

平成25年6月24日

## 不動産鑑定評価基準等の改正骨子(案)

## 論点A 不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等

## (1) 不動産鑑定士の調査範囲の柔軟な設定

## (1-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 日本と海外で不動産鑑定士の調査範囲についての考え方が相違する場合があります、国際的な投資に伴って行われる不動産鑑定評価の際、依頼者等に分かりづらいものとなっている。
  - 日本の不動産鑑定評価基準(以下「基準」という。)では、価格形成要因について、対象不動産の種類や依頼目的に関わらず十分な資料を収集し、調査・分析を行うこととされている。
  - 調査の結果、価格に重大な影響を与える価格形成要因が明らかではない場合には、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求められている。
- 特に、土壌汚染等の調査は、相当の専門性をもって調査を行わなければリスクの判断ができないケースも見受けられるため、鑑定評価においてどの程度の調査を行い判断するかが非常に難しく、現行の規定では過大な調査負担・責任負担となっているとの指摘もある。
- 一方、欧米においては、土地・建物に関する事項であって、不動産鑑定士の専門外と判断される事項については、依頼者との合意により調査範囲を限定するなど、条件設定を行うことが一般的に行われている。
- IVS におけるスコープ・オブ・ワークに関する規定では、

“A scope of work sets out the agreed purpose of the valuation, the extent of investigation, procedures that will be adopted assumptions that will be made and the limitations that will apply.”

とされ、スコープ・オブ・ワークにより依頼者と調査範囲について合意することが可能となっている。
- なお、IVS では実情に応じたローカル・ルールを付加することが前提となっており、資産評価に係る法規制や取引慣行といった日本固有の事情を踏まえつつ、基準の IVS への整合性を高めることができる。
- こうした状況を踏まえ、日本の基準の IVS との整合性を高めるため、一定の要件の下で依頼者と合意することにより、不動産鑑定士が合理的な範囲内で調査を行うことを可能とする条件を新たに導入する。

## (1-2) 基準等の見直し案の骨子

## ■ 調査範囲等条件(仮称)に係る規定の新設

参考資料1 基準等の新旧対照表 (2~12ページ)

- 不動産鑑定士の通常の調査範囲では価格への影響を判断する事実(状況)の確認が困難な価格形成要因<sup>※</sup>について、一定の要件を満たす場合に、現行の「対象確定条件」及び「想定上の条件」と並ぶ鑑定評価の基本的事項として新設する「調査範囲等条件(仮称)」により、依頼者との合意によって調査を合理的な範囲内で行うことを可能とする。

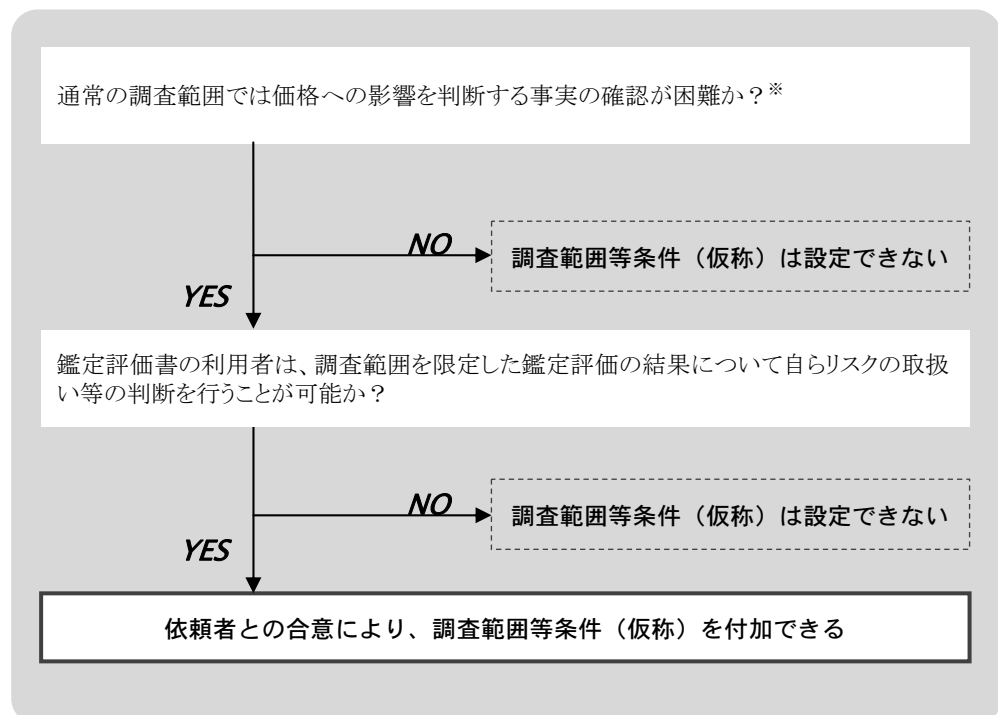
〔<sup>※</sup>(例) 土壌汚染、アスベスト・PCB等の有害物質、地下埋設物、埋蔵文化財が存することによる影響ほか〕

- また、一定期間内に不動産鑑定士が自ら調査を行った不動産について継続評価を行う際、価格形成要因(個別的要因)に大きな変化がないと確認できる場合も同様に取り扱うことを可能とする。

## ■ 利用者保護の考え方

- 調査を合理的な範囲内に限定しようとする価格形成要因について、自らリスク等の判断を行うことが困難な依頼者や不特定多数の者に鑑定評価の結果が提出又は開示される可能性がある場合は、現行基準と同様に、必要な調査を行った上で評価を行わなければならないものとする。

- 調査範囲等条件(仮称)の考え方(フローチャート)



※ このほか、「土壌汚染が除去されるものとして」等の想定上の条件を付加する場合がある。

■ **調査範囲等条件(仮称)により限定された調査範囲内での価格判断に係る規定の新設**

参考資料1 基準等の新旧対照表 (7～12ページ)

