不動産鑑定評価基準の改定案の要旨

※　本文中「留意事項」とあるのは、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」のことであり、「不動産鑑定評価基準」の運用に当たり留意すべき具体的事項について規定したもの。

論点１　新たな評価ニーズに対応した価格概念の明確化

【 改定の方針 】

鑑定評価で求める各価格概念（正常価格、限定価格、特定価格及び特殊価格）を整理し、それぞれの定義を明確化すること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第５　鑑定評価の基本的事項 三　鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の確定 １　正常価格 　正常価格とは、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をいう。この場合において、合理的な市場とは、市場統制等がない公開の市場で、需要者及び供給者が売り急ぎ、買い進み等特別の動機によらないで行動する市場をいう。 ２　限定価格　（略） ３　特定価格 　特定価格とは、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をいう。	第５　鑑定評価の基本的事項 三　鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の確定 １　正常価格 　正常価格とは、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をいう。この場合において、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とは、以下の条件を満たす市場をいう。（略；※１） ２　限定価格　（略） ３ 特定価格 　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をいう。（略； ※２） ４　特殊価格 　特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。（略： ※３）

※１「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」の要件を下記のように規定。

(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。

(ｉ)　売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。

(ⅱ)　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。

(ⅲ)　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。

(ⅳ)　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。

(ｖ)　買主が通常の資金調達能力を有していること。

(ﾛ)　取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ・買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。

(ﾊ)　対象不動産が相当の期間市場に公開されていること。

※２「特定価格」を求める場合の例を下記のように規定。

- 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
- 民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
- 会社更生法又は民事再生法に基づく評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

※３「特殊価格」を求める場合の例を下記のように規定。

文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物又は現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合

〔 留意事項で規定する事項案（抜粋）〕

- 正常価格の前提となる市場の要件に関する具体的な考え方
- 特定価格として例示されたものの具体的留意点　　等

論点２　収益還元法の体系的整理

【 改定の方針１ 】

収益還元法の具体的な手法を、直接還元法とＤＣＦ法（Discounted Cash Flow 法）の２本立てとして整理すること。

〔 基準改定案（抜粋） 〕

現行基準	改定案（全面改定）
第７　鑑定評価の方式 （四）収益還元法 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。 *※　算定式については、「留意事項」において、直接還元法の算定式が規定されている。*	第７　鑑定評価の方式 （四）収益還元法 ２　収益価格を求める方法 収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（以下「直接還元法」という。）と、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現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow法（以下「ＤＣＦ法」という。））がある。 これらの方法は、基本的には次の式により表される。 (1) 直接還元法 $P=a/R$ Ｐ：求める不動産の収益価格 ａ：一期間の純収益 Ｒ：還元利回り (2) ＤＣＦ法 $P=\sum_{k=1}^{n}\frac{a_k}{(1+Y)^k}+\frac{P_R}{(1+Y)^n}$ Ｐ：求める不動産の収益価格 a_k：毎期の純収益 Ｙ：割引率 ｎ：保有期間（売却を想定しない場合には分析期間。以下同じ。） P_R：復帰価格 復帰価格とは、保有期間満了時点における対象不動産の価格をいい、基本的には次の式により表される。 $P_R = a_{n+1}/R_n$ a_{n+1}：n+1期の純収益 R_n：保有期間満了時点における還元利回り（最終還元利回り）

※　ＤＣＦ法の適用を原則又は必須とすべき場合を下記のように規定。

　不動産の証券化に係る鑑定評価等で毎期の純収益の見通し等について詳細な説明が求められる場合には、ＤＣＦ法の適用を原則とするものとし、あわせて直接還元法を適用することにより検証を行うことが適切である。特に、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には、ＤＣＦ法を適用しなければならない。

【 改定の方針２ 】
　「還元利回り」及び「割引率」の意義及び求め方を明確化すること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案（全面改定）
２　適用方法 (2)還元利回り イ　還元利回りの意義 　還元利回りは、不動産の収益性を表すものであり、また、金融市場における利子率と密接な関連性を持っている。したがって、不動産に帰属する適正な純収益と利回りを的確に把握することにより当該不動産の価格を求めることができる。このように不動産に帰属する純収益から当該不動産の価格を求める場合の利回りを還元利回りという。 *※　割引率については規定されていない。* *※　還元利回りの具体的な算定方法は規定されていない。*	３　適用方法 (2) 還元利回り及び割引率 イ　還元利回り及び割引率の意義 　還元利回り及び割引率は、共に不動産の収益性を表し、収益価格を求めるために用いるものであるが、基本的には次のような違いがある。 　還元利回りは、直接還元法の収益価格及びＤＣＦ法の復帰価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含むものである。 　割引率は、ＤＣＦ法において、ある将来時点の収益を現在時点の価値に割り戻す際に使用される率であり、還元利回りに含まれる変動予測と予測に伴う不確実性のうち、収益見通しにおいて考慮された連続する複数の期間に発生する純収益や復帰価格の変動予測に係るものを除くものである。 ロ　還元利回り及び割引率の算定 *※　還元利回り及び割引率の各種算定方法とその概要を規定。*

