

不動産鑑定評価基準等の見直しに係るパブリックコメント結果(案)

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
1	基準本体	総論第7章第1節II3.(2)①	総論第7章第1節II3.(2)①第3段落は、「実情」を「用途や利用状況」に直しているものの、同なお書では、「実情」のままとなっているのはおかしいのではないか。	ご指摘のとおりに修正いたします。
2	基準本体	各論第1章第1節I3.(1)②ア	各論第1章第1節I3.(1)②ア中「関連付け」は「関連づけ」とするべきではないか。	ご指摘のとおりに修正いたします。
3	留意事項	III1.(2)③イ(イ)	留意事項改正案III1.(2)③イ(イ)は、利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合として、「不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合」を例示しているが、このような取扱いが契約書に目立たないように書いてあるだけで契約当事者がこれを理解していない場合も利用者の利益を害するおそれがないと判断するのは、妥当ではないのではないか。したがって、「不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが契約当事者双方により理解された上で約定される場合」と修正すべき。	特段の文言はありませんが、ご指摘のとおり、売買等の契約条項に該当する場合は、契約当事者は当該事項についてのリスクを理解したうえで契約するものである、との前提のもとでの規定です。
4	留意事項	VIII2(1)	同案VIII2.には、「(1) 削除」とありますが、「削除」ではなく「削る。」という趣旨ではないか。	(1)を「削る」ことに伴い(2)を(1)に修正した場合、「2.」の見出しの修正や、(2)を引用する箇所の修正等、修正が多数生ずることになりますので、極力修正箇所を減らすという観点から「(1) 削除」としています。
5	基準本体 留意事項	(原価法の精緻化と中古住宅についての総論)	中古住宅の価格は、積算価格よりも比準価格や収益価格に比重が置かれるものであるため、原価法の精緻化は必ずしも中古住宅市場の活性化につながらないのではないかと。むしろ、リニューアル等の結果が、取引事例比較法及び収益還元法の中に如何に反映されるかを強調することが必要ではないか。	ご指摘の部分は、原価法の適用に関し、建物の増改築・修繕・模様替等をどのように考慮するかという観点でこれまで必ずしも明確でなかったことに対応しようとするものです。建物の増改築・修繕・模様替等がなされた場合には、他の評価手法にも当然反映されるべきものであり、具体的には、現行基準どおり、取引事例比較法においては個別的要因の比較、収益還元法においては純収益・利回りの算定等を通じて適切に行うこととなります。
6	基準本体	第7章第1節II2(2)②	改正案4行目の「発注者」は建物建築の発注者なのか、それとも造成の発注者なのか。	ここでは、一般原則を述べていますので、①②のどちらのケースにも対応できるような表現をとっています。「建設請負」には、建物の建築工事請負のほか、土木(造成)工事請負が含まれます。したがって、土地については造成等工事の、建物については建築等工事のそれぞれ発注者ということになります。
7	基準本体	第7章第1節II2(2)②	通常の付帯費用の具体的内容は何か。	建物についての設計監理料、建物引渡しまでの期間に対応する土地の公租公課のほか、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(2)原価法について①イ及びウに該当する費用等が該当します。

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
8	基準本体	第7章第1節II 2 (2)②	土地の更地価格に付帯費用を加算した額を土地の再調達原価とみなすということは、「通常更地<再調達原価」となるが、この再調達原価とは建付地価格のことなのか、概念整理が不十分では。	ここでは、建物及びその敷地に原価法を適用する際の手順を示したものであり、原価法の適用プロセスにおける土地の再調達原価を「更地価格+付帯費用」として捉えています。そのため、再調達原価で求める場合の土地価格の概念は、類型としての建付地とは区別して捉えています。
9	基準本体	第7章第1節IV 1	収益還元法の意義に関する記述における取引価格の概念等の整理は不十分であり、大幅な書き換えが必要ではないか。	ご指摘の部分については、土地の投機的取引の抑制等を謳った土地基本法の理念を踏まえて平成2年改正の不動産鑑定評価基準において規定したものであり、当該理念自体は現在でも不変であるため、原案を踏襲することが適切と考えます。