- 調査範囲等条件(仮称)を付加した場合には、調査が限定された価格形成要因についての評価上の取扱いについては、次の2つの場合が考えられるが、今後も検討が必要。
  - ・ 自己の調査分析能力の範囲内で価格形成要因の影響の程度を推定して評価
  - ・ 調査範囲を限定した要因を価格形成要因から除外して評価
- この場合において、評価における取扱い等を鑑定評価書に明記する必要があるものとする。

(2) 適用する評価手法等の合理化

(2-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 海外の評価基準の多くは、一定の精度の Market Value(市場価値)を求めるために必要な「単一」又は「複数」の手法を適用することとしている。
- 一方、日本の基準では、「原価方式」、「比較方式」及び「収益方式」の3方式を原則として適用することとされており、これら方式を踏まえた手法として、原価法、取引事例比較法、収益還元法が規定されている。
- このため、国際的な投資に伴って行われる不動産鑑定評価の際、則る基準に応じて適用する手法の選択が異なる可能性があり、依頼者等からは分かりづらいものとなっている。
- こうした状況を踏まえ、日本の基準においても、「方式」と「手法」との関係を整理し、手法の適用に係る規定の IVS をはじめとする海外の評価基準との整合化を図る。

(2-2) 基準等の見直し案の骨子

■ **手法の適用に係る規定の海外の評価基準との整合化**

参考資料1 基準等の新旧対照表 (13～15ページ)

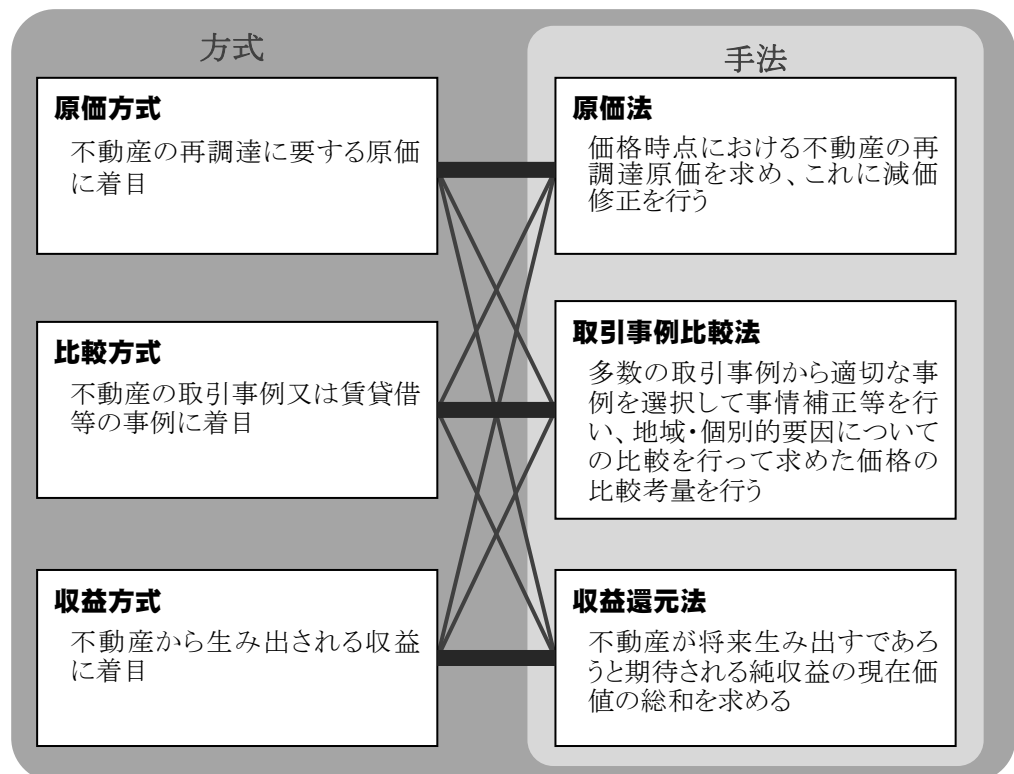
- 原則として「3方式(手法)」を適用することを求めている現行の規定について、「3方式」の考え方が適切に反映された「複数の手法」を適用する旨の規定に変更する。
  - ※ 結果的に、1つの手法の適用であっても、対象不動産が属する市場の特性について十分な説得力を有すると認められる場合には、「複数の手法を適用した」とみなすことも想定。
  - ※ 「方式」と「手法」の関係性については、4ページを参照。
- この際、あわせて、
  - ・ 不動産の種別・類型や市場の特性に応じて具体的にどの手法を適用すべきか

- 1つの手法を適用した場合に「複数の手法を適用した」とみなすことができるのは、どのような場面か
- 市場の特性を適切に反映した手法となるよう、どのような改善を図っていくかについて整理することとする。
- これらの具体的な内容については、
  - 不動産の鑑定評価に関する法律に基づき国土交通大臣に届出をした不動産鑑定士等の団体が定める指針で補充する
  - 当該指針は、国土交通省との協議を経て不動産鑑定士等の団体において合意形成がなされたものである必要がある

#### ■ 利用者保護の考え方

- 証券化対象不動産の鑑定評価や不特定多数の者に影響を与える評価目的である場合には、従来どおりの扱いとする。
- 収益性が不動産の価格に大きな影響を与える不動産の評価においては、収益還元法の適用を必須とする。

#### ■ 鑑定評価の「方式」と「手法」の関係性



- ※ 各鑑定評価の手法は、各々独立したものではなく、市場分析を通じて複数の方式の考え方が重疊的に反映されることにより、理論的には同一の価格を指向するものである。
- ※ 「複数の方式の考え方が反映されている場合」とは、例えば収益還元法の適用に際する賃料や利回りについて、市場で観察される賃貸事例・取引事例における値をもとに査定するケースなどが考えられる。

### (3) 未竣工建物の評価に係る規定の新設

#### (3-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 基準においては、不動産と認められない(建築が完了するまでは登記の対象とならない)状態である建築中の建物を含む鑑定評価について規定されていない。
- これにより、例えば、販売を前提として建築されている建物の売却後の収入の見込額や、資金調達のための土地・建物の担保評価額の把握のために鑑定評価を依頼された場合、「基準に則らない価格等調査」としなければならないため、依頼者等にとって分かりづらいものとなっている。
- こうした状況を踏まえ、未竣工建物の評価に係る規定を新設する。

