

## 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 新旧対照表

現行留意事項	改正案
<p><b>I 「総論第2章 不動産の種別及び類型」について</b>            不動産の種別の分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、<u>鑑定評価手法</u>の適用等の各手順を通じて重要な事項となっており、これらを的確に分類、整理することは鑑定評価の精密さを一段と高めることとなるものである。鑑定評価において代表的な宅地地域である住宅地域及び商業地域について、さらに細分化すると次のような分類が考えられる。</p> <p style="padding-left: 2em;">(1)～(2) (略)</p>	<p><b>I 「総論第2章 不動産の種別及び類型」について</b>            不動産の種別の分類は、不動産の鑑定評価における地域分析、個別分析、<u>鑑定評価の手法</u>の適用等の各手順を通じて重要な事項となっており、これらを的確に分類、整理することは鑑定評価の精密さを一段と高めることとなるものである。鑑定評価において代表的な宅地地域である住宅地域及び商業地域について、さらに細分化すると次のような分類が考えられる。</p> <p style="padding-left: 2em;">(1)～(2) (略)</p>
<p><b>II 「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について</b>            (略)</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 建物に関する個別的要因について</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) 設計、設備等の機能性  <u>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、電気容量等に特に留意する必要がある。</u></p>	<p><b>II 「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について</b>            (略)</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 建物に関する個別的要因について</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) <u>建物の各用途に共通する個別的要因</u></p> <p style="padding-left: 4em;">① 設計、設備等の機能性  <u>各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>(2) 建物の性能</p> <p>建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係について特に留意する必要がある。<u>また、建物の構造の安定、火災時の安全、劣化の軽減、維持管理への配慮、温熱環境、空気環境、光・視環境、音環境、高齢者等への配慮に関する事項については、住宅の場合、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示を踏まえることに留意する必要がある。</u></p> <p>(3) 維持管理の状態</p> <p>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について特に留意する必要がある。</p> <p>(4) (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p><u>家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。</u></p> <p>② 建物の性能</p> <p>建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある。</p> <p>③ 維持管理の状態</p> <p>屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。</p> <p>④ (略)</p> <p>⑤ <u>公法上及び私法上の規制、制約等増改築等、用途変更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する必要がある。</u></p> <p>(2) <u>建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因</u></p> <p><u>建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因を例示すれば、次のとおりである。</u></p>

現行留意事項	改正案
	<p>① 住宅</p> <p><u>屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等に留意する必要がある。また、区分所有建物の場合は、このほか各論第1章第2節IV. 1. 及び本留意事項VIII 2. (2)に掲げる事項についても留意する必要がある。</u></p> <p><u>また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画等にも留意する必要がある。</u></p> <p>② 事務所ビル</p> <p><u>基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等に留意する必要がある。特に、大規模な高層事務所ビルの場合は、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・配置等にも留意する必要がある。</u></p> <p>③ 商業施設</p> <p><u>各階の床面積、天井高等に留意する必要がある。特に、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については、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確保しつつ収益性の向上を図ることが重要であるとの観点から、売場面積、客</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について</p> <p>(1) 借主の状況及び賃貸借契約の内容  <u>賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。</u></p> <p>(2) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態  <u>大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。</u></p>	<p><u>動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。</u></p> <p>④ 物流施設  <u>階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これら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に留意する必要がある。</u></p> <p>3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について</p> <p>(1) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態  <u>大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規則の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。</u></p> <p>(2) 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容  <u>賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、賃借人の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる賃借人の賃貸面積の割合及び賃貸借契約の形態等に特に留意する必要がある。</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について</p> <p>1. 対象不動産の確定について</p> <p>(1) 鑑定評価の条件設定の意義</p> <p>鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。</p> <p>条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し（対象確定条件）、又は付加する<u>地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件を明確にするもの</u>である。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。</p> <p>(2) 鑑定評価の条件設定の手順</p> <p>鑑定評価の条件は、依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認することとなる。しかし、同一不動産であっても設定された<u>対象確定条件の如何又は付加する地</u></p>	<p>Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について</p> <p>1. 対象不動産の確定について</p> <p>(1) 鑑定評価の条件設定の意義</p> <p>鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。</p> <p>条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し（対象確定条件）、<u>設定する地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件を明確にし、又は不動産鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な特定の価格形成要因について調査の範囲を明確にするもの（調査範囲等条件）</u>である。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。</p> <p>(2) 鑑定評価の条件設定の手順</p> <p>鑑定評価の条件は、依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認することとなる。しかし、同一不動産であっても設定された<u>条件の如何によっては鑑定評価額に</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><u>域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件の如何によつては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行うべきである。</u></p> <p>① 対象確定条件について</p> <p>対象確定条件については、対象不動産に係る諸事項についての調査、確認を行った上で、<u>依頼目的に照らしてその条件の妥当性を検討しなければならない。</u></p> <p>特に、対象不動産が土地及び建物の結合により構成される場合又はその使用収益を制約する権利が付着している場合において、例えば抵当権の設定のための鑑定評価、設定された抵当権をもとに証券を発行するための鑑定評価等関係当事者及び第三者の利益に当該鑑定評価が重大な影響を及ぼす可能性のあるときは、<u>独立鑑定評価を行うべきでなく、その状態を所与として鑑定評価を行うべきである。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行うべきである。</p> <p>① 対象確定条件について (削除)</p> <p><u>ア 未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであることに留意する。</u></p> <p><u>イ 「鑑定評価書の利用者」とは、依頼者及び提出先等(総論第8章第2節で規定されるものをいう。)のほか、法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者等をいう。</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>(新設)</p> <p>② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の付加について  <u>想定上の条件を付加する場合において、</u>  (新設)</p> <p>ア <u>実現性とは、依頼者との間で条件付加に係る鑑定評価依頼契約上の合意があり、当該条件を実現するための行為を行う者の事業遂行能力等を勘案した上で当該条件が実現する確実性が認められることをいう。なお、地域要因についての想定上の条件を付加する場合には、その実現に係る権能を持つ公的機関の担当部局から当該条件が実現する確</u></p>	<p>ウ <u>対象確定条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。</u></p> <p>② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の設定について</p> <p>ア <u>想定上の条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件を設定した価格形成要因が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断をすることが困難であると判断される場合をいう。</u></p> <p>イ <u>実現性とは、設定された想定上の条件を実現するための行為を行う者の事業遂行能力等を勘案した上で当該条件が実現する確実性が認められることをいう。なお、地域要因についての想定上の条件を設定する場合には、その実現に係る権能を持つ公的機関の担当部局から当該条件が実現する確実性について直接確認すべきことに留意</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>実性について直接確認すべきことに留意すべきである。</p> <p>イ 合法性とは、公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。</p> <p>ウ <u>関係当事者及び第三者とは、依頼者及び鑑定評価の結果について依頼者と密接な利害関係を有する者のほか、法律に義務づけられた不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ不動産の生み出す収益を原資として発行される証券の購入者、鑑定評価を踏まえ設定された抵当権をもとに発行される証券の購入者等をいう。</u></p> <p><u>想定上の条件が妥当性を欠くと認められる場合には依頼者に説明の上、妥当な条件へ改定することが必要である。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>すべきである。</p> <p>ウ 合法性とは、公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。</p> <p>(削除)</p> <p>③ <u>調査範囲等条件の設定について</u></p> <p>ア <u>不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因を例示すれば、次のとおりである。</u></p> <p><u>(ア) 土壌汚染の有無及びその状態</u></p> <p><u>(イ) 建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態</u></p> <p><u>(ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態</u></p> <p><u>(エ) 隣接不動産との境界が不分明な部分が存する場合における対象不動産の範囲</u></p>