10	基準本体	第7章第1節IV 3 (1)ア(ア)	なお書き部分の「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」の意味が不明。賃借人は賃貸人に賃料を支払っているものであるから、どのように使おうが自由であり、そもそも賃貸事業を行うこと自体がレアケース。何を計ろうとしているのであろうか。	留意事項V 1.(4)③アのとおり、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業の経営の動向に強く影響を受けるものを事業用不動産と定義付けています。 あわせて、留意事項V 1.(4)③ウ2段落目また書きのとおり、事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合においても、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準との関係について分析を行うことが有用としています。 これは、事業用不動産に係る賃借人は事業収益を源泉として賃料を負担するのが通常であり、当該事業採算性の観点から、契約賃料が安定的に収受可能な水準であるかを検討することが重要であるとの認識に基づくものです。そのため、事業の現状と動向に留意すべき旨規定しています。
11	基準本体	第9章第2節VII 3	方式と手法の混乱があるのではないかと。そもそもそれぞれの手法は原価、比較、収益の三方式の考え方を活用しており、例えば原価法、収益還元法が適用できない場合でも、取引事例比較法において原価、収益方式の考え方を十分反映するという点でないのか。	ご指摘のとおり、鑑定評価の各手法は各方式の考え方が重畳的に反映されたものであることが前提であり、「方式」と「手法」の概念は現行基準と変更はありません。今般の改正では、その考え方を存置した上で、現実の評価で適用される評価の方法を「手法」という用語に統一したものです。
12	基準本体	各論第1章第1節I 2 及び 各論第1章第3節I	ただし書き部分について、敷地に帰属する額を配分とあるが、敷地に帰属する額をどのように求めるのか不明。そして、その敷地に帰属する額と建付地の評価額はどのような関係にあるのか。	敷地に帰属する部分を配分する方法としては、複合不動産価格に敷地部分の構成割合を乗ずる方法(割合法)、複合不動産から建物価格を直に控除する方法(控除法)等が考えられます。適用に際しては、実務面での統一的な考え方に基づいた対応を要請していく予定です。なお、基本的には、複合不動産価格の敷地に帰属する額をもって建付地の評価額と判断することになると考えます。
13	留意事項	VIII 1.(2)①	割合法の構成割合の求め方が不明確ではないか。	割合法の適用に際しては、実務面での統一的な考え方に基づいた対応を要請していく予定です。
14	基準本体	各論第1章第1節I 3. (1)②(ケ)	定期借地においては建物建築期間を考慮するのに、普通借地においては考慮しない理由が不明である。	建物建築期間は、更地や定期借地権以外の借地権(廃止前の借地法に基づく借地権を含む。)においても価格形成に影響していると考えられます。ただし、定期借地権は借地期間が有期であり、かつ契約期間が短期なものもあることから、建物建築期間が定期借地権の価格形成に当たり相対的に大きな影響を及ぼすことが考えられるため、定期借地権に関する総合的に勘案する事項として規定したものです。

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
15	留意事項	V. 1. (4)①イ	更地の場合を最初に持ってきて「土地残余法」の定義をしているが、特殊事例を持って定義としているのではないか、続くパラグラフの記述とも矛盾が生じており、より一般的な定義が必要ではないか。また、なお書きの部分も、更地建物想定土地残余法を前提とした記載であり、一般的なものではないので、その趣旨の注釈が必要ではないか。	ご指摘の内容をふまえ修正します。
16			日本の鑑定評価基準は不動産一本建てになっているが、既に十数年前から、オペレーショナルアセットの評価をめぐる、鑑定評価基準と社会の現実との間に深刻な乖離が生じていることから、グローバルスタンダードに合わせて「事業価値」の鑑定評価基準を導入すべき。	ご指摘の点に関連し、今回の基準改正においては、まず、収益還元法の適用に際する事業用不動産の評価に関する内容を新たに規定することとしています。なお、「事業価値」の評価について、不動産鑑定評価としてどのような対応が必要になるかについては、今後の課題と考えております。
17	基準本体	総論第5章第1節 V 1.	「条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。」とあるが、「契約上の合意」とは、依頼書や確認書に記載が必要という意味か。	「鑑定評価依頼契約上の合意」については、現行基準等の運用と変わりはありません(具体的には「価格等調査ガイドライン」に基づき、「業務の目的と範囲等の確定」に係る内容を明記した文書を依頼者に交付することとなります。)
