

平成 26 年 9 月

不動産鑑定評価基準に関する実務指針
—平成 26 年不動産鑑定評価基準改正部分について—

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
鑑定評価基準委員会

目次

はじめに	1
個別的要因（建物）（総論第3章）	3
対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価）（総論第5章）	15
対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価）（総論第8章、各論第1章）	40
対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価）（総論第9章）	51
対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価）（各論第3章）	57
対象不動産の確認（総論第8章）	58
対象不動産の確認（総論第9章）	67
対象不動産の確認（各論第3章）	73
利害関係等の確認（総論第8章）	75
利害関係等の確認（総論第9章）	83
特定価格（総論第5章）	87
特定価格（総論第9章）	96
特定価格（各論第1章）	100
鑑定評価の手法の適用（総論第8章）	103
鑑定評価の手法の適用（総論第7章）	110
鑑定評価の手法の適用（総論第9章）	112
原価法（再調達原価）（総論第7章）	114
原価法（減価修正）（総論第7章）	126
収益還元法（事業用不動産）	143
収益還元法（更地）（総論第7章）	152
建付地（各論第1章）	156
建物の部分鑑定評価（各論第1章）	164
借家権（各論第1章）	168
借地権及び底地（定期借地権等）（各論第1章）	172
新規賃料（宅地 賃貸事業分析法）（各論第2章）	196
継続賃料（概要）	205
継続賃料の一般的留意事項（総論第7章）	209
継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）	218
継続賃料（価格時点）（総論第5章）	221
継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）	224
継続賃料固有の価格形成要因（各論第2章）	241
継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第7章）	244
継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第2章）	250

新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章））	263
積算法（新規賃料関連（総論第7章））	265

はじめに

「不動産鑑定評価基準に関する実務指針―平成 26 年不動産鑑定評価基準改正部分について―」は、不動産鑑定士が鑑定評価の実務を行うに当たり、原則として準拠すべき指針として、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「当会」という。）が公表するものである。さらに、鑑定評価を活用する市場関係者をはじめとする広範な関係者の参考資料（その適正さを確認するための指針等）としての位置づけも有することとなるものである。

今回作成する本実務指針は、平成 26 年の不動産鑑定評価基準改正部分[※]に対応する部分のみであり、また鑑定評価を行うに当たって特に留意すべき事項について記載したものである。したがって、すべての実務に対応しているものではないことに留意するとともに、本実務指針に記載していない事項については、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準留意事項」という。）並びに従来からの実務慣行に従うこととなる。

なお、本実務指針に準拠していないことをもって直ちに不適切であることを意味するものではないが、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならない。

また、本実務指針に加え、当会が公表する「「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針」、及び、依頼目的別評価にかかる実務指針として作成された「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」並びに「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」等を適切に参照されたい。

※ 平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用される。

■ 本実務指針の構成について

基本的な構成として、基準の章ごとの解説としている。

本実務指針においては、まず、各改正項目の中心となる基準該当箇所の章順に、改正項目ごとに「A 改正内容の概要」及び「B 改正の目的」を記載している。次に、基準の章ごとに基準及び基準留意事項を記載したうえで、「C 解説」、「D 具体例」、「E 依頼者との確認事項」、「F 記載例」を記載している。なお、D～Fについては該当する内容がない場合は記載していない。

- 本実務指針においては、原則として次の略称を用いる。
 - ・ **基準**：「不動産鑑定評価基準」を指す。
 - ・ **基準留意事項**：「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」を指す。
 - ・ **価格等調査GL実務指針**：「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針」を指す。
 - ・ **証券化実務指針**：「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」を指す。
 - ・ **財表実務指針**：「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」を指す。

個別的要因（建物）（総論第3章）

A 改正内容の概要

- i 建物の主な用途別に価格形成要因を整理し、実務に照らして必要な価格形成要因の追加・見直しを行った。
- ii 防災意識・省エネルギー等に対する社会の意識変化が建物評価にもたらす影響についても、適切に配慮すべきことが意図された改正となっている。

B 改正の目的

改正前の基準では、「建物」「建物及びその敷地」に関する価格形成要因については、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されるにとどまっていた。

しかしながら、近年では、住宅や事務所ビルのみならず、商業施設、物流施設等の鑑定評価ニーズが増加してきており、建物に関する価格形成要因は建物の用途等に応じて留意すべき点が異なることから、その規定を充実させる必要が生じている。さらに、東日本大震災等を経て、耐震性のみならず防災意識が向上しており、安全・省エネルギーに対応した機器・設備の有無等、建物に関して着目される価格形成要因にも変化が認められる。

上記により、建物の各用途に共通する価格形成要因を再整理するとともに、特に、住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設の用途について、用途毎に留意すべき価格形成要因を明確化し、さらに、建物及びその敷地に関する個別的要因について見直しを行った。

不動産鑑定評価基準

総論 第3章 不動産の価格を形成する要因

第3節 個別的要因

Ⅱ 建物に関する個別的要因

建物の各用途に共通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。

1. 建築（新築、増改築等又は移転）の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能
6. 維持管理の状態
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

なお、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。

運用上の留意事項

Ⅱ 「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について

2. 建物に関する個別的要因について

（1）建物の各用途に共通する個別的要因

① 設計、設備等の機能性

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。

② 建物の性能

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。

③ 維持管理状態

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。

④ 有害な物質の使用の有無及びその状態

建築資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況

並びにポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。

⑤ 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。

C 解説

建物に関しては、まず新築後の年数によって経年減価の度合いを推し量るとともに、その年次により適用された法令（建築基準法等）の基準が異なるため、構造や設備等の内容が異なっている可能性に注意する。また、当該要因が建物の機能性や耐震性等の性能及び有害物質等の使用の有無の判断材料になる場合もある。さらに、増改築、修繕・模様替等や移転の年次により、単に数量や材質が新築時と異なるだけでなく、例えば設備等の多くが更新され機能性や経年劣化が回復している場合もあり、建物の老朽化の程度や修繕の必要性の検討に役立てることができると考えられる。

設計、設備等の機能性については、業務系の建物を中心として、各階の床面積、天井高、床荷重等の躯体に関わるもののほか、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、自家発電設備・警備用機器の有無等があり、これらについては建物利用における汎用性等にも影響を与える。東日本大震災以降、防災対策、省エネルギー対策に関する設備の状況についても着目されている。防災対策としては、エレベーターの耐震性能向上や自動診断回復旧システムのほか、非常用電源や自家発電設備の有無とその稼働持続時間、非常用井戸の設置、帰宅困難者のための飲料水、食料、毛布等の備蓄の状況等がある。省エネルギー対策の設備としては、LED照明、自然採光システム、空調負荷や自然換気・自然採光システム等の設備が挙げられる。また、省エネルギー・省CO²等の環境性能を示す指標や格付けとして、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が所管しているCASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency：建物環境総合評価システム）、米国グリーンビルディング協会（U.S. Green Building Council）が所管しているLEED（Leadership in Energy and Environmental Design）、DBJ（Development Bank of Japan Inc.：株式会社日本政策投資銀行）が所管している「DBJ Green Building 認証」等があるが、これらの指標や格付けが個別の不動産の市場価格の形成に影響を及ぼすことも考えられるため、これらを適切に反映できるように常に市場観察を行うことが重要である。

参考：CASBEEとは

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムである。

CASBEEは、2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。

CASBEEの特徴は、建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から、(1)建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、(2)「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること、(3)「環境効率」の考え方をういて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境性能効率、Built Environment Efficiency)」で評価すること、という3つの理念に基づいて開発されている。また、評価結果が「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階のランキングが与えられることも大きな特徴である。

出典：一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構HP

なお、設計、設備等の機能性は、原価法において建物の再調達原価を求める際の工事費の算定時に必要とされる項目であるとともに、取引事例比較法及び賃貸事例比較法において建物の品等格差による修正率や収益還元法において還元利回りや割引率を求める際に勘案すべき項目となる。

建物の性能に係る耐震性については、昭和56年の建築基準法施行令改正以降のいわゆる新耐震基準に基づくものか、それ以前の基準に基づくものかによって、設計、設備等の機能性と同等に還元利回りや割引率の査定上、差が生じてきている。また、平成12年の改正では、一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われ、木造住宅においては、地耐力に応じて基礎の特定とこれに伴う地盤調査が事実上義務化となり、構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定され、耐力壁の配置にバランス計算が必要となった。平成25年11月25日に施行された、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なもの等について、耐震診断を行い報告することを義務づけし、その結果を公表することになっている。また、耐震性に係る表示制度を創設し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できることになった。このため、建物の耐震診断の結果を示す各種情報提供により、新耐震基準以外の情報としての耐震性能の表示が建物の価格形成に影響を与える可能性があることに留意すべきである。

参考：耐震性に係る表示制度（建築物の耐震改修の促進に関する法律第 22 条）

（建築物の地震に対する安全性に係る認定）

- 第二十二條 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。
- 2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。
 - 3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。
 - 4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

維持管理の状態の良否は、建物の減価の度合い及び将来見込まれる修繕費用の多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性がある。

有害な物質の使用の有無及びその状態は、対策工事費等の要否及びその多寡に影響を及ぼすものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性があるものである。

建物とその環境との適合の状態は、建物がその効用を十分に発揮するためには、所在する地域の特性に適合することが必要であり、適合の状態が悪い場合には、対象不動産の鑑定評価額は、その物理的な価値（建築工事費等の投資額）を下回ることになると考えられる。

公法上及び私法上の規制、制約等については、新築時の遵法性を建築確認済証、検査済証等で確認できたとしても、増改築、用途変更、修繕が施されたことによって、現状の建築基準法等の法令に不適合な建物となっている場合があるので、特に古い建物の評価において注意しなければならない。なお、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 3 条第 2 項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）に留意する。

参考：既存不適格建築物に関する規定（建築基準法第 3 条第 2 項）

（適用の除外）

第三条（省略）

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

（以下省略）

運用上の留意事項

(2) 建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因

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。

① 住宅

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。

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。

② 事務所ビル

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。

③ 商業施設

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。

④ 物流施設

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。

C 解説

ここでは、不動産の用途について例をあげ、用途毎に特に留意すべき価格形成要因を例示している。耐震性、安心・安全及び省エネルギーに係る対応の有無は、東日本大震災以降、特に重視されるようになった項目である。

a 住宅

住宅については、その耐久性に影響を与える屋根、外壁、基礎の状態のほか、床、内装の仕上げ、間取りの状態、台所及び浴室・便所等の給排水設備・衛生設備等の状態について留意する必要がある。内装や設備等のリフォームによる機能回復・向上や、これらに関するインスペクション等による個別の住宅の状態の精緻な把握、修繕履歴等の把握が、現実の不動産市場の形成に影響を及ぼす可能性があるため、これらが価格形成に与える影響について市場観察に努めることが必要である¹。

さらに、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住宅性能評価を受けているか、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき長期優良住宅建築等計画の認定を受けているかという観点も重要である。

住宅性能評価は、耐震や耐火の程度や、劣化、建物の維持管理、省エネルギー対策、空気・光・視・音環境対策、高齢者等への配慮、防犯対策の程度等について国に登録した第三者機関が一定の基準により評価を行うものである。住宅性能表示がある住宅は、民間金融機関による性能表示住宅の住宅ローン優遇、地震保険料の割引を受けられる場合がある。長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（「長期優良住宅」）についてその建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」）を認定する制度については、平成21年6月より運用が開始されている。この認定を受けた住宅は住宅ローン減税等の税制上の優遇を受けることができること等から普及が進んでいる。したがって、鑑定評価に当たっては、これらの評価又は認定が住宅価格に及ぼす影響を考慮することが必要である。

参考：住宅性能表示制度に基づく新築住宅の性能表示項目（概要）

1 構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 1-7 基礎の構造方法及び形式等
2 火災時の安全に関する こと	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時） 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 2-4 脱出対策（火災時） 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 2-7 耐火等級（界壁及び界床）
3 劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）

¹ 中古戸建て住宅について築後20～25年で建物価値をゼロとみなしてしまうことが多い流通時の現状の評価について、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難いとし、平成26年3月31日、国土交通省（土地・建設産業局不動産課・住宅局住宅政策課）より原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善を内容とする中古戸建て住宅取引の関係者の参照指針として、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が発表されている。

4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管） 4-2 維持管理対策等級（共用配管） 4-3 更新対策（共用排水管） 4-4 更新対策（住戸専用部）
5 温熱環境に関すること ²	5-1 省エネルギー対策等級
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏） 6-2 換気対策（居室の換気対策） 6-2 換気対策（局所換気対策） 6-3 室内空気中の化学物質の濃度等 6-4 石綿含有建材の有無等 6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策 8-2 軽量床衝撃音対策 8-3 透過損失等級（界壁） 8-4 透過損失等級（外壁開口部）
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況 11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）

出典：国土交通省HP

参考：長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	概 要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 (ex. 建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。)
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

² 平成26年2月の評価方法基準の改正により、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること」「5-1 断熱等性能等級」「5-2 一次エネルギー消費量等級」となっている。

居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 (ex. 一戸建ての住宅：75 m ² 以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）)
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

b 事務所ビル

事務所ビルについては、執務スペースの快適性、業務効率性に繋がる専用部分の基本的性能、すなわち基準階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備、空調設備及び電気設備等のほか、執務スペース以外の共用施設（例えば、リフレッシュコーナー、喫煙スペース、トイレ、パウダールーム等）の状態にも留意することが必要である。また、大規模な高層事務所ビルの場合には就労人口が多くなるため、エレベーターの台数及び配置、並びに建物内の店舗等の区画及び面積、配置等にも留意する必要がある。

また、東日本大震災以降、地震、火災等で被害を受けても重要な業務が中断しないようなBCP対策（Business Continuity Plan、耐震化、自家発電機能、エレベーターの自動最寄階停止機能、電源や回線等の設備の二重化、仮設トイレと敷地内井戸及び防災資機材と非常食等を備えた防災備蓄倉庫等）が大型事務所ビルに備え付けられ、これらへのテナントニーズも高まってきている。

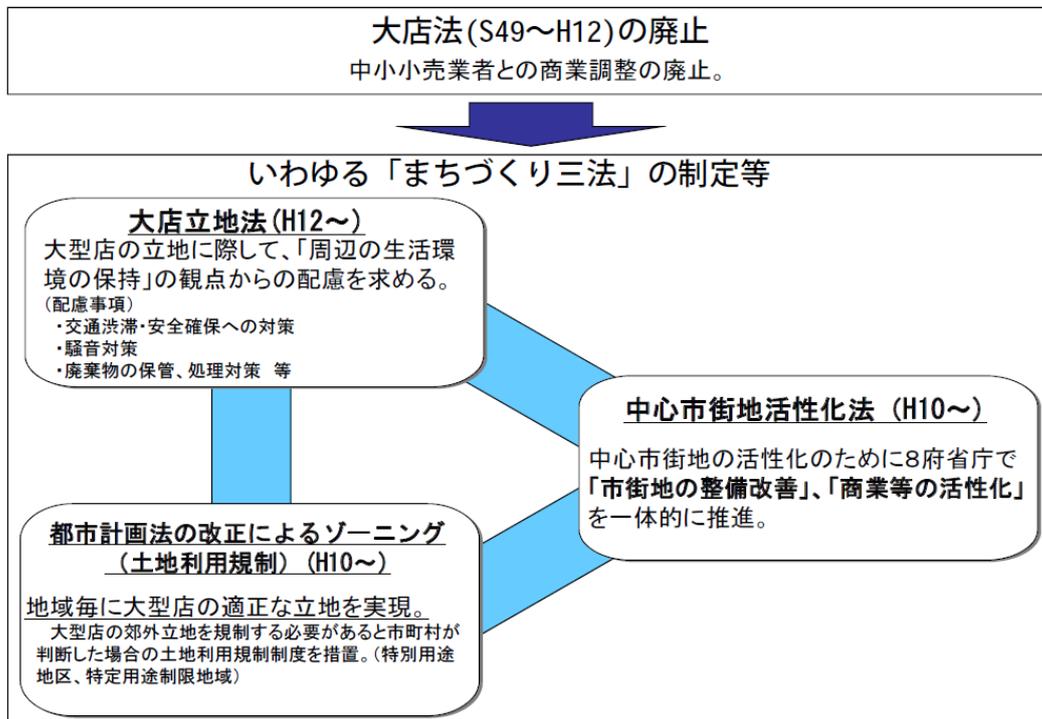
c 商業施設

商業施設については、各階の床面積、天井高等のほか、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特に確保した上で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に留意する必要がある。

施設立地・規模等に関する法令等に関しては、大規模小売店舗の出店に当たり地元中小小売業者との商業調整を行ってきた「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」（大店法）が規制緩和の一環として平成12年に廃止され、平成10年～平成12年にいわゆる「まちづくり三法」が制定され、従来の商業調整に替わる新たな枠組みへと転換している。また、今後の少子高齢化社会に対応し、都市の拡大成長から、既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進等を目指した「コンパクトな街づくり」の一層の促進を図ることを目的として、平成18年5月に都市計画法、同6月に「中心市街地活性化法」の見直しが行われている。

- ・大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境保持に配慮を求める「大規模小売店舗立地法」(大店立地法)
- ・空洞化の進行する中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律」(中心市街地活性化法)
- ・まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制などを可能にする「都市計画法」

「まちづくり三法」とは何か



d 物流施設

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。なお、物流機能の高度化に伴い、物流施設における労働者への快適な労働環境や利便性に資する共用施設の充実度についても、重要性が高まりつつあることに留意する必要がある。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 建物及びその敷地に関する個別的要因

前記Ⅰ及びⅡ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、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態がある。

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。

1. 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼働状況
3. 躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分

運用上の留意事項

3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について

(1) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

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。

(2) 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容

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。

C 解説

建物及びその敷地の効用は、建物等がその敷地の状況に応じて最も相応しく建てられているときに最高度に発揮されるので、その建物等と敷地の均衡を保っているかの組合せの状態は、対象不動産の価格形成に大きな影響を与える。建物と敷地とが均衡を保っており、敷地が最有効使用の状態にある場合には、当該建物の用途等を継続することが最有効使用となるが、建物と敷地とが均衡を欠いていると判断される場合は、現実の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必要がある。

修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状況は、原価法における減価修正や収益還元法における将来の総費用に影響を及ぼす。したがって、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。

また、賃貸経営管理の良否は賃貸不動産の価格に大きな影響を与えるものであるが、売買等を契機として現況と同様の賃貸経営管理が継続されない可能性もあるため、これを踏まえて価格を求めることに留意しなければならない。

賃借人の状況及び賃貸借契約の内容は、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といった賃借人の信用力、対象不動産の価格への影響度のほか、賃貸借契約の形態（定期借家であるか普通借家であるか）、賃料改定に関する特約の有無や解約予告期間、解約時の違約金に関する特約及び退去時の原状回復義務の範囲等並びに賃貸借契約で定められた賃貸条件とその確実性も考慮しなければならない。

貸室の稼働状況を示す価格時点現在の空室率やその過去からの推移は、賃貸用不動産の将来の収益を予測する上で必要不可欠なものである。さらにこれに加えて、地域要因としての近隣地域全体としての同一用途に係る貸室空室率の動向も把握する必要がある。

躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分は、市場における賃料水準との乖離や更新費用、修繕費用に影響を及ぼすとともに、賃借人による解約権を留保している賃貸借契約において契約の継続性に影響を与える場合がある。したがって、これらの資産区分及び修繕費用等の負担区分を明確に区分し、対象不動産の範囲を明確にするとともに、これらが対象不動産の価格形成に与える影響について分析する必要がある。

対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価） （総論第5章）

A 改正内容の概要

a 調査範囲等条件

土壌汚染等の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が存する場合、新たに当該価格形成要因について調査の範囲及び評価上の取扱いに係る条件（調査範囲等条件）を設定することができることとした。

ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、別途行われる調査結果等により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等、調査範囲を限定（価格形成要因からの除外を含む。）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に限る。

b 未竣工建物等鑑定評価

竣工の実現性が高いことが客観的に認められる建物等について設計図書等の資料による合理的推定が可能な場合に、評価を行う現在の時点を経済時点として、その時点で竣工しているものとしての評価を行う、対象確定条件に係る規定（未竣工建物等鑑定評価）を新設した。これにより、建築中の建物等や造成前の土地であって一定の要件を満たすものについては、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

なお、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について、建築中の状態を所与としての評価を行うことは基準に則った鑑定評価の対象とはならないという原則に変更はない。

c その他

上記改正に合わせて、各条件設定の要件の相違を明確にするため、条件設定に関する規定を整理した。

- ・ 基準、基準留意事項の記載内容について、各要件の内容は基準に記載し、基準留意事項に補足説明等を記載する形式とした。
- ・ 依頼者、関係当事者及び第三者等を「鑑定評価書の利用者」として整理し、利益を害するかどうかの検討を行う対象範囲を明確化した。
- ・ 鑑定評価書の利用者の利益を害さないという要件はこの節に規定するすべての鑑定評価の条件に共通の要件であることを明確化した。

B 改正の目的

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。今回の改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

国際評価基準においては、合理的な理由の下で依頼者と合意し、評価の条件や調査範囲、手法の選択を案件ごとに決定するスコープ・オブ・ワークの概念が導入されており、我が国の不動産鑑定評価基準においても鑑定評価への社会的信頼性を維持することができるものと判断されるものについては、一定の要件の下でスコープ・オブ・ワークの概念を導入し、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」として位置づける。

a 調査範囲等条件

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下記のように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。

従来日本では、価格形成要因について、対象不動産の種類や依頼目的に係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きており、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、改正前の基準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、国際評価基準に基づく評価においては、土地・建物に関する価格形成要因であっても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。

このため、スコープ・オブ・ワークの概念を導入し、調査範囲を限定し、当該価格形成要因を除外しても鑑定評価書の利用者が当該価格形成要因についてのリスク判断を行える場合等には、不動産鑑定士の通常の調査の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について、依頼者との合意により当該価格形成要因に係る調査の範囲を限定する条件を設定することができることとし、さらに当該価格形成要因については価格形成要因から除外する（減価要因として考慮しない。）こともできることとした。

これにより、財務諸表関連や担保評価等の目的の評価依頼において、基準に則った鑑定評価として行いにくかった土壌汚染等の可能性のある場合においても、一定の要件を満たすことにより、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

b 未竣工建物等鑑定評価

改正前の基準では、建築中又は建築予定の建物について、「竣工したものとして」とする評価は、評価を行う現在の時点で現存しておらず対象不動産の確認が行えないため、基準に則った鑑定評価として行うことはできなかった。また、竣工する時点を価格時点（将来時点）とすると、多くの場合は鑑定評価としての予測の限界を超えることとなり、これも基準に則った鑑定評価として行うことはできなかった。

このため、工事開始前に価格判断を必要とする場合や、工事期間中を価格時点とする場合には、基準に則った鑑定評価を行うことができないため、開発型証券化の担保評価や投資家等への事前の価格開示等の依頼目的における未竣工建物の評価は基準に則らない価格等調査として行われてきていた（この場合、竣工してから鑑定評価を再取得する場合も多い。）。

こうした状況を踏まえ、建物等が未竣工（土地造成や増改築等の工事未完了を含む。）である場合に、評価を行う現在の時点（価格時点）において竣工しているものとする対象確定条件に係る規定を新設した。これにより、建物等が未竣工であっても、竣工の実現性が高く、竣工後の建物等について資料による合理的推定が可能である等の一定の要件を満たせば、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

不動産鑑定評価基準

総論 第5章 鑑定評価の基本的事項

不動産の鑑定評価に当たっては、基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定しなければならない。

第1節 対象不動産の確定

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。

運用上の留意事項

Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

1. 対象不動産の確定について

(1) 鑑定評価の条件設定の意義

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。

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）、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）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。

(2) 鑑定評価の条件設定の手順

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条件の如何によっ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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の確定（類型、範囲、現実の利用状況との相違の有無等）に際して設定する条件としては、対象確定条件、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件、及び調査範囲等条件がある。
- ii 設定する条件については、鑑定評価の作業に関与する不動産鑑定士が直接確認すべきである。

<解説>

的確な不動産の鑑定評価を行うに当たっては、対象となる不動産はどのようなものであるか、いつの時点を基準とするのか、どのような性格の価格又は賃料を求めるのか、という不動産の鑑定評価の基本的な事項を確定しなければならない。そこで基準総論第5章において、これらの概念を整理し、その内容についての要件等を定めることにより、前提条件を明確にした信頼性のある鑑定評価を行い得るようにしたものである。

対象不動産の確定に際しては、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況を所与とする場合のほか、現実の利用状況と異なる対象確定条件や、地域要因及び個別的要因についての想定上の条件又は調査の範囲等に係る条件を設定する場合がある。これ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等³の対応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ことから、条件設定の必要性を認めたものである⁴。

ただし、これらの条件を設定した場合は、鑑定評価の対象とする不動産の現実の状況と異なる（又は異なる可能性がある⁵。）状況を前提に鑑定評価を行うこととなるので、その結果は、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、不動産鑑定士が直接依頼内容の確認を行い、当該鑑定評価書の利用の範囲を的確に把握したうえで、条件設定の妥当性の検討を行う必要がある。

³ 特定の価格形成要因について他の専門家による調査を行う場合等が考えられる。

⁴ 鑑定評価において設定する条件としては、これらの条件と性格を異にする依頼目的に対応して設定される価格や賃料の種類に係る条件もある。

⁵ 土壌汚染等が存する可能性がある場合に、除去されたことを前提とする想定上の条件や調査範囲等条件を設定した場合に、土壌汚染等が現実に存していたときには現実の利用状況と異なる状況を前提にしたこととなる。

不動産鑑定評価基準

I 対象確定条件

1. 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

(1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。

(2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）。

(3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。）。

(4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。）。

(5) 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

2. 対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

運用上の留意事項

(2) 鑑定評価の条件設定の手順

① 対象確定条件について

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。

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。

ウ 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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象確定条件には、現実の利用状況を所与とする条件のほか、物的又は権利の態様について現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件や、現実の利用状況を所与とするが不動産の構成部分の一部のみを評価対象とする条件がある。
- ii 現に建物等が存しない場合でも、一定の要件の下で鑑定評価の対象とする条件（未竣工建物等鑑定評価）を設定することができる。
- iii 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する場合には、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できる必要がある。
- iv 未竣工建物等鑑定評価の場合は、上記iiiに加え、確認のための資料があり、合法性、実現性の観点から妥当である必要がある。

<解説>

a 対象確定条件の種類

不動産の鑑定評価を行う場合、対象となる不動産を確定した上で行わなければならないが、不動産は、その範囲等が可変的であり、また、権利の態様については所有権、地上権等の物権のみならず、外見上からは不分明な賃借権等の債権も対象となり、これらが複合的又は重疊的に存する等、その対象が複雑な様相を呈するため、対象とする不動産を確定することが重要となる。

対象不動産の所在、範囲等の物的事項とは、土地にあつては、所在、地番、地目、地積等であり、建物等にあつては、所在、家屋番号、面積（建築面積及び延面積）、構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、瓦葺、陸屋根等、平家建、二階建等）、用途（居宅、店舗等）、附属建物及び対象土地上に存し土地建物と一体として鑑定評価の対象となる構築物（塀、門扉、舗装、擁壁等）等である。

所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項とは、土地にあつては、所有権、地上権、区分地上権、地役権、賃借権（借地借家法上の借地権か廃止前の借地法（以下「旧借地法」という。）に基づく借地権か、また、普通借地権か定期借地権か。）等であり、建物等にあつては、所有権、賃借権（借地借家法上の借家権か廃止前の借家法に基づく借家権か、また、普通借家権か定期借家権か。）等である。ただし、鑑定評価においては不動産の権利の態様と有形的利用との組み合わせである「不動産の類型」に応じた区分により分類している場合が多く、基準の各論では更地、建付地、借地権、底地、区分地上権、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地、借家権等に分類している。

対象確定条件は、対象不動産の内容を確定するための必要不可欠な条件として把握されるので、依頼内容に応じて設定された現実の利用状況と異なる条件だけではなく、現実の利用状況を所与とすることも対象確定条件の一つとなる。法令等に基づく要請又は依頼目的に対応する条件を設定する必要がある場合を除き、対象確定条件は原則として、対象不動産の価格時点における現実の利用状況を所与とする。

なお、借地権付建物をその状態を所与として鑑定評価の対象とする場合も、土地の所有権以外の権利及び建物等が結合されたものを、その状態を所与として鑑定評価を行うものであり、対象確定条件に該当する。

現実には建物等の敷地となっている土地を、建物等が存しない土地、すなわち更地であると想定して鑑定評価を行うとする条件の鑑定評価を「独立鑑定評価」という。また、貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地と想定する場合等、対象不動産について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、その権利がないものと想定して鑑定評価を行う場合も対象確定条件に該当する。

なお、特定の政策目的から、制度上独立鑑定評価として価格を求めるべきとしているものに、地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第2項の標準地の価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第2項の基準地の標準価格、土地収用法（昭和26年法律第219号）第88条の2の細目等を定める政令（平成14年政令第248号）第1条第3項及び公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年閣議決定）第7条第2項の損失補償の対価としての土地価格等がある。

土地及び建物等の結合により構成されている不動産について、建物等の存在を前提として土地のみを鑑定評価の対象とする場合（建付地の鑑定評価）又はその土地に存在することを前提として建物のみを鑑定評価の対象とする場合の条件の鑑定評価を「部分鑑

定評価」という。

隣地を買収して隣地と一体となった後の土地、あるいは土地の一部を売却した後の残地を想定し、これらの併合又は分割を行う以前に鑑定評価を行う場合の条件の鑑定評価を「併合鑑定評価」又は「分割鑑定評価」という。

造成中又は造成予定の土地や、建築（増改築や大修繕工事を含む。）中又は建築予定の建物について、価格時点（評価を行う現在の時点）において工事が完了していることを前提として行う条件の鑑定評価を「未竣工建物等鑑定評価」という。

工事が完了していることを前提とするとは、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ことである。対象不動産を完成後賃貸に供する予定である場合では、建物が使用可能なものであれば足り、必ずしも賃貸用不動産として安定稼働している状態を想定するものではない⁶。

b 対象確定条件設定の要件

鑑定評価書の利用者とは、依頼者及び基準総論第8章第2節に規定する提出先等（鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は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）並びにJ－REITや抵当証券等の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や不動産の現物出資による第三者割当増資を行った法人の株主等、公表された評価内容に基づき鑑定評価の対象とする不動産の価格等の判断を行う者を指す。すなわち、「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうか」とは、鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性があるかどうかということの意味している。

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（併合鑑定評価や分割鑑定評価を含む。）を設定することは、一般に鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、このような対象確定条件を設定する場合には、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依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断することができる⁷ことが必要である⁸。

未竣工建物等鑑定評価以外の対象確定条件については、必ずしも前提とする状況が実

⁶ 建物完成当初は、空室が多い場合も少なくなく、一定期間経過後に安定した空室率になると考えられるが、未竣工建物等鑑定評価の条件設定をした場合には、竣工直後の賃貸状況を予測して評価を行う。なお、賃貸状況の予測に当たっては、予定賃貸借契約書等の依頼者提示資料の他、類似の不動産の賃貸状況等の独自に収集した資料等をもとに合理的に予測を行う。

⁷ 「自ら判断することができる」とは価格に与える影響の程度等についての概略の認識ができる場合をいい、条件設定に伴い相違する具体的な金額の把握までを求めているものではない。

⁸ 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合で基準各論第3章第2節の要件を満たす場合を除く。

現することを前提として鑑定評価を行う場合のみに設定されるものではないと考えられる。したがって、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件と異なり、実現性、合法性は要件となっていない。例えば、独立鑑定評価の条件を設定する場合は、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れば、対象不動産上の建物等を取壊す等の更地化の実現性や合法性は必ずしも必要な要件とはされていない。なお、基準には明記されていないが、実務的に、担保評価等の原則として現実の利用状況を前提に評価を行う依頼目的の鑑定評価において、建物取壊し等前提とする状況が実現することを前提として鑑定評価を行う場合⁹には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるかどうかの判断に当たり、鑑定評価書の利用者の範囲や属性と合わせ、実現性又は合法性の考慮が必要な場合があることに注意が必要である。

併合鑑定評価や分割鑑定評価は、一般的には、併合及び分割がなされた場合における価格を知るために条件が設定されるものであるが、鑑定評価書の利用者の範囲や利用目的によっては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、依頼の背景の確認等に注意が必要である。

未竣工建物等鑑定評価の場合は、工事が完了しておらず物的に存していない対象を想定して評価対象とするので、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、設計図書等の物的確認のための詳細な資料や請負契約書等の権利の態様の確認のための資料があること並びに実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない¹⁰。

実現性とは、発注者の資金調達能力や請負業者の施工能力等の観点から工事完成の確実性が認められることをいう。

合法性とは、建築確認や開発許可等を取得していること（修繕工事等で法令上許認可が必要でない場合は除く。）など公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。

実現性の確認に当たっては、経済状況等も勘案して、工事発注者の工事完成の意思と資金調達能力を確認（財務状況等の調査により工事の完成に必要な追加借入等が可能かどうかを確認）するとともに、当該工事を行う請負業者の施工能力についても施工実績等を調査する等により確認する必要がある。

未竣工建物等鑑定評価の条件設定については、現実の利用状況は未竣工の状態であることを鑑定評価書に明記したうえで、鑑定評価書の利用者の範囲、判断能力等に注意して条件設定を行う必要がある。工事完了を想定した価格を知ることは担保評価としても

⁹ 依頼者から明示的に示されるとは限らないので、依頼目的や依頼の背景等をよく考慮する必要がある。特に独立鑑定評価、使用収益を制約する権利がないものとする条件設定や併合鑑定評価の場合は注意が必要である。

¹⁰ 実現性の確認や対象不動産の確認の判断に当たっては、設計図書等の資料の質や工事に関与している者の属性等と並んで、当該工事に着手しているかどうかの一つの判断要素と考えられる。

有用であるが、現実の利用状況と異なることやリスクを十分認識した関係者のみで活用されるものであるので、鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある証券化対象不動産（基準各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価の場合には、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす必要がある。

c 個別的要因に係る想定上の条件との相違

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状態を前提とする条件として地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件がある。

不動産の現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件のうち、独立鑑定評価や貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う等の鑑定評価の類型や種別の相違に係る条件は、対象確定条件となる。

また、土地又は建物の工事完了にかかる条件のうち、建物の新築の他、下記のような条件は未竣工建物等鑑定評価として対象確定条件となる。

ア 建物増改築工事や修繕工事に伴い、用途、規模（建築面積、延面積、有効面積）、主要構造、形状に変更が生じる場合。

イ 土地造成工事に伴い、面積、形状の変更及び区画形質の変更（道路や水路等の新設、廃止、移動等による区画の変更、切土、盛土又は土地の種別の変更）に該当する場合。

一方、下記のような場合は、対象確定条件ではなく、個別的要因に係る想定上の条件として取り扱う。

ア 土壌汚染やアスベスト等の有害物質の除去等の工事の完了を条件とする場合

イ 土地造成工事等で、供給処理施設に係る工事の完了を条件とする場合

ウ 建物の内装変更や簡易な修繕（用途、規模、主要構造、形状に変更が生じない場合）に係る工事完了を前提とする場合

エ 造成工事、建築工事などで工事完了直前の場合¹¹に、工事完了を前提とする場合

（証券化対象不動産に係る条件設定については、基準各論第3章第2節及び「証券化実務指針」参照。）

E 依頼者との確認事項等

現実の利用状況と異なる対象確定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かどうかの確認を行う必要があるため、このような条件を設定する場合には、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認

¹¹ 主たる工事が完了し一部の内装工事等を残すだけの状態等、建物や造成後の土地として外形上も鑑定評価の対象となりうる状態と認められる場合。この場合はウの簡易な修繕等と同様と考えられる。

し、確認書に記載する必要がある。

未竣工建物等鑑定評価の条件を設定する場合に、設計図書等のほかに依頼者から受領することが望ましい資料としては下記のような資料等が考えられる。

- ・未竣工建物等鑑定評価の条件設定に係る依頼書
- ・発注者の財務諸表等
- ・請負業者の施工実績資料等

F 記載例

総論第9章第2節Ⅱ参照。

不動産鑑定評価基準

Ⅱ 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。

運用上の留意事項

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

ア 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。

イ 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すべきである。

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。

C 解説

<基本的考え方>

鑑定評価の対象とする不動産の現実の状況と異なる地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合には、現実の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できること、及び実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

<解説>

地域要因又は個別的要因について設定される想定上の条件としては、用途地域が第一種住居地域から商業地域へ変更されたものとして、汚水処理施設等の嫌悪施設が移転し

たものとして、というような地域要因に係る条件と、土壌汚染が存する土地であるが汚染が除去されたものとしてというような個別的要因に係る条件がある。すなわち、対象不動産について現実の価格形成要因と異なる状態を前提として鑑定評価を行う場合にこの想定上の条件を設定することが考えられる。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定することは、鑑定評価の対象となる不動産の現実の価格形成要因と異なる状態を前提とすることとなり、一般に鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、このような想定上の条件を設定する場合には、現実の価格形成要因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依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断することができる必要がある¹²。

さらに、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件は、対象確定条件等と異なり常に想定した内容が実現することを前提として鑑定評価を行う場合に設定されるものと考えられるので、上記の観点に加え、実現性及び合法性の観点からも妥当である必要がある。

実現性の確認に当たっては、所有者や購入予定者等の対象不動産に係る価格形成要因を変更する権限を持つ者に、想定する変更を行う意思や着手の確認を行い、依頼書又は確認書等にその旨の記載をするものとする。併せてその変更を行う資力があるのかどうかを勘案しなければならない（未竣工建物等鑑定評価の条件を設定する場合と同様）。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する必要性は、現実の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ことに起因するものであり、一方で、安易な条件設定は鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、条件を設定する場合の要件を定めているものである。鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと、及び実現性、合法性を満たすことという三つの要件については、他の事情を含めて総合的に勘案した上で条件設定の是非を検討する必要がある。

E 依頼者との確認事項等

現実の状況と異なる想定上の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かどうかの確認を行う必要があるので、このような条件を設定する場合には、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認し、確認書に記載する必要がある。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合に、依頼者から受領する

¹² 「自ら判断することができる」とは価格に与える影響の程度等についての概略の認識ができる場合をいい、条件設定に伴い相違する具体的な金額の把握までを求めているものではない。

ことが望ましい資料としては、下記のような資料等が考えられる。

- ・ 想定上の条件設定に係る依頼書
- ・ 想定した条件を実現する権限を持つ者に価格形成要因の変更や工事完了の意思がある旨の念書等
- ・ 想定した条件を実現する者の財務諸表等

F 記載例

総論第9章第2節II参照。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 調査範囲等条件

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が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、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に限る。

運用上の留意事項

③ 調査範囲等条件の設定について

ア 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。

(ア) 土壌汚染の有無及びその状態

(イ) 建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態

(ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

(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

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。

(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

(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

(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

(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

(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

運用上の留意事項

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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 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について、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には、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができる。
- ii 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とは、鑑定評価書の利用者全員が、別途の資料等により当該価格形成要因についてその状況及び価格への影響に係る判断（リスク判断）を独自に行えると判断できる場合等である。
- iii 調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因を除外して評価を行うかどうか等、その取扱いを明確にする必要がある。

<解説>

対象不動産の価格形成要因には、不動産鑑定士に通常期待される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で、他の専門家による調査が必要なものがある。

このような価格形成要因について事実の確認が困難な場合は、不明事項として他の専門家による調査結果を踏まえて鑑定評価を行う等の対応をとる必要があるが、依頼者の事情等により鑑定評価を行う時点ではこのような調査が行なわれなかったり、条件設定等の要件を満たさなかったりする場合も少なくない。しかし、このような場合においても、鑑定評価の依頼とは別に当該価格形成要因に係る調査を後日行う等の対応がとられることにより、鑑定評価において当該価格形成要因に係る調査範囲を限定したり価格形成要因から除外したりしても、鑑定評価書の利用者の利益を害しないと判断される場合もある。