#### (3-2) 基準等の見直し案の骨子

##### ■ 未竣工建物等鑑定評価(仮称)に係る規定の新設

参考資料1 基準等の新旧対照表 (1~4ページ)

- 建築中の建物であって、次の要件を満たすものについては、基準に則り「未竣工建物等鑑定評価(仮称)」として評価を行えるよう、対象確定条件に係る規定を新設する。
  - 工事の完了を前提とすること
  - 既に対象不動産に係る許認可等が取得されていること
  - 工事発注者の資金調達能力等の観点から工事の完了について実現性が高いと判断されること
- 上記については、造成中の宅地についても同様の取扱いとする。
- 評価の際の留意点(具体的な実現性の判断に係る考え方等)については、基準等で措置すべきというよりは、より実務的なものであることから、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の実務指針等に盛り込まれることが効果的である。

## 論点B 価格概念に関するIVSとの整合性の向上

### (1) 「正常価格」の概念の再整理

#### (1-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 日本の基準における価格の種類について、海外の評価基準と異なることから、国際的な投資に伴って行われる不動産鑑定評価の際、いずれの基準に則った評価を行うかにより表示される価格の種類が異なることがあるため、特に証券化対象不動産の評価の利用者である投資家等に分かりづらいものとなっている。
- 証券化対象不動産の評価については、投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする必要があるため、必ずしも最有効使用を前提とするものではないことから、「正常価格」ではなく「特定価格」と表示することと整理している。
- 一方、実態としては、対象不動産の運用方法が最有効使用を前提としたものと一致していることが一般的となっており、「正常価格」と相違がないにもかかわらず、「特定価格」と表示することで利用者に分かりづらいものとなっている。

#### ※ IVS における Market Value に関わる価格の表示方法

IVS : Market Value

- the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the *valuation date* between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.
- 市場価値とは、価格時点において、売買に関し自由意思を有する当事者間で、第三者間の自由かつ公正に行われる資産または負債に関する取引において成立するであろう評価額で、かつ、相当の市場公開期間を経て、各当事者が相応の知識を有し、賢明に、なんら強制なく行動するという条件のもとで成立するであろう評価額をいう<sup>1</sup>。

日本の基準 : ① 正常価格<sup>2</sup>

「市場性を有する不動産において、現在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」と定義されている。

② 特定価格

「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」と定義されているが、一部のケースで正常価格を求める場合と相違ない場合がある。

- こうした状況を踏まえ、日本の基準の IVS との整合性を高めるため、**結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示するよう取扱いを変更する。**

<sup>1</sup> 『IFRSs の公正価値評価に対応した最新国際評価基準』住宅新報社(平成24年)より引用。

<sup>2</sup> 正常価格における市場の合理性に係る要件は、IVS における上記定義とほぼ同じものとなっている。

## (1-2) 基準等の見直し案の骨子

## ■ 結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示

【参考資料1】 基準等の新旧対照表（16ページ）

- 具体的には、証券化対象不動産の評価について原則として「正常価格」と表示。
- 一方、証券化対象不動産の運用方法が最有効使用と異なるような利用がされている不動産<sup>※</sup>の投資採算価値の評価については、引き続き「特定価格」として表示しなければならないことから、鑑定評価書の利用者に対する注意喚起はこれまでと同様に行うことが可能。

【※】 例えば、対象不動産の運用方法が、法定容積率を大きく下回る利用がなされている場合等が考えられる。

## (2) 「特定価格」の概念の再整理

## (2-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 「特定価格を求める場合」として基準で例示されている以外の評価については、社会的要請が存する場合であっても、特定価格として求めることを控える状況（すなわち、基準に則った鑑定評価としては実施しづらい状況）となっている。
- こうした状況を踏まえ、特定価格を求める場合の例示を追加する。

## 【※】 基準における特定価格の考え方

「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」

## 【例】

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

## (2-2) 基準等の見直し案の骨子

- 適時的な評価ニーズに応じて「特定価格を求める場合」の例示として、「不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議して定める指針」を追記し、当該指針において「特定価格を求める場合」の例示を可能とする 参考資料1 基準等の新旧対照表（18ページ）
  - 指針については、
    - ・ 不動産の鑑定評価に関する法律に基づき国土交通大臣に届出をした「不動産鑑定士等の団体」を対象とする
    - ・ 指針は、国土交通省との協議を経て当該団体内において合意形成がなされたものである必要があるものとする。

## 現行基準における価格の概念と見直し事項

不動産鑑定評価基準	
<b>正常価格</b>	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 条件 (1) 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 (2) 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のものではないこと (3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること
<b>限定価格</b>	市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割時に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と準拠することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に反映する価格 例 (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合 (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合 (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合
<b>特定価格</b>	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 例 (1) 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算価値を表す価格を求める場合 (2) 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 (3) 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
<b>特殊価格</b>	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

## 見直し事項①

結果として正常価格と相違がない評価については正常価格として表示

## 見直し事項②

特定価格として求める場合の例示の追加  
(不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議して定める指針)



## 論点C 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直し

### (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 海外投資不動産鑑定評価ガイドライン(以下「海外ガイドライン」という。)の目的は、海外投資不動産(J-REIT等に組み入れる海外の不動産)についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示すことである(平成20年制定)。
- 日本の不動産鑑定士が海外における不動産の鑑定評価を行うための要件が整っていることを示す参考情報として海外ガイドラインの別表において示されている、不動産鑑定士制度を有する国又は地域に係る例示について、現状では、
  - ・ アメリカ合衆国
  - ・ 英国
  - ・ オーストラリア連邦
  - ・ シンガポール共和国
  - ・ 台湾
  - ・ 大韓民国
  - ・ ドイツ連邦共和国
  - ・ 香港

