

不動産鑑定評価基準の一部改正

不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）の一部を次のように改正する。

目次中「提出先」を「提出先等」に、「鑑定評価方式」を「鑑定評価の手法」に、「第3節 建物」を「第3節 建物」に、「第4節 DCF法の適用等」を「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」に、「第4節 DCF法の適用等」を「第5節 DCF法の適用等」に、「第3節 証券化対象不動産の個別的要因の調査等」を「第4節 証券化対象不動産の個別的要因の調査等」に、「第2節 処理計画の策定」を「第3節 処理計画の策定」に、「第1節 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢」を「第1節 証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢」に、「第2節

証券化対象不動産の鑑定評価の基本的姿勢

に改める。

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

総論第2章第2節Ⅰ中「属し、かつ、当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない」を「属している」に改める。

総論第3章第3節Ⅱ中「建物に関する」を「建物の各用途に共通する」に、「増改築」を「増改築等」に改め、9.の次に「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。」を加え、同節Ⅲ中「適応の状態」の下に「、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態」を加え、同Ⅲ1.中「借主」を「賃借人」に改め、同Ⅲ3.を次のように改める。

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

総論第5章第1節を次のように改める。

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。

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ない。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。

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。

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。

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。

総論第5章第3節Ⅰ中「依頼目的及び条件に応じて」を「依頼目的に対応した条件により」に、「依頼目的及び条件に即して」を「依頼目的に対応した条件を踏まえて」に改め、3. を次のように改める。

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

総論第5章第3節Ⅱ中「依頼目的及び条件に応じて」を「依頼目的に対応した条件により」に、「依頼目的及び条件に即して」を「依頼目的に対応した条件を踏まえて」に改める。

総論第7章第1節中「このほか三手法」を「このほかこれら三手法」に改め、同節Ⅰ2. 中「これらの」を削り、「おける」を「おいて」に改め、同節Ⅱ1. 中「この場合において、対象不動産が現に存在するものでないときは、価格時点における再調達原価を適切に求めることができる場合に限り適用することができるものとする。」を削り、同Ⅱ2. (2) 中「原価の総額であり、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。」の次に「これらの場合における通常の付帯費用には、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額等が含まれる場合があることに留意する必要がある。」を加え、同(2)①中「与えていると」の下に「客観的に」を加え、同(2)②中「更地の価格」の下に「に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額」を、「借地権の価格」の下に「に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額」を加え、同(2)③ア中「要した」を「要する」に改め、同Ⅱ3. (2) を次のように改める。

(2) 減価修正の方法

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、

また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

総論第7章第1節IV1. 中「不動産以外のものには」の下に「基本的に」を加え、「住宅地」を「不動産」に、「土地」を「不動産」に、「その価格」を「取引価格」に改め、同IV3. (1)②中「近隣地域又は同一需給圏」を「近隣地域若しくは同一需給圏」に、「類似の不動産若しくは同一需給圏」を「類似の不動産又は同一需給圏」に改め、ア及びイを次のように改める。

ア 総収益の算定及び留意点

(ア) 対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合

賃貸用不動産の総収益は、一般に、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額（以下「支払賃料等」という。）とする。賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

なお、賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定及び賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。

(イ) 対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定する場合

対象不動産に最有効使用の賃貸用建物等の建設を想定し、当該複合不動産が生み出すであろう総収益を適切に求めるものとする。

イ 総費用の算定及び留意点

賃貸用不動産（ア（イ）の複合不動産を想定する場合を含む。）の総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料等の諸経費等を加算して求めるものとする。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総費用は、売上原価、販売費及び一般管理費等を加算して求めるものとする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とした場合、総費用は上記賃貸用不動産の算定の例によるものとする。

なお、DCF法の適用に当たっては、特に保有期間中における大規模修繕費等の費用の発生時期に留意しなければならない。

総論第7章第2節I 1. 中「貸主」を「賃貸人等」に改め、同Iに4. として次のように加える。

4. 継続賃料を求める場合

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（以下「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

総論第7章第2節II 1. (2) ③ア中「減価償却費」の下に「(償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない。)」を加え、同節III 1. 中「貸主」を「賃貸人等」に改め、同1. (2) ①中「正常賃料」を「新規賃料」に改め、同(2) ②中「については」の下に「、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ」を加え、「次に掲げる契約の事項等」を「契約内容及び契約締結の経緯等」に改め、アからウを削り、同III 2. (2) ②中「現行賃料を定めた時点」を「直近合意時点」に、「標準とし」を「踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り」に改め、同III 3. 中「現行賃料を定めた時点」を「直近合意時点」に改め、同3. (2) 中「であり」の下に「、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ」を加え、「各種指数等」を「各種指数や整備された不動産インデックス等」に改め、同III 4. 中「である。」の下に「試算賃料を求めるに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならない。」を加える。