こうした対応がとられる場合に、依頼者との合意に基づいて設定されるのが調査範囲等条件である。

a 対象となる価格形成要因

調査範囲等条件が設定できる価格形成要因は、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価格形成要因であり、具体的には下記のもものが例示されている。

- ア 土壤汚染の有無及びその状態
- イ 建物に関する有害な物質（アスベスト等）の使用の有無及びその状態
- ウ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- エ 隣接不動産との境界が不分明な部分がある場合における対象不動産の範囲

対象不動産の範囲については、隣接不動産との境界を明確にしたうえで確定実測図等により、面積や形状を確認する必要があるが、境界確定を含む測量等の実施が困難な場合もあるので、土壤汚染等と並んで調査範囲等条件の対象とされている。

また、対象不動産上の権利の有無や詳細な法的な内容の確認が不動産鑑定士の通常の調査の範囲では困難と判断される場合¹³も調査範囲等条件の設定の対象となるものと考えられる。

なお、基準各論第3章第4節Ⅲ（3）に規定されている「専門性の高い個別的要因」のうち、再調達価格、修繕計画や公法上及び私法上の規制（他の専門家の調査、判断を要する法令遵守状況を除く。）は、一般の鑑定評価においては不動産鑑定士の通常の調査の範囲内と考えられるので、調査範囲等条件の設定の対象とはならない。耐震性や地震リスク、建物の法令遵守状況については、最新の耐震基準の適用を受けていない建物等、価格への影響が大きく、価格への影響の判断に他の専門家による詳細な調査が必要となる価格形成要因と認められる場合には調査範囲等条件の設定の対象になるものと考えられる。

б 調査範囲等条件の設定の要件（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）

「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」とは、鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性がない、ということである。調査範囲等条件を設定する場合には、対象となる価格形成要因についての調査が限定され、価格への影響の判断も対象不動産について詳細に調査を行った場合と異なる可能性が高い。したがって、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ための一定の対応がとられることを確認する必要がある。

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として下記の対応がとられる場合が例示されている。

- 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

¹³ 利用状況、過去の経緯等から対象不動産に存する利用権等の有無や内容、権利者等について、弁護士等の意見を徴しないと判断が難しい場合。

依頼者や対象不動産の利害関係者（鑑定評価書の利用者に限らない。）により当該価格形成要因に係る調査や査定等が別途実施され、その結果が鑑定評価の結果と合わせて鑑定評価書の利用者の開示されることにより、鑑定評価書の利用者全員が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行うことができると判断される場合には、調査範囲等条件を設定することができる。この場合、別途行われる調査について、単に調査した結果の事実（土壌汚染の存否や状態等）が開示されるのみでは、鑑定評価書の利用者は必ずしも価格への影響の判断を行えるとは限らないことに注意が必要である（多くの場合は対応するための費用や期間の情報も必要。）。

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

売買等を依頼目的とする鑑定評価において、当該売買等の契約に当たり条件設定の対象となる価格形成要因についての契約当事者間での取扱いが約定される場合が多い。契約当事者は当該事項についてのリスクを理解したうえで契約するものと考えられるので、鑑定評価書の利用者が売買当事者¹⁴に限定される場合には調査範囲等条件を設定することができる。なお、この約定は一般的な瑕疵担保条項ではなく、土壌汚染等の条件設定の対象となる価格形成要因についての具体的な約定である必要がある。また、具体的な契約条項が固まっていない場合でも、不動産取引慣行としてこのような約定がなされるものと判断され、かつ売買当事者（予定を含む。）が当該約定にかかるリスクを判断できると判断される場合は、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

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

担保不動産の評価のための鑑定評価において、金融機関等の担保権者が土壌汚染等の条件設定の対象となる価格形成要因に係る担保査定上の指針を有し、かつそのために必要な調査が別途実施される場合には、担保権者において当該価格形成要因にかかる価格への影響の判断が可能となるので、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

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

条件設定の対象となる価格形成要因が存した場合の損失等について保険等で担保されている場合は、鑑定評価書の利用者による価格への影響の判断の可否は不明であるが、それによる損失が生じないと考えられるので、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

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

¹⁴ 契約内容について事前に協議可能な売買当事者の監査法人や弁護士、親会社等を含む。

ついて別途考慮される場合

財務諸表の作成のための鑑定評価において、調査範囲等条件の設定の対象となる価格形成要因の有無や状態についての注記等がなされる場合¹⁵には、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。(詳細は「財表実務指針」参照。)

財務諸表の作成のための鑑定評価も証券化対象不動産の鑑定評価の場合と同様に不特定多数に開示されるものであるが、財務諸表では、個々の対象不動産の価格が直接投資判断に大きな影響を与えることは多くないと考えられること等から、上記のようななんらかの対応がとられる場合には調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。(証券化対象不動産について基準各論第3章を適用して鑑定評価を行う場合には調査範囲等条件の設定は不可。)

c 対象とした価格形成要因に係る調査

依頼者との合意により調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因に係る調査の範囲を限定した場合であっても、鑑定評価として行う以上、鑑定評価書の利用者に当該価格形成要因に係る基礎的な情報を提供するため、少なくとも縦覧等が可能な法令上の規制の有無及びその内容の調査(対象不動産に係る土壌汚染対策法及び関連条例による指定の有無や文化財保護法による指定の状況、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法及び関連条例によるPCBに関する届け出等)は行う必要がある。

d 評価上の取扱い

調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、条件設定に基づき限定して行った調査結果を踏まえ、当該価格形成要因を価格形成要因から除外するかどうか等の評価上の取扱いを明確にする必要がある。

詳細は基準総論第8章第6節参照。

e 個別的要因に係る想定上の条件との相違

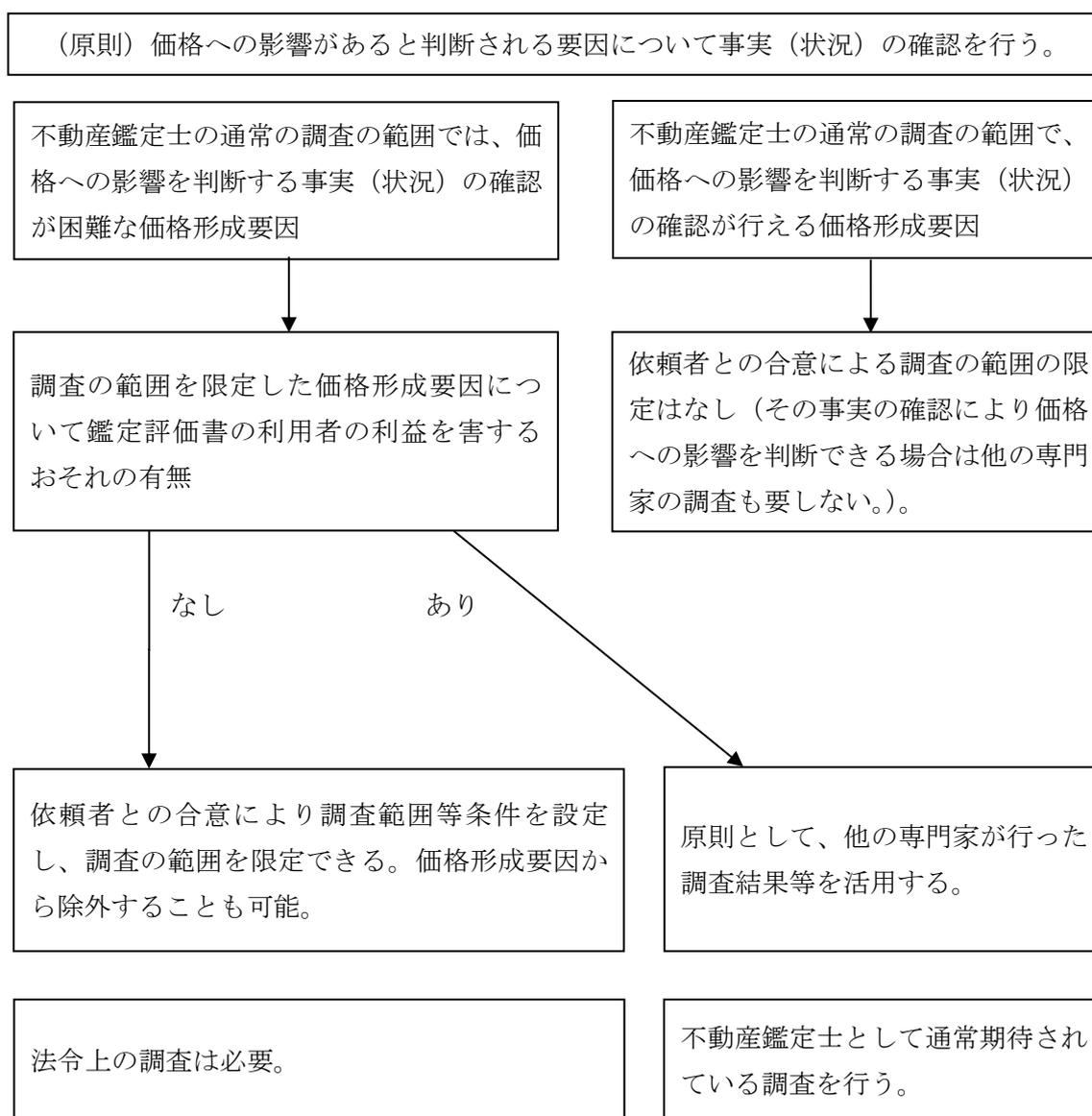
調査範囲等条件と地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件との主な相違は下記の点である。

- ・調査範囲等条件は条件を設定できる価格形成要因が、不動産鑑定士に通常期待される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ものに限定されている。
- ・調査範囲等条件を設定し価格形成要因から除外して評価を行う場合は、当該価格形成要因は存しないものとして評価することとなるが、調査範囲等条件は、鑑定評価書の利用者によりリスク回避又はリスク判断が行えることが要件となるので、

¹⁵ 注記等の対応の内容は、財務諸表の利用者の投資判断への影響を踏まえ、対象不動産の会社資産の中での重要度等を勘案して行われる。

個別的要因の想定上の条件とは異なり、土壌汚染の除去等のリスク除去等の実現性の確認は必要ない（この実現性がある場合は想定上の条件としても設定可能）。なお、リスク回避の具体的内容やリスク判断のための別途調査の有無、契約条項等の実現性は確認が必要である。

【「調査範囲等条件の設定」についてのフロー図】



(評価上の取扱いについては、基準総論第8章第6節参照。)

E 依頼者との確認事項等

調査範囲等条件を設定する場合には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を行う必要があるので、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認し、確認書に記載する必要がある。

さらに、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を具体的にを行った上で、確認書の調査範囲等条件の欄に下記の内容を記載し、依頼者の確認を得る必要がある。なお、調査範囲等条件を設定する場合の依頼者の調査範囲の要請は様々¹⁶であるので、どの程度の調査を行うか、確認する必要がある。

- ・対象となる価格形成要因（土壌汚染の有無及びその状態等）
- ・鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由（基準留意事項Ⅲ 1（2）③イ（ア）等）
- ・調査の範囲（法令上の調査のみ等）
- ・評価上の取扱い（価格形成要因から除外等）

可能であれば、依頼者から鑑定評価書の利用者の利益を害しないと判断するための対応に係る資料（調査資料や契約書等）又は念書（今後調査を行う等の内容）等を受領することが望ましい。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅱ参照。

¹⁶ 不動産鑑定士の通常の調査能力の範囲で調査を行う場合、法令上の規制内容等に係る調査のみを行う場合、一部に限定した調査のみを行う場合、又は上記に加え他の専門家の調査結果を利用する場合等が考えられる。

不動産鑑定評価基準

IV 鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合における条件設定の制限

証券化対象不動産（各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある場合には、原則として、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、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。ただし、証券化対象不動産の鑑定評価で、各論第3章第2節に定める要件を満たす場合には未竣工建物等鑑定評価を行うことができるものとする。

V 条件設定に関する依頼者との合意等

1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。
2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 証券化対象不動産の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等は、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性があるため、原則として、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、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。
- ii 例外は、下記の場合。
 - ・証券化対象不動産の鑑定評価で、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす未竣工建物等鑑定評価。
 - ・形式的に証券化対象不動産に該当するが基準各論第3章の適用をしない場合¹⁷。
基準各論第3章適用の場合には、詳細な調査を行う必要があるため、この観点からも調査範囲等条件の設定はできない。

¹⁷ 基準各論第3章第1節I（3）に該当する場合のうち、証券化の仕組みを用いていないこと（不動産（派生資産を含む。）の将来のキャッシュフロー（売却収入を含む。）のみを裏付けとした資金調達を行わないこと、かつ、そのための当該不動産の保有を目的とするSPC等が存しないこと（予定又は見込みを含む。））が明確な不動産取引の場合等。詳細は、「証券化実務指針」参照。

＜解説＞

証券化対象不動産（基準各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等における鑑定評価書の利用者は、対象不動産の現実の状況と異なる（又は異なる可能性のある）条件を設定した場合の条件設定による価格への影響を判断することが困難であり、さらに当該鑑定評価の結果がその投資判断等に大きな影響を与えるものと考えられる。したがって、このように鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合には、原則として、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、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をすることはできない。

基準各論第3章が適用される場合は、そもそも対象不動産に係る詳細な調査が求められているので、この観点からも調査範囲等条件の設定はできない。

財務諸表における価格開示は、証券化の場合等と異なり、個々の不動産の時価開示がされることは多くなく、また個別の不動産の鑑定評価の結果による投資家が当該会社等への投資を行う場合の判断に与える直接的な影響については、監査法人等により会計上の判断が行われると考えられる。したがって、財務諸表のための鑑定評価は、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合の例示に含まれていないが、重要な資産について減損が行われる場合等影響が大きいと判断される場合はこれに該当する場合があるので、会計上の影響について注意が必要と考えられる。

なお、証券化対象不動産の鑑定評価で、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす未竣工建物等鑑定評価の条件設定は、厳格な要件の下で投資家のリスク回避策がとられているものと考えられるため、例外的に条件設定が認められている。ただし、これは取引等における鑑定評価の必要性も勘案して許容されているものと考えられるので、原則として¹⁸地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件等の他の条件設定については同様の要件を満たしたとしても行うことはできない。

また、形式的に証券化対象不動産に該当するが基準各論第3章の適用をしない場合で、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性はないと考えられる場合には、鑑定評価書に基準各論第3章を適用せず証券化対象不動産の鑑定評価としては用いることはできない旨を記載¹⁹し、条件設定のための要件を満たすことにより、対象不動産の現実の状況と異なる条件の設定も可能である。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の利用目的が、ここで規定する内容に該当するかどうかについては、単に依頼目的を確認するだけでなく、依頼の背景を含めた確認を行う必要がある（特に依頼目的が「資産評価」の場合に注意が必要）。

¹⁸ 例外については、「証券化実務指針」参照。

¹⁹ 詳細は、「証券化実務指針」参照。

条件設定について

		条件を設定するための要件	規定	評価	規定	
対象確定条件	物的事項	現状所与	-	基準 I 1(1)	確定した条件に基づいて評価	
		独立鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(2)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
		分割鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(3)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
		併合鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(4)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
	権利の態様に関する事項	未竣工建物等鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(5)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	留①ア
			設計図書、請負契約書等の確認資料 実現性、合法性(許認可取得)	基準 I 1(5)、基準 I 2「なお」 基準 I 1(5)、基準 I 2「なお」	価格時点において工事完了し使用収益可能な状態	
		現状所与	-	基準 I 1「なお」、基準 I 2	確定した条件に基づいて評価	
			制約する権利がないものとして等	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1「なお」、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価
地域要因又は個別的要因についての想定上の条件	地域要因	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 実現性、合法性(主として公的機関に限定)	基準 II。留②ア 基準 II。留②イ・ウ	確定した条件に基づいて評価		
	個別的要因	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 実現性、合法性	基準 II。留②ア 基準 II。留②イ・ウ	確定した条件に基づいて評価		
調査範囲等条件 ※1		鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な価格形成要因	基準 III。留③ア	調査範囲等条件の対象となる特定の価格形成要因を除外又は調査した範囲で判明した内容で評価(推定)	留③ウ、留 VI 4(2)	
		鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 ※2	基準 III。留③イ			

※1 調査範囲等条件は、事実確認を行うための調査の範囲だけでなく、どのような個別的要因の状態を前提として評価を行うかについても依頼者との合意が必要。

※2 調査範囲等条件において、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の例示

	規定	理由
別途実施される調査等に基づいて鑑定評価書の利用者が価格判断	留③イ(ア)	鑑定評価書の利用者が価格への影響を判断することが可能
売買契約等による約定	留③イ(イ)	契約当事者は当該約定等の前提となるリスクを判断可能と推定
担保権者による指針のための調査実施	留③イ(ウ)	鑑定評価書の利用者が価格への影響を判断することが可能
保険等	留③イ(エ)	保険での担保により鑑定評価書の利用者の損失をカバーしうる
引当金計上又は財務諸表での注記その他別途考慮される	留③イ(オ)	対象不動産の鑑定評価額が鑑定評価書の利用者の判断に直接大きな影響を与えない ※3

共通(基準 IV、V 等)

	具体的内容	条件設定の可否
鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合	現況と異なる条件の価格への影響の程度等の判断が困難な者が鑑定評価書の利用者に含まれる	留①ウ、留②ア、(留③イ) この観点で妥当でない場合は、現況と異なる条件設定不可 ※3
鑑定評価書の利用者の利益に鑑定評価が重大な影響を及ぼす場合	証券化対象不動産、現物出資等	基準 IV 原則として現況と異なる条件設定不可 ※4
鑑定評価書の利用者	依頼者+提出先+開示先+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	留①イ
条件設定に関する依頼者との合意等	1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。 2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。	基準 V

※3 鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合に該当するが、現況と異なる条件が設定可能な場合の理由

- 証券化目的の未竣工建物等で基準各論第3章第2節の要件を満たす場合 ⇒「実現性・合法性」に加え「リスク回避措置」を規定することで、鑑定評価書の利用者の利益を害しない。
- 調査範囲等条件で、留意事項③ア、イ(オ)の要件を満たす場合 ⇒対象不動産の鑑定評価額が直接大きな影響を与えない、と判断されるため、鑑定評価書の利用者の要件は緩和される。
財務諸表のための評価の場合は、不動産鑑定士、不動産鑑定業者としては、一定の対応をとることを依頼者に確認できればよく、その後の会社全体における対象不動産の価格やリスクの程度に係る監査人の重要性の判断に基づく開示方法(個別リスク開示なしを含む。)については関知しない。

※4 鑑定評価書の利用者の利益に鑑定評価が重大な影響を及ぼす場合として挙げられている証券化対象不動産の鑑定評価において例外的に設定可能な現況と異なる条件(なお、調査範囲等条件は、詳細な調査を前提とする基準各論第3章の趣旨に反するので認められない。)

- 基準各論第3章第2節規定の要件を満たす未竣工建物等(基準 IV ただし書き)
その他の条件設定が可能な場合についての要件は「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」参照。

対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価） （総論第8章、各論第1章）

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

C 解説

これらの作業は、概ね時間的な順序に従って配列されており、一般にはこれを順次実施していくこととなる。しかし、これはあまり硬直的に考えるべきではなく、むしろ必要に応じて後で行う作業の予備的作業を事前に行ったり、先に行った作業を途中で再検討したりすることがあってもよい。鑑定評価の手順は、フィードバックを通じてより精度の高い、より正確な判断へと到達する過程である。

対象不動産が不動産鑑定業者の事務所から遠隔地に所在している場合は、特に書面上の調査のみでは必ずしも明確にならない価格水準、近隣の状況等対象不動産の価格に影響を与える諸要因について十分な実地調査を行うものとし、それらを的確に把握することに努めなければならない。

