

不動産鑑定評価基準改定の骨子案に基づく主要な論点に係る新旧対照表

現 行 基 準	改 正 の 方 向
<p><u>・ 価格概念の明確化</u></p> <p>【 現行基準における「正常価格」の定義 】 「市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」</p> <p>【 現行基準における「特定価格」の定義 】 「不動産の性格により一般的に取引の対象とならない不動産又は依頼目的及び条件により、一般的な市場性を考慮することが適当でない不動産の経済価値を適正に表示する価格」</p>	<p>【 改定案 】 「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」</p> <p>「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場」とは、市場参加者の行動の合理性及び不動産の取引形態の合理性に係る下記のような条件を満たす市場とする。</p> <p>(イ) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入・退出が自由であること。 なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> () 売り急ぎ、買い込み等をもたらす特別な動機のないこと。 () 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。 () 取引を成立させるために通常必要と認められる労力・費用を費やしていること () 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。 () 買主が通常の資金調達能力を有していること。 <p>(ロ) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ・買い込み等を誘引したりするような特別なものではないこと。</p> <p>(ハ) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。</p> <p>【 改定案 】 現行基準の「特定価格」を「特定価格」と「特殊価格」に分離する。新たな特定価格の定義は下記のとおりとする。</p> <p>「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場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」</p>

現 行 基 準	改 正 の 方 向
<p><u>・ 収益還元法の体系的整理</u></p> <p>【 現行基準における収益還元法の手法体系 】 現行基準における収益還元法の定義 「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価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法である」</p> <p style="padding-left: 40px;">D C F 法については明確には位置づけられていない。</p> <p><u>・ 市場分析の重視</u></p> <p>【 現行基準における「市場分析」に関する記載 】 「(略)また、地域分析に当たっては、その不動産に係る市場がどのような特性を有し、そこにおける通常人の取引慣行等がどのようなものであるかを調査分析し、的確に把握することが必要である。」</p>	<p>現行の「特定価格」のうち、一般的な市場性を有しない不動産を対象とするものについては、「特殊価格」として位置付ける。定義は、下記のとおりとする。 「文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格」</p> <p>【 改定案 】 収益還元法を下記のように定義するとともに、収益還元法の具体的な手法を、直接還元法とD C F法 (Discounted Cash Flow Analysis) との2本立てとして整理する。</p> <p>・ 手法体系の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> — <u>直接還元法</u> : 一期間 (通常は年間。以下、同じ) の純収益を還元利回りによって還元することにより、不動産の収益価格を求める方法。 — <u>D C F 法</u> : 連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて割引き、それぞれを合計することにより、不動産の収益価格を求める方法。 <p>【 改定案 】 「地域分析」及び「個別分析」の各プロセスにおいて、下記のとおり市場分析の観点を新たに付加する。 (地域分析のプロセス) 近隣地域を含むより広域的な地域 (同一需給圏) を対象とし、次に掲げる観点から分析を行うべきこと。 個別の用途に応じた同一需給圏の判定 同一需給圏における市場の需給動向 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動</p>

現 行 基 準	改 正 の 方 向
<p>・ <u>試算価格の調整の考え方の再検討</u></p> <p>【 現行基準における試算価格又は試算賃料の調整に係る記述 】 「・・・試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、鑑定評価方式の適切な適用によって求められた試算価格又は試算賃料はそれぞれ等しく妥当性があるものとして尊重し、活用すべきものとし、鑑定評価方式及び採用した資料の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味することによりこれを行うものとする。」</p> <p>【 現行の試算価格の調整に当たっての留意点としては下記のとおり 】 (イ) 資料の選択、検討及び活用の適否 (ロ) 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否 (ハ) 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否 (ニ) 単価と総額との関連の適否</p> <p>・ <u>経済的・法的・物理的な物件精査（デューデリジェンス）</u></p>	<p>(個別分析のプロセス) 地域分析の結果を踏まえ、対象不動産の個別的要因のうち影響の程度が大きいと判断される要因に着目し、競合不動産と比べた優劣及び競争力の程度を分析。</p> <p>【 改定案 】 「試算価格又は試算賃料の調整」の意義を下記のとおり整理する。 「対象不動産の価格形成を最も論理的かつ実証的に説明するために、複数の手法により求められた試算価格又は試算賃料の再吟味及び各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断を行い、鑑定評価における最終判断である鑑定評価額の決定に導く作業をいう。」</p> <p>試算価格又は試算賃料の調整にあたっての具体的な着眼点を下記のとおり整理する。 試算価格又は試算賃料の再吟味の観点から、左記の(イ)～(ロ)に加え、下記項目を追加。 「<u>(ホ) 各手法に共通する項目に関する判断相互の整合性</u>」 各試算価格又は試算賃料が有する説得力の観点から下記項目を新規に位置付け。 「<u>(イ) 対象不動産の価格形成要因に係る市場分析の結果</u>」 「<u>(ロ) 手法の適用において採用した資料の特性及び限界</u>」</p>
<p>【 現行基準における鑑定評価上の調査項目 】 「第3 不動産の価格を形成する要因」において、一般的要因、地域要因及び個別的要因に係る項目を列挙。</p>	<p>【 改定案 】 不動産鑑定評価における物件精査について、調査項目等を下記のとおり整理する。 現行基準に位置付けのあるものに追加する調査項目（建物に係る詳細項目、環境、地下埋設物等に係る事項） 他の分野の専門家による調査資料を活用する場合（不動産鑑定士の調査能力の範囲外または一定の調査はできるが価格形成に重大な影響を与える内容が明らかでないような場合）を整理し、明確化する。</p>