18	基準本体	総論第7章第1節 II 2.(2)②	原案を以下の修正案に修正されたい。 【現案】 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つ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。 【修正案】 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、更地の再調達原価(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つ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)又は借地権の価格に建物の標準的な建設費を加算して求めた額に、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。	ここでは、土地と建物の再調達原価を加算したものが建物及びその敷地の再調達原価であること、当該土地・建物の再調達原価をそれぞれ把握する際には各々の付帯費用も含めて考慮すべき旨の原則を述べたものであり、今般の改正案は、ご提示の修正案の方法を否定するものではありません。
19	基準本体	総論第8章第2節 I	依頼者への確認事項として、「公表の有無」を追加することが必要ではないか。	ご指摘を踏まえ、総論第8章第2節において、依頼者への確認事項として「鑑定評価額の公表の有無」を新設するとともに、総論第9章第2節において、鑑定評価書への記載事項として、鑑定評価額の公表の有無について確認した内容を新設しました。
20	留意事項	VI 3. (1)	内覧不可となる場合には、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査となるのか、それとも、合理的な理由があれば、外観による実地調査でも不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価となるのか。	証券化対象不動産の鑑定評価における実地調査と同様に、内覧できない箇所について、状況推定が可能と判断される場合には鑑定評価基準に則ることができる場合があると考えられます。
21	留意事項	VIII 1. (1)	開発法によって求める価格は、「マンションの建築等又は細区分を想定した宅地の販売総額を…」とされているが、「建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額を」に修正することが適切と考える。	ご指摘のとおり修正します。

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
22	基準本体	総論第7章第2節 I 4.	継続賃料に係る鑑定評価において、鑑定評価の主体、個別案件によって「直近合意時点」のとらえ方が異なっているので、具体的な実務指針を提示してほしい。	具体的な実務に関するご意見ですので、ご意見を踏まえ、実務において適切な対応がなされるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対し要請して参ります。
23	基準本体	総論第7章第2節 I 4.	継続賃料に係る鑑定評価において、多額の一時金の授受を伴う場合における直近合意時点の捉え方について実務指針を提示してほしい(個別の契約条件によっては実質賃料が変動するため。)	具体的な実務に関するご意見ですので、ご意見を踏まえ、実務において適切な対応がなされるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対し要請して参ります。
24	基準本体	総論第7章第2節 III 4.	継続賃料を求める手法の賃貸事例比較法のうち、地代は比隣の賃料水準を考慮するが、継続家賃は賃料水準そのものがないので(継続地代は基準賃料によって求めることができるが、家賃の継続賃料を求めることはできないと考える)、地代と家賃は別途考慮することが必要であるとする。	ご指摘の点は、市場の特性により評価手法の適用の可否、適用した場合の試算賃料の説得力などにおいて考慮されるものと考えられますので、現行の不動産鑑定評価基準の枠組みの中で、対応が可能と考えております。
25	基準本体	各論第1章第4節I	「各論題3章第1節に規定する不動産取引に基づく鑑定評価目的の下で、…」とあるが、特定価格を求める場合の例示として掲げている「各論題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の下で、」と文言を一致させるべきである。	ご指摘のとおり修正します。