また、同時に多数の物件の鑑定評価を行う場合には、評価内容の整合性を含め、鑑定評価の全過程において特に慎重な配慮が要請される。さらに同一依頼者からの複数物件の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が担当する場合は、一連の鑑定評価を行う複数の不動産鑑定士の役割分担を明確にしたうえで、処理計画を策定し、常に情報を共有できる体制を整備する必要がある。

不動産鑑定評価基準

第1節 鑑定評価の基本的事項の確定

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。
このため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。

C 解説

鑑定評価の基本的事項とは、すなわち、対象不動産、価格時点及び鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類をいう。

鑑定評価の依頼目的とは、売買、交換、収用、抵当権等の設定に係る担保評価、争訟、企業合併時の資産評価、企業会計上の時価評価、証券化対象不動産の鑑定評価等当該鑑定評価を必要としている理由を示すものであり、これらの如何によっても鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類が左右されるものである。

対象不動産の確定に関しては、対象確定条件のほか地域要因又は個別的要因についての想定上の条件や調査範囲等条件があり、これらを明確にしておく必要がある。

対象確定条件は、対象不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定させるために必要な条件であり、これは文字どおり対象不動産を確定するための条件にとどまる。また、想定上の条件や調査範囲等条件は対象不動産の価格形成要因の取扱いを明確化するため²⁰の条件にとどまり、鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類までも規定するものではない。すなわち、これらの条件は、鑑定評価の対象とする不動産が物的及び権利の態様としてどのような不動産であるかを確定するため、又は対象不動産の価格形成要因はどのようなものであるかを設定するための条件であるので、これらの条件が設定された場合であっても求めるべき価格又は賃料の種類について正常価格における合理的な市場を前提としているのであれば、求めるべき価格（賃料）は正常価格（賃料）であって、限定価格（賃料）、特定価格、特殊価格又は継続賃料ではないということである。

このほか、賃料の鑑定評価の場合には、支払賃料を求めるかどうか、支払賃料を求める場合の一時金の内容等に関する条件があり、また依頼目的に対応して設定される価格や賃料の種類に係る条件もあることに留意すべきである。

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や地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件又は調査範囲等条件を設定する場合には、その条件が

²⁰ 調査範囲等条件は特定の価格形成要因に係る調査の範囲に係る条件であるが、当該価格形成要因に係る評価上の取扱いを明確化（考慮外とする等）することで対象不動産の価格形成要因が設定される。

鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点（必要に応じ²¹、実現性、合法性に照らして妥当性を有するかという観点を含む。）から妥当なものであるか否かを吟味する必要がある。

このような種々の条件の設定の妥当性を判断するためには、単なる売買や資産評価等の依頼目的を確認するだけでなく、鑑定評価の依頼が必要となった背景を明瞭に確認することにより、鑑定評価書がどのように利用されるか、並びに鑑定評価書の利用者の範囲及び属性等を確認し、さらに依頼者が提供可能な資料や鑑定評価書の発行希望日等の当該鑑定評価依頼における依頼者の事情を確認し、条件設定の必要性や妥当性を判断する必要がある。

なお、国土交通省策定の「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」においては、価格等調査の基本的事項等の確認、確定を担当する不動産鑑定士（以下「確定担当不動産鑑定士」という。）は、依頼者及び成果報告書の提出先、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等、利害関係等とこれらに照らして適切な価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定し、文書等に明記することを求めている。これを受け、当会策定の「価格等調査GL実務指針」においては、当該文書等を「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」（以下「確認書」という。）としている。

確定担当不動産鑑定士は、上記事項の変更の都度、当該変更を明記した確認書を作成することは求められていないが、鑑定評価書の提出までに、変更について依頼者に確認した上で確定し、不動産鑑定業者が確認書を依頼者に交付する。また、当該確認書は必ずしも鑑定評価の対象となる不動産ごとに作成・交付する必要はなく、契約ごと等依頼目的や鑑定評価額又は鑑定評価書の公表・開示・提出の範囲等を勘案し適当と思われる単位で作成・交付すれば足りる。

²¹ 地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合、未竣工建物等鑑定評価を行う場合及び前提とする内容の実現を前提とする対象確定条件を設定する場合（担保不動産の鑑定評価において建物の取壊しが予定されている場合等）が該当する。

不動産鑑定評価基準

第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析

資料の検討に当たっては、収集された資料についてそれが鑑定評価の作業に活用するために必要にして十分な資料であるか否か、資料が信頼するに足りるものであるか否かについて考察しなければならない。この場合においては、価格形成要因を分析するために、その資料が対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応しているか否かについて検討すべきである。

価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するとともに、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。

さらに、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十分に判明しない場合には、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、依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこと若しくは調査範囲等条件を設定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、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定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。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

4. 資料の検討及び価格形成要因の分析について

(1) 不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことができる場合について

不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことができる場合とは、ある要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められる場合をいう。

(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

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。

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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 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十分に判明しない場合の対応は下記のとおり。
 - (i) 原則として他の専門家による調査結果等を活用する。
 - (ii) 想定上の条件の設定が可能な場合は、当該価格形成要因が除去されたものとして、等の条件を設定して、当該価格形成要因による影響がないものと判断可能な状態を前提とする。
 - (iii) 調査範囲等条件の設定が可能な場合には、当該価格形成要因について調査範囲等条件を設定したうえで、当該価格形成要因を除外することができる。
 - (iv) 調査した範囲で判明した事実に基づいて、客観的な推定が可能な場合には、条件設定によらず、当該価格形成要因による価格への影響の程度を推定することができる。
- ii 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。
 - (i) 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で、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場合。
 - (ii) 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で、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場合。
 - (iii) 調査範囲等条件を設定した場合。

<解説>

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十分に判明しない場合において、依頼目的や依頼者の事情による制約があり、依頼者の同意を得て、想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこととは、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがない等の条件設定のための要件を満たす場合に、当該価格形成要因による価格への影響がない等とする現実の状況と異なる地域要因又は個別的要因を想定することである。例えば、個別的要因について、土壌汚染が存する可能性がある土地であるが汚染が除去されたものとしての条件設定を行う場合がある。

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十分に判明しない場合とは、多くは調査範囲等条件の設定対象となる「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が存する場合」に該当することとなると考えられるので、別途行われる調査に基づいて価格判断を行う等の条件設定のための要件を満たす場合には、調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因による価格への影響を除外することもできる。具体的には、対象不動産について、土壤汚染の存在が疑われる場合に、別途他の専門家による調査が行われ、その調査結果に基づいて鑑定評価書の利用者が土壤汚染による価格への影響を判断できる場合に、調査範囲等条件を設定し土壤汚染については価格形成要因から除外する場合がある。

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十分に判明しない場合において、自己の調査分析能力の範囲内で価格形成要因を推定して鑑定評価を行うこととは、価格形成要因が鑑定評価額にどの程度の影響を与えるかを客観的に予測することである。つまり、ある価格形成要因による価格への影響度合いに係る判定を客観的な観点から行うことを指す。推定に当たっては、ある価格形成要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該価格形成要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められなければならない。具体的には、対象不動産について土壤汚染の存在が疑われる場合に、周辺に比較可能な類似の事例が存在し、その価格が当該汚染の事実を織り込んで価格形成がなされている場合において、当該事例との比較から汚染が存することによる減価の程度を客観的に予測して対象不動産の鑑定評価額へ反映することが考えられる。

調査範囲等条件を設定して調査の範囲を限定した場合に、当該限定した調査範囲のみでは当該価格形成要因の存否の端緒の確認ができない場合は、調査を限定しない場合に確認しうる事実に基づく判断と異なる可能性があるため、限定した調査範囲に基づく事実のみに基づいて当該価格形成要因による価格形成への影響を推定して鑑定評価を行うことは望ましくない（なお、注意喚起として判明した事実を鑑定評価報告書に記載することは必要である）。一方、限定した調査の範囲で、当該価格形成要因が存する端緒があり、価格形成への影響について判断することが可能な場合（推定可能な場合を含む。）は、調査範囲等条件設定における価格形成要因の取扱いを明確にして鑑定評価を行う。

これらの場合における不動産鑑定士の調査分析能力の範囲としては、一般的に、現地調査、聴聞、公的資料の確認によって調査可能な範囲であり、その範囲で類似の事例の存在等から減価の程度等を客観的に予測できればよいのであって、それ以上に他の専門家による科学的分析を要求するものではない。

なお、依頼者の事情による時間的又は資金的な理由からの調査の制約により価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定した上での鑑定評価や客観的な推定を行った上での鑑定評価を行うことを

検討することとなるが、これもできない場合は基準に則った鑑定評価としての依頼は謝絶すべきである。

基準留意事項VI 4. (2) で規定する「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」とは、下記の二つの場合である。

前段の「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」とは、例えば、電磁波や環境基準が未策定の環境汚染物質の影響等、科学的に十分に説明できていない場合（事項）をいい、そのような事項の存在が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、当該事項を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。

後段の「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」とは、「土壌汚染の有無及びその状態」を例にとると、不動産鑑定士が専門職業家としての注意を尽くして公的資料の確認、実地調査、聴聞等を行った結果、土壌汚染の存在の端緒（可能性）の確認ができない場合をいい、このような場合に土壌汚染が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、当該事項を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。

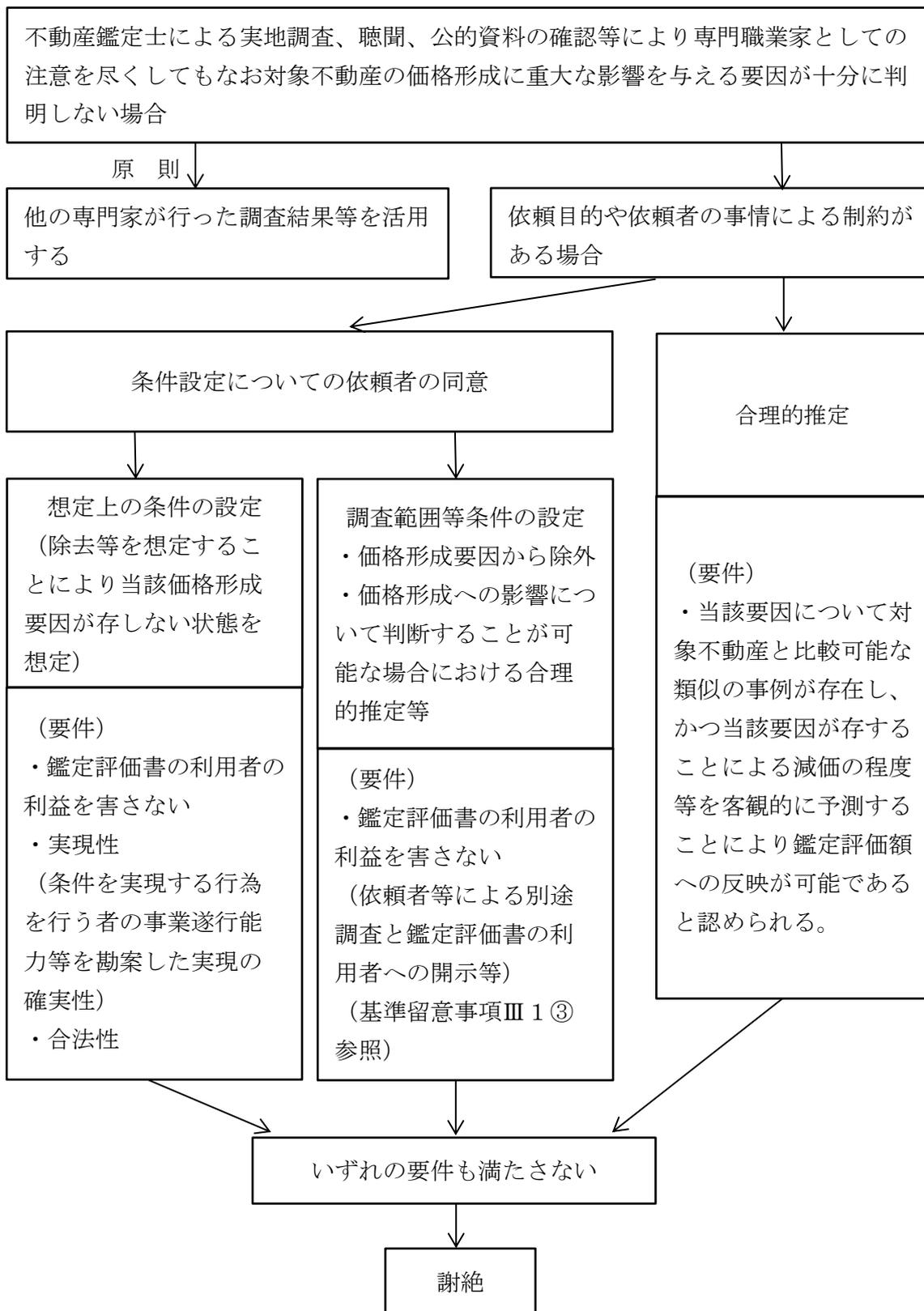
なお、これらはいくまで価格形成要因の事項に関する不動産鑑定士の判断に基づくものであって、価格への影響がない状態を想定する想定上の条件を設定する場合や調査範囲等条件を設定し、価格への影響を考慮外とする場合とは異なるものである。

調査範囲等条件を設定する場合には、対象とした価格形成要因についての価格への影響について鑑定評価の中で考慮していなく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対応がとられているので、鑑定評価においては価格形成要因から除外することもできる、としているものである。

なお、境界等が不分明な場合に調査範囲等条件を設定した場合には、面積を確定する必要があるので、登記面積等を調査した範囲で判明した事実に基づいて判断することとなる²²。また、違法建築の疑いがある建物の遵法性や新耐震基準以前の建物の耐震性などについては、客観的な推定を行って、原価法における減価修正の判断や収益還元法における利回りの査定等により価格への影響を考慮できる場合もある。

²² 不動産鑑定士として必要な確認としては、規範性のある資料（図面等）を入手し、現地における間口・奥行等の計測とそれに基づく概測との照合等の実施が求められる。条件設定により安易に登記面積等を採用することは避けなければならない。

【不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が調査上十分に判明しない場合の対応】



E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼受付時又は鑑定評価の作業中に、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十分に判明しない事実が存する可能性があるとは判断される場合には、当該価格形成要因に係る鑑定評価上の取扱い（他の専門家の調査結果の活用を含む調査の範囲及び価格への影響の考慮の有無等）について、依頼の背景や鑑定評価書の利用者の範囲等及び不動産鑑定士の通常の調査能力等で確認可能な事実を勘案して依頼者と協議を行い、同意を得る必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅷ参照。

運用上の留意事項

Ⅷ 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(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

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。また、総論第8章第6節及び本留意事項Ⅵに定め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評価を行うことができる。

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。

C 解説

不動産鑑定士による土地の個別的要因にかかる通常の調査で土壤汚染の存在の可能性が認められたときに、それが価格形成に重大な影響を与えないと判断できる場合以外は、土壤汚染の影響を考慮しなければならない。

これは、土壤汚染対策法や自治体の条例等に規定されない汚染であっても、価格形成に重大な影響があると認められる場合には、当該要因の影響を当然考慮すべきとの趣旨である。

ただし、この場合でも依頼目的等によって、調査範囲等条件の設定や「除去されたものとして」という想定上の条件が設定できるのであれば当該条件の下での鑑定評価を妨げるものではない。

なお、汚染の除去等の措置が行われたとしても、措置方法次第ではそれによる最有効使用の制約に加えて、汚染物質は存在し続ける場合もあり、また汚染物質を除去した場合でも汚染地であったということが心理的な嫌悪感を招来し、対象不動産の減価の要因となる場合がある。したがって、想定上の条件の設定に当たっては、これらについての標準的な市場参加者の判断についても考慮する必要がある。

鑑定評価における土壌汚染に係る取扱いについて

a 原則

- ・「土壌汚染の有無及びその状態」は土地に係る個別的要因の一つである。
- ・土壌汚染の端緒が認められるが、価格への大きな影響がないと判断できない場合で、対象不動産に係る「土壌汚染の有無及びその状態」を明らかにすることができない場合には、「土壌汚染が存しない」として判断してはならない。
- ・不動産鑑定士としての通常の調査の範囲で、価格への大きな影響がないと判断できる場合以外は、他の専門家が行った土壌汚染に関する調査結果等（土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査の結果を含む。）を活用して鑑定評価を行う。

b 依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合で、条件設定や客観的推定の要件を満たす場合

- ア 汚染除去を行う予定がある場合：「除去されたものとして」等の想定上の条件を設定し、土壌汚染が存しないものとすることができる。
- イ 依頼者等による調査範囲等条件設定のための必要な対応がとられる場合：調査範囲等条件を設定して、可能性の有無、程度に係わらず、価格形成要因から除外することができる。
- ウ 対象不動産に比較可能な類似の不動産に係る取引事例が存する場合：合理的推定を行うことができる。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼受付時又は鑑定評価の作業中に、土壌汚染について、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事実について十分に判明しない可能性があるとは判断される場合には、土壌汚染に係る鑑定評価上の取扱い（他の専門家の調査結果の活用を含む調査の範囲及び価格への影響の考慮の有無、条件設定の要否等）について、依頼の背景や鑑定評価書の利用者の範囲等及び不動産鑑定士の通常の調査能力等で確認可能な事実を勘案して依頼者と協議を行い、同意を得る必要がある。

対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価） （総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅱ 鑑定評価の条件

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

C 解説

鑑定評価の条件を記載することは、鑑定評価の依頼目的及び条件と鑑定評価額との関係を明確にするとともに、鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類に係る判断の適否についての再確認にも役立たせようとするものである。

調査範囲等条件を設定した場合は、限定された調査の範囲により判明した事実（端緒等）を鑑定評価報告書に記載し、当該事実を鑑定評価においてどのように活用したかを明記する（価格形成要因から除外する場合を含め、不明事項としての取扱いを明記する。）ものとする。

また、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（又は異なる可能性がある）条件を設定した場合には、鑑定評価書の利用者に対し条件設定を行っていることを注意喚起するために、鑑定評価額の近傍に「対象とする不動産の価格時点の現実の利用状況と異なる条件を設定しています。」や「当該鑑定評価額は、○頁記載の条件を前提とするものです。」等の文言を記載することとする。

F 記載例

a 対象確定条件

i 独立鑑定評価

（設定した条件）

対象不動産上には建物等が存するが、更地として

（条件設定の合理的理由）

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

(例1) 前提とする状況が実現することを前提として鑑定評価を行う場合

- ・対象不動産上の建物は取壊し（建替え）が予定されており（〇〇により確認）、本鑑定評価は取壊し後の価格を求めるためのものであり、鑑定評価書の利用者は依頼者のみであるため。

(例2)

- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第7条第2項により、更地としての価格を求めるため。

ii 併合鑑定評価

(設定した条件)

対象地Aと対象地Bを併合し、一体の不動産として

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は、検討している共同ビル開発事業の参考として一体としての正常価格を求めるものであり、鑑定評価書の利用者は依頼者と隣地所有者のみである。

iii 未竣工建物等鑑定評価

(設定した条件)

価格時点現在建築中の建物について、価格時点においてご提示設計図書とおり完成し使用収益が可能な状態であるものとして

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・法令上必要な許認可を取得している。
- ・ご提示の設計図書により、完成後の建物の図面上の確認が可能である。
- ・発注者への聴聞及び発注者の有価証券報告書の確認により、当該建築工事に係る資金調達及び工事完了の意思に問題はないものと判断される。
- ・請負業者の類似の工事実績等から施工能力に問題はないものと判断される。
- ・鑑定評価書の利用者は、依頼者及び対象不動産の購入予定者の取引金融機関のみである。

iv 権利の態様に係る条件

(設定した条件)

対象不動産の敷地と建物の所有者は異なるが、自用の建物及びその敷地として

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は担保評価を目的とするもので、対象不動産の敷地及び建物には同順位の抵当権が設定されており、鑑定評価書の利用者は依頼者（債務者）及び抵当権者である金融機関のみであるため。

b 想定上の条件

(設定した条件)