現行留意事項	改正案
<p>2. 価格時点の確定について (新設)</p>	<p><u>イ 特定の価格形成要因について調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合を例示すれば、次のとおりである。</u></p> <p><u>(ア) 依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合</u></p> <p><u>(イ) 不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合</u></p> <p><u>(ウ) 担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合</u></p> <p><u>(エ) 当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合</u></p> <p><u>(オ) 財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合</u></p> <p><u>ウ 調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因の取扱いを明確にする必要がある。</u></p> <p>2. 価格時点の確定について</p> <p><u>(1) 継続賃料の価格時点について</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。</p> <p>将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。</p> <p><b>3. 鑑定評価によって求める価格の確定について</b></p>	<p><u>借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合における価格時点は、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。</u></p> <p><u>(2) 過去時点の鑑定評価について</u></p> <p>過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。</p> <p><u>(3) 将来時点の鑑定評価について</u></p> <p>将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。</p>

現行留意事項	改正案
<p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定価格について</p> <p>① 法令等について</p> <p>法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、企業会計の基準、監査基準をいう。</p> <p>② 特定価格を求める場合の例について</p> <p><u>特定価格として求める場合の例として掲げられているものについての特定価格として求める理由及び鑑定評価の基本的な手法等は次のとおりである。</u></p> <p>ア <u>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鑑定評価目的の下で、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</u></p> <p>この場合は、<u>投資法人、投資信託又は特定目的会社</u>（以下「<u>投資法人等</u>」という。）に係る特定資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に<u>開示される</u>ことを目的に、投資家保護の観点から対象不</p>	<p><b>3. 鑑定評価によって求める価格の確定について</b></p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 特定価格について</p> <p>① 法令等について</p> <p>法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、<u>不動産鑑定士等の団体が定める指針（不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規定により国土交通大臣に届出をした社団又は財団が定める指針であって国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。以下同じ。）</u>、企業会計の基準、監査基準をいう。</p> <p>② 特定価格を求める場合の例について</p> <p><u>特定価格を求める場合の例として掲げられているものについて、それぞれの場合ごとに特定価格を求める理由は次のとおりである。</u></p> <p>ア <u>各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、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</u></p> <p>この場合は、<u>投資法人、投資信託又は特定目的会社等</u>（以下「<u>投資法人等</u>」という。）の投資対象となる資産（以下「<u>投資対象資産</u>」という。）としての不動産の取</p>

現行留意事項	改正案
<p>動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。</p> <p><u>特定資産の取得時又は保有期間中の価格としての鑑定評価に際しては、資産流動化計画等により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ことから、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないため、特定価格として求めなければならない。</u>なお、投資法人等が<u>特定資産</u>を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。</p> <p><u>鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。</u></p> <p>イ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合</p> <p>この場合は、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、財産を処分するものとしての価格を求めるものであり、対象不動産の種類、性格、所在地域の実情に応じ、早期の処分可能性を考慮した適正な処分価格として求め</p>	<p>得時又は保有期間中の価格として投資家に<u>開示</u>することを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。</p> <p><u>投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、上記鑑定評価目的の下で、資産流動化計画等により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が、その運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。</u>なお、投資法人等が<u>投資対象資産</u>を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。</p> <p>(削除)</p> <p>イ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合</p> <p>この場合は、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、財産を処分するものとしての価格を求めるものであり、対象不動産の種類、性格、所在地域の実情に応じ、</p>