26	基準本体	各論第2章第1節II	1. において継続賃料固有の主な価格形成要因を例示して、さらに2. で総合的に勘案する事項を掲げているが、重ねて規定する必要はないのではないか。	継続賃料固有の価格形成要因を例示するとともに、その重要性に鑑みて鑑定評価手法、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定の各段階において総合的に勘案する事項としても掲げているものです。
27	基準本体	総論第5章第1節 I 2.	「なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、…、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。」とあるが、「発注者の資金調達能力等の観点から」は削除すべきである。	未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、その完工の実現性を慎重に判断する必要があることから、標準的な不動産鑑定士に期待される調査能力の範囲内で確認を求めているものです。そのため、資金調達力について第三者に対して保証するものではありません。
28			農地を農地として使用することを目的として取引する場合の評価は、不動産の鑑定評価に関する法律にいう不動産の鑑定評価に含まれない建付けとなっており、基準では農地以外のものとするための取引に係る農地の評価の場合についての規定となっているが、農地として使用することを目的として取引する場合の評価の位置付け(成果物の名称等)についても触れてほしい。	農地の評価については、不動産の鑑定評価に関する法律第3条1項に規定する不動産の鑑定評価には該当しないことから、ご指摘の点について対応することは困難です。

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
29			<p>既存住宅の流通促進に不動産鑑定士が寄り添うには、不動産の鑑定評価等が既存住宅の取引並びに住宅ローンの担保評価に活用されることが不可欠であり、その成否は以下のような既存住宅の取引特性に即応できるか否かにかかっていると感じており、鑑定評価基準においてもこのようなニーズに対応できることを期待する。</p> <p>一、住宅ローンの利用の可否が判明しない段階において、その成否に関わらず支出が発生することとなる不動産の鑑定評価を、取引当事者が自らの負担で発注するような環境には至っていない。また、金融機関においても、低金利で薄利となっている住宅ローンにおいて、その担保評価にこれらのコストを投資できる環境にはない。</p> <p>二、金融機関において住宅ローンの審査スピードが競われる現在、その担保評価も半日程度のうちに机上で行われなければならない実情にあり、これに不動産鑑定士による鑑定評価を活用できるような環境にはない。</p> <p>三、売買契約が成立しない段階において、購入希望者から依頼を受けた不動産鑑定士が当該購入予定の既存住宅に中監を実施するには売主側の了解が不可欠であるが、売主側のサインとしてそれを受け「特定の価格形成要因について調査範囲条件を設定しても利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合」の例示として、「財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」について、これは鑑定評価において除外事項として許容しうることが明示されているものと考えているが、これに関して以下の点を具体的にご教示いただきたい。</p> <p>(1) 財務会計上、当該価格形成要因について別途考慮される場合というのが、具体的に何を示しているのか</p> <p>(2) 鑑定評価書で除外した対象と財務諸表上で引当や注記した対象の一致は、何をもち確認することを相対しているのか</p>	<p>今般の改正案は、様々な政策課題のうち中古住宅の流通促進も念頭に置いたものです。</p> <p>。中古住宅の流通促進については、さまざまな観点からの検討が進められていますので、鑑定評価等業務として市場のニーズに合致した信頼性の高い実務対応が可能となるよう、今後も検討を進めていく予定です。</p>
30	留意事項	Ⅲ1.(2)③イ(オ)	<p>鑑定評価書には、依頼者との合意事項ではなく、鑑定評価が影響を及ぼす相手方に十分な説明ができるように、依頼目的及び業務の適用範囲、特に依頼目的に係る関係法令等を明確に記載すべきであり、そして、当該目的及び業務範囲に必要な不可欠な鑑定評価の手順、特に要因分析(価格については「市場分析」、賃料については「賃貸借契約分析」が重要。)と評価手法を実施・適用し、これを鑑定評価書に記載することが必要。</p>	<p>ご意見を頂戴しました点については、実務家による検討を踏まえて適切な指針が定められるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対し要請して参ります。</p>