対象不動産には土壤汚染が存するが、除去されたものとして

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の状況と異なる個別的要因に係る想定上の条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・対象不動産に係る土壤汚染の除去を行う権限を有する依頼者から除去を行うとの表明を受け、かつ依頼者の有価証券報告書の確認等によりそのための資金調達力に問題がないことを確認した。
- ・当該土壤汚染の除去は土壤汚染対策法に従って合法的に行えるものである。
- ・鑑定評価書の利用者は、依頼者及び〇〇であり、依頼者が別途作成する資料により土壤汚染の価格形成への影響の判断が可能であると考えられる。

c 調査範囲等条件

(設定した条件1)

- ・対象とする価格形成要因
土壤汚染の有無及びその状態
- ・調査範囲

対象不動産に係る実地調査（目視）並びに対象不動産に係る土壤汚染対策法及び関連条例による指定の有無。

- ・評価上の取扱い
価格形成要因から除外。

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、土壤汚染について調査範囲等条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

(例1)

- ・依頼者により別途土壤汚染についての調査（調査会社〇〇）が実施されており、土壤汚染の有無及びその状態並びに対策を行う場合の費用等が、鑑定評価書の利

用者に開示される予定である。

(例2)

- ・本鑑定評価は対象不動産の売買の参考とするものであり、予定されている売買契約書において、土壌汚染に係る調査及び土壌汚染が存した場合の措置についての約定がなされる予定であり、鑑定評価書の利用者は当該内容を約定することによるリスクを十分に認識しているものと判断される。

(例3)

- ・本鑑定評価は、担保不動産の評価のためのものであり、提出先又は開示先である担保権者において、土壌汚染に係る取扱いについての指針を有し、その判断に資する調査が別途実施されることを担保権設定者である依頼者より確認した。

(限定した調査の範囲で判明した内容)

対象不動産は土壌汚染対策法等による区域指定はないが、工場として利用されており、土壌汚染が存する端緒が認められる²³。

(設定した条件2)

- ・対象とする価格形成要因
対象不動産の範囲及び地積（数量）
- ・調査範囲
対象不動産に係る実地調査（登記事項、いわゆる公図及びご提示図面との照合並びに○側隣接地との境界標確認、○○による概測量）。
- ・評価上の取扱い
添付図面に印した範囲をもって、対象不動産の範囲とし、○○に基づく数量を評価数量とする。

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、対象不動産の範囲について調査範囲等条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は対象不動産の売買の参考とするものであり、予定されている売買契約書において、境界に係る調査及び測量並びに面積確定後の措置についての約定がなされる予定であり、鑑定評価書の利用者は当該内容を約定することによるリスク（評価数量と確定後の面積の相違の程度等）を十分に認識しているものと判断される。

財務諸表の作成のための鑑定評価については、「財表実務指針」参照。

²³ 価格形成要因から除外する場合も、限定した調査に基づいて判明した事実については、鑑定評価書の利用者への情報提供として記載する。

不動産鑑定評価基準

第2節 記載事項

Ⅷ 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

C 解説

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価格形成要因をはじめ、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項（不明事項）が存する場合には、当該事項に係る評価上の取扱いを明確にして鑑定評価報告書に記載する必要がある。

このような場合の対応としては基準総論第8章第6節に記載されているような様々な取扱い方があるので、当該事項についてどのように価格への影響を考慮したかを明確にする必要がある。

この際には、自ら行った調査の範囲及びその内容、他の専門家の調査結果を活用した場合には当該専門家が調査した範囲及びその内容並びに当該調査結果の活用理由等を記載する必要がある。

F 記載例

a 専門家の調査結果の活用

土壤汚染については、依頼者提示の〇〇調査会社作成の調査報告書（〇年〇月〇日付）の調査結果（土壤汚染対策法に基づく土壤汚染状況調査及び対策費用）を妥当なものと判断して、対象不動産の価格への影響（減価の程度）を判断した。

b 想定上の条件

総論第9章第2節Ⅱ参照。

c 調査範囲等条件

総論第9章第2節Ⅱ参照。

d 推定

土壤汚染については、対象不動産の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存し、対象不動産に関し判明している土壤汚染の内容に類似している取引事例を収集し、比較検討を行って価格への影響の程度を推定した。

(調査範囲)

現地調査、依頼者等への聴聞、土壤汚染対策法等に係る役所調査、古地図等による地歴調査。

(調査結果)

対象不動産の近隣に土壤汚染対策法の形質変更時要届出区域の自然由来特例区域に指定されている土地があり、自然由来の土壤汚染が存する可能性は否定できない。

(価格への影響の判断)

当該汚染物質は、地質的に同質な状態で対象不動産の近隣地域周辺に分布していると考えられ、近隣地域及びその周辺地域の取引事例等の分析等から当該土壤汚染によるリスクは取引価格に織り込まれていると判断されるので、対象不動産の最有効使用（現行用途（工場）の継続）も勘案し、土壤汚染が存する可能性については特段の減価要因とはしなかった。

対象不動産の確定（調査範囲等条件、未竣工建物等鑑定評価） （各論第3章）

不動産鑑定評価基準

各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価

第2節 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件

証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、総論第5章第1節I2. なお書きに定める要件に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合に限り行うことができる。

C 解説

<基本的考え方>

証券化対象不動産については、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクが担保されていることが必要である。

<解説>

証券化対象不動産については、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクに起因する損失が担保されていることが条件設定の要件とされている。

未竣工建物であることに起因して想定されるリスクとしては、下記の例があげられる。

- ①請負事業者の破綻、天災等により、建物の工事が遅延、又は建物が竣工しないリスク
- ②竣工した建物が、評価の前提とした建物と相違することにより生じるリスク

①については、建物竣工の実現性に係るリスクであり、請負事業者の信用力、工事の完成に対する保証、建築工事保険等により、回避することが可能となる。

⇒設定した条件の確実性の確保。

②については、竣工した建物と評価の前提とした建物とが、結果として異なることとなった場合に生じるリスク（前提とした建物の評価額と、実際の建物の価格の相違）であり、売買契約における瑕疵担保や代金支払の約定等により、回避することが可能となる。

⇒設定した条件と相違した場合における鑑定評価書の利用者の利益の確保。

E 依頼者との確認事項等

「証券化実務指針」参照。

対象不動産の確認（総論第8章）

A 改正内容の概要

- i 鑑定評価を行うに当たっては内覧を含む実地調査が原則として必要であることを明記した。
- ii 内覧を含む実地調査に係る依頼者への確認事項及び鑑定評価報告書への記載事項について、基準各論第3章の規定に準じて実地調査の範囲（内覧の有無を含む。）等を明記した。
- iii 再評価の場合で、過去に自ら実地調査を行い、かつ対象不動産に係る個別的要因に重要な変化がないと客観的に認められる場合には、内覧を省略可（実地調査は必要）とした。
- iv 賃貸借契約等の権利の態様の確認について、具体的な確認事項を列記し、明確化した。確認した事項については、当該事項のみならず、確認方法及び確認資料についても鑑定評価報告書に記載することとする。
- v 対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には当該事項に関する取扱いについて記載することとした。

B 改正の目的

- i 今回の基準改正で調査の範囲等に関し、特定の価格形成要因についてスコープ・オブ・ワークの考え方を取り入れるのに合わせ、実地調査の位置づけについて再確認を行った。すなわち、実地調査については今般のスコープ・オブ・ワークの対象にならず、鑑定評価として行う場合は、実地調査が必須であり、原則として内覧も必要であることを明確化した。
- ii 特に継続賃料の鑑定評価において、賃貸借の契約内容等の確認や当該内容の鑑定評価報告書への記載が不十分なまま鑑定評価が行われている場合があるとの利用者からの指摘がある。そのため、貸家及びその敷地等の場合を含め、賃貸借契約内容等の確認を明確化するために、具体的な契約内容等に関し確認する事項及び確認資料の収集の方法（口頭か書面か）及び確認資料について鑑定評価報告書に記載することを新たに規定した。
- iii 継続賃料の場合、一般的な鑑定評価上の不明事項以外に、契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について、賃貸借当事者間において認識が一致せず争いがあるなど、継続賃料固有の不確定事項が存在する場合がある。

また、継続賃料の鑑定評価に限らず、対象不動産の権利関係や境界等において、不確定事項がある場合は、依頼者との協議の上、合理的な一定の前提条件の基に鑑定評価を行うことになるが、これらの当事者間で主張が異なる不確定事項の取扱いについ

ては、第三者に誤解を与えないように記載することが望ましい。このような場合の例としては、契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等の事実について書面等がなく口頭でのやり取りのみであったため、賃貸借当事者間において認識の不一致などの争いがある場合や、当事者一方からのみの情報による場合などが掲げられる。

そのため、特に争訟等の場合の鑑定評価におけるこのような不確定事項についての鑑定評価上での取扱いについて、鑑定評価報告書に記載することを新たに規定した。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第3節 処理計画の策定

処理計画の策定に当たっては、第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

2. 処理計画の策定について

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。

- (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。）
- (2) 他の専門家による調査結果等の活用の要否
- (3) その他処理計画の策定のために必要な事項

C 解説

<基本的考え方>

- i 計画的、秩序的に、鑑定評価の作業を行うために、対象不動産の鑑定評価に当たって行うべき作業の性質、量等に応じた処理計画を策定する必要がある。
- ii 依頼者に対し、実地調査の範囲や他の専門家への調査の要否を確認する必要がある。

<解説>

鑑定評価の基本的事項が確定されれば対象不動産の鑑定評価に当たって行うべき作業の性質、量等が定まってくるので、基準はこれに応じた処理計画を策定し、計画的、秩序的に、鑑定評価の作業（対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定等）を処理すべきこととしている。

鑑定評価の受付に当たっては、適切な処理計画の策定のため、依頼目的や鑑定評価の

基本的事項に関する事項、提出先等に加え、次の事項についても依頼者に確認する必要がある。

ア 対象不動産の実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）

実地調査においては、建物内部の確認を行う必要があることから、建物の内覧を行うことが原則として必要である。ただし、建物の入居者等占有状況等によっては、建物内部への立入調査ができない場合があるので、対象不動産の内覧が可能な範囲を依頼者に確認し、内覧できない部分についてどのように客観的に推定するか、そのための資料等について検討する必要がある。

イ 他の専門家による調査結果等の活用の要否

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十分に判明しない価格形成要因が存する場合は、原則として他の専門家による調査結果等を活用する必要があるが、このような価格形成要因が存する可能性がある場合に、調査範囲等条件の設定を検討することを含め、他の専門家への調査依頼を行うかどうか（その依頼は鑑定評価の依頼者が行うのかどうかを含む。）、について依頼者に確認し、その対応を検討する必要がある。

ウ その他処理計画の策定のために必要な事項

例えば、一定の期間に複数不動産の鑑定評価の依頼が同時に行われる場合に、対象不動産ごとに作業の性質、量に応じた処理計画の立案を行い、スケジュールを調整する必要がある。

処理計画の策定に当たっては、依頼者に確認した上記事項等を踏まえ、必要に応じて予備調査を行い、鑑定評価において適用すべき鑑定評価の手法、収集すべき資料の種類及び量等を判断し、鑑定評価の各手順に必要な作業の性質及び量と不動産鑑定士及びその補助者の処理能力等を勘案して作業の日程、分担等を定めなければならない。

また、依頼者に確認した事項は鑑定評価の作業中に依頼者の事情で変更になったり、依頼受付時に想定していない事実が判明したりすることがあるので、このような場合には必要に応じ依頼者と調整のうえ処理計画を変更する必要がある。

不動産鑑定評価基準

第4節 対象不動産の確認

対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。

I 対象不動産の物的確認

対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節I参照）を用いて照合しなければならない。

また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記事項証明書等により登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。

II 権利の態様の確認

権利の態様の確認に当たっては、Iによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

3. 対象不動産の確認について

(1) 対象不動産の物的確認について

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。

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とができる。

(2) 権利の態様の確認について

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。

- ① 契約の目的
- ② 契約当事者
- ③ 契約期間
- ④ 契約数量
- ⑤ 月額支払賃料
- ⑥ 一時金の有無とその内容
- ⑦ 賃貸条件等に係る特約

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料及び契約書等の確認等により、的確に行う必要がある。
- ii 物的確認としては内覧を含む実地調査の必要がある。
- iii 権利の態様の確認としては、賃貸借契約書等の内容の確認が特に重要である。

<解説>

前記基準総論第5章第1節で述べた対象不動産の確定においては、いわば観念的に対象不動産の所在、範囲等が確定されているにすぎず、鑑定評価に当たっては、このようにして確定された不動産が現実にとおり（現実の利用状況と異なる条件を設定した場合はその相違内容を含む。）存在しているかどうかを確認する必要がある。対象不動産の確認は対象不動産の物的確認と権利の態様の確認とから構成され、これは適正な鑑定評価の前提となるもので、実地調査、聴聞、公的資料の確認等を通じて的確に行うべきであり、いかなる場合においてもこの作業を省略してはならないことに留意すべきである。

また、対象不動産の確認を行った結果が依頼者から示された内容と相違する場合は、再度依頼者に確認の上、対象確定条件の改定を求める等適切な措置を講じなければならない。

a 対象不動産の物的確認

対象不動産の物的確認とは、鑑定評価の対象となる不動産（対象不動産が土地又は建物等に関する所有権以外の権利であるときは、当該権利の存する土地又は建物等）を実地に確認して明確にし、鑑定評価の基本的事項の確定において確定された対象不動産の

存否及びその内容（現実の利用状況と異なる条件を設定した場合はその相違内容を含む。）を物的に照合することをいう。対象不動産の物的確認においては、建物の内覧の実施も含めた実地調査²⁴を行い、土地についてはその所在、地目、地積、形状、境界、定着物の有無等を明確にし、建物等についてはその所在、地番、家屋番号、建築面積及び延面積、構造、用途等を明確にして、対象不動産について登記事項証明書等により確認（登記情報提供サービスによる登記情報の確認²⁵を含む。）した登記簿や課税台帳等において登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握し、価格形成要因に大きな影響を与える要因について実際に確認する必要がある。対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合においては、専有部分のほか共用部分、建物の敷地等についてもその内容を明確にする必要がある。

造成工事完了前の土地又は未竣工の建物について、完成後の状態を条件に鑑定評価（未竣工建物等鑑定評価）を行う場合で、すでに着工している場合には、提示された設計図書等と、造成中の土地又は建築中の建物の内容をできる限り照合する必要がある。

所有者又は賃借人等の事情により賃貸中や営業中等の部分等について実地調査が行えない場合は、他の建物内の部分（仕様、管理状況等が内覧できない区画とほぼ同一、あるいは推測可能と判断できる自用又は空室区画等）の実地調査、竣工図面若しくは賃貸借契約書等の確認、管理者若しくは賃借人からのヒアリングや外部からの観察等により、実地調査が行えない部分についての合理的な推定を行う²⁶こととなる。

実地調査の際には、依頼者等へのヒアリング等とあわせ、対象不動産の使用者及び使用状況、賃貸借契約書の対象範囲と実際の賃貸部分の相違の有無、敷地境界標と越境の有無、修繕履歴・増改築の有無、土壤汚染や建物のアスベスト使用並びにP C B保管の有無等にも注意を払う必要がある。

なお、過去に鑑定評価を行った不動産について同一の不動産鑑定士²⁷が再評価を行う場合において、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認められる場合²⁸は、過去に自ら行った内覧により確認した内容か

²⁴ 土地については、塀等の遮蔽物がなく、敷地外から対象地の状況が確認できる場合は、必ずしも敷地内に立ち入る必要はない。

²⁵ 一般財団法人民事法務協会によるインターネットを使用した登記情報提供サービス。提供される登記情報に法的証明力はないが、登記簿の閲覧と同様の情報が得られると考えられる。

²⁶ 合理的な推定が可能かどうかは、内覧を省略する旨の条件設定により峻別されるものではなく、不動産鑑定士が判断すべき事項となる。

²⁷ 複数の不動産鑑定士が関与不動産鑑定士となる場合においては、当該複数の不動産鑑定士全員が内覧を含む実地調査を過去に自ら行っている必要はなく、当該複数の不動産鑑定士のうちのいずれかが当該不動産について内覧を含む実地調査を過去に自ら行ったことがあれば足りる。

²⁸ 個別的要因についての重要な変化の有無に関する判断は、例えば下記に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認及び要因資料の分析等により明らかにした上で行う。

①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有

ら推定可能と考えられるため、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。ただし、基準留意事項で省略することができるとしているのは内覧であるので実地調査は必要であり、さらに本指針に基づく実務対応においては、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のは、再評価の鑑定評価の価格時点が、内覧を行った直近の鑑定評価の価格時点から概ね1年以内の場合に限るものとする。

「自ら実地調査を行った」とは、過去の鑑定評価において不動産鑑定士として内覧を含む実地調査を行い、関与不動産鑑定士として署名を行った、ということ指し、関与不動産鑑定士以外の役割（補助者の役割で内覧に立ち会った場合など）で、過去に内覧を含む実地調査を行った場合は含まれないことに注意が必要である。

なお、対象不動産の一部のみに変更がある場合は、当該部分を中心に内覧を行う等の対応も考えられる。

b 権利の態様の確認

権利の態様の確認とは、物的に確認された対象不動産について当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭にすることにより、鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を照合することをいう。

不動産については、その性格上種々の権利が設定されることが極めて多く、これらの権利についても価格が形成されて鑑定評価の対象となる一方、このような権利の有無及びその内容が権利の目的となっている不動産の価格にも影響を及ぼしている。したがって、鑑定評価の対象が所有権であるか所有権以外の権利であるかを問わず、対象不動産に係るすべての権利関係を明瞭にし、鑑定評価の対象とされた権利の存否及びその内容を確認する必要がある。

権利の態様の確認に当たっては、登記簿や課税台帳等に登記又は登録されている権利についてはもちろん、登記情報等で確認できない権利についても現実の利用状況等を調査することにより把握する必要がある。

賃貸借契約内容等は、貸家及びその敷地、借地権又は継続賃料等の鑑定評価において重要な確認事項であり、契約の目的、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容及び賃貸条件等に係る特約について、賃貸借契約書（覚書等を含む。）の内容を確認するだけでなく、実地調査、依頼者等へのヒアリング等によって実態との照合を行う必要がある。なお、賃料支払の猶予や免除が疑われるような場合は入金状況の確認も行うことが望ましい。

対象不動産において複数の賃貸借契約が締結されている場合は、すべての契約書等を確認することが望ましいが、賃貸借契約書等が統一された契約書フォーム（雛形）を用

無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壌汚染、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能な面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動又は借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無。

いて作成されている場合は、依頼者よりその旨の表明を受けて代表的な賃貸借契約書の確認と契約状況の一覧表及び個別の契約における特約などの有無の確認を十分に行うことにより、賃貸借契約書等のすべてを確認することが必ずしも必要でない場合もある。

再評価の場合で以前に提示を受けた資料が活用できる場合でも、賃貸借契約が継続している部分について条件等の変更がないことを依頼者に確認の上、前回の鑑定評価時から変更になった部分の契約書等諸資料の確認を行うことは必要である。

継続賃料評価の場合に確認すべき事項については、「継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）」を、定期借地権の場合に確認すべき内容については、「定期借地権（各論第1章）」を参照。

E 依頼者との確認事項等

適切な処理計画の策定のためには、依頼者と確認した基本的事項等に加え、内覧を含む実地調査及び専門家の調査等の必要な調査の内容を説明し協力を得る必要がある。

依頼者の事情等により、基準の要件を満たす条件設定や合理的な推定もできない場合には、基準に則った鑑定評価としての依頼は謝絶すべきである。

F 記載例

総論第9章第2節IV及びVII 6、7参照。

対象不動産の確認（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

IV 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。

また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

運用上の留意事項

VII 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

2. 対象不動産の確認について

(1) 確認方法について

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。

(2) 実地調査について

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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認を行った事項については、確認資料等と照合した結果とともに、確認方法及び確認資料を記載する。
- ii 実地調査については、実地調査を行った年月日、行った不動産鑑定士の氏名、内覧

を含む実地調査を行った範囲等を記載する。

<解説>

基準総論第8章第4節に定める対象不動産の確認作業において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、確認した事項及び確認資料等と照合した結果とともに確認方法及び確認資料について鑑定評価報告書に記載する必要がある。