現行留意事項	改正案
<p>る必要がある。</p> <p>鑑定評価に際しては、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とするものであるため特定価格として求めなければならない。</p> <p><u>鑑定評価の方法は、この前提を所与とした上で、原則として、比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。</u></p> <p>ウ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>この場合は、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。</p> <p>鑑定評価に際しては、<u>対象不動産の利用現況を所与とするため、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないことから特定価格として求めなければならない。</u></p> <p>鑑定評価の方法は、<u>原則として事業経営に基づく純収</u></p>	<p>早期の処分可能性を考慮した適正な処分価格として求める必要がある。</p> <p>鑑定評価に際しては、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とするものであるため、<u>早期売却による減価が生じないと判断される特段の事情がない限り特定価格として求めなければならない。</u></p> <p>(削除)</p> <p>ウ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合</p> <p>この場合は、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。</p> <p>鑑定評価に際しては、<u>上記鑑定評価目的の下で、対象不動産の利用現況を所与とすることにより、前提とする使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><u>益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。</u></p> <p>IV 「総論第6章地域分析及び個別分析」について</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 個別分析の適用について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 最有効使用の判定上の留意点について</p> <p>① (略)</p> <p>② 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっての留意点</p> <p>最有効使用の観点から現実の建物の取壊しや用途変更等を想定する場合において、それらに要する費用等を勘案した経済価値と当該建物の用途等を継続する場合の経済価値とを比較考量するに当たっては、特に下記の内容に留意すべきである。</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 建物の取壊し、<u>用途変更後</u>における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度</p>	<p>(削除)</p> <p>IV 「総論第6章地域分析及び個別分析」について</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 個別分析の適用について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 最有効使用の判定上の留意点について</p> <p>① (略)</p> <p>② 建物及びその敷地の最有効使用の判定に当たっての留意点</p> <p>最有効使用の観点から現実の建物の取壊しや用途変更等を想定する場合において、それらに要する費用等を勘案した経済価値と当該建物の用途等を継続する場合の経済価値とを比較考量するに当たっては、特に下記の内容に留意すべきである。</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 建物の取壊し、<u>用途変更等を行った後</u>における対象不動産の競争力の程度等を踏まえた収益の変動予測の不確</p>

現行留意事項	改正案
<p>V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について</p> <p>1. 価格を求める鑑定評価の手法について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>実性及び取壊し、用途変更に要する期間中の逸失利益の程度</p> <p>V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について</p> <p>1. 価格を求める鑑定評価の手法について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>原価法について</u></p> <p>① <u>再調達原価を求める方法について</u></p> <p>ア <u>建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。</u></p> <p>イ <u>資金調達費用とは、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、建物引渡しまでの期間に対応する調達費用をいう。</u></p> <p>ウ <u>開発リスク相当額とは、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率を金額で表示したものである。</u></p> <p>② <u>減価修正の方法について</u></p> <p>ア <u>対象不動産が建物及びその敷地である場合において、</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>(2) (略)</p> <p>(3) 収益還元法について</p> <p>① 直接還元法の適用について</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 土地残余法又は建物残余法</p> <p><u>不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって敷地と建物等のいずれか一方の価格を求めることができるときは、当該不動産に基づく純収益から建物等又は敷地に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法又は建物残余法という。）を適用することができる。</u></p> <p><u>これらの方法は、土地と建物等から構成される複合不動</u></p>	<p><u>土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるが、それらの減価修正の過程を通じて同一の減価の要因について重複して考慮することのないよう留意するべきである。</u></p> <p><u>イ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合においては、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。</u></p> <p>(3) (略)</p> <p>(4) 収益還元法について</p> <p>① 直接還元法の適用について</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 土地残余法</p> <p><u>対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。</u></p>



現行留意事項	改正案
<p><u>産が生み出す純収益を土地又は建物等に適正に配分することができる場合に有効である。</u></p> <p><u>土地残余法を適用するに当たっては、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならない。なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。</u></p> <p><u>(ア) 土地残余法</u></p> <p>土地残余法を適用して土地の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。</p> <p>(式・略)</p> <p><math>P_L</math> : 土地の収益価格</p> <p><math>a</math> : 建物等及びその敷地の償却前の純収益</p> <p><math>B</math> : 建物等の価格</p> <p><math>R_B</math> : 建物等の還元利回り</p> <p><math>R_L</math> : <u>償却前の純収益に対応する土地の還元利回り</u></p>	<p><u>また、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるときは、土地残余法を適用することができるが、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益が的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならない。</u></p> <p><u>土地残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。</u></p> <p>土地残余法を適用して土地の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。</p> <p>(式・略)</p> <p><math>P_L</math> : 土地の収益価格</p> <p><math>a</math> : 建物等及びその敷地の償却前の純収益</p> <p><math>B</math> : 建物等の価格</p> <p><math>R_B</math> : <u>償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り</u></p> <p><math>R_L</math> : 土地の還元利回り</p> <p><u>なお、土地残余法の適用に当たっては、賃貸事業におけるライフサイクルの観点を踏まえて、複合不動産が生み出す純収益及び土地に帰属する純収益を適切に求める必要が</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><u>(イ) 建物残余法</u></p> <p>建物残余法を適用して建物等の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。</p> <p>(式・略)</p> <p><math>P_B</math> : 建物等の収益価格</p> <p><math>a</math> : 建物等及びその敷地の償却前の純収益</p> <p><math>L</math> : 土地の価格</p> <p><math>R_L</math> : 土地の還元利回り</p> <p><math>R_B</math> : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り</p> <p><u>ウ</u> 有期還元法</p> <p>不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、その収益価格を、不動産賃貸又は賃貸以外の事業の用に供する不動産経営に基づく償却前の純収益に割</p>	<p><u>ある。</u></p> <p><u>ウ</u> 建物残余法</p> <p><u>不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって敷地の価格を求めることができるときは、当該不動産に基づく純収益から敷地に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（建物残余法という。）を適用することができる。</u></p> <p><u>建物残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。</u></p> <p>建物残余法を適用して建物等の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。</p> <p>(式・略)</p> <p><math>P_B</math> : 建物等の収益価格</p> <p><math>a</math> : 建物等及びその敷地の償却前の純収益</p> <p><math>L</math> : 土地の価格</p> <p><math>R_L</math> : 土地の還元利回り</p> <p><math>R_B</math> : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り</p> <p><u>エ</u> 有期還元法</p> <p>不動産が敷地と建物等との結合により構成されている場合において、その収益価格を、不動産賃貸又は賃貸以外の</p>

