評価方式の適用に関する事項</u> <u>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。</u></p> <p>4. 5. (略) (新設)</p>	<p>VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨 鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。</p> <p>1. 地域分析及び個別分析に係る事項 <u>対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、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></p> <p>2. (略)</p> <p>3. <u>鑑定評価の手法の適用に関する事項</u> <u>適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章の規定並びに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との関係を記載しなければならない。</u></p> <p>4. 5. (略)</p> <p>6. <u>当事者間で事実の主張が異なる可能性がある事項</u> <u>対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、当該事項に関する取扱</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>6. その他</p> <p>総論第7章、第2節、Iの1. 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>VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p> <p>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>VIII 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等</p> <p>1. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係</p>	<p><u>いについて記載しなければならない。</u></p> <p>7. その他</p> <p>総論第7章第2節I 1. 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。また、継続賃料を求めた場合には、<u>直近合意時点について記載しなければならない。</u></p> <p>VIII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p> <p>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>調査範囲等条件を設定した場合を含む。</u>）の評価上の取扱いを記載しなければならない。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>IX 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等</p> <p>1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係</p>

現 行 基 準	改正案
<p>を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容について記載しなければならない。</p> <p>2. 依頼者と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p>依頼者と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。</u></p> <p>3. 提出先等と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係等</u></p> <p>提出先等と<u>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。</u></p> <p><u>IX</u> (略)</p> <p><u>X</u> 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における<u>当該提出先</u>の氏名又は名称 (新設)</p> <p>第3節 (略)</p>	<p>を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容について記載しなければならない。</p> <p>2. 依頼者と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係</u></p> <p>依頼者と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。</u></p> <p>3. 提出先等と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等</u></p> <p>提出先等と<u>関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。</u></p> <p><u>X</u> (略)</p> <p><u>XI</u> 依頼者及び<u>提出先等</u>の氏名又は名称</p> <p><u>XII</u> <u>鑑定評価額の公表の有無について確認した内容</u></p> <p>第3節 (略)</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>各 論</p> <p>(略)</p> <p>第 1 章 価格に関する鑑定評価</p> <p>第 1 節 土地</p> <p>I 宅地</p> <p>1. 更地</p> <p>更地の鑑定評価額は、更地並びに<u>自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法（建物等の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について敷地に帰属する純収益から敷地の収益価格を求める方法）</u>による収益価格を関連づけて決定するものとする。</p> <p>再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。</p> <p>(1)、(2) (略)</p> <p>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發揮し</p>	<p>各 論</p> <p>(略)</p> <p>第 1 章 価格に関する鑑定評価</p> <p>第 1 節 土地</p> <p>I 宅地</p> <p>1. 更地</p> <p>更地の鑑定評価額は、更地並びに<u>配分法が適用できる場合における建物及びその敷地</u>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決定するものとする。</p> <p>再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）。</p> <p>(1)、(2) (略)</p> <p>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發揮し</p>

現 行 基 準	改正案
<p>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>3. 借地権及び底地 (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ 借地権取引の態様 ア (略) イ 借地権の取引が一般に<u>所有者</u>以外の者を対象として行われる地域であるか否か。</p>	<p>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（<u>建物等に係る敷地利用権のほか</u>に地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）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>更地の価格をもとに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、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。</u></p> <p><u>ただし、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）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こともできる。</u></p> <p>3. 借地権及び底地 (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② (略)</p> <p>③ 借地権取引の態様 ア (略) イ 借地権の取引が一般に<u>借地権設定者</u>以外の者を対象として行われる地域であるか否か。</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>ウ (略)</p> <p>エ 借地権に対する権利意識について<u>借地人</u>側が強い地域であるか否か。</p> <p>オ、カ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>(1) 借地権</p> <p>① 借地権の価格</p> <p>借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより<u>借地人</u>に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。</p> <p><u>借地人</u>に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。</p> <p>ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る<u>借地人</u>の安定的利益</p> <p>イ (略)</p> <p>② 借地権の鑑定評価</p> <p>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。</p> <p>ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域</p>	<p>ウ (略)</p> <p>エ 借地権に対する権利意識について<u>借地権者</u>側が強い地域であるか否か。</p> <p>オ、カ (略)</p> <p>④ (略)</p> <p>(1) 借地権</p> <p>① 借地権の価格</p> <p>借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用収益することにより<u>借地権者</u>に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。</p> <p><u>借地権者</u>に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。</p> <p>ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る<u>借地権者</u>の安定的利益 (略)</p> <p>イ (略)</p> <p>② 借地権の鑑定評価</p> <p>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。</p> <p>ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域</p>