31			<p>鑑定評価書には、依頼者との合意事項ではなく、鑑定評価が影響を及ぼす相手方に十分な説明ができるように、依頼目的及び業務の適用範囲、特に依頼目的に係る関係法令等を明確に記載すべきであり、そして、当該目的及び業務範囲に必要な不可欠な鑑定評価の手順、特に要因分析(価格については「市場分析」、賃料については「賃貸借契約分析」が重要。)と評価手法を実施・適用し、これを鑑定評価書に記載することが必要。</p>	<p>今般の改正案では、総論第8章第1節に、「依頼が必要となった背景」についても依頼者に明瞭に確認することとしました。なお、関係法令は必ずしも明確に特定できない場合もあると考えられます。また、「市場分析」については現行基準においてもその重要性が明記されており、今般の改正案において賃料について資料等の確認や価格形成要因の分析についてより詳細な規定を追加しました。</p>
32			<p>継続賃料の鑑定評価について、最高裁判例の判断枠組みである「賃料増減額請求の可否の判断の結果、それが当と判断される場合にのみ相当賃料額の判断」を鑑定評価の手順として明記することが必要である。</p>	<p>ご指摘のような方法を排除するものではありませんが、不動産鑑定士が鑑定評価を行う前に賃料増減請求の可否を判断することを鑑定評価基準において義務付けるのは馴染まないものと考えます。</p>
33			<p>判例の指摘する各種法令の規定及びその趣旨に対応した鑑定評価法3条2項業務に関し、次の①～③鑑定評価基準に補充すべき点があると考えます。</p> <p>①継続賃料に係る「賃貸借契約分析」「直近合意賃料及び賃料額決定要素の判定」及び「現行賃料を改定すべきか否かの判断」</p> <p>②公共用地取得・賃賃に係る鑑定における関係法令等要因分析</p> <p>③地方税法・固定資産税の「適正な時価」に係る要因分析</p>	<p>ご指摘のような業務の意義を否定するものではありませんが、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項に規定する業務については、不動産鑑定評価基準に明確に位置付けることは困難です。</p>

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
34	基準本体	各論第3章第2節	<p>「証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は・・・工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避されている場合に限り行うことができる。」とあるが、証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価を可能とする今般の改正の意図に鑑みれば、一般的な取引慣行や経済合理性に照らして妥当と考えられる対応が予定されている場合には、鑑定評価が可能となる取扱いが期待されるところである。しかしながら、未竣工建物等を対象とする不動産証券化において、鑑定評価を含むデュレヂェンスは、売買契約や保険締結に先立って実施されるのが通常であるため、鑑定評価の実施時においては、具体的な回避手段が確定していない場合が大半である。このため、上記の規定における要件を充足しているかどうかを鑑定評価時に確定的に確認することは、実務上困難であると思料される。</p> <p>この点を踏まえれば、この規定については、例えば、「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相当程度回避されるものと認められる場合において」等とするとともに、回避手段を講じる予定であることが判断できる資料(売買契約のドラフト等)による確認を許容する等、実務に即した対応をお願いしたい。</p>	<p>証券化対象不動産の鑑定評価については、投資家保護に係る特段の社会的要請があることから、未竣工建物等鑑定評価に係る要件については特に慎重な確認が必要と考えます。そのため、リスク回避の確認に係る資料収集等については、現在の実務対応状況等を踏まえて適切な指針が作成されるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対して要請して参ります。</p>