現行留意事項	改正案
<p>引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法があり、基本的に次の式により表される。</p> <p>(中略)</p> <p>なお、複利年金現価率を用い、収益期間満了時における<u>土地又は建物等の残存価格並びに建物等の撤去費が予想される</u>ときには、<u>それらの額を現在価値に換算した額を加減</u>する方法(インウッド式)がある。この方法の考え方にに基づき、割引率を用いた式を示すと次のようになる。</p> <p>(以下略)</p> <p>エ 還元利回りの求め方</p> <p>(略)</p> <p>(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法</p> <p>取引事例の収集及び選択については、「<u>総論第7章 鑑定評価の方式</u>」に規定する取引事例比較法の適用方法に準ずる。</p> <p>取引事例から得られる利回り(以下「取引利回り」という。)については、償却前後のいずれの純収益に対応するものであるかに留意する必要がある。あわせて純収益について特殊な要因(新築、建替え直後で稼働率が不安定である等)があり、適切に補正ができない取引事例は採用すべきでないことに留意する必要がある。</p> <p>この方法は、対象不動産と類似性の高い取引事例に係</p>	<p>事業の用に供する不動産経営に基づく償却前の純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法があり、基本的に次の式により表される。</p> <p>(中略)</p> <p>なお、複利年金現価率を用い、収益期間満了時における<u>土地の価格、及び建物等の残存価格又は建物等の撤去費をそれぞれ現在価値に換算した額を加減</u>する方法(インウッド式)がある。この方法の考え方にに基づき、割引率を用いた式を示すと次のようになる。</p> <p>(以下略)</p> <p>オ 還元利回りの求め方</p> <p>(略)</p> <p>(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法</p> <p>取引事例の収集及び選択については、<u>総論第7章に定める取引事例比較法の適用方法</u>に準ずる。</p> <p>取引事例から得られる利回り(以下「取引利回り」という。)については、償却前後のいずれの純収益に対応するものであるかに留意する必要がある。あわせて純収益について特殊な要因(新築、建替え直後で稼働率が不安定である等)があり、適切に補正ができない取引事例は採用すべきでないことに留意する必要がある。</p>

現行留意事項	改正案
<p>る取引利回りが豊富に収集可能な場合には特に有効である。</p> <p>(イ)～(オ) (略)</p> <p>② DCF法の適用について</p> <p>DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。</p> <p>ア (略)</p> <p>イ 割引率の求め方について</p> <p>(略)</p> <p>(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法</p> <p>取引事例の収集及び選択については、「<u>総論第7章 鑑定評価の方式</u>」に規定する取引事例比較法に係る適用方法に準ずる。取引事例に係る割引率は、基本的に取引利回りをもとに算定される内部収益率（Internal Rate of Return（IRR）。将来収益の現在価値と当初投資元本とを等しくする割引率をいう。）として求める。適用に当たっては、取引事例について毎期の純収益が予測可能であることが必要である。この方法は、対象不動産と類似性を有する</p>	<p>この方法は、対象不動産と類似性の高い取引事例に係る取引利回りが豊富に収集可能な場合には特に有効である。</p> <p>(イ)～(オ) (略)</p> <p>② DCF法の適用について</p> <p>DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。</p> <p><u>なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。</u></p> <p>ア (略)</p> <p>イ 割引率の求め方について</p> <p>(略)</p> <p>(ア) 類似の不動産の取引事例との比較から求める方法</p> <p>取引事例の収集及び選択については、<u>総論第7章に定める取引事例比較法</u>に係る適用方法に準ずる。取引事例に係る割引率は、基本的に取引利回りをもとに算定される内部収益率（Internal Rate of Return（IRR）。将来収益の現在価値と当初投資元本とを等しくする割引率をいう。）として求める。適用に当たっては、取引事例について毎期の純収益が予測可能であることが必要である。この方法は、対</p>

現行留意事項	改正案
<p>取引事例に係る利回りが豊富に収集可能な場合には特に有効である。</p> <p>(イ) 借入金と自己資金に係る割引率から求める方法</p> <p>この方法は、<u>不動産購入者の資金調達コストに着目したものであり、不動産投資に係る利回り及び資金調達に際する金融市場の動向を反映させることに優れている。</u>適用に当たっては、不動産投資において典型的な投資家が想定する借入金割合及び自己資金割合を基本とすることが必要である。</p> <p>上記による求め方は基本的に次の式により表される。</p> <p>(中略)</p> <p>(ウ) (略)</p> <p>ウ～オ (略)</p> <p>(新設)</p>	<p>象不動産と類似性を有する取引事例に係る利回りが豊富に収集可能な場合には特に有効である。</p> <p>(イ) 借入金と自己資金に係る割引率から求める方法</p> <p>この方法は、<u>不動産の取得に際し標準的な資金調達能力を有する需要者の資金調達の要素に着目した方法</u>であり、不動産投資に係る利回り及び資金調達に際する金融市場の動向を反映させることに優れている。適用に当たっては、不動産投資において典型的な投資家が想定する借入金割合及び自己資金割合を基本とすることが必要である。</p> <p>上記による求め方は基本的に次の式により表される。</p> <p>(中略)</p> <p>(ウ) (略)</p> <p>ウ～オ (略)</p> <p>③ <u>事業用不動産について</u></p> <p>ア <u>賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあっては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば、次のとおりである。</u></p> <p><u>(ア) ホテル等の宿泊施設</u></p>

