

5 . 主な改正点

項 目	改正施行前 (~ H14.12.31)	改正施行後 (H15.1.1 ~)
1 . 収益還元法の手法	<u>直接還元法のみ</u>	<u>直接還元法とDCF法の2本立てとする。</u> 証券化のための評価は、原則としてDCF法を適用
2 . 物件調査	<u>土地についての調査項目が中心</u> (建物等については調査項目が抽象的なものとなっている) <u>鑑定士の調査能力を超える場合の取扱いについての記載が無い</u>	<u>価格形成要因に係る調査事項として建物や地中の状態についての項目を具体的に明記</u> ・設備 (情報通信対応、空調等) の機能性 ・修繕計画や管理の良否 ・土壌汚染等の地中の状態等 <u>鑑定士の調査能力を超える場合にも原則として専門家の調査を活用すること、どうしても明らかにすることができない事項について条件設定や推定を行うことが認められる場合を明確化</u>
3 . 市場分析	<u>対象不動産の存する近隣地域の特性</u> (都心との距離、街路の状況、周辺の土地利用状況等) の分析が中心	代替競争関係にある不動産との比較分析を充実するために、 <u>対象不動産の存する地域ばかりではなく、より広域的な市場の特性の分析を重視</u>
4 . 試算価格 (積算価格、比準価格、収益価格) の調整	複数の手法によって求めた試算価格を等しく妥当性があるものとして尊重して鑑定評価額を決定 (単純に平均するといった誤解を招くおそれ)	<u>対象不動産 (一戸建て、オフィスビル等) の特性等に応じて、複数の手法によって求めた試算価格が有する説得力の違いを適切に反映させて鑑定評価額を決定</u>
5 . 鑑定評価報告書への記載	鑑定評価額の決定理由の記載内容について抽象的な記載事項のみが列記されているため、結果や算定過程を中心に記載する等説明力に欠ける面あり	説明責任を強化する観点から、決定した鑑定評価額の算定過程に加え判断の理由、分析内容、前提条件等について具体的に記載することを明記