35	留意事項	<p>Ⅱ 2. (1)⑤ 及び Ⅲ 1. (2)③ ア(ア)</p>	<p>現在の鑑定評価書においては、エンジニアングレポート(以下、ER)で、建築基準法、消防法等の違反が指摘されているような場合であっても、その影響について明確に記載されている例が少ない。また、ERで一部土壤汚染が明確に存在することが指摘されているケースでも、健康被害のリスクが低いことに依拠して価格形成要因から除外して評価している例があった。このように、現状では、法令違反や土壤汚染についてERで指摘があった場合に、当該要因が鑑定評価額にどのように反映されているのかが分かりにくい。</p> <p>今般、「建物に係る価格形成要因の充実」が図られ、また、「調査範囲等条件」の導入されること等により、価格形成要因の取扱いが複雑化することも踏まえれば、上記のような価格形成要因について、例えば、一覧表形式で増価・減価等の反映状況を明示する等、取扱いをより一層明確化することが望まれる。</p>	<p>貴重なご意見として承りました。今後の実務において適切な対応が図られるよう検討してまいります。</p>
36	留意事項	<p>Ⅲ 1. (2)①ウ 及び Ⅲ 1. (2)②ア</p>	<p>「・・・において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、・・・対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。」とあるが、未竣工建物等鑑定評価を含む対象確定条件や、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の設定の妥当性を判断する際、鑑定評価の依頼者が、鑑定評価を踏まえて販売される金融商品の購入者等に対し、開示書類において、依頼者等が追加的に必要な情報を提供することにより、対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価の利用者が自ら判断することが困難であると判断されない場合もあると思われる。このような場合においては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないものとして、条件設定の上で鑑定評価を行うことも可能であるものと理解してよいか。</p>	<p>証券化対象不動産の鑑定評価においては、鑑定評価書の利用者が特定の投資家に限定される場合もあると考えますが、今般の改正案では、これらを区別することなく、広く一般の投資家を保護する観点から条件設定の要件を規定しております。</p>
37	留意事項	Ⅲ 1. (2)③イ(ア)	<p>「依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合」とあるが、当該例示は、金融商品取引業者である鑑定評価の依頼者が、鑑定評価を踏まえて販売される金融商品の購入者等に対し、依頼者等が調査、査定又は考慮した結果に基づき、追加的に必要な情報を購入者等に提供する場合等を想定しているものか。すなわち、依頼者において必要な対応が行われるのであれば、金融商品の購入者等を利用者とする場合においても、対象範囲等条件を設定した鑑定評価が可能であると理解してよいか。</p>	<p>証券化対象不動産の鑑定評価においては、鑑定評価書の利用者が特定の投資家に限定される場合もあると考えますが、今般の改正案では、これらを区別することなく、広く一般の投資家を保護する観点から条件設定の要件を規定しております。また証券化対象不動産の鑑定評価においては、基準各論第3章が適用され、対象不動産に係る詳細な調査が求められていますので、この観点からも調査範囲等条件の設定を行うことはできません。</p>

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
38			今回の改正のテーマの一つである「価格の概念のIVSとの整合性の向上」について、国際評価基準(IVS)との整合性の向上はある程度必要なことと理解できるが、J-REITの仕組みが諸外国REITの仕組みと異なる状況において、価格表示の変更という形だけ合わせる整合の回りは、投資家にとってのわかりやすさの実現にはならないのではないかと。 投資家が鑑定評価に求めていることは、わかりにくいから変えるという価格表示の問題ではなく、J-REITの仕組みに合致し、投信法との整合がとれた鑑定評価であり、具体的には、鑑定評価額を求めた過程を鑑定評価書で十分に説明することであり、投資法人の開示資料と整合した内容とすることではないかと。	ご指摘のとおり、鑑定評価書については、依頼者その他第三者に対して十分な説得力を持つものであることが重要であり、今般の改正においても、鑑定評価報告書の記載事項に関する見直しを行っています。また、鑑定評価書の具体的な記載方法等については、実務上の工夫に負うところも大きいと、必要に応じて指導・助言等を等を行ってまいります。