現行留意事項	改正案
	<p><u>(イ) ゴルフ場等のレジャー施設</u></p> <p><u>(ウ) 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設</u></p> <p><u>(エ) 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</u></p> <p><u>イ 事業用不動産の特性</u></p> <p><u>(ア) 運営形態の多様性</u></p> <p><u>事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が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、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。</u></p> <p><u>(イ) 事業用不動産に係る収益性の分析</u></p> <p><u>事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、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等について中長期的な観点から行うことが重要である。</u></p> <p><u>また、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者（以下「運営事業者」とい</u></p>

現行留意事項	改正案
	<p><u>う。)の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。</u></p> <p>ウ 事業用不動産に係る総収益の把握における留意点</p> <p><u>事業用不動産については、その利用方法において個別性が高く、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、賃貸借の事例をもとに適正な賃料を把握することが困難な場合が多い。したがって、当該事業による売上高をもとに支払賃料等相当額を算定する場合には、その事業採算性の観点から、適正な賃料水準を把握する必要がある。</u></p> <p><u>また、事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合においても、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準との関係について分析を行うことが有用である。</u></p> <p><u>これらの場合においては、将来における事業経営の動向を中長期的な観点から分析し、当該賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能な水準であるかについて検討する必要がある。</u></p> <p><u>なお、運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるが、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについて合意があるときには、当該超過収益の一部が当該事業用不</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>2. (略)</p> <p>VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について</p> <p>1. 依頼者、提出先及び利害関係等の確認について</p> <p>(1) 鑑定評価書が<u>依頼者以外</u>に提出される場合における当該提出先について</p> <p>鑑定評価書が<u>依頼者以外</u>に提出される場合における当該提出先の<u>確定</u>については、依頼目的に応じ、必ずしも個別具体的な名称等による必要はなく、提出の目的、提出先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、個別具体的な名称等が明らかでない場合であっても、これら利用目的の把握に資する情報を把握することが必要であることに留意しなければならない。</p> <p>(2) 関与不動産鑑定士<u>又は</u>関与不動産鑑定業者に係る利害関係等について</p> <p>① 関与不動産鑑定士について</p> <p>関与不動産鑑定士とは、当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の全員をいい、当該不動産の鑑定評価に関する業務の全部又は一部を再委託した場合の当該再委託先</p>	<p><u>動産に帰属する場合があることに留意すべきである。</u></p> <p>2. (略)</p> <p>VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について</p> <p>1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について</p> <p>(1) 鑑定評価書が<u>依頼者以外の者</u>へ提出される場合における当該提出先<u>及び</u>鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方について</p> <p>鑑定評価書が<u>依頼者以外の者</u>へ提出される場合における当該提出先<u>及び</u>鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方の<u>確認</u>については、依頼目的に応じ、必ずしも個別具体的な名称等による必要はなく、提出等の目的、提出先等の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、個別具体的な名称等が明らかでない場合であっても、これら利用目的の把握に資する情報を把握することが必要であることに留意しなければならない。</p> <p>(2) 関与不動産鑑定士<u>及び</u>関与不動産鑑定業者に係る利害関係等について</p> <p>① 関与不動産鑑定士について</p> <p>関与不動産鑑定士とは、当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の全員をいい、当該不動産の鑑定評価に関</p>