の8ヶ国・地域となっているが、昨今の不動産投資の対象の多様化を踏まえた例示の追加等が必要である。

- 海外ガイドラインについては、証券化対象不動産の評価を念頭に策定されたものであるため、鑑定評価書の利用者を保護するための厳格な規定となっている。しかしながら、証券化対象不動産以外の評価に当たっても当該ガイドラインが広く適用されるとすると、国際的な不動産投資の多様なニーズに応じきれない可能性も指摘されている。
- こうした状況を踏まえ、海外ガイドラインについて、「別表の例示内容に係る最新情報の提供」及び「多様なニーズに対応した海外ガイドラインのあり方についての検討」が必要である。

### (2) 今後の対応

#### ■ 第1段階：別表の例示内容に係る最新情報の提供

参考資料2 海外の鑑定評価制度の整備状況に係る情報提供

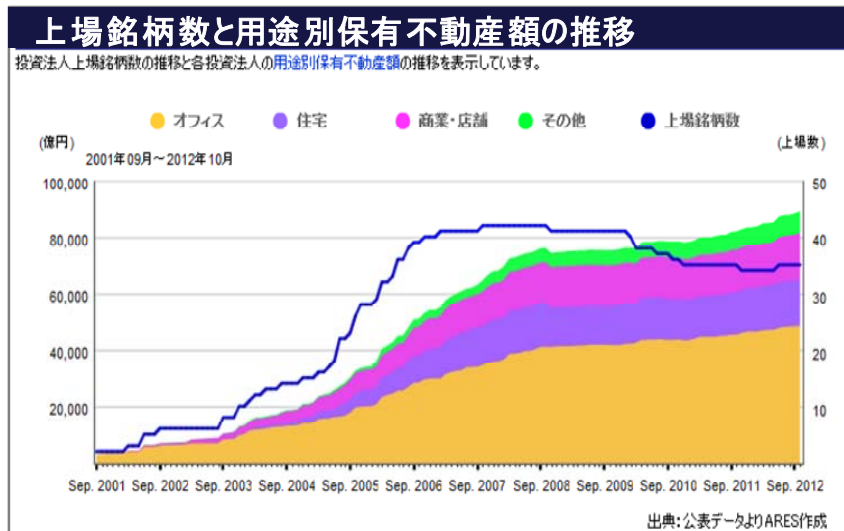
- 現状の8ヶ国・地域について、これまでに把握できた最新の情報に加え、8ヶ国・地域以外についても、現地における鑑定評価制度の整備状況や日本からの投資が拡大しつつある国・地域の情報についても国土交通省が広く情報を提供する。
  - ・ 各国・地域の評価基準の国際評価基準(IVS)との関係性についても調査の上、情報を提供する。

#### ■ 第2段階：多様なニーズに対応した海外ガイドラインのあり方についての検討を実施

## 論点D 事業用不動産に係る規定の充実

### (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 不動産証券化市場が拡大するなか、証券化の対象となる不動産は、事務所ビルや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、ショッピングセンターやホテル、医療・福祉施設等の事業用不動産まで多様化している。



(一社)不動産証券化協会HPより引用

- 事業用不動産は、
  - ・ オフィスや共同住宅に比して物件毎に収益性のばらつきが大きい
  - ・ 賃貸市場も成熟していない
 といった特徴を有することから、適正な賃料水準を把握することが難しいため、収益還元法の適用等に当たり、事業採算性の検証やそれを踏まえた市場性の検討が不可欠である。
- また、減損会計や賃貸等不動産の時価開示といった財務会計上の必要から事業用不動産の鑑定評価を求められる機会も増えているほか、M&A や事業再生等の局面においても事業採算性に着目した鑑定評価が実施されているが、基準において事業用不動産に係る規定が十分ではない。
- こうした状況を踏まえ、「事業用不動産の定義の明確化及び収益の把握の考え方の明確化」及び「事業用不動産に関する収益性を的確に把握するための留意点に係る規定の新設」を行う。

## (2) 基準等の見直し案の骨子

## 【A】 事業用不動産の定義の明確化及び収益の把握の考え方の明確化(収益還元法)

## 【A-1】 事業用不動産に係る定義規定の新設

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>■ <b>事業用不動産の定義</b><ul style="list-style-type: none"><li>■ 「事業の用に供する不動産であって、その収益性が当該事業の収益性の動向に影響されるもの」とする。</li></ul></li><br/><li>■ <b>事業用不動産の例</b><ul style="list-style-type: none"><li>■ ホテル等の宿泊施設</li><li>■ ゴルフ場等のレジャー施設</li><li>■ 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設</li><li>■ 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設</li></ul></li></ul> | 参考資料1 基準等の新旧対照表 (21~22ページ) |
|--|----------------------------|

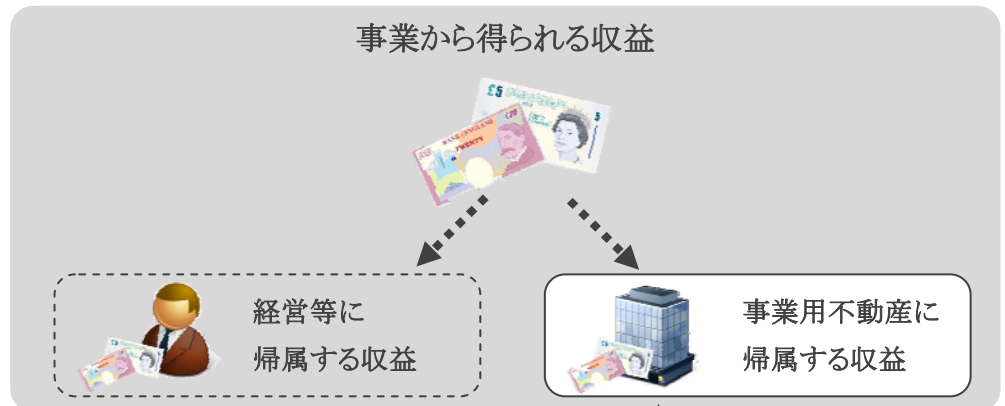
【A-2】 事業収益を適切に峻別して不動産に帰属する総収益を把握する考え方に係る規定の新設