39	基本本体	総論第5章第3節 I 3.	証券化対象不動産の鑑定評価における特定価格は、市場価値との乖離は重要な要素ではなく、評価条件が異なること及びそれに伴う対象不動産の収益力への影響が価格を構成する重要な要素である。そのため、市場価格との乖離がなければ鑑定評価書に正常価格しか記載されないことになると、投資家の不利益となるような重大な影響を及ぼすこととなり、鑑定評価の社会的信頼性を損ないかねない。	証券化対象不動産の鑑定評価については、改正前後において、投資家保護に係る特段の社会的要請を考慮して、対象不動産の運用方法を前提とした収益力の的確な把握に基づく投資採算価値を求めることには相違はありません。
40	留意事項	Ⅲ3.(2)②ア	証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、「運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と異なる」ことは例外的なケースであり、この場合にのみ特定価格を求めなければならないのではなく、最有効使用と異なるか否かに関わらず、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ため、すべての場合に「投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与」として特定価格を求めなければならないと考える。対象不動産の運用方法(オペレーション)によってインカムキャッシュフローは変動し、不動産の収益力は大きく変わってくるものであり、収益性に基づく不動産の価値判定が定着した今日において、対象不動産の収益力を適切に反映するためには投資家に開示される運用方法を所与として投資採算価値を求めなければならない。	証券化対象不動産の鑑定評価については、改正前後において、投資家保護に係る特段の社会的要請を考慮して、対象不動産の運用方法を前提とした収益力の的確な把握に基づく投資採算価値を求めることには相違はありません。なお、対象不動産に関し、前提とする利用方法については、用途や規模のみならずその賃貸運営に関する内容等が含まれることはご指摘のとおりです。
41			価格概念、建物の価格形成要因、条件、事業用不動産等の見直しを行った点。 地域の種別の定義が一部地価公示での定義と異なっている点について、今回の改正(案)以外においても必要に応じて改正を進めてほしい。	不動産鑑定評価基準等については、今回の改正にとどまらず、鑑定評価に対する社会のニーズ等も踏まえながら、必要に応じて見直しの検討を行っていきたくと考えております。
42			地や建物に関する過去の法律(例えば旧借地法等)についても、その歴史的背景や経緯十分に把握した上で、今回の改正に勘案することが重要である。	不動産に関する諸法令の内容、過去からの経緯等は重要であり、参考とさせていただきます。
43			そもそも地上権の概念としてあった「底地」という文言について、これをいったい賃借権についても同様に用いていることが本当に妥当なのかについても、今後検討してほしい。	現行基準において、「底地とは、宅地について借地権が付着している場合における当該宅地の所有権をいう。」「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。」と定義して使用していますので、特に問題がないと考えています。
44	基本本体	各論第2章第1節 II 1. 及び II 2.	継続賃料の価格形成要因について、各論第2章第1節 II 1.の「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」を「直近合意時点から価格時点までの期間における要因のほか賃料額が決定されるに至った経緯が中心となるが」とすべきである。また、II 2.の「直近合意時点から価格時点までの期間を中心に」は削除すべき。	指摘については、総論第7章第2節 I 「賃料を求める場合の一般的留意事項」4において同趣旨の内容を記載しているところです。また、各論第2章第1節 II 2.において「総合的に勘案すべき事項」として、ご指摘の内容に該当する(7)～(9)を掲げています。

整理番号	意見対象	意見箇所	ご意見	ご意見に対する国土交通省の考え方等
45	基準本体 留意事項		<p>証券化不動産の鑑定評価の場合、「投資家に開示される運用方法」を所与とする鑑定評価を省略してはならない旨の規定を、鑑定評価基準及び鑑定評価基準運用上の留意事項(以下、「基準等」という。)に追加してほしい。また、証券化不動産の鑑定評価における最有効使用の判定結果について、対象不動産の有形利用(記載例:高層の事務所ビルの敷地)の記述だけでなく、対象不動産の運用方法(少なくとも不動産鑑定士が立案した「リーシング計画」と「長期修繕計画」)の記述を加えてほしい。さらに、以上の意見内容を踏まえた上で、証券化不動産の鑑定評価の場合、以下に掲げる事項を鑑定評価書の必要的記載事項として追加してほしい。