現行留意事項	改正案
<p>である不動産鑑定業者において当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士を含むものとする。</p> <p>② 関与不動産鑑定業者について 関与不動産鑑定業者とは、当該不動産の鑑定評価に関与不動産鑑定士を従事させている不動産鑑定業者のすべてをいう。</p> <p>③ 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係について 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係に関し明らかにすべき特別の関係及びその内容は、最低限、次に掲げるものとする。ただし、依頼目的や、依頼者、提出先等のほか関係者の判断に与える大きさ等にかんがみ必要な特別の関係についても明らかにするものとする。</p> <p>ア <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者（②に規定する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）との間の特別の資本的関係とは、前事業年度（財務諸表等が未調製のときは、前々事業年度。ウにおいて同じ。）において、当該依頼者又は当該不動産鑑定業者のいずれか一方が他方の子会社（連結財務諸表原則にいう子会社をいう。）又は関連会社（連結財務諸表原則にいう関連会社をいう。）である場合その他これらと同等以上の資本的</u></p>	<p>する業務の全部又は一部を再委託した場合の当該再委託先である不動産鑑定業者において当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士を含むものとする。</p> <p>② 関与不動産鑑定業者について 関与不動産鑑定業者とは、当該不動産の鑑定評価に関与不動産鑑定士を従事させている不動産鑑定業者のすべてをいう。</p> <p>③ 依頼者と関与不動産鑑定士<u>及び</u>関与不動産鑑定業者との関係について 依頼者と関与不動産鑑定士<u>及び</u>関与不動産鑑定業者との関係に関し明らかにすべき特別の関係及びその内容は、最低限、次に掲げるものとする。ただし、依頼目的や、依頼者、提出先等のほか関係者の判断に与える大きさ等にかんがみ必要な特別の関係についても明らかにするものとする。</p> <p>ア <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の資本的関係とは、当該依頼者の議決権につきその2割以上を当該不動産鑑定士が保有している場合その他これと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、議決権の割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><u>関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、出資割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>イ <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定業者又は当該不動産鑑定業者を代表する者である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>ウ <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係とは、当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該依頼者からの借入れが当該不動産鑑定業者の負債の過半を占める場合、当該不動産鑑定業者の売上げ（鑑定評価等業務に係る売上げ以外のものを含む。）において当該依頼者からの売上げが過半を占める場合、当該依頼者と当該不動産鑑定業者の取引額が当該不動産鑑定業者の鑑定評価等業務における受注額の半分に相当する額を超える場合その他これらと同等以上の取引関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該負債、売上げ又は取引額の割合その他当該関係に該当することとなった事項と</u></p>	<p>イ <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定士である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>ウ <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者（②に規定する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）との間の特別の資本的関係とは、前事業年度（財務諸表等が未調製のときは、前々事業年度。オにおいて同じ。）において、当該依頼者又は当該不動産鑑定業者のいずれか一方が他方の子会社（連結財務諸表原則にいう子会社をいう。）又は関連会社（連結財務諸表原則にいう関連会社をいう。）である場合その他これらと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、出資割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>エ <u>明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定業者又は当該不動産鑑定業者を代表する者である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>する。</p> <p><u>エ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の資本的関係とは、当該依頼者の議決権につきその2割以上を当該不動産鑑定士が保有している場合その他これと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、議決権の割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p><u>オ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定士である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>④ 提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係について</p> <p>③の規定は、明らかにすべき提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係について準用する。この場合において、「依頼者」とあるのは「提出先等」と、「当該依頼者」とあるのは「当該提出先等」と読み替えるものとする。</p> <p>なお、総論第9章第2節ⅧからⅩまでに規定する事項を鑑</p>	<p><u>明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p><u>オ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係とは、当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該依頼者からの借入れが当該不動産鑑定業者の負債の過半を占める場合、当該不動産鑑定業者の売上げ（鑑定評価等業務に係る売上げ以外のものを含む。）において当該依頼者からの売上げが過半を占める場合、当該依頼者と当該不動産鑑定業者の取引額が当該不動産鑑定業者の鑑定評価等業務における受注額の半分に相当する額を超える場合その他これらと同等以上の取引関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該負債、売上げ又は取引額の割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。</u></p> <p>④ 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について</p> <p>③の規定は、明らかにすべき提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について準用する。この場合において、「依頼者」とあるのは「提出先等」と、「当該依頼者」とあるのは「当該提出先等」と読み替えるものとする。</p>

現行留意事項	改正案
<p>定評価報告書に記載する場合においても、(1) 及び (2) に定めるところによる。</p> <p>(新設)</p>          <p>(新設)</p>	<p>(削除)</p> <p><b>2. 処理計画の策定について</b></p> <p><u>処理計画の策定に当たっては、総論第8章第1節及び第2節に定める事項のほか、依頼者に対し、次の事項を明瞭に確認しなければならない。この際に確認された事項については、処理計画に反映するとともに、当該事項に変更があった場合にあっては、処理計画を変更するものとする。</u></p> <p><u>(1) 対象不動産の実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）</u></p> <p><u>(2) 他の専門家による調査結果等の活用の要否</u></p> <p><u>(3) その他処理計画の策定のために必要な事項</u></p> <p><b>3. 対象不動産の確認について</b></p> <p><u>(1) 対象不動産の物的確認について</u></p> <p><u>対象不動産の確認に当たっては、原則として内覧の実施を含めた実地調査を行うものとする。</u></p> <p><u>なお、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、内覧の全部又は一部の実施について省略するこ</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><b>2. 資料の検討及び価格形成要因の分析について</b></p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について</p> <p>価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合又は不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合において、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができるものとする。</p>	<p>とができる。</p> <p><u>(2) 権利の態様の確認について</u></p> <p><u>賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として次に掲げる事項を確認しなければならない。</u></p> <p>① 契約の目的</p> <p>② 契約当事者</p> <p>③ 契約期間</p> <p>④ 契約数量</p> <p>⑤ 月額支払賃料</p> <p>⑥ 一時金の有無とその内容</p> <p>⑦ 賃貸条件等に係る特約</p> <p><b>4. 資料の検討及び価格形成要因の分析について</b></p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について</p> <p>価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合又は不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合において、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができるものとする。</p>

現行留意事項	改正案
<p>(新設)</p>          <p>(新設)</p>	<p><u>また、調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行う場合は、当該条件を設定した価格形成要因を除外して鑑定評価を行うことができる。</u></p> <p><b><u>5. 鑑定評価の手法の適用について</u></b></p> <p><u>対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに市場の特性等に対応した鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、各論各章に定めるもののほか、不動産鑑定士等の団体が定める指針（鑑定評価の手法の適用について具体的に記述された指針であって、国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。）で定める。</u></p> <p><u>なお、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価方式の考え方が適切に反映された一つの鑑定評価の手法を適用した場合には、当該鑑定評価でそれらの鑑定評価方式に即した複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことができる。</u></p> <p><b><u>VII「総論第9章 鑑定評価報告書」について</u></b></p> <p><b><u>1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について</u></b></p> <p><u>総論第9章第2節IXからXIまでに定める事項を鑑定評価報告書に記載する場合には、本留意事項VI 1（1）及び（2）に定めるところによるものとする。</u></p>

現行留意事項	改正案
<p><b><u>VII 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</u></b></p> <p><b>1. 宅地について</b></p> <p>(1) 更地について</p> <p>開発法によって求める価格は、<u>マンション等又は細区分した宅地の販売総額</u>を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造</p>	<p><b><u>2. 対象不動産の確認について</u></b></p> <p>(1) <u>確認方法について</u></p> <p>総論第8章により確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、当該事項とともに確認方法（書面によるものか、口頭によるものかの別等をいう。）及び確認資料について記載する。</p> <p>(2) <u>実地調査について</u></p> <p>同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。</p> <p><b><u>3. 鑑定評価の手法の適用について</u></b></p> <p>対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載する。</p> <p><b><u>VIII 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</u></b></p> <p><b>1. 宅地について</b></p> <p>(1) 更地について</p> <p>開発法によって求める価格は、<u>建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額</u>を価格時点に割り戻</p>