■ 次の事項の明確化

参考資料1 基準等の新旧対照表 (21～22ページ)

- 事業用不動産を利用した事業から得られる収益のうち、当該事業用不動産に帰属する部分を判定し、収益還元法の適用の際における総収益とすることができることとする。

- 事業用不動産を利用した事業から得られる収益の取扱い



- 収益価格の求め方(直接還元法の例)

$$P = a/R$$

P: 求める不動産の収益価格

a: 一期間の純収益 (= **総収益** - 総費用)

R: 還元利回り

不動産鑑定評価基準 総論第7章

第1節 IV 収益還元法

総収益は、一般に、賃貸用不動産にあつては、支払賃料に預かり金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額とし、賃貸以外の事業の用に供する不動産にあつては、売上高とする。

## 【B】 事業用不動産に関する収益性を的確に把握するための留意点に係る規定の新設(収益還元法)

### ■ 事業の運営形態等の特性に応じて収益性を精緻に分析する考え方

参考資料1 基準等の新旧対照表 (22～23ページ)

- 事業用不動産は、その事業に係る運営形態が、

- ① 直営の場合
- ② 外部に運営が委託される場合
- ③ 賃貸される場合

等多様であり、こうした運営形態の違いにより、当該事業用不動産の所有者が「享受できる利益」と「負担するリスク」が異なるという特性を有する。

- 事業用不動産を利用した事業の将来動向をどのように見通すかによって鑑定評価額が大きく左右されるので、事業採算性を中長期的な観点から検討する必要がある。

### ■ 事業用不動産の賃料水準を的確に把握するための考え方

参考資料1 基準等の新旧対照表 (24～25ページ)

- 事業用不動産については、物件の個別性が高く、一般に賃貸市場が成熟していないことから、適正な賃料を把握することが難しい。
- したがって、収益還元法の適用に当たっては事業採算性の観点からの賃料負担力の把握が不可欠である。

## ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合

売上高	売上原価	売上原価	売上原価	不動産の価値を求めるためには、 ①営業総利益(GOP)及びその内訳を求め、 ②営業総利益(GOP)からホテル事業特有の費用等(FF&E リザーブ等)を控除し、負担可能賃料相当額を求め、 ③この負担可能賃料相当額をもとに純収益を求める。					
	売上総利益	販売費及び 一般管理費	固定性支出 以外の経費 (人件費、光熱費等)						
			営業総利益 (GOP)						
	営業利益		<table border="1"> <tr> <td>FF&amp;Eリザーブ</td> <td rowspan="3">} ホテル事業特有の 費用等</td> </tr> <tr> <td>マネジメントフィー</td> </tr> <tr> <td>リスクバッファ</td> </tr> <tr> <td>負担可能賃料 相当額</td> <td>} 不動産の価値 を求める際に用 いる賃料</td> </tr> </table>	FF&Eリザーブ	} ホテル事業特有の 費用等	マネジメントフィー	リスクバッファ	負担可能賃料 相当額	} 不動産の価値 を求める際に用 いる賃料
FF&Eリザーブ	} ホテル事業特有の 費用等								
マネジメントフィー									
リスクバッファ									
負担可能賃料 相当額	} 不動産の価値 を求める際に用 いる賃料								

(出典：(公社)日本不動産鑑定士協会連合会作成資料)

GOP : Gross Operating Profit の略。

固定性支出 : 賃借料、公租公課、保険料が該当。

FF&Eリザーブ : Furniture, Fixtures and Equipmentの略。「家具什器備品等積立金」等と訳される。

マネジメントフィー : 運営委託方式の場合の運営委託料。所有直営方式の場合でも、運営委託とした場合の運営委託料相当額を査定の上勘案する。

リスクバッファ : 毎年の事業収支は様々な要因で変動するので、こうした変動があったとしても賃料を支払えるようバッファを設定する。

## 論点E 中古住宅等に係る消費者の新たな評価ニーズへの対応

### (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 日本における中古住宅等の評価については、以下のような指摘がある。
  - 従来の土地・建物からなる複合不動産の評価については、対象不動産の特性(用途や取引当事者の属性等)に応じた合理的な評価を求める消費者等のニーズに対応していない。
  - 特に、マンションの一住戸や戸建住宅の購入者(消費者)を念頭に置いた評価のニーズに対応した手順等としてふさわしいあり方となっていない可能性がある。
- 中古住宅流通における鑑定評価の依頼ニーズについては、現在、中古住宅流通に関係する複数の事業者(宅建業者やリフォーム・インスペクション等の専門家)が連携したモデル事業により、セカンドオピニオンや担保評価といった不動産鑑定評価に対するニーズやその対応のための課題等について情報を収集し、検討を行っている。
- 現時点においては、調査範囲について過大な調査負担・責任負担となっている可能性があること(論点A)、住宅固有の価格形成要因について明確に整理されていないこと(論点F)が課題として認識されているため、規定の充実を図る。
  - 土壌汚染等についての調査範囲を限定することを可能とする。
  - 対象不動産の特性や市場参加者の購入行動に即した適切な評価手法の選択を可能とする(例:マンションの一住戸の評価については、取引事例比較法のみ適用することを可能とする)。
  - 建物スペック等において評価上、留意すべきポイントについて規定する(例:リフォームの状況等)。
- 中古住宅流通における鑑定評価の依頼ニーズやその対応のための課題については、引き続き情報を収集し、消費者ニーズに即したものとなるよう改善を図る。

### (2) 基準等の見直し案の骨子

- **中古住宅等の評価の際に必要な規定の充実(他の論点における見直しで対応可能)**
  - 論点A(不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入等)における主な関係箇所
    - 調査範囲の限定
    - 適用する評価手法等の合理化
  - 論点F(建物評価に係る規定の追加・見直し)における主な関係箇所
    - 各用途に共通する価格形成要因の整理
    - 住宅について特に留意すべき価格形成要因の明確化