現 行 基 準	改正案
<p>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。</p> <p>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>(ア) ～ (キ) (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</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>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、土地残余法による収益価格、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、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）を総合的に勘案するものとする。</p> <p>(ア) ～ (キ) (略)</p> <p>(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容</p> <p>(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</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、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関連づけて決定するものとする。</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>この場合においては、前記<u>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。</u></p> <p>(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<u>賃貸人に</u>帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。</p> <p><u>賃貸人に</u>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。</p> <p>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 <u>(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。</u></p>	<p>この場合においては、前記<u>ア (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) を総合的に勘案するものとする。</u></p> <p>(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<u>借地権設定者に</u>帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。</p> <p><u>借地権設定者に</u>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。<u>なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する可能性があることに留意すべきである。</u></p> <p>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 <u>(1) ②ア (ア) から (キ) までに掲げる事項 (定期借地権の付着している宅地の評価に当たっては、(ア) から (ク) までに掲げる事項) を総合的に勘案するものとする。</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>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>4. (略)</p> <p>II～IV (略)</p> <p>第2節 建物及びその敷地</p> <p>I 自用の建物及びその敷地</p> <p>自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、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。</p> <p>なお、建物の用途を転換し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。</p> <p>また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要な経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする。</p>	<p>また、底地を当該借地権者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>4. (略)</p> <p>II～IV (略)</p> <p>第2節 建物及びその敷地</p> <p>I 自用の建物及びその敷地</p> <p>自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、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。</p> <p>なお、建物の用途を変更し、又は建物の構造等を改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする。</p> <p>また、建物を取り壊すことが最有効使用と認められる場合における自用の建物及びその敷地の鑑定評価額は、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要な経費を控除した額を、当該敷地の最有効使用に基づく価格に加減して決定するものとする。</p>

現 行 基 準	改正案
<p>II (略)</p> <p>III 借地権付建物</p> <p>1. 建物が自用の場合</p> <p>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</p> <p>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>IV (略)</p>	<p>II (略)</p> <p>III 借地権付建物</p> <p>1. 建物が自用の場合</p> <p>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(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</p> <p>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(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は、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)及び前記II 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>IV (略)</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第3節 建物 (略)</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>II (略)</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>第3節 建物 (略)</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、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。</p> <p><u>ただし、複合不動産価格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て決定することもできる。</u></p> <p>II (略)</p> <p>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。</p> <p>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</p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>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。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。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総合的に勘案するものとする。</p> <p>(新設)</p>	<p>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。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。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> <p>第4節 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法</p> <p>I 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定</p>

現 行 基 準	改正案
	<p><u>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</u></p> <p><u>この場合は、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><u>II 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></p> <p><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> <p><u>III 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></p> <p><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>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第2章 賃料に関する鑑定評価</p> <p>第1節 宅地</p> <p>I 新規賃料を求める場合</p> <p>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。</p> <p>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>第2章 賃料に関する鑑定評価</p> <p>第1節 宅地</p> <p>I 新規賃料を求める場合</p> <p>1. <u>新規賃料の価格形成要因</u></p> <p><u>新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。</u></p> <p><u>(1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行</u></p> <p><u>(2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容</u></p> <p>2. <u>宅地の正常賃料を求める場合</u></p> <p>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。</p> <p>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。また、<u>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をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を</u></p>