現行留意事項	改正案
<p>成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。この場合において、<u>マンション等の敷地は一般に法令上許容される容積の如何によって土地価格が異なるので、敷地の形状、道路との位置関係等の条件、建築基準法等に適合した建物の概略設計、配棟等に関する開発計画を想定し、これに応じた事業実施計画を策定することが必要である。</u></p> <p>開発法の基本式を示すと次のようになる。 (数・略)</p> <p><b>(新設)</b></p>	<p>した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。この場合において、<u>マンション等の敷地又は細区分を想定した宅地は一般に法令上許容される用途、容積率等の如何によって土地価格が異なるので、敷地の形状、道路との位置関係等の条件のほか、マンション等の敷地については建築基準法等に適合した建物の概略設計、配棟等に関する開発計画を、細区分を想定した宅地については細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画をそれぞれ想定し、これに応じた事業実施計画を策定することが必要である。</u></p> <p>開発法の基本式を示すと次のようになる。 (式・略)</p> <p><u>(2) 建付地について</u></p> <p><u>複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には主として次の二つの方法があり、対象不動産の特性に応じて適切に適用しなければならない。</u></p> <p>① 割合法</p> <p><u>割合法とは、複合不動産価格に占める敷地の構成割合を求めることができる場合において、複合不動産価格に当該構成割合を乗じて求める方法である。</u></p>



現行留意事項	改正案
<p>(2) 借地権について</p> <p><u>宅地の賃貸借契約等に関連して、借地人から賃貸人へ支払われる一時金には、一般に、①預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、②賃料の前払的性格を有し、又は借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、③その他借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。</u></p> <p><u>これらの一時金が借地権価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。</u></p>	<p>② 控除法</p> <p><u>控除法とは、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。</u></p> <p>(3) 借地権及び底地について</p> <p><u>借地権及び底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。</u></p> <p>① <u>借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に伴って取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。</u></p> <p>② <u>宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。これらのほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。</u></p> <p><u>これらの一時金が借地権価格又は底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。</u></p> <p>③ <u>定期借地権及び定期借地権が付着した底地の鑑定評価に</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>(3) (略)</p> <p>(4) 対象不動産について土壤汚染が存することが判明している場合等の鑑定評価について</p> <p>土壤汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに<u>規定する条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て汚染の除去等の措置がなされるものとしてという条件を付加して鑑定評価を行うことができる。</u>また、総論第8章第6節及び本留意事項Ⅵに規定する客観的な推定ができると認められるときは、土壤汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定</p>	<p><u>当たって留意すべき事項は次のとおりである。</u></p> <p><u>(ア) 定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと</u></p> <p><u>(イ) 契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があること</u></p> <p>④ <u>借地権及び底地の鑑定評価においては、預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を、前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を、それぞれ考慮するものとする。</u></p> <p>(4) (略)</p> <p>(5) 対象不動産について土壤汚染が存することが判明している場合等の鑑定評価について</p> <p>土壤汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに<u>定める条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て、汚染の除去等の措置がなされるものとする想定上の条件を設定し、又は調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うことができる。</u>また、総論第8章第6節及び本留意事項Ⅵに<u>定める客観的な推定ができる</u></p>

現行留意事項	改正案
<p>評価を行うことができる。</p> <p>なお、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。</p> <p><b>2. 建物及びその敷地について</b></p> <p><u>(1) 貸家及びその敷地について</u></p> <p><u>貸家及びその敷地の収益価格を求める場合において、一時金の授受後における期間の経過に伴う土地、建物等の価格の変動により、一時金としての経済価値的意義が薄れているときは、その実際実質賃料に代えて実際支払賃料に基づく純収益を求め、当該純収益を還元して収益価格を求めることができる。</u></p> <p>(2) 区分所有建物及びその敷地について</p> <p>区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、<u>登記簿謄本</u>、建物図面（さらに詳細な図面が必要な場合は、設計図書等）、管理規約、課税台帳、実測図等に基づき物的確認と権利の態様の確認を行う。</p> <p>また、確認に当たって留意すべき主な事項は、次のとおりである。</p> <p>①～④ （略）</p> <p><b>(新設)</b></p>	<p>と認められるときは、土壌汚染が存することによ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。</p> <p>なお、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。</p> <p><b>2. 建物及びその敷地について</b></p> <p><u>(1) 削除</u></p> <p>(2) 区分所有建物及びその敷地について</p> <p>区分所有建物及びその敷地の確認に当たっては、<u>登記事項証明書</u>、建物図面（さらに詳細な図面が必要な場合は、設計図書等）、管理規約、課税台帳、実測図等に基づき物的確認と権利の態様の確認を行う。</p> <p>また、確認に当たって留意すべき主な事項は、次のとおりである。</p> <p>①～④ （略）</p> <p><b>3. 建物について</b></p>

現行留意事項	改正案
<p><b>VIII 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について</b></p> <p><b>1. 宅地について</b></p> <p>宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。</p> <p>(1) 積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約において、<u>貸主側</u>の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。</p> <p>また、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。</p> <p>(2)、(3) (略)</p> <p>(新設)</p> <p><b>2. 建物及びその敷地について</b></p> <p>店舗用ビルの場合には、<u>貸主</u>は躯体及び一部の建物設備を施</p>	<p><u>複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、「1.(2)建付地について」で述べる方法に準ずるものとする。</u></p> <p><b>IX 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について</b></p> <p><b>1. 宅地について</b></p> <p>宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。</p> <p>(1) 積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約において、<u>賃貸人等</u>の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。</p> <p>また、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。</p> <p>(2)、(3) (略)</p> <p><u>(4) 賃貸事業分析法の適用に当たっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求めるものとする。</u></p> <p><b>2. 建物及びその敷地について</b></p>