## 論点F 建物評価に係る規定の追加・見直し

### (1) 建物に係る価格形成要因に関する規定の充実

#### (1-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 現行の基準における「建物」、「建物及びその敷地」に関する価格形成要因は、主として住宅や事務所ビルを念頭におき、建築の年次や耐震性、アスベスト等の有害な物質に関する事項等が共通の項目として列挙<sup>※</sup>されている。

#### ※ 基準における「建物」に関する価格形成要因(個別的要因)

1. 建築(新築、増改築又は移転)の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性(基準階面積、階高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、電気容量等)
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能(建築基準法に基づく耐震基準との関係、日本住宅性能表示基準による性能表示)
6. 維持管理の状態(屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態)
7. 有害な物質の使用の有無及びその状態
8. 建物とその環境との適合の状態
9. 公法上及び私法上の規制、制約等

- しかしながら、鑑定評価のニーズが近年になって増加している大規模な商業施設や物流施設をはじめとして、建物の用途に応じて留意すべき価格形成要因が異なることから、その規定を充実させる必要がある。
- また、東日本大震災等により防災意識が向上しており、現行の基準で挙げられている「耐震性」に加え、停電時に備えて自家発電設備のある建物に関心が高まっており、さらに、省エネルギーに対応した機器・設備が普及してきているため、建物に関して着目される価格形成要因も変化してきている。
- このほか、建物及びその敷地に関する価格形成要因については、修繕計画及び管理計画等に係る規定等について賃貸用不動産に限定して規定されているが、それ以外の不動産にも該当する項目があることから、その対象について整理する必要がある。
- こうした状況を踏まえ、実務の蓄積等に照らして建物評価について必要な事項の追加・見直しを行う。

## (1-2) 基準等の見直し案の骨子

## 【A】建物に係る価格形成要因(個別的要因)に関する規定の充実

- 「各用途に共通する個別的要因」と「用途毎に特に留意すべき個別的要因」とに分けて規定 参考資料1 基準等の新旧対照表 (26～29ページ)
- 「用途毎に特に留意すべき個別的要因」の用途は評価ニーズが多いと見込まれる次の4つに区分
  - 住宅(共同住宅を含む。)
  - 事務所ビル
  - 商業施設
  - 物流施設

## ■ 各用途に共通する個別的要因に関する規定の追記

参考資料1 基準等の新旧対照表 (26～28ページ)

- 設計、設備等の機能性に以下の項目を追加
  - ・ 建物の汎用性
  - ・ 自家発電設備の有無(防災対応)
  - ・ 省エネルギー対策の状況
  - ・ エレベーターの状況 等
- 維持管理の状態に以下の項目を追加
  - ・ 警備用機器
- 公法上及び私法上の規制、制約等について、以下の留意事項を追加
  - ・ 増改築等が行われている場合には、法令の遵守の状況に特に留意

## ■ 住宅について特に留意すべき個別的要因に関する規定の新設

参考資料1 基準等の新旧対照表 (28ページ)

- 屋根、外壁、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等
- 日本住宅性能表示基準による性能表示
- 長期優良住宅建築等計画

## ■ 事務所ビルについて特に留意すべき個別的要因に関する規定の新設

参考資料1 基準等の新旧対照表 (28～29ページ)

- 基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況等
- 大規模な高層事務所ビルの場合
  - ・ エレベーターの台数・配置、建物内に店舗等の区画が存する場合における面積・配置等



- **商業施設について特に留意すべき個別的要因に関する規定の新設**  
参考資料1 基準等の新旧対照表 (29ページ)
  - 各階の床面積、階高、床荷重等
  - 多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設の場合
    - ・ 多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を特に確保した上で収益性の向上を図る設計・仕様となっていること(売場面積、客動線、商品の搬入動線、消防・防災対応設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等)
  
- **物流施設について特に留意すべき個別的要因に関する規定の新設**  
参考資料1 基準等の新旧対照表 (29ページ)
  - 階数、各階の床面積、階高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等
  - 大規模で機能性が高い物流施設の場合
    - ・ 梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等

**【B】 建物及びその敷地に係る価格形成要因(個別的要因)の充実**

- **修繕計画・管理計画の良否及びその実施の状態を建物及びその敷地において共通する個別的要因として位置付け(現行は「賃貸の用に供する不動産」の個別的要因として位置付け)**  
参考資料1 基準等の新旧対照表 (30～31ページ)
  
- **賃貸用不動産についての個別的要因に係る規定の追記**  
参考資料1 基準等の新旧対照表 (31ページ)
  - 借主の状況及び賃貸借契約の内容
    - ・ 賃貸借契約の形態等(特に商業施設及び物流施設の場合)に留意する必要がある
    - ・ 賃貸用不動産に限らず、事業用不動産の場合は、当該不動産において営まれる事業の状況に留意する必要がある

## (2) 土地・建物一体の複合不動産に係る原価法の精緻化

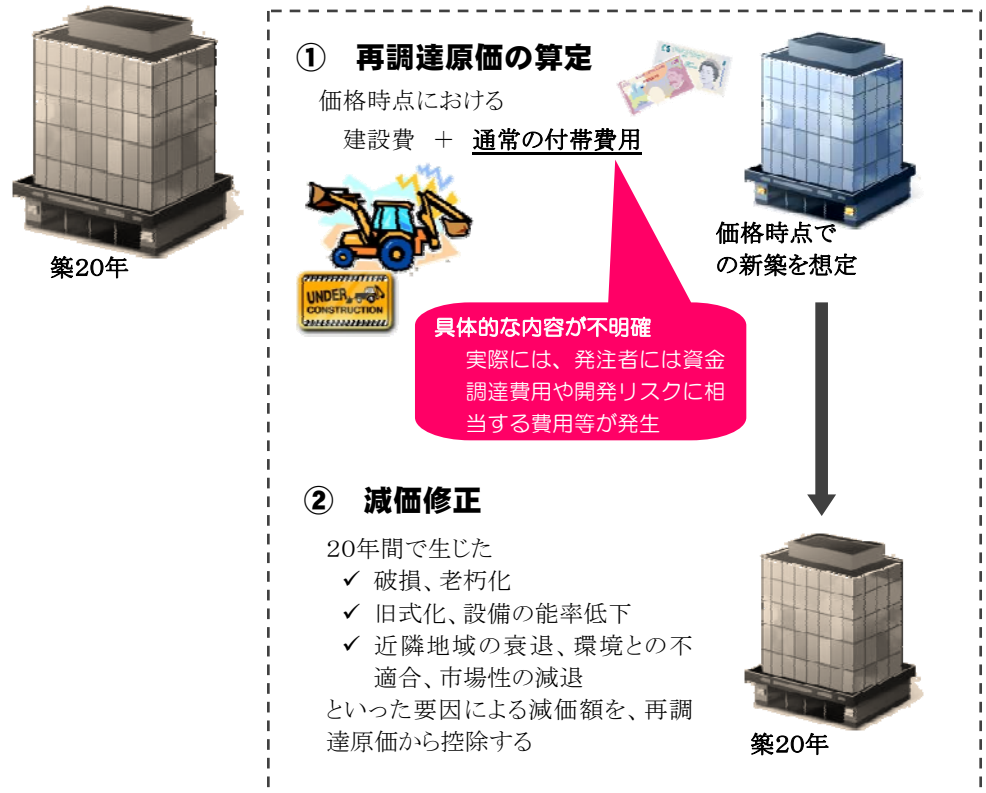
## (2-1) 再調達原価の明確化(考慮すべき原価の明確化)