現 行 基 準	改正案
<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>1. <u>隣接宅地の権利の態様</u></p> <p>2. <u>当該事例に係る賃貸借等の契約の内容</u></p> <p>II 継続賃料を求める場合 (新設)</p>	<p><u>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。</u></p> <p>3. <u>宅地の限定賃料を求める場合</u></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>(1) <u>隣接宅地の権利の態様</u></p> <p>(2) <u>当該事例に係る賃貸借等の契約の内容</u></p> <p>II 継続賃料を求める場合</p> <p>1. <u>継続賃料の価格形成要因</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>土地価格の推移</u></p> <p>(3) <u>公租公課の推移</u></p> <p>(4) <u>契約の内容及びそれに関する経緯</u></p>

現 行 基 準	改正案
<p>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</p> <p>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></p> <p><u>(2) 契約上の経過期間及び残存期間</u></p> <p><u>(3) 賃料改定の経緯</u></p> <p><u>(4) 更新料の必要性</u></p> <p><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></p> <p><u>(6) 賃料に占める純賃料の推移、動向</u></p> <p><u>(7) 底地に対する利回りの推移、動向</u></p> <p><u>(8) 公租公課の推移、動向</u></p>	<p><u>(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</u></p> <p>2. 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</p> <p>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</u>、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</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></p> <p><u>(2) 土地価格の推移</u></p> <p><u>(3) 賃料に占める純賃料の推移</u></p> <p><u>(4) 底地に対する利回りの推移</u></p> <p><u>(5) 公租公課の推移</u></p> <p><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></p> <p><u>(7) 契約の内容及びそれに関する経緯</u></p> <p><u>(8) 契約上の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></p>

現 行 基 準	改 正 案
<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><u>2.</u> 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合</p> <p>契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を<u>前記1.</u>を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。</p> <p>この場合においては、<u>前記1.</u>に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p> <p>第2節 建物及びその敷地</p> <p>I 新規賃料を求める場合 (新設)</p>	<p><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> <p><u>3.</u> 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合</p> <p>契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を<u>前記2.</u>を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。</p> <p>この場合においては、<u>前記2.</u>に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。</p> <p>(1) ～ (3) (略)</p> <p>第2節 建物及びその敷地</p> <p>I 新規賃料を求める場合</p> <p><u>1. 新規賃料の価格形成要因</u></p> <p><u>建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因は、宅地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。</u></p>

現 行 基 準	改 正 案
<p>建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料を求めるものとする。</p> <p>建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算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、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>なお、建物及びその敷地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の全体と当該部分との関連について総合的に比較考量して求めるものとする。</p> <p>II 継続賃料を求める場合</p> <p><u>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><u>2. 建物及びその敷地の正常賃料を求める場合</u></p> <p>建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料を求めるものとする。</p> <p>建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算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、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>なお、建物及びその敷地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の全体と当該部分との関連について総合的に比較考量して求めるものとする。</p> <p>II 継続賃料を求める場合</p> <p>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。この場合において、各論第2章第1節II中「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>

現 行 基 準	改 正 案
<p>第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価</p> <p>第1節 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>第2節 処理計画の策定</p> <p>I (略)</p> <p>II 確認事項の記録</p> <p>第2節 I (1) から (6) までの事項の確認を行った場合には、それぞれ次の事項に関する記録を作成し、及び鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。</p> <p>(1) ~ (5) (略)</p> <p>第3節 (略)</p> <p>第4節 (略)</p>	<p>第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価</p> <p>第1節 (略)</p> <p>第2節 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件</p> <p>証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、総論第5章第1節 I 2. <u>なお書きに定める要件に加え、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る場合に限り行うことができる。</u></p> <p>第3節 処理計画の策定 (略)</p> <p>I (略)</p> <p>II 確認事項の記録</p> <p>第3節 I (1) から (6) までの事項の確認を行った場合には、それぞれ次の事項に関する記録を作成し、及び鑑定評価報告書の附属資料として添付しなければならない。</p> <p>(1) ~ (5) (略)</p> <p>第4節 (略)</p> <p>第5節 (略)</p>