〔 留意事項で規定する事項案（抜粋）〕
- ＤＣＦ法の適用における具体的留意点
- 還元利回り及び割引率の具体的な算定方法　　等

論点３　市場分析の重視

【 改定の方針１ 】

地域分析、個別分析の過程において対象不動産が存する市場の動向及び対象不動産の市場性を詳細に分析する観点を新たに盛り込むこと。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案（全面改定）
第６　地域分析及び個別分析 一 地域分析 ***※　地域分析における市場分析の内容としては下記が規定されているのみ。*** （　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。） 二　個別分析 ***※　個別分析において市場及び市場参加者に着目すべきとの観点は規定されていない。***	第６　地域分析及び個別分析 一　地域分析 （二）地域分析の適用 ２　対象不動産に係る市場の特性 地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。あわせて同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある。 二　個別分析 (二)個別分析の適用 (1) 個別的要因の分析上の留意点 個別的要因は、対象不動産の市場価値を個別的に形成しているものであるため、個別的要因の分析においては、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して行動し、対象不動産と代替、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をどのように評価しているかを的確に把握することが重要である。

※　上記のほか、市場分析の結果を踏まえ、従前の事例の収集範囲外であっても、代替、競争等の関係にある不動産の事例を活用する場合があることを規定。

現行基準	改定案
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。 ***※　近隣地域又は同一需給圏内の類似地域若しくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域に存する不動産であることを規定。***	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。 ***※　現行基準に規定する不動産に加え、「同一需給圏内に存し対象不動産と代替、競争等の関係が成立していると認められる不動産」を規定。***

【 改定の方針２ 】

市場分析の結果を踏まえて最有効使用を動態的に把握すべきこと等を盛り込むこと。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第６　地域分析及び個別分析 二　個別分析 (略) なお、不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。 (ｲ) 良識と通常の使用能力を持つ人が採用するであろうと考えられる使用方法であること。 (ﾛ) 使用収益が将来相当の期間にわたって持続し得る使用方法であること。 (ﾊ) 効用を十分に発揮し得る時点が予測し得ない将来でないこと。	第６　地域分析及び個別分析 二　個別分析 （二）個別分析の適用 (2)最有効使用の判定上の留意点 不動産の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。 *※　(ｲ)～(ﾊ)に加え下記の事項を新たに規定。* (ﾆ) 個々の不動産の最有効使用は、（中略）対象不動産の位置、規模、環境等によっては、標準的使用の用途と異なる用途の可能性が考えられるので、こうした場合には、それぞれの用途に対応した個別的要因の分析を行った上で最有効使用を判定すること。 (ﾎ) 価格形成要因は常に変動の過程にあることを踏まえ、特に価格形成に影響を与える地域要因の変動が客観的に予測される場合には、当該変動に伴い対象不動産の使用方法が変化する可能性があることを勘案して最有効使用を判定すること。 特に、建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっては、次の事項に留意すべきである。 (ｲ) 現実の建物の用途等が更地としての最有効使用に一致していない場合には、更地としての最有効使用を実現するために要する費用等を勘案する必要があるため、建物及びその敷地と更地の最有効使用の内容が必ずしも一致するものではないこと。 (ﾛ) 現実の建物の用途等を継続する場合の経済価値と建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量すること。

〔 留意事項で規定する事項案（抜粋）〕

- 市場分析の具体的方法（資料や具体的着眼点等）
- 競争、代替等の関係にある同一需給圏内の事例の取扱い
- 複合不動産についての最有効使用の判定に係る具体的留意点　　等

論点４　３方式を等しく尊重して試算価格を調整するという考え方についての再検討

【 改定の方針 】

試算価格又は試算賃料の調整の意義及び方法を明確化すること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第８　鑑定評価の手順 七　試算価格又は試算賃料の調整 試算価格又は試算賃料の調整は、鑑定評価方式の適用によって求められた試算価格又は試算賃料を相互に関連づけることにより行わなければならない。 この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有する特徴に応じた斟酌を加え、鑑定評価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。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。 (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	第８　鑑定評価の手順 七　試算価格又は試算賃料の調整 試算価格又は試算賃料の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各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。 試算価格又は試算賃料の調整に当たっては、対象不動産の価格形成を論理的かつ実証的に説明できるようにすることが重要である。このため、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に再吟味し、その結果を踏まえた各試算価格又は試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映することによりこれを行うものとする。この場合において、特に次の事項に留意すべきである。 イ　各試算価格又は試算賃料の再吟味 *※ (ｲ)～(ﾆ)に加え下記の留意点を新たに規定。* ・　各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否 ・　各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性 ロ　各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断 (ｲ) 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性 (ﾛ) 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