## (2-1-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 再調達原価を求める際に考慮すべき「付帯費用」の具体的な内容が明確になっていない。
- この「付帯費用」は、具体的には、発注者が負担する資金調達費用や開発リスクに相当する費用等が想定される。このほか、再調達原価に関し、下記内容についての取扱いが明確になっていない。
  - 建物の建築期間中における土地の未使用により生じる機会費用(収益を生む経済活動に土地を使用した場合に得られたであろう利益)

※ これらの費用について、海外の評価基準だけでなく、日本の基準における開発法  
 等の評価手法においては、対象不動産の種類に応じて上記に係る費用を  
 実質的に考慮している。

- 原価法の考え方
  - 価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法
  - 築20年の複合商業施設(モデルケース)



- こうした状況を踏まえ、建物の再調達原価を算定する際に考慮すべき「付帯費用」につ  
いての規定を追加する。

## (2-1-2) 基準等の見直し案の骨子

## ■ 建物に係る通常の付帯費用に係る考え方としては次の2案があり、更なる検討を実施

参考資料1 基準等の新旧対照表 (32ページ)

- 案-I
  - ・ 通常の付帯費用には、発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスクに相当する費用等が含まれる(場合がある)
- 案-II
  - ・ 対象不動産について最終需要者である発注者が取得するまでに開発事業者(発注者への販売を目的として不動産の造成、建築等を行う事業者をいう。)が介在する場合には、通常の付帯費用には、当該開発事業者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスクに相当する費用等が含まれる(場合がある)

## ■ 建物及びその敷地の再調達原価の求め方に係る規定の追記

参考資料1 基準等の新旧対照表 (33ページ)

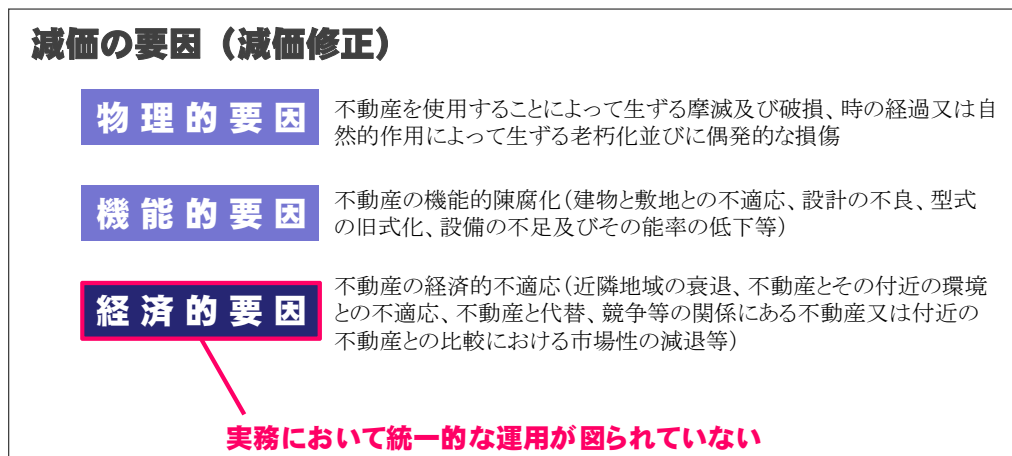
- 建物及びその敷地の再調達原価は、下記から構成されるものとする。
- ① 土地の再調達原価※又は借地権の価格
- ② 建物の再調達原価
- ③ 発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額

※ 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」となる。

## (2-2) 経済的要因に係る減価修正の明確化

### (2-2-1) 現状における具体的な課題

- 建物及びその敷地の場合における経済的要因に係る減価修正の方法について、基準に規定がないこともあり、減価修正について統一的な運用がされているとは言い難い。



### (2-2-2) 基準等の見直し案の骨子

- **経済的要因に基づく減価の取扱いについての明確化**

参考資料1 基準等の新旧対照表（34ページ）

  - 経済的要因に基づく減価については、土地・建物の各々の減価として認識する場合、建物及びその敷地一体の減価として認識する場合があるが、市場の実態を反映した適切な減価修正を行うよう留意する必要がある。
- より詳細な内容については、基準等で措置すべきというよりは、より実務的なものであることから、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の実務指針又は研究報告に盛り込まれることが効果的である。

## (3) 土地・建物一体の複合不動産の評価における土地・建物の内訳価格を求める方法の明確化

### (3-1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 財務会計上の要請として、土地・建物一体の複合不動産について、その内訳(土地・建物の別にみたもの)の価格についての評価ニーズが増えており、実務においては、土地・建物一体としての価格を土地と建物に配分する方法が用いられることが多いが、このような方法は現行の基準では規定されていない。
- また、更地と建付地の関係について、現行の基準では、「建付地の価格 ≤ 更地の価格」という前提に立ったものとなっているが、建物が賃貸され安定的に稼働している場合には、建付地の価格が更地の価格を上回るケースも考えられ、従来の前提が成立しない場合があ