現行留意事項	改正案
<p>工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は借主が施工することがあるので、積算賃料を求めるときの基礎価格の判定及び比準賃料を求めるときの事例の選択に当たっては、これに留意すべきである。</p>	<p>店舗用ビルの場合には、賃貸人は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は賃借人が施工することがあるので、積算賃料を求めるときの基礎価格の判定及び比準賃料を求めるときの事例の選択に当たっては、これに留意すべきである。</p>
<p><b>IX 「各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」について</b></p> <p><b>1. 証券化対象不動産の基本姿勢について</b></p> <p>(1) 各論第3章第1節Iに定める証券化対象不動産については、従前に鑑定評価が行われたものを再評価する場合であっても、各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならないものであることに留意する必要がある。</p> <p><b>2. 処理計画の策定について</b></p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 各論第3章第2節IIIに、依頼者の証券化関係者との関係について記載する旨定めているが、不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及び内容については、総論第9章第2節により記載する必要があることに留意しなければならない。</p> <p><b>3. 証券化対象不動産の個別的要因の調査について</b></p>	<p><b>X 「各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」について</b></p> <p><b>1. 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢について</b></p> <p>各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産については、従前に鑑定評価が行われたものを再評価する場合であっても、各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならないものであることに留意する必要がある。</p> <p><b>2. 処理計画の策定について</b></p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 各論第3章第3節IIIに、依頼者の証券化関係者との関係について記載する旨定めているが、不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及び内容については、総論第9章第2節により記載する必要があることに留意しなければならない。</p>

現行留意事項	改正案
<p>証券化対象不動産の個別的要因の調査に当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。</p> <p>(新設)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 鑑定評価に必要な対象不動産の物的確認、法的確認等に当たっては、<u>各論第3章第3節Ⅲ(3)</u>の表に掲げる内容や別表1の項目に掲げる内容が必要最小限度のものを定めたものであり、必要に応じて項目・内容を追加し、確認しなければならないことに留意する必要がある。</p> <p>(3)</p> <p>(4) (略)</p> <p><b>4. DCF法の適用等について</b></p> <p>DCF法の適用等に当たっては、次に掲げる事項に留意する必</p>	<p><b>3. 証券化対象不動産の個別的要因の調査について</b></p> <p>証券化対象不動産の個別的要因の調査に当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。</p> <p>(1) 同一の証券化対象不動産の再評価を行う場合における物的確認については、<u>本留意事項VI 3.(1)に定めるところにより、内覧の全部又は一部の実施について省略することができる。</u>この場合においては、<u>各論第3章第4節Ⅲ(3)の表に掲げる専門性の高い個別的要因についても、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと認められることが必要であるほか、各論第3章第4節Ⅱに定める、実地調査に関する鑑定評価報告書への記載事項に加え、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した理由について記載する。</u></p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) 鑑定評価に必要な対象不動産の物的確認、法的確認等に当たっては、<u>各論第3章第4節Ⅲ(3)</u>の表に掲げる内容や別表1の項目に掲げる内容が必要最小限度のものを定めたものであり、必要に応じて項目・内容を追加し、確認しなければならないことに留意する必要がある。</p> <p>(4) (略)</p> <p>(5) (略)</p> <p><b>4. DCF法の適用等について</b> (略)</p>

現行留意事項	改正案
<p>要がある。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 収益費用項目においては、信託報酬、特別目的会社・投資法人・ファンド等に係る事務費用、アセットマネジメントフィー（個別の不動産に関する費用は除く）等の証券化関連費用は含まないこと。「純収益」は償却前のものとして求めることとしていることから減価償却費は計上しないことに留意する必要がある。また、<u>各論第3章第4節Ⅱ（1）</u>の表に定める「運営純収益」と証券化対象不動産に係る一般の開示書類等で見られるいわゆる「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」はその内訳が異なる場合があることに留意する必要がある。</p> <p>(3) <u>各論第3章第4節Ⅱ（1）</u>の表の収益費用項目のうち「運営純収益」と「純収益」の差額を構成する「一時金の運用益」と「資本的支出」の算出について、「一時金の運用益」の利回りの考え方を付記するとともに、「資本的支出」と「修繕費」の区分については、税務上の整理等との整合性に十分配慮する必要があることに留意しなければならない。</p> <p>(4) (略)</p>	<p>DCF法の適用等に当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 収益費用項目においては、信託報酬、特別目的会社・投資法人・ファンド等に係る事務費用、アセットマネジメントフィー（個別の不動産に関する費用は除く）等の証券化関連費用は含まないこと。「純収益」は償却前のものとして求めることとしていることから減価償却費は計上しないことに留意する必要がある。また、<u>各論第3章第5節Ⅱ（1）</u>の表に定める「運営純収益」と証券化対象不動産に係る一般の開示書類等で見られるいわゆる「NOI（ネット・オペレーティング・インカム）」はその内訳が異なる場合があることに留意する必要がある。</p> <p>(3) <u>各論第3章第5節Ⅱ（1）</u>の表の収益費用項目のうち「運営純収益」と「純収益」の差額を構成する「一時金の運用益」と「資本的支出」の算出について、「一時金の運用益」の利回りの考え方を付記するとともに、「資本的支出」と「修繕費」の区分については、税務上の整理等との整合性に十分配慮する必要があることに留意しなければならない。</p> <p>(4) (略)</p>