論点５　経済的・法的・物理的な物件精査（デューデリジェンス）の導入

【 改定の方針１ 】

土壌汚染等の地中の状況に関する調査や建物等に関する調査を充実すること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第３　不動産の価格を形成する要因 三 個別的要因 （一）土地に関する個別的要因 １　宅地 (1) 住宅地 住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 (ｲ) 地勢、地質、地盤等 (ﾛ) 日照、通風及び乾湿 (ﾊ) 間口、奥行、地積、形状等 (ﾆ) 高低、角地その他の接面街路との関係 (ﾎ) 接面街路の幅員、構造等の状態 ほか７要因	第３　不動産の価格を形成する要因 三 個別的要因 （一）土地に関する個別的要因 １　宅地 (1)住宅地 *※　現在掲げられている個別的要因に加え、下記を新たに規定。* ・ 情報通信基盤の利用の難易 ・ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態 ・ 土壌汚染の有無及びその状態
(二)建物に関する個別的要因 建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 (ｲ) 面積、高さ、構造、材質等 (ﾛ) 設計、設備等の良否 (ﾊ) 施工の質と量 (ﾆ) 建物とその環境との適合の状態 (ﾎ) 公法上及び私法上の規制、制約等	(二)建物に関する個別的要因 建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 *※ (ｲ)～(ﾎ)に加え下記の事項を新たに規定。* ・ 建築（新築、増改築又は移転）の年次 ・ 設計、設備等の機能性 ・ 耐震性、耐火性等建物の性能 ・ 維持管理の状態 ・ 有害な物質の使用の有無及びその状態
(三)建物及びその敷地に関する個別的要因 建物及びその敷地に関する個別的要因には、前記(一)及び(二)に例示したもののほか、敷地内における建物の配置等敷地と建物との適応の状態がある。	(三)建物及びその敷地に関する個別的要因 前記(一)及び(二)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。 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。 (ｲ)　借主の状況及び賃貸借契約の内容 (ﾛ)　貸室の稼働状況 (ﾊ)　修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

※　上記のほか、一般的要因及び地域要因についても調査対象となる事項を追加。

【 改定の方針２ 】

不動産鑑定士が行う調査の考え方及び調査上、明らかにすることができない事項が存する場合の対応を明確にすること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第８　鑑定評価の手順 四　資料の収集及び整理 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、豊富に秩序正しく誠実に行わなければならず、公正妥当を欠くようなことがあってはならない。 五　資料の検討及び価格形成要因の分析 *※　調査上の不明事項が存する場合の対応については規定されていない。*	第８　鑑定評価の手順 四　資料の収集及び整理 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、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により的確に行うものとし、公正妥当を欠くようなことがあってはならない。 五　資料の検討及び価格形成要因の分析 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明らかでない場合には、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、依頼目的や依頼条件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又は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、想定上の条件を付加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。

※　想定上の条件を付加することができる場合の要件として、従前の「実現性」、「合法性」の観点に加え、「関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか」等の観点からも妥当なものでなければならない旨を追加。

〔 留意事項で規定する事項案（抜粋）〕

- 土壌汚染の取扱い
- 建物の構造や仕様に係る具体的な調査内容
- 調査上の不明事項について「推定」等が可能である場合の取扱い　等

論点６　鑑定評価報告書の記載事項の充実

【 改定の方針 】

　鑑定評価額の決定過程について、市場分析の結果、試算価格の調整の内容、調査上の不明事項の取扱い等についての記載事項を充実することにより、依頼者や一般投資家等に対する説明責任を強化すること。

〔 基準改定案（抜粋）〕

現行基準	改定案
第９　鑑定評価報告書 (ヘ) 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、近隣地域及び対象不動産の状況に関する事項、最有効使用の判定に関する事項、鑑定評価方式の適用に関する事項、公示価格との規準に関する事項、鑑定評価に当たって特に留意した事項等について記載するものとする。また、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。	第９　鑑定評価報告書 (ヘ) 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。 a) 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。 b) 最有効使用の判定に関する事項 　最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。なお、建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。 C) 鑑定評価方式の適用に関する事項 　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。 d) 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項 　試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならならない。 （略）

※　上記のほか、鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲についても記載すべきことを新たに規定。