

# 不動産鑑定評価基準等の改正の概要について

---

平成26年10月

国土交通省土地・建設産業局

地価調査課鑑定評価指導室

# 不動産鑑定評価基準等の改正の概要（平成26年5月1日通知、11月1日施行）

## 不動産市場をとりまく状況

【不動産市場の国際化の進展】 今後、インバウンド、アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が必要。

【ストック型社会の進展】 環境問題の深刻化等も踏まえた質の高い多様なストックの維持・形成が必要。  
中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化が必要。

【証券化対象不動産の多様化】 資金調達が多様化を可能にし、不動産市場の活性化が必要。

## 鑑定評価の課題

・不動産の適正な価格形成を担う**不動産鑑定は、不動産市場(2,500兆円)を支える制度インフラ。**

不動産市場の国際化の進展  
国際評価基準(IVS)を踏まえた、国内外の投資家等にわかりやすい評価・合理的な評価の実現

ストック型社会の進展  
防災意識や省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた的確な評価の実現  
既存建物の耐震化・再生や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応

証券化対象不動産の多様化  
ショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等の多様な不動産に対応した評価の実現

## 主な見直し内容

### 不動産市場の国際化への対応

依頼ニーズに応じた合理的な評価を可能に。  
○**スコープ・オブ・ワークの概念の導入等**  
・土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする「調査範囲等条件」を導入。  
・手法適用の合理化(3方式→市場の特性を適切に反映した複数手法適用)。  
・建築中の建物等について竣工後を前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。

国際的にもわかりやすい価格表示に。

○**価格概念に関するIVSとの整合性の向上**  
・証券化対象不動産に係る価格の表示を変更(最も有効使用の場合:特定価格→正常価格)

### ストック型社会の進展への対応

建物用途に応じた価格形成要因の明確化。  
○**建物に係る価格形成要因の充実**  
・建物の用途に応じた価格形成要因の整備  
・防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。

既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応。

○**原価法に係る規定の見直し等**  
・建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)。  
※ 原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討  
・既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。

### 証券化対象不動産の多様化へ対応

不動産証券化の拡大等に対応した適切な評価の確保。  
○**事業用不動産に係る規定の充実**  
・事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を新設

### その他

○**定期借地権に係る規定の充実**  
○**継続賃料の評価に係る規定の見直し**

## 鑑定評価基準の見直しの方向性

建物の状況や市場参加者の価値判断を踏まえた的確な評価となるよう改善。個々の建物状況を踏まえた評価を徹底。

### 具体的な見直し内容

#### ①建物に係る価格形成要因の充実

- 防災意識の高まりや省エネルギーに対応した機器・設備が普及するなど、建物に関して着目される価格形成要因が変化。
- 大規模な商業施設や物流施設をはじめ建物用途に応じて留意すべき価格形成要因が異なる。

このため、  
建物に係る評価の蓄積等を踏まえ、

- ・**建物の用途に共通する価格形成要因**を追加
- ・**用途に応じた留意すべき価格形成要因**を整備（住宅・事務所ビル・商業施設・物流施設）

#### ②既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

- 原価法における再調達原価の把握、耐用年数に基づく方法・観察減価法について、市場の変化に応じた対応ができるように、

一個々の建物の状況に応じた精緻な評価の実施を確保するため、評価における方針の明確化

・**増改築や修繕等の状況を踏まえた評価を行うよう**、市場参加者の購買行動に与える影響を踏まえた評価を行うよう留意規定等を整備

一実務的な評価方法の確立、定着

・既存建物評価に係る原価法による算定方法の精緻化に係る検討、市場の変化に応じた的確な評価の確保に向けて引き続き取り組む。

- 既存建物の更新やリニューアルが行われることを前提とする評価を可能にするため、スコープ・オブ・ワークの導入の一環として、

・対象確定条件に、「**未竣工建物等鑑定評価**」を導入

既存建物評価検討ワーキングチームにおいて具体的な既存建物の評価方法について検討。