確認方法については、登記事項証明書や竣工図面、賃貸借契約書等の書面によるものか、依頼者等からの聴聞（口頭）によるものか、の別を記載する。あわせて、確認した書類名称等のほか、必要に応じて当該書類の作成日を記載する。

鑑定評価においては、原則として対象不動産の内覧を含む実地調査が必要である。不動産鑑定士が対象不動産の実地調査や依頼者や立会人等からの説明等を通じて行った確認事項は問題が発生した際における責任の範囲を明確にするとともに、鑑定評価の精度にも影響することから、鑑定評価書の利用者に誤解を生じさせないようにできる限り詳細に鑑定評価報告書に記載すべきである。

対象不動産の確認に当たって鑑定評価報告書に記載すべき事項は次のとおりである。

ア 実地調査を行った年月日

価格時点における対象不動産の状態の確認として、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した日。

イ 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

対象不動産について複数の不動産鑑定士で鑑定評価を行った場合には、実地調査を行ったすべての不動産鑑定士の氏名を記載する。

ウ 立会人の氏名及び職業

立会人とは、依頼者の指示に基づき実地調査に立会い、対象不動産を案内した者（依頼者本人や依頼者の役職員を含む。）をいう。職業とは、会社名、役職、資格等をいう。

エ 実地調査を行った範囲（内覧の有無を含む。）

建物内部の確認（内覧）を含む実地調査を行った範囲を記載する。

オ 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

賃借人との関係や物理的な理由で建物の一部や敷地の一部の確認ができなかった場合には、その範囲及び理由を記載するとともに、確認できなかった部分についての現状把握のための状況推定根拠（竣工図面、他の類似の建物部分の実地調査、対象不動産の管理者等へのヒアリング等）を記載する。

自ら実地調査を行った鑑定評価の価格時点から概ね1年以内の再評価の場合は、個別的要因に重要な変化がないと認められる場合に限り、内覧を省略することができるが、この場合には、内覧を省略した理由とともに建物管理者による建物管理状況報告

書、賃貸借契約一覧表や依頼者からのヒアリング（ヒアリング内容については他の確認資料や外観調査等による検証が必要。）等の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠を記載する必要がある。

継続賃料について、契約内容に関して収集する確認資料は、賃貸借契約書、基本協定書、覚書など賃貸借当事者間で交わされた文書が原則であり、契約締結の経緯等についても同様である。ただし、契約締結の経緯や賃料改定時において現実に合意したか否かといった点については、文書がなく、依頼者の口頭説明による場合もある。文書で確認できないような内容については、契約当事者間で主張が異なり、裁判等においては争点となる可能性もあるため、確認した方法を特に明確にしておくことが必要である。

このため、確認方法について明確にするとともに、鑑定評価額に影響を与える可能性があると判断した場合は鑑定評価報告書に記載することが必要である。

F 記載例

1. 物的確認

- (1) 実査調査を行った年月日
平成〇年〇月〇日
- (2) 実地調査を行った不動産鑑定士
不動産鑑定士 〇〇 〇〇
- (3) 立会人
〇〇株式会社 総務部 課長 〇〇 様
〇〇管理株式会社 〇〇 様
- (4) 実地調査を行った範囲
1階A～C区画の賃貸中店舗部分の内覧を除く範囲。
- (5) 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあつては、その理由
賃借人の了解が得られなかつたため。
ほぼ同一条件の1階D区画の内覧及び竣工図面により推定。
- (6) 確認に用いた資料
全部事項証明書・登記事項要約書・公図・建物図面・住宅地図・竣工図・建築確認通知書・検査済証・平成〇年度固定資産(土地・家屋)評価証明書等。
- (7) 確認資料との照合事項及び照合結果
土地の位置・形状・規模、建物の構造・用途・規模に関し、概ね一致を確認した。
- (8) 評価上採用する数量
土地・建物：登記記録数量

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

土地、建物共に ○○株式会社

② 確認に用いた資料及び確認日

建物賃貸借契約書、平成○年○月○日時点における登記情報（登記情報提供サービス）

(2) 賃貸借契約内容の確認

評価対象建物は、主たる使用目的が事務所となっており、各賃借人毎の契約期間、賃料、共益費、一時金の額、特約事項等は、別表○「賃料収受状況一覧表」（省略）参照。

（抜粋 例）

① 賃貸借契約の目的

事務所

② 確認に用いた資料及び確認日

・確認に用いた資料：

平成□年○月○日付建物賃貸借契約書、

平成△年○月○日付賃料改定覚書

・確認日：平成○年○月○日

③ 賃貸借契約当事者

・賃貸人：株式会社○○

・賃借人：株式会社□□

④ 契約数量

5階北側部分 ○○㎡

⑤ 契約の経緯

当初契約日：平成□年○月○日 平成△年○月○日更新、賃料改定

特異な点はない。

⑥ 契約期間

平成△年○月○日から平成×年○月○日まで 2年間

⑦ 支払賃料

月額 ¥○○○.-（1㎡当たり¥○○.-）

⑧ 一時金

保証金 ¥○○.-（支払賃料の○か月分）預り金的性格。預託期間中無利息。

賃料改定時、改定相当分を増減。

- ⑨ 特約・その他
賃借権の無断譲渡、転貸禁止。
契約終了時の原状回復義務。

◆再評価の場合

下記の理由により、本鑑定評価においては、内覧を省略した。

- ・対象不動産については、平成〇年〇月〇日を価格時点とする鑑定評価（平成〇年〇月〇日付発行番号〇〇）を自ら行っている。
- ・平成〇年〇月〇日付登記事項証明書、対象不動産の管理を行っている〇〇株式会社作成の建物管理状況報告書及び賃貸借契約一覧表並びに依頼者からのヒアリング等により、対象不動産の個別的要因に重要な変化はないことを確認した。

不動産鑑定評価基準

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

6. 当事者間で事実の主張が異なる事項

対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない。

C 解説

鑑定評価においては、一般的な価格形成要因に係る不明事項以外に、契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について賃貸借当事者間において認識が一致せず争いがあるなど、契約内容や契約経緯（契約締結及びその後の更新等）、契約対象範囲等の事実についての不確定事項が存在する場合がある。

これらの不確定事項がある場合、依頼者との協議の上、合理的な一定の前提条件のもとに鑑定評価を行うことになるが、これらの当事者間で主張の異なる不確定事項の取扱いについては、鑑定評価書の利用者に誤解を与えないように鑑定評価報告書に記載することが望ましい。このような場合の例としては、契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等の事実について書面等がなく、口頭説明のみであったため、賃貸借当事者間において認識の不一致などの争いがある場合、当事者の一方からのみの情報による場合などが掲げられる。

対象不動産に関し、争訟等の当事者間でこのような事実が存することを不動産鑑定士が把握できた場合²⁹には、争いがある旨と鑑定評価の前提とした事実を記載する必要が

²⁹ 訴訟の当事者間において争いのある事実は、訴状、答弁書、準備書面、証拠資料等から把握することが可能である。特に答弁書は原告の主張する事実に対する認否が記載され、

ある。

争いのある事実が鑑定評価に影響を与える場合、鑑定評価の前提とした事実を記載することにより、法曹実務家等に解りやすく、比較検証が可能な鑑定評価を行うことが可能となる。

F 記載例

◆当事者間で事実の主張が異なる事項について

本件賃貸借契約は、賃料自動改定条項により3年毎に○%の賃料を値上げする約定がある。当該条項は契約を開始した平成○○年○月○日から価格時点の期間において、過去3回適用されており、最後に適用されたのは平成××年×月×日である。

賃貸借当事者間では、直近合意時点について争いがあり、賃貸人は平成××年×月×日を、賃借人は平成○○年○月○日を、それぞれ主張している。

本件の鑑定評価では、契約を開始した平成○○年○月○日が現実に合意した賃料が適用された時点であることから、当該時点を直近合意時点として鑑定評価を行っている。

被告の抗弁事実、重要な関連事実及び証拠が記載されることが一般的であるので、訴状と併せて答弁書を検討することにより争いのある事実をある程度把握することができる。

対象不動産の確認（各論第3章）

運用上の留意事項

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

3. 証券化対象不動産の個別的要因の調査について

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。

(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、本留意事項VI3.(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。この場合においては、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。

C 解説

証券化対象不動産の鑑定評価の再評価の場合においても原則として新規の鑑定評価と同様に内覧を含む実地調査を行う必要がある。

なお、過去に鑑定評価を行った不動産について同一の不動産鑑定士³⁰が再評価を行う場合において、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認められる場合³¹は、過去に自ら行った内覧により確認した内容から推定可能と考えられるため、実地調査は必要であるが、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。なお、証券化対象不動産の鑑定評価では、専門性の高い個別的要因の調査が必要とされているため、これらについての変化がないことも要件と

³⁰ 複数の不動産鑑定士が関与不動産鑑定士となる場合においては、当該複数の不動産鑑定士全員が内覧を含む実地調査を過去に自ら行っている必要はなく、当該複数の不動産鑑定士のうちのいずれかが当該不動産について内覧を含む実地調査を過去に自ら行ったことがあれば足りる。

³¹ 個別的要因についての重要な変化の有無に関する判断は、例えば下記に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認又は要因資料の分析等により明らかにした上で行う。
①敷地の併合や分割（軽微なものを除く。）、区画形質の変更を伴う造成工事（軽微なものを除く。）、建物に係る増改築や大規模修繕工事（軽微なものを除く。）等の実施の有無、②公法上若しくは私法上の規制・制約等（法令遵守状況を含む。）、修繕計画、再調達価格、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壌汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能な面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、借地契約内容の変更（少額の地代の改定など軽微なものを除く。）等の有無。

されている。

ただし、内覧の全部又は一部の実施について省略できるのは、再評価の鑑定評価の価格時点が、内覧を行った直近の鑑定評価の価格時点から1年未満の場合に限るものとする。

内覧の省略を行った場合には、内覧を省略した理由とともに建物管理者による建物管理状況報告書、賃貸借契約一覧表や依頼者からのヒアリング（ヒアリング内容について他の確認資料や外観調査による検証が必要。）等の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠を鑑定評価報告書に記載する必要がある。

E 依頼者との確認事項等

証券化対象不動産の再評価の依頼があった場合には、直近の鑑定評価の価格時点からの経過期間と、対象不動産の個別的要因（専門性の高い個別的要因を含む。）に重要な変化があったかどうかを確認し、内覧省略の可否を判断したうえで、依頼者に説明する必要がある。

F 記載例

下記の理由により、本鑑定評価においては、内覧を省略した。

- ・対象不動産については、平成〇年〇月〇日を価格時点とする鑑定評価（平成〇年〇月〇日付発行番号〇〇）を不動産鑑定士〇〇が自ら行っている。
- ・平成〇年〇月〇日付登記事項証明書、対象不動産の管理を行っている〇〇株式会社作成の建物管理状況報告書及び賃貸借契約一覧表並びに依頼者からのヒアリング等により、専門性の高い個別的要因を含む対象不動産の個別的要因に重要な変化がないことを確認した。

利害関係等の確認（総論第8章）

A 改正内容の概要

- i 基準に則った鑑定評価においても、鑑定評価額の公表の有無を確認し、確認した内容を鑑定評価報告書に記載することとした。
- ii 提出先、開示先に係る記載を整理した。
- iii 利害関係の確認内容に係る留意事項の規定について、不動産鑑定士を不動産鑑定業者より前に移動した。

B 改正の目的

基準に則った鑑定評価で現実の利用状況と異なる可能性のある条件設定を行わない場合は、鑑定評価額のみが開示される場合においても鑑定評価書の利用者の範囲に留意する必要性は乏しいが、現実の利用状況と異なる可能性のある条件を設定する場合には、鑑定評価書の利用者の範囲の確認が必要となるので、確認事項として明確化した。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第2節 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認

前節による依頼者への確認においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。

C 解説

依頼者への確認としては、鑑定評価に当たっての基本的事項や手順のみならず、鑑定評価書の依頼者、提出先、及び開示先の確認・確定に加え、「関与不動産鑑定士」及び「関与不動産鑑定業者」（後記基準Ⅱを参照）の、対象不動産、依頼者、提出先、開示先との利害関係等について確認・確定し、確認書への明記が求められる。

不動産鑑定士は、その責務の一つとして、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害するおそれのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を受けはならないこととされている。しかし、法律上はこのような特別の場合においても不動産の鑑定評価を行うことを禁止しているわけではなく、その利害関係の内容を明示させることにより不動産鑑定士がいかなる場合でも厳正な態度で鑑定評価に臨むことを期待しているものである³²。これは不動産鑑定業者についても同様であり、本節において対象不動産、依頼者、提出先等及びその利害関係等の確認を行うことが求められているのも同一の趣旨によるものである。

もっとも、鑑定評価の結果が不特定多数の者に開示、公表され、投資等の判断材料として利用されることにより、不特定多数の者に大きな影響を与える場合においては、高い透明性や独立性が求められる。このように依頼目的によっては、利害関係等の範囲や内容によって鑑定評価の受託を見合わせるべき場合もあることにも留意が必要である。

³² 不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第38条第1項第5号において、利害関係の有無及びその内容を記載することとされているが、これは利害関係有の場合も想定しているものと考えられる。

不動産鑑定評価基準

I 依頼者並びに鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び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

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について

(1) 鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び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

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び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確認については、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。

C 解説

提出とは、鑑定評価書の正本又は副本（不動産鑑定業者が作成する、割印等のある写しを含む。）を提出することをいう。また開示とは、依頼者に提出した鑑定評価書（ドラフト等鑑定評価の作業の過程で提出したものを含む。）を提示し内容を見せることのほか、当該鑑定評価書のコピーの提供や鑑定評価書の内容を依頼者が別途加工して提示（鑑定評価額のみを開示を含む。）することも含まれる。

依頼者以外の者に提出又は開示される場合においては、当該提出先及び開示の相手方について確認・確定し、確認書に明記する。

もっとも、依頼目的に応じ明らかに提出先及び開示の相手方が確認できる場合等を除き、必ずしも個別具体的な名称等の確認は必要なく、提出及び開示の目的、提出先及び開示の相手方の属性等利用目的の把握に資するもので足りる。このため、提出又は開示の可能性はあるが、提出先又は開示の相手方について個別具体的な名称等が明らかでない場合であっても、提出先又は開示の相手方の属性や提出及び開示目的について依頼目的の把握に資する程度に確認・確定の上確認書に明記するとともに、これらを勘案して鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価の手順を決定することが必要である。なお、このような趣旨に鑑み、提出先及び開示の相手方の確認・明記に当たっては、例えば「金融機関等」など、「等」と記載することにより属性や提出及び開示の目的を曖昧にすることは避けるべきである。未定の場合や依頼者より明らかにされない場合はその旨を記載し、不特定の者に提出又は開示される可能性があることを勘案して条件設定等の可否を検

討する。

依頼者以外の提出先を例示すれば下記のとおりとなる。

- ア 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- イ 親会社（会計上の要請の場合）
- ウ 税務署（売買、賃貸借等に係る税務証明の場合）
- エ 裁判所（訴訟の場合）
- オ 管財人又は弁護士、債権者（会社更生法、民事再生法の場合）
- カ 債権者（金融機関、ゼネコン等）（担保評価の場合）
- キ 金融機関、出資者（証券化対象不動産の場合）

また、依頼者以外の開示の相手方を例示すれば下記のとおりである。

- ア 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- イ 監査法人又は公認会計士（会計上の要請の場合）
- ウ 監査法人又は公認会計士、弁護士、金融機関、出資者（証券化対象不動産の場合）

不動産鑑定評価基準

Ⅱ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）及び関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）について、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その内容を明らかにしなければならない。

運用上の留意事項

（2）関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等について

① 関与不動産鑑定士について

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。

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。

C 解説

従来から、不動産鑑定士と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その内容については鑑定評価報告書の記載事項とされていたが、平成 21 年の一部改正において、これらの確認及び関与不動産鑑定業者との関係にかかる確認が本章に追加された。

ここで、「不動産の鑑定評価に関与」するとは、対象不動産の鑑定評価の核となる主たる部分の全部又は一部について、これを直接指揮し、実行し、補助する等によってその実施にあずかることをいう。また、鑑定評価の核となる主たる部分とは、鑑定評価の基本的事項の確定、対象不動産の確認、処理計画の策定、資料の分析、経済価値の判定、価額の表示等をいう。

また、鑑定評価を行うに当たっては、依頼を受けた不動産鑑定業者が単独で業務を行うほか、他の不動産鑑定業者や専門家と提携して業務を行う場合がある。他の不動産鑑定業者に属する不動産鑑定士が上記の「不動産の鑑定評価に関与」する場合には、当該不動産鑑定士も関与不動産鑑定士に含まれる。

不動産鑑定評価基準

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。

運用上の留意事項

③ 依頼者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

依頼者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。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

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。

C 解説

透明化すべき特別の関係は、関与不動産鑑定士や、関与不動産鑑定業者が行う鑑定評価業務に対し、依頼者が支配的な影響を及ぼすことができるかどうか、関与不動産鑑定士や関与不動産鑑定業者が鑑定評価業務の実施に当たり依頼者の直接の利害を特に考慮する立場にないかどうか等の観点から判断する。

特別の関係を有する者からの鑑定評価の依頼については、それが直ちに鑑定評価を謝絶すべき理由になるものではないが、依頼者にあらかじめ当該関係の存否を伝えることが必要である。

不動産鑑定評価基準

3. 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

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は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（以下「提出先等」という。）と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。

運用上の留意事項

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

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。

C 解説

提出先等と関与不動産鑑定士・関与不動産鑑定業者との特別の関係については、2の「依頼者」を「提出先等」と読み替えて適用する。実質的にこれらと同等程度以上の特別の関係があると認められる場合についても、明らかにすることが必要である。

ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。ここで、「未定の場合」とは、提出や開示の可能性の有無も定かでない場合をいい、「明らかとならない場合」とは、提出や開示の可能性はあるが、提出先等の具体的名称又は属性が明らかとならない場合を指す。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 鑑定評価額の公表の有無

C 解説

現実の利用状況と異なる可能性のある条件を設定する場合には、その可否の判断のために鑑定評価書の利用者の範囲の確認が必要となるので、提出先等の確認とともに鑑定評価額の公表の有無も依頼者に確認する必要がある。なお、依頼目的や依頼の背景から公表の可能性があると判断される場合には、より慎重に確認を行う必要がある。

また、鑑定評価額の公表により不特定多数の者に大きな影響を与える場合においては、

高い透明性や独立性が求められるので、このような場合には、前記Ⅱ記載の利害関係等の範囲内容によって鑑定評価の受託を見合わせるべき場合もあることにも留意が必要である。

公表の有無について確認した内容（未定の場合を含む。）については、その内容を確認書に明記する。

なお、鑑定評価書の提出後に当初予定していなかったにもかかわらず、依頼者において鑑定評価額が公表されることになる場合や提出先等の範囲を拡大しようとする場合においては、条件設定等の適切さを確認・判断する必要があるので、公表又は提出先等の範囲を広げる前に、依頼者が不動産鑑定業者に文書等を交付することによって、鑑定評価報告書の作成を担当した不動産鑑定士（以下「作成担当不動産鑑定士」という。）及び不動産鑑定業者の承諾を得る必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節IX X XIXII参照。

利害関係等の確認（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅸ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者について、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その内容について記載しなければならない。
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。
3. 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等
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間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。

C 解説

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の、対象不動産、依頼者、提出先等との利害関係等について、鑑定評価報告書への記載が必要である。

基準総論第8章第2節Ⅱにより確認・確定され確認書に明記された事項を鑑定評価報告書に記載することとなるが、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認・確定の段階において、提出先や開示先が未定の場合又は明らかとならない場合、あるいは提出や開示の可能性の有無及び可能性がある場合の属性の確認・確定にとどまっていた場合については、下記の対応が必要となる。