ると認識されている。

- こうした状況を踏まえ、土地・建物一体の価格を土地と建物に配分する方法についての規定の追記や、更地と建付地の関係の整理を行う。

### (3-2) 基準等の見直し案の骨子

- **土地・建物一体の複合不動産の評価における土地・建物の内訳価格を求める方法の追加**  
参考資料1 基準等の新旧対照表（35～36ページ）
  - 土地・建物一体の価格を土地と建物に配分する方法を追加する。
- **更地と建付地の関係の整理**
  - 建付地の鑑定評価額について、「原則として更地の鑑定評価額を限度とし」て求めるという規定は削除する。
  - これにより、例えば、優良な賃貸運営管理がなされている建物が立地する敷地の価格が更地よりも高くなるケースに対応しやすくなるなど、実際の取引当事者の価値判断との整合性を高めることになると考えられる。

### (4) その他

- 借家権に係る規定について所要の修正を行う。

## 論点G 定期借地権に係る規定の充実

### (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 定期借地権制度の創設から約20年が経過し対象物件が増加していることや、定期借地権が付着した土地(底地)が証券化の対象となる事例が増加している。
- 定期借地権については、通常の借地権は契約更新される場合が多いことに対して、定期借地権は有期の借地権であるなど、固有の特性を有している。しかしながら、現行基準において、定期借地権についての価格形成要因や評価手法等が規定されていない。
- こうした状況を踏まえ、定期借地権に係る価格形成要因や評価手法等の規定を整備する。

### (2) 基準等の見直し案の骨子

#### ■ 定期借地権を土地の利用権原とする複合不動産の評価方法の整理

参考資料1 基準等の新旧対照表 (39ページ)

(※ 本項目は、通常の借地権・定期借地権双方に共通する規定)

#### ■ 定期借地権に係る土地の新規地代を求める手法(賃貸事業分析法(仮称))の追加

参考資料1 基準等の新旧対照表 (40～41ページ)

(※ 本項目は、通常の借地権・定期借地権双方に共通する規定)

- 賃貸事業を営む事業者から見た価値判断を踏まえたものとして、土地・建物一体の複合不動産としての新規家賃収入をもとに新規の賃貸借を前提とした試算賃料(地代)を求める手法を新設する。

#### ■ 定期借地権固有の価格形成要因として留意すべき事項の明確化

参考資料1 基準等の新旧対照表 (42～45ページ)

- 定期借地権の有期性
- 定期借地の期間満了時の建物等の取扱い(取り壊し、無償譲渡等)
- 建物の建築、取り壊しにより建物の使用収益が期待できない期間の考慮

## 論点H 継続賃料の評価に係る規定の見直し

### (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 現行の基準は、土地や建物等の価格を求める評価を中心に規定されており、賃料に係る評価についての規定は、必ずしも十分とはいえない。
- 特に、継続賃料の評価は、重視すべき期間や要因に特性があり、近年、借地借家法に係る判例も蓄積されてきているが、実務における評価方法等に混乱が見られ、法曹実務家等からも課題を指摘されていることから、評価において重視すべき期間や価格形成要因に係る規定を見直す。
 

※ 継続賃料  
不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料のこと
- このため、判例等を踏まえ、「相当賃料」と「継続賃料」の関係性を整理し、継続賃料を求める場合の一般的留意事項や、鑑定評価報告書の記載事項の拡充等に係る規定を整備する。

### (2) 基準等の見直し案の骨子

#### ■ 継続賃料を求める場合の一般的留意事項に係る規定の新設

参考資料1 基準等の新旧対照表（46ページ）

- 継続賃料は、直近合意時点以降において、経済事情の変化等の事情変更が生じている場合に、当該事情変更のほか、賃貸借契約の内容や締結の経緯といった諸般の事情を総合的に考慮して査定する旨を明確化する。

#### ■ 「直近合意時点」等についての規定の明確化

参考資料1 基準等の新旧対照表（46～48ページ）

- 継続賃料の評価は、「直近合意時点」から「価格時点」までの期間に生じた事情変更等をもとに行われるものであり、評価において重要な概念であるが、現行の基準では明確にされていないため、「直近合意時点」に係る定義を「現行賃料について合意し適用した時点」として明確に規定する。
- あわせて、賃料改定の基準時点となる「価格時点」の把握の仕方を明確化する。

**■ 継続賃料固有の価格形成要因の明確化**

参考資料1 基準等の新旧対照表（49～56ページ）

- 継続賃料固有の次の価格形成要因について内容を明確化するとともに、賃料評価の4手法（差額配分法、利回り法、スライド法及び賃貸事例比較法）において考慮すべき事項を追記する。

- ・ 事情変更：直近合意時点から価格時点までに変動した要因
- ・ 諸般の事情：契約締結の経緯、契約内容等に係る要因

**■ 鑑定評価報告書の記載事項の拡充**

参考資料1 基準等の新旧対照表（57ページ）

- 継続賃料固有の事項について、鑑定評価報告書に明記されるよう新たに規定する。



**論点I** 求める価格に幅を持たせた収益還元法適用のあり方の整理

## (1) 現状における具体的な課題及び見直しの方向性

- 現実の市場における不動産の価格は、本来的には最も確からしい価格を中心に一定の幅として把握することが可能と考えられる。不動産鑑定評価においてもそのような利用ニーズがあると考えられるが、現行基準では取扱いが明確にされていない。

## (2) 今後の対応

- 一定のニーズがあると考えられる投資用不動産の評価の場合に、収益価格を一定の幅で示すことが可能となるよう、幅の設定に当たっての考え方及びその具体的な方法、試算価格の調整に当たっての考慮の仕方等を整理する。
- あわせて、コンサルティング・サービスとしての対応についても検討する。
- 整理すべき内容は、基準等で措置すべきというよりは、より実務的なものであることから、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の実務指針又は研究報告に盛り込まれることが効果的である。