</p> <p>イ) 証券化不動産の鑑定評価上、所与とする「投資家に開示する運用方法」(資産運用会社が策定したリーシング計画と長期修繕計画)についての具体的な内容(以下、「所与条件」という。)</p> <p>ロ) 上記イ)の所与条件を、①いつ、②誰に、③どのような資料提示を受けて、担当不動産鑑定士が鑑定評価の基本的事項として確定したのかについて</p> <p>ハ) 上記イ)の所与条件を対象不動産の最有効使用と同じであると判断した場合はその理由</p> <p>さらに、今回の改正案では、鑑定評価書利用者が価格概念とその意義を混同して誤解するおそれが懸念されることから、価格概念とその鑑定手順を明確に峻別し、証券化対象不動産の鑑定評価書の記載事項の整理と拡充をお願いしたい。</p>	<p>証券化対象不動産の鑑定評価については、改正前後において、投資家保護に係る特段の社会的要請を考慮して、対象不動産の運用方法を前提とした収益力の的確な把握に基づく投資採算価値を求めることには相違はありません。なお、対象不動産に関し、前提とする利用方法については、用途や規模のみならずその賃貸運営に関する内容等が含まれることはご指摘のとおりです。また、開示された運用方法に関しては、その妥当性や実現性については不動産鑑定士が検証した上で評価を行うこととなります。なお、鑑定評価報告書において、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格を求めるべきと判断した理由の記載を義務付けております。</p>
46	基準本体	総論第7章第2節14	<p>継続賃料を求める手法において、直近合意時点の定義を「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」とされているが、建物建築中もしくは建物開発前提での賃料合意にもこの定義が適用されるとなれば、一般通念では建物引き渡し時までの事情によりただちに賃料改定をすることは難しく、賃貸人及び賃借人は次回更新の際に建物建設中の変動リスクをどこにも転嫁できない可能性がある。そのため、「合意しそれを適用した時点」という定義のみでは問題があると考えます。</p>	<p>具体的な実務に関するご意見ですので、ご意見を踏まえ、実務において適切な対応がなされるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対し要請して参ります。</p>
47	基準本体 留意事項	基準総論第8章第2節 及び 総論第9章第2節Ⅷ 留意事項Ⅵ1.(2)	<p>不動産鑑定士と弁護士との癒着を防ぎ、鑑定評価書に対する信頼性を高めるため、依頼者が弁護士である場合には、例えば直近3年間に当該依頼者からの鑑定依頼実績を全て鑑定評価書に明記する等の措置が必要ではないか。</p>	<p>不動産の鑑定評価に当たっては、自己又は関係者の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公平妥当な態度を保持し、適切な鑑定評価を行うことが大前提となっています。ご指摘のような争訟に係る鑑定評価において仮に不適切な事案があった場合には必要な指導・監督を行ってまいります。</p>
48	基準本体	総論第9章第1節	<p>「鑑定報告書は…(中略)…特に鑑定評価の決定理由については、依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとするよう努めなければならない。」とあるが、実際には検証不能で、依頼者その他第三者に対してまったく説明し得ない鑑定報告書が平然と作られている。そのため、このような鑑定評価書が作られることを防止するための具体的かつ明確な指示を出していただきたい。</p>	<p>ご指摘のとおり、鑑定評価書については、依頼者その他第三者に対して十分な説得力を持つものであることが重要であり、今般の改正においても、鑑定評価報告書の記載事項に関する見直しを行っています。また、鑑定評価書の具体的な記載方法等については、実務上の工夫に負うところも大きいため、必要に応じて指導・助言等を行ってまいります。</p>
49	基準本体 留意事項		<p>定期借地権評価に関する体系的な記述が存在しないのは問題ではないか。</p>	<p>ご指摘の定期借地権に関する内容については、今回の改正により不動産鑑定基準運用上の留意事項Ⅷにおいて規定することとなりました。</p>
50	基準本体	各論第2章第1節 12.	<p>公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主催のディスカッションにおいて説明のあった「賃貸事業分析法」を基準上に規定すべき。</p>	<p>ご指摘の賃貸事業分析法については、今回の改正により不動産鑑定基準各論第2章第1節において規定することとなりました。</p>

※類似の意見は集約していることから、意見整理番号と実際に提出された意見数は一致しない。