当初の確認時点以降、鑑定評価を行った日までに、提出先等の氏名又は名称が確定する場合においては、鑑定評価報告書に、提出先等の氏名又は名称と、これらとの特別の関係についての記載が必要となる。なお、鑑定評価を行った日時点においても未定の場合又は明らかとならない場合、あるいは提出や開示の可能性の有無及び可能性がある場合の属性の確認・確定にとどまっている場合はその旨を鑑定評価報告書に記載する。

不動産鑑定評価基準

X 関与不動産鑑定士の氏名

C 解説

不動産の鑑定評価に関する法律第 39 条第 2 項において、「鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない」とされている。

したがって、関与不動産鑑定士は、その資格を表示し、鑑定評価書に署名押印する。

関与不動産鑑定士は、鑑定評価の核となる主たる部分に該当する業務の全部又は一部の業務を担当し、業務の内容について「判断・調整・決定」を行うものであり、当会策定の「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針（以下「業務指針」という。）によると、下記の分担があげられ、これらは、「署名不動産鑑定士」とされている。

ア 総括不動産鑑定士

総括不動産鑑定士は、依頼者に提出する全ての鑑定評価書について関与する複数の不動産鑑定士を指揮するとともに鑑定評価の結果を検証し、一次的な責任を担う（すなわち、その鑑定評価書の全部分について依頼者に対する責任と監督処分上の責任を鑑定評価業務の各部分に関与した不動産鑑定士と共同して担う。）。総括不動産鑑定士は関与不動産鑑定士であり、鑑定評価書に、資格を表示して署名する。

イ 確定担当不動産鑑定士及び作成担当不動産鑑定士

確定担当不動産鑑定士及び作成担当不動産鑑定士は、関与不動産鑑定士であり、資格を表示して、鑑定評価書へ署名する。

なお、業務指針においては、上記の鑑定評価への関与の他に行われる受託審査、鑑定評価報告書の審査、鑑定評価業務の一部支援、計算ミスや誤字脱字程度のチェックを行う業務はいわゆる支援業務となり鑑定評価への関与とまではいえないとされており、これらを行う不動産鑑定士の鑑定評価書への署名は求められない。

ここで、総括不動産鑑定士の行う「検証」と鑑定評価報告書の「審査」について、業務指針においては、「検証の内容は、鑑定評価への関与の度合いにより一概には定義できないが、鑑定評価を行う当事者として、自らの判断として鑑定評価の結果を変更することもあり得ると考えられる。これに対し、当事者から独立した立場で行われる鑑定評価報告書の審査を行う者は、鑑定評価の結果に対して再検討の指摘等はできるが、鑑定評価の結果の変更等については署名不動産鑑定士が自らの責任により行うものと考えられる。」と区別している。

また、関与不動産鑑定士が提携業者に所属する場合は、当該不動産鑑定士の署名が必要であるとともに、所属業者名を必ず併記する。

不動産鑑定評価基準

- XI 依頼者及び提出先等の氏名又は名称
- XII 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

C 解説

鑑定評価を行った日までに提出先の氏名又は名称が確定された場合は、当該提出先の氏名又は名称を鑑定評価報告書に記載する。提出先の属性の確定にとどまった場合は、当該属性について記載することが必要である。

また、基準総論第8章第2節Ⅲで定める鑑定評価額の公表の有無について、確認した内容を鑑定評価報告書に記載する。公表について未定の場合又は明らかでない場合はその旨を記載する。

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について

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おいては、本留意事項Ⅵ1（1）及び（2）に定めるところによるものとする。

C 解説

依頼者に確認する事項として基準留意事項Ⅵ1.「依頼者、提出先及び利害関係等の確認について」に記載されている内容は、基準総論第9章第2節ⅨからⅪの事項を鑑定評価報告書に記載する場合に同様の取扱いとなる。

また、鑑定評価報告書の必要的記載事項に加えて、必要に応じてその他の事項を記載することは差し支えない。

F 記載例

◆依頼者以外の提出先

○○銀行ほか取引金融機関

◆依頼者以外への鑑定評価額の開示先

○○監査法人、取引の相手方

◆鑑定評価額の公表の有無

なし

- ・後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付して本鑑定評価の担当不動産鑑定士及び当社の承諾を得る必要がある。

◆関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者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：いずれもない。

◆依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

◆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

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：開示・提出先の具体的名称は明らかでないため不明

特定価格（総論第5章）

A 改正内容の概要

- i 特定価格の定義を、「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより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乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」に改正し、特定価格として求めなければならない場合であっても、結果として正常価格と相違ない場合は正常価格として表示するものとした。
- ii 特定価格を求める背景となる「法令等による社会的要請」の「法令等」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」を追加した。
- iii 特定価格を求める場合の適用手法に関する規定を基準留意事項から基準各論第1章第4節に移動した。
- iv 資産の流動化に関する法律と投資信託及び投資法人に関する法律に限定した記載となっている箇所について当該法律以外を根拠とする証券化の場合も対象となるように、対象を基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に修正した。
- v 特定価格を求める条件を基準総論第5章規定の対象確定条件等に該当しない、依頼目的に対応した条件として位置づけた。

B 改正の目的

a 価格の種類を表示

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。今回の改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

不動産鑑定評価基準において特定価格を求めることとされている鑑定評価目的の一部については、国際評価基準において求めることとされている価格の種類と異なるものがある。この例として特に挙げられるのが証券化対象不動産における投資採算価値を表す特定価格である。一方で国際的な内外投資に伴って行われる不動産の鑑定評価に当たり、鑑定評価において求める価格の種類が異なることはグローバル化の観点からは分かりづらいとの指摘がある。証券化対象不動産について、特定価格を求めることとされている理由は下記のとおりであるが、現状は鑑定評価書の利用者である投資家等に分かりやすいものとなっているとは必ずしもいいがたい状況にある。

ア 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、「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。

イ 一方、近年の実態として証券化の中心は、不動産取引に関し証券化スキームが導入された当時の流動化型からREIT等による運用型が中心となっており、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であり、また、多くの場合で収益価格を標準として価格形成が行われている。このため、鑑定評価額が「正常価格」と相違がない場合が多くなっているにもかかわらず、これらの場合にも「特定価格」と表示することで特に海外の投資家等に対し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、不動産鑑定評価基準と国際評価基準との整合性を高め、利用者にとってもわかりやすい鑑定評価とするため、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した。

一方、対象不動産の最有効使用と乖離するような運用方法や市場価値と収益価格が乖離しているような不動産の鑑定評価については、正常価格と対象不動産の収益力を適切に反映する価格との乖離についての注意喚起を行う仕組みは引き続き必要であるため、これに対応する投資採算価値を表す価格としての特定価格の位置づけを存置する。

b 特定価格として求める範囲

特定価格は法令等による社会的要請が必要とされているので、新たな社会的要請を背景とした制度の発足に合わせて法令等による指針等が作成されないと、基準に例示されている価格と同様の性格を有する価格の判定が必要となる場合であっても、基準に則った鑑定評価として求めることは困難な状況となっている。

このため、特定価格を求める場合の法令等の例示の一つに不動産鑑定士等の団体が定める指針を加えることで、当該団体の対応による、社会的な要請に応じた迅速な特定価格の鑑定評価を実現する。

一方、当該指針については、国土交通省との事前協議と団体内部での合意形成を必要条件にすることで、無秩序な特定価格による鑑定評価の実施を未然に防止する。

不動産鑑定評価基準

総論 第5章 鑑定評価の基本的事項

第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の設定

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものでなければならない。

I 価格

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、鑑定評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格である。
- ii 正常価格、正常賃料以外の価格等は、依頼目的（特定価格については法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的である必要がある。）に対応して条件が設定される。

<解説>

不動産の鑑定評価とは、「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、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表される」ものである。したがって、鑑定評価によって求める価格は、基本的には、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、すなわち「正常価格」である。

しかし、複雑な社会的需要に的確に対応するためには、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市場価値又は経済価値を合理的な根拠をもって求めることが必要となる場合がある。

したがって、基準では、そのような社会的需要に基づく依頼目的に対応して設定する条件及びその市場価値等の求め方並びに価格の種類を規定し、鑑定評価の作業において、その内容を明確にすることを求めている。

特に特定価格については、限定価格における併合のための売買等の依頼目的と異なり、法令等による社会的要請に基づく鑑定評価目的に対応する必要があるため、鑑定評価の依頼目的が、基準で規定する特定価格を求める法令等による社会的要請がある場合に該当する場合には、特定価格として求める必要がある。

不動産鑑定評価基準

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鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより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乖離することとなる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。

特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

運用上の留意事項

Ⅲ 「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

3. 鑑定評価によって求める価格の確定について

(2) 特定価格について

① 法令等について

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、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。）、企業会計の基準、監査基準をいう。

② 特定価格を求める場合の例について

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。

ア 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

この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社等（以下「投資法人等」という。）の投資対象となる資産（以下「投資対象資産」という。）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開示されることを目的に、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。

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。なお、投資法人等が投資対象資産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。

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

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る必要がある。

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、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。

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

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。

鑑定評価に際しては、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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 特定価格は、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鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合に求める。
- ii 投資採算価値を適正に表す価格又は事業の継続を前提とした価格については、運用方法等の最有効使用との相違のほか、前提とする利用方法から得られる収益に基づいて価格を判断することとなるので、正常価格との価格判断基準の相違も含まれる。
- iii 特定価格を求める背景となる「法令等による社会的要請」の「法令等」には、「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」が含まれる。
- iv 当該鑑定評価目的に対応した条件の下で求める経済価値が、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相違がない場合の価格の種類は正

常価格となる。

- v 投資採算価値を表す価格は、基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産のうち、投資法人等の投資対象資産としての取得時又は保有期間中の価格を求める場合に求める。

<解説>

a 特定価格の性格

特定価格の定義のうち、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより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乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」とは、正常価格の前提となる市場の「合理的と考えられる条件」のいずれかを欠く市場で成立する価格と、必ずしも何らかの市場で成立するものではないが、対象不動産の特定の経済価値を表示する価格を指す。

特定価格は、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の観点から正常価格の前提となる合理的と考えられる市場の条件の一部を満たさないことにより、正常価格と異なる価格となる可能性があるものである。

しかし、当該特定価格の条件が対象不動産の属する市場の特性等と一致している場合には、前提となる市場に相違がないため、求められる価格は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乖離しない。このような場合の価格の種類は正常価格となる。

b 特定価格を求める場面

特定価格は、正常価格の前提となる合理的と考えられる市場の条件の一部を満たさない価格であり、例外的に求めるものである。無秩序に許容すると鑑定評価書の利用者等の利益を害するおそれがある。

このため、基準では特定価格を求められる場合を「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」がある場合としている。すなわち、法令等に基づいて投資家や利害関係者等に対象不動産の価格の開示等を行う場合において、法令等の目的から正常価格の前提となる諸条件を満たさない条件を設定することが必要とされている場合である（法令等に価格を求める条件の規定がない場合も含む）。

なお、法令等のうち、「省令」とは、各省大臣が、主任の行政事務について、法律若しくは政令を施行するため、法律又は法令の特別の委任に基づいて発する命令をいい（国家行政組織法第12条第1項）、「内閣府令」とは、内閣府の長たる内閣総理大臣が発する命令（内閣府設置法第7条第3項）をいう。「その他国の行政機関の規則」とは、会計検査院規則、府・省の外局である委員会の規則などが該当する。「告示」とは、公の機関が必要な事項を公示する行為をいい、官報に掲載する方法で行われるものをい

う。「訓令」とは、上級官庁が下級官庁の権限行使を指揮するために発する命令で、行政組織内部における規律をいう。

また、「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。）」とは、本指針制定時点においては、当会が、国土交通省との協議を経て、当会が定める「指針の制定改廃に関する規程」に基づき実務指針として作成したものをいう。

c 特定価格の例示について

(a) 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産の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

この場合の鑑定評価目的は、投資対象資産の投資採算価値を適切に開示することにあるので、投資法人等が計画している運用方法に基づいて、標準的な投資期間に得られる収益に基づく投資採算価値を求める必要がある。

投資法人等が計画している運用方法は、必ずしも対象不動産の最有効使用と一致するものではないので、正常価格の前提となる市場の合理的と考えられる条件のうち、「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（基準総論第5章第3節1④）」を満たさない可能性がある。また基準各論第1章第4節Iに規定している投資採算価値を表す価格を求める鑑定評価の手法は、標準的な投資期間に得られる収益に基づいて価格判断を行うためのものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法と一致するものではない。

したがって、上記鑑定評価目的の下で、投資法人等が開示する運用方法を所与とすることにより、正常価格を求める場合の条件の内容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。

流動化型の証券化の場合には、対象不動産が必ずしも一般投資家の投資対象として適格な不動産とは限らないため、正常価格と投資採算価値を表す特定価格に乖離が生じる場合も多いが、REIT等による運用型の証券化の場合は、標準的な投資期間に得られる収益に基づいて市場が形成されている場合が多いので、結果として正常価格を求める場面が大半を占めることが想定される。

一方、対象不動産の最有効使用と異なる運用方法を前提とする場合や市場価値と収益価格が乖離しているような不動産については、正常価格との相違を示すことにより投資家への注意喚起を行うことが必要である。

したがって、流動化型の証券化の場合においても対象不動産の属する市場の特性等（特に収益価格によって価格形成がなされているものであるか。）を慎重に分析する必要があり、安易に「正常価格との乖離はない」、と判断しないよう慎重な対応が必要である。

なお、証券化対象不動産のうち、抵当証券のように対象不動産の投資採算価値ではなく売却可能価格としての担保価値が重視される場合は、正常価格を求めれば足りる³³。

また、投資法人等が投資対象資産を譲渡する場合には、購入者は利用方法について証券化対象不動産であることによる制約は受けず、また投資法人等への投資家に対しても市場での適正な売却価格（市場価格）が開示されれば足りるので、求める価格は正常価格となる。

適用手法については基準各論第1章第4節I参照。

(b) 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

この場合の鑑定評価目的は、対象不動産を処分するものとして、競売手続も念頭に売却した場合の市場価値を適切に関係者に開示することにあるので、通常より短期間で売却した場合の適正な処分価格として求める必要がある。

対象不動産に対する需要が高く、標準的な市場公開期間を経て成立する価格と当該期間より短期間で成立しうる価格との間に特段の差異が認められない場合を除いて、適切に早期売却による減価を反映した価格を求める必要がある。

適用手法については基準各論第1章第4節II参照。

(c) 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

この場合の鑑定評価目的は、会社更生法又は民事再生法を適用して現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格と処分した場合の価格とを比較することにあるので、現在の事業から将来得られる収益に基づく価値を求める必要がある。

また基準各論第1章第4節IIIに規定している事業の継続を前提とした価格を求める鑑定評価の手法は、現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格を求めるものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法と一致するものではない。

したがって、上記鑑定評価目的の下で、現在の事業の継続を所与とすることにより、正常価格を求める場合の条件の内容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。

³³ この場合においても原則として基準各論第3章の適用は必要である。適用外になるかどうかについては、「証券化実務指針」参照。

適用手法については基準各論第1章第4節Ⅲ参照。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼目的について、単に「資産評価」や「売買の参考」といった抽象的な内容ではなく、依頼が必要となった背景や取引等の内容を具体的に確認し、特定価格として求める必要があるかどうかを確認する必要がある。

特定価格として求める必要がある場合には、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」により、正常価格を求める場合との条件や適用手法等の相違について受付時に説明する必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅴ参照。

特定価格（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅩⅦまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かつこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、総論第7章第2節Ⅰ1. に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かつこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。

C 解説

<基本的考え方>

- i 限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合には、原則として正常価格又は正常賃料を併記する。
- ii 支払賃料を鑑定評価額として求めた場合は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、実質賃料の額を併記する。

<解説>

価格又は賃料の種類を記載することは、どのような市場等の条件に基づいて価格又は賃料を求めたかを明確にし、条件の異なる他の価格や賃料との無用の混乱を避けるためのものである。

また、限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合に、正常価格又は正常賃料を併記することは、限定価格や特定価格又は限定賃料と正常価格又は正常賃料との相違を明確にするためである。なお、特殊価格は一般に市場性を有しない利用現況を前提に求めるものであり、また継続賃料は市場参加者が特定されているものであるため、正常価格又は正常賃料の併記は求められていない。

不動産鑑定評価基準

V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連

鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 特定価格等を求める条件は、基準総論第5章規定の対象確定条件等に該当しない、依頼目的（鑑定評価目的）に対応した条件である。
- ii 特定価格は、法令等による社会的要請を背景にして求めるものであるため、当該法令等による社会的要請の根拠を記載する。

<解説>

正常価格を求める場合は、その前提となる合理的と考えられる条件を満たす市場を前提としている旨を記載する。

特定価格や限定価格等を求めた場合には、依頼目的に対応した条件の設定により正常価格の前提となる諸条件を満たさなくなるため、依頼目的と設定した条件との関係を明確に記載する必要がある。

特に特定価格は、法令等による社会的要請を背景にして求めるものであるため、当該法令等による社会的要請の根拠を記載する必要がある。

なお、特定価格として求める要件に該当するが、対象不動産について、結果的に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乖離しないと判断された場合は、価格の種類としては「正常価格」となるが、乖離する場合と同様に、根拠となる法令等による社会的要請の内容及び依頼目的（鑑定評価目的）に対応した条件を記載するとともに、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乖離しないと判断した理由を記載する。

F 記載例

- a 基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産の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

◆依頼目的

資産評価（資産の流動化に関する法律第40条第1項8号に基づき投資家に価格を開

示するため)

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、資産の流動化に関する法律第 40 条第 1 項 8 号に基づく³⁴投資家に開示するための価格を求めるものであり、資産流動化計画により予定された運用方法を所与として、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表す価格を求めるものである。当該運用方法は、対象不動産の最有効使用と異なると判断される。したがって、本件鑑定評価で求める価格は特定価格（投資採算価値を表す価格）である。」

（正常価格と一致する場合）

「依頼目的により、本件鑑定評価は、資産の流動化に関する法律第 40 条第 1 項 8 号に基づく投資家に開示するための価格を求めるものであり、資産流動化計画により予定された運用方法を所与として投資採算価値を表す価格を求めるものである。しかし当該運用方法は、対象不動産の最有効使用と異ならないと判断される。また、対象不動産の典型的な市場参加者は投資家であり、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標準として価格形成されているものと判断される。したがって、本件鑑定評価は、投資採算価値を表す価格を求めるものであるが、正常価格と一致するため、求める価格は正常価格である。

鑑定評価に当たっては、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て鑑定評価額を決定する。」

◆依頼目的に対応した条件

- ・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。
- ・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。

b 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

◆依頼目的

資産評価（民事再生法第 124 条に基づく財産評定のため）

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、民事再生法第 124 条に基づく財産評定のための鑑定評価を行うものであり、同法に基づき「処分するものとして」の価格、すなわち、

³⁴ 具体的な法令条項等を特定することが困難な場合は、「投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるもの」としても構わない。

早期売却を前提とした価格を求める。当該価格は、正常価格が前提とする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価格であり、対象不動産の市場からは正常価格と異なることが推定される。したがって、本件鑑定評価では、特定価格（早期売却を前提とした価格）を求める。」

◆依頼目的に対応した条件

市場公開期間を○か月とする（対象不動産の通常の市場公開期間³⁵より短い期間）。

c 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

◆依頼目的

売却（会社更生法第 46 条に基づく事業の譲渡のため）

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、会社更生法第 46 条に基づき、事業の全部の譲渡又は事業の重要な一部の譲渡を行うに伴い、現在の事業の継続を前提とした価格を求める。当該利用は、対象不動産の最有効使用と異なると判断される。したがって、本件鑑定評価では、事業の継続を前提とした価格として特定価格を求めるものである。」

◆依頼目的に対応した条件³⁶

- ・対象不動産の価格時点現在の利用現況（事業内容）を所与とする。
- ・現状の事業が継続されるものとして、事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格に基づいて鑑定評価額を決定する。

³⁵ 通常の市場公開期間を具体的に記載する必要はないが、価格時点における対象不動産の属する市場の需給動向を勘案した期間について鑑定評価書の利用者に説明できるようにする必要がある。

³⁶ ここでは、事業継続の例示のため、早期売却の考慮の要否については記載していない。

特定価格（各論第1章）

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第4節 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法

I 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

この場合は、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。

II 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

この場合は、通常の商品公開期間より短い期間で売却されるという前提で、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。

III 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

この場合は、原則として事業経営に基づく純収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。

C 解説

a 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

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表す価格を求めるためには、標準的な投資家の価格判断の考え方をもとに鑑定評価の手法を適用する必要がある。

標準的な投資家は、開示される資産流動化計画等の対象不動産の運用計画に基づく一定期間の保有による収益と転売による収益を投資採算価値の判断の基準としていると考えられる。また、基準各論第3章の適用対象となる証券化対象不動産の鑑定評価においては、より詳細な調査と判断過程の明示が必要とされている。

したがって、この考え方に沿ったDCF法により求めた試算価格を標準として鑑定評価額を求めることが適切である。

直接還元法による検証に当たっては、単に求められた試算価格を比較するのみでなく、その過程における収益、費用、利回り等についての妥当性についても相互に確認を行う必要がある。

投資採算価値は、投資という視点から判断するものであるため、利回りの査定に当たっては、国債等投資対象として比較検討される他の資産とのリスクの程度と利回りの開差との関係にも留意が必要である。

b 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

早期売却を前提とした価格を求める方法として二通りあげられている。

一つは、正常価格の前提となる市場の要件のうち、市場公開期間を短期とした市場を前提として、各手法を適用して試算価格を求める方法である。原価法は、取引事例比較法や収益還元法に比べ、市場公開期間が短いことによる影響の反映の精度が一般的に劣ると考えられるため、検証の位置づけにとどまっている。

一方、比較可能な早期売却事情のある取引事例等が得られない場合には、取引事例比較法や収益還元法の適用が困難であるため、正常価格を求めたうえで、別途早期売却に伴う減価を査定して鑑定評価額を求めることもできる。なお、対象不動産の最有効使用が建物等を取壊すことと判断される場合の建物等の取壊し費用は、早期売却による減価の対象とならないことに留意する必要がある。

また、早期売却に伴う減価の査定に当たっては、転売目的の市場参加者を想定した取得採算価格（転売予測価格（正常価格）から転売までの期間に対応した費用と利潤を控除して求める価格）も有効な検証手段として考えられる。

c 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

事業の継続を前提とした価格を求める場合は、前提となる現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価値はいかほどか、という観点を中心に鑑定評価額を求める必要がある。したがって、現在の事業から得られる事業収益に基づく収益価格を標準として求める。同業種の事業の用に供されている不動産に係る取引事例等が把握できる場合には取引事例比較法の適用も可能であるが、収益価格に比べその精度が一般に劣る。原価法の適用に当たっては、現在の事業を継続することが対象不動産の最有効使用ではないこともあるので、敷地については土地としての最有効使用との格差、建物については有効活用の程度等に留意する必要がある。また、当該事業に係る業界の動向等についても十分考慮する必要がある。

D 具体例

- ・投資採算価値については、「証券化実務指針」参照。

- ・民事再生法及び会社更生法に係る特定価格については、「倒産手続における不動産の鑑定評価上の留意事項」参照。

E 依頼者との確認事項等

特定価格を求める評価目的に対応した適用手法について、求める価格の性格とあわせて依頼者に説明し、理解を求めることが必要である。

鑑定評価の手法の適用（総論第8章）

A 改正内容の概要

- i 鑑定評価の手法に関し、原則として「三方式」を反映した適用可能なすべての手法を適用することを求めている改正前の規定について、市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求める規定に変更した。

なお、結果的に、一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（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ている場合）には、「複数の手法を適用した」とみなすことができる。
- ii この判断の指針となる、不動産の種別・類型等や市場の特性等に応じて具体的にどの手法を適用すべきかについては、基準各論各章に定めるもののほか、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国土交通省との協議を経て定める指針（本実務指針）で定めることとした。

B 改正の目的

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。今回の改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

国際評価基準において求める価格の中心は、日本と同様にMarket Value（市場価値）とされており、当該Market Value（市場価値）を求めるためには、不動産鑑定士が必要と判断する「単一」又は「複数」の手法を適用することを求めている。

一方、改正前の基準では、価格形成への影響の程度、正常価格を求めるための試算価格としての説得力の如何にかかわらず、原価方式、比較方式、収益方式の考え方を反映した適用可能なすべての手法を適用することとされており、国際評価基準と相違がある。

この結果として、対象不動産の価格形成に及ぼす影響がほとんどないと判断される手法の適用にも、不動産鑑定士は一定の労力を費やしている。

上記を踏まえ、今回の改正においては、まず「方式」と「手法」との関係を整理し、鑑定評価の各手法が市場参加者の判断基準をどの程度反映しているか等の市場分析を丁寧に行い、さらに三方式の考え方がどのように具体的に各手法に反映しているかを確認することを通じて、鑑定評価の精度を維持しつつ、手法の適用に係る規定について国際評価基準との整合性を向上させることに念頭を置いている。なお、鑑定評価においては三方式の考え方を併用して正常価格を判断するものであるとする基本的考え方についての変更はない。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第7節 鑑定評価の手法の適用

鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、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の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

5. 鑑定評価の手法の適用について

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。

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。

不動産鑑定評価基準

各論 前文

不動産鑑定士は、総論において記述したところに従い自己の専門的学識と応用能力に基づき、個々の案件に応じて不動産の鑑定評価を行うべきであるが、具体的な案件に臨んで的確な鑑定評価を期するためには、基本的に以下に掲げる不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた鑑定評価の手法等を活用する必要がある。

C 解説

<基本的考え方>

- i 適用する鑑定評価の各手法は、価格の三面性を反映した鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式、収益方式）のいずれかの考え方を中心としているものの、理論的には

他の方式の考え方も相互に反映されるべき性格のものである。

- ii 不動産鑑定評価としての鑑定評価額の精度を保つため、市場の特性及び資料の信頼性等についての判断を踏まえ、原則として鑑定評価の三方式の考え方を併用し、基準各論に定められている手法を適用すべきであるが、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により鑑定評価の手法の一部の適用が困難な場合もある。そのような場合においても、適用できない手法の考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。
- iii また、対象不動産の属する市場により、対象不動産の類型等に対応して基準各論の規定により適用すべきとされる鑑定評価の手法の中で、典型的な市場参加者の価格等の判断の中心となっている手法がある。このような場合に、対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した手法（原則として複数の手法）を適用するに当たり、当該適用する手法において、複数の方式の考え方が反映され、対象不動産の価格形成について、客観的にみて十分な説得力があると認められる場合に限り、結果的に基準各論に規定する手法を一部省略することができる場合がある。すなわち、市場分析の結果を踏まえ、ある鑑定評価の手法の適用により、複数の鑑定評価方式の考え方が反映され、かつ、十分に対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した精度の高い鑑定評価額が求められると判断される場合には、当該手法の適用において複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことが可能となる場合もあり得るため、結果的に適用する鑑定評価の手法が限定される場合もある。
- iv 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、基準各論及び不動産鑑定士等の団体が国土交通省との協議を経て定める指針により定めるとされている。

基準では、不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに取引慣行の成熟の程度に応じて適用すべき手法が定められているので、指針では市場の特性等や複数の鑑定評価方式の考え方の反映を勘案した手法適用上の留意点について規定する。
- v 適用手法の選択は、対象不動産の調査の範囲を限定する調査範囲等条件の設定と異なり、依頼者との合意により決定するものではなく、不動産鑑定士等の団体が国土交通省との協議を経て定める指針における規定に基づき、市場分析により把握した市場の特性等を踏まえ不動産鑑定士が自ら判断するものである。

<解説>

鑑定評価の手法の適用に当たっては、それぞれの鑑定評価の手法が鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式及び収益方式）をどのように反映しているか等の手法の特徴を十分に理解した上で、地域分析と個別分析の結果把握された対象不動産に係る市場の特性等（基準総論第6章参照）を勘案して、対象不動産に即して適切に行うべきである。

鑑定評価の各手法を適用して求めた試算価格（賃料）は、それぞれが独立して鑑定評

価で求める価格等を指向しており、各手法は価格の三面性を反映した鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式、収益方式）のいずれかの考え方を中心としているものの、理論的には他の方式の考え方も相互に反映されるべき性格のものである。なお、「複数の方式の考え方が反映されている場合」の例としては、下記のようなものが考えられる。

- ・取引事例比較法の適用における価格形成要因の比較に当たり、対象不動産と取引事例との建物の再調達原価や経過年数、管理状況を踏まえた減価修正の格差等の原価方式の考え方を比準の要素として反映している場合。
- ・取引事例比較法の適用における価格形成要因の比較に当たり、対象不動産と取引事例との想定される賃料水準や維持管理費、修繕費等の費用の格差等の収益方式の考え方を比準の要素として反映している場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、賃貸事例比較法により賃料の査定や実際賃料の検証を行う場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、原価方式の考え方を反映し建物の経過年数や管理状況を踏まえた減価の程度を勘案した修繕費等の費用や還元利回りの査定を行う場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、利回りを取引事例の利回りから比準して求める場合。

しかし、各試算価格（賃料）の説得力には、対象不動産の種類や市場分析の結果及び収集できた資料の信頼性等に基づき優劣が認められるので、精度の高い鑑定評価額を求めるためには、鑑定評価の三方式の考え方を併用し、基準各論に定められている手法を適用すべきであり、具体的には各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性に留意して、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の手法を併用することが原則となる。なお、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等によりこれらの鑑定評価の手法の一部の適用が困難な場合もあるが、そのような場合においても適用できない手法の考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

対象不動産の種類や市場分析の結果として把握する同一需給圏内の取引の実情等により、既存市街地内に存する宅地のように原価方式の考え方を中心とする手法の適用がそもそも困難な場合や、対象不動産と比較可能な類似の不動産の取引が極端に少なく比較方式の考え方を中心とする手法の適用が困難な場合、対象不動産が属する市場（地域）において、賃貸の用に供している不動産が観察できず比較可能な賃貸事例等の収集ができないため、収益方式の考え方を中心とする手法の適用が困難な場合等がある。このような場合には、複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合もあるが、当該市場分析の結果を鑑定評価報告書において明確にし、適用可能な鑑定評価の手法の適用に当たり、適用困難な手法の考え方を参酌する等により客観的に鑑定評価額の決定を行う必要がある。

また、対象不動産に係る市場の特性により、対象不動産の類型等に対応して基準各論の規定により適用すべきとされる鑑定評価の手法の中で、典型的な市場参加者の価格等

の判断の中心となっている手法がある。このような場合に、対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した手法（原則として複数の手法）を適用するに当たり、当該適用する手法において、複数の方式の考え方が反映され、対象不動産の価格形成について、客観的にみて十分な説得力があると認められる場合³⁷に限り、結果的に基準各論に規定する手法を一部省略することができる場合がある。すなわち、市場分析の結果を踏まえ、ある鑑定評価の手法の適用により、複数の鑑定評価方式の考え方が反映され、かつ、十分に対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した精度の高い鑑定評価額が求められると判断される場合には、当該手法の適用において複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことが可能となる場合もあり得るため、結果的に適用する鑑定評価の手法が限定される場合もある。なお、このような場合には、当該複数の鑑定評価方式の考え方が反映されていると判断した理由について鑑定評価報告書において明確に説明する必要がある。

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³⁸に対応した鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、基準各論及び不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議を経た指針により規定されることとされており、基準では、不動産の種別及び類型、賃料の種類並びに取引慣行の成熟の程度に応じて適用すべき手法が定められているので、本指針では市場の特性等や複数の鑑定評価方式の考え方の反映を勘案した手法適用上の留意点について規定する。（個別の類型や市場特性に係る具体的な対応例については、さらに検討を進め、国土交通省と今後協議を行っていくこととする。）

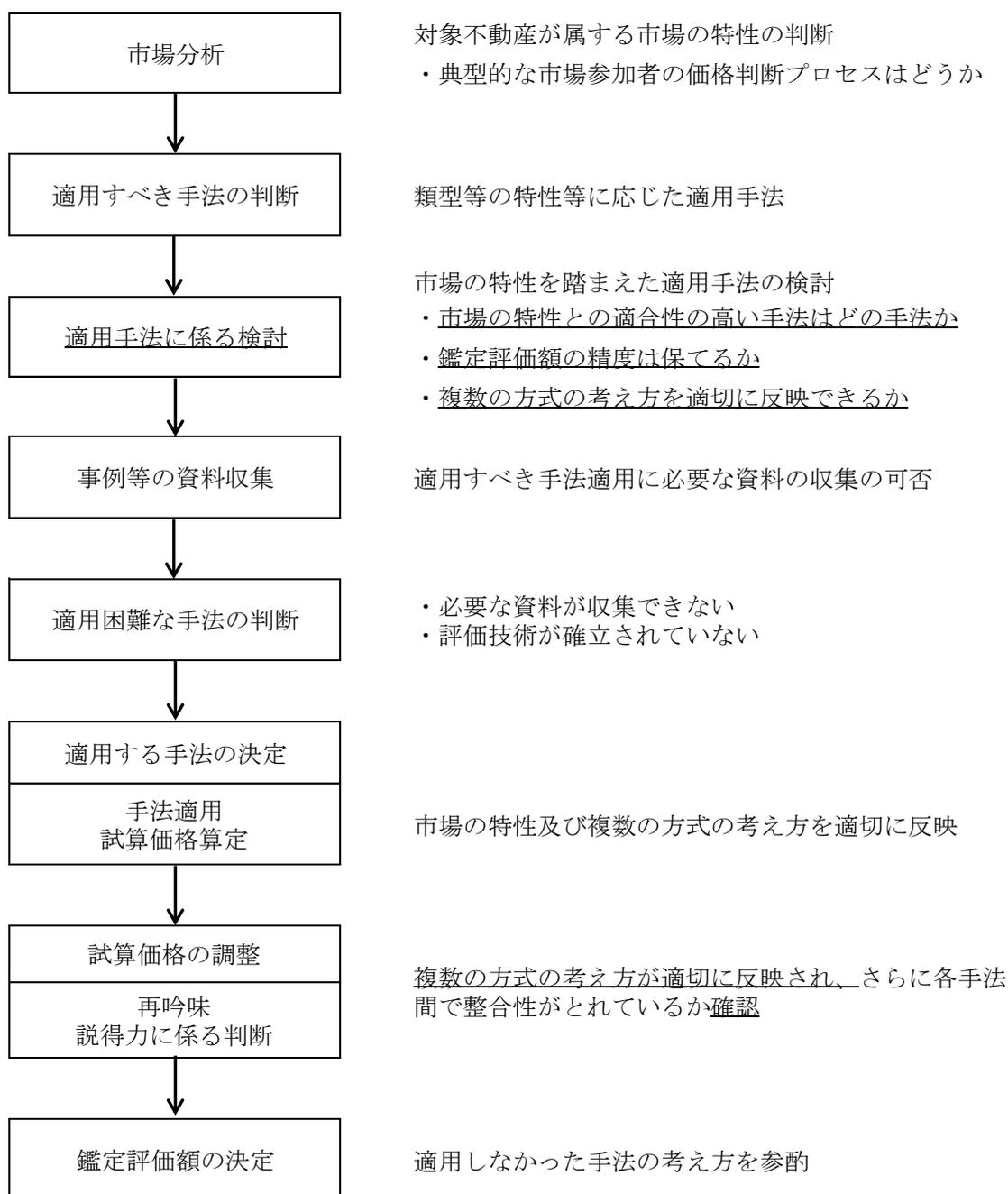
適用可能な手法を省略する場合には、典型的な市場参加者が価格等の判断をどのように行っているか、と鑑定評価方式の考え方及び鑑定評価の手法との適合性はどうか、また当該適合性の判断を踏まえ、複数の鑑定評価方式の考え方は適用する手法の中にどのように反映されているかに特に留意する必要がある。

なお、基準各論第3章適用の鑑定評価を行う場合には、より精緻な鑑定評価が求められるため、市場分析により把握した市場の特性にかかわらず適用可能な鑑定評価の手法の省略はできない。

³⁷ 適用しない手法（手法の適用が可能な資料を得られたとしても典型的な市場参加者の価格等の判断に与える影響が著しく僅少であると判断される手法）を適用した場合と実質的に同程度の精度が保てると判断される場合。

³⁸ 市場の特性のほか、社会的要請（特定価格を求める場合）等。

【鑑定評価の手法の適用に係る手順・フロー図（イメージ）】



・下線部分が今回の基準改正に係る箇所

D 具体例

個別の種類や市場特性に係る対応例については、さらに検討を進め、国土交通省と今後協議を行っていくこととする。

F 記載例

総論第9章第2節VII 3 参照。

鑑定評価の手法の適用（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

1. 意義

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在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

収益還元法は、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価格を求める場合に特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

なお、市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 収益還元法は、将来期待される純収益の現在価値の総和として求める。
- ii 収益還元法は、市場性を有しない不動産又は、対象不動産の属する市場において収益性が価格決定に影響を与えていないと判断される場合以外は、現況自用であっても賃貸を想定する等して適用すべき手法である。

<解説>

不動産の経済価値（市場価値を含む。）を収益性に着目して求める場合には、価格時点以降に得られると期待される純収益を合計することにより求めることとなる。将来得られると期待される純収益は、それぞれ得られる時点が異なるので、それぞれを現在価値に割り引いたうえで合計する必要がある。

賃貸事業を含む事業の用に供されている不動産は、その属する市場における市場参加

者の価格判断において収益性が重視されることが多いので、特に収益還元法は有効な手法となる。

収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであるので、収益還元法は基本的にすべての不動産に適用すべきものであるが、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から典型的な市場参加者の価格等の判断に与える影響が著しく僅少であると判断される場合には、必ずしも適用を求められるものではない。

また、取引価格の上昇が著しいときには、収益性からの価格判断は市場で成立している価格の有力な検証手段となるが、その際には、純収益の予測が経済動向と乖離していないか、利回りは金融資産等の利回りとの比較において適切か、等を慎重に検討する必要がある。

D 具体例

総論第8章第7節参照。

E 依頼者との確認事項等

総論第8章第7節参照。

鑑定評価の手法の適用（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、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。

3. 鑑定評価の手法の適用に関する事項

適用した鑑定評価の手法について、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章の規定並びに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との関係を記載しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章鑑定評価報告書」について

3. 鑑定評価の手法の適用について

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。

C 解説

<基本的考え方>

- i 適用できるにもかかわらず特定の手法の適用を省略した場合には、複数の鑑定評価方式の考え方の反映を含む、その合理的理由を鑑定評価報告書に記載する。
- ii 適用しない手法について、市場分析によるものと資料等が不十分によるものとを明確に記載する。

＜解説＞

鑑定評価の手法については、対象不動産の種類等に応じて、基準各論第1章から第3章に原則的に適用すべき手法が規定されている。

鑑定評価報告書には、まず各論に規定された内容を記載したうえで、特に一部の手法を適用しない等、その内容と異なる手法の適用を行った場合には、対象不動産の市場の特性や収集できた資料の内容等との関係を踏まえ、典型的な市場参加者の価格等の判断と鑑定評価方式の考え方や鑑定評価の手法との適合性はどうか、また当該適合性の判断を踏まえ、複数の鑑定評価方式の考え方は適用する手法の中にどのように反映されているかについて、その合理的理由を記載する必要がある。

一部の手法を適用しない理由としては、適用するための適切な資料が十分に収集できなかったことによる場合³⁹（適用が困難な場合）と、対象不動産の典型的な市場参加者の価格等の判断と鑑定評価方式の考え方や鑑定評価の手法との適合性による場合（市場の特性等を踏まえ適用しない場合）とがあるので、その違いを明確にして理由を記載する必要がある。

F 記載例

記載例については、国土交通省との協議を行った上で作成。

³⁹ 鑑定評価を行うための要件を満たし、事例不動産の概要が把握できる取引事例が収集できず、取引事例比較法が適用できない場合等。適用が困難な場合は、鑑定評価としての精度が満たせるかの検討も必要となる。