総論第8章前文中「提出先」を「提出先等」に、「鑑定評価方式」を「鑑定評価の手法」に改める。

総論第8章第1節中「及び条件について依頼者の意思を」を「、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に」に改める。

総論第8章第2節を次のように改める。

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。

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

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。

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。

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。

III 鑑定評価額の公表の有無

総論第8章第3節中「鑑定評価方式」を「鑑定評価の手法」に改める。

総論第8章第4節I中「第5節のI」を「第5節I」に、「登記簿等において」を「登記事項証明書等により」に改める。

総論第8章第5節I中「登記簿謄本」を「登記事項証明書」に改める。

総論第8章第6節中「明らかでない」を「十分に判明しない」に、「依頼条件」を「依頼者の事情」に、「付加して鑑定評価を行うこと又は」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」に、「を付加するためには」を「又は調査範囲等条件を設定するためには」に改める。

総論第8章第7節を次のように改める。

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。

総論第8章第9節中「以上に」を「第1節から第8節で」に、「地価公示法第2条第1項の」を「地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める」に改める。

総論第9章第1節中「鑑定評価方式」を「鑑定評価の手法」に、「その他」を「のみならず」に改める。

総論第9章第2節を次のように改める。

第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともIからXII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。

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。

III 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類

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つた場合にあつては、その理由

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。

VI 価格時点及び鑑定評価を行った年月日

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

鑑定評価額の決定の理由の要旨は、下記に掲げる内容について記載するものとする。

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。

2. 最有効使用の判定に関する事項

最有効使用及びその判定の理由を明確に記載する。なお、建物及びその敷地に係る鑑定評価における最有効使用の判定の記載は、建物及びその敷地の最有効使用のほか、その敷地の更地としての最有効使用についても記載しなければならない。

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。

4. 試算価格又は試算賃料の調整に関する事項

試算価格又は試算賃料の再吟味及び説得力に係る判断の結果を記載しなければならない。

5. 公示価格との規準に関する事項

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。

7. その他

総論第7章第2節I 1. に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

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。

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。

X 関与不動産鑑定士の氏名

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

各論の前文中「不動産の種類別」を「不動産の種別及び類型並びに賃料の種類」に改める。

各論第1章第1節I 1. 中「自用の建物及びその敷地」を「配分法が適用できる場合における建物及びその敷地」に改め、「（建物等の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について敷地に帰属する純収益から敷地の収益価格を求める方法）」を削り、同I 2. を次のように改める。

2. 建付地

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関連を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続使用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

各論第1章第1節I 3. ③イ中「所有者」を「借地権設定者」に改め、同③エ中「借地人」を「借地権者」に改め、同3. (1) ①中「借地人」を「借地権者」に改め、同(1) ②ア中「並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし」を「、土地残余法による収益価格」に、「比較考量して」を「関連づけて」に、「次に掲げる事項」を「次の(ア)から(キ)ま

でに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)」に改め、同アに(ク)及び(ケ)として次のように加える。

(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容

(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

各論第1章第1節I3.(1)②イ中「を標準とし」を削り、「比較考量して」を「関連づけて」に、「アの(ア)」を「ア(ア)」に改め、「掲げる事項」の下に「(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)」を加え、同3.(2)中「賃貸人」を「借地権設定者」に改め、「現在価値をいう。」の下に「なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることに留意すべきである。」を加え、「(1)、②、アの(ア)」を「(1)②ア(ア)」に改め、「掲げる事項」の下に「(定期借地権の付着している宅地の評価に当たっては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)」を加え、「借地人」を「借地権者」に改める。

各論第1章第2節I中「転換」を「変更」に、「用途変更後」を「用途変更等を行った後」に改め、同節III1.中「②、アの(ア)」を「②ア(ア)」に改め、「掲げる事項」の下に「(借地権が定期借地権の場合には、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)」を加え、同III2.中「②、アの(ア)」を「②ア(ア)」に改め、「(キ)まで」の下に「に掲げる事項(借地権が定期借地権の場合には、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)」を加え、「IIの1.」を「II1.」に改め、同節IV1.(1)①ア中「増改築」を「増改築等」に改め、同IV.2.(2)中「IIの1.から7.」を「II1.から7.」に改める。

各論第1章第3節I中「積算価格」の下に「を標準とし」を加え、「(敷地の価格を収益還元法以外の手法によって求めることが出来る場合に、敷地と建物等からなる不動産について建物等に帰属する純収益から建物等の収益価格を求める方法)」を削り、「関連づけて」を「比較考量して」に改め、同Iに次のただし書きを加える。

ただし、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

各論第1章第3節III中「7.」を「6.」に改める。

各論第1章に次の一節を加える。

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、通常の市場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。

各論第2章第1節Iを次のように改める。

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。

- (1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行
- (2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容

2. 宅地の正常賃料を求める場合

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

3. 宅地の限定賃料を求める場合

宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 隣接宅地の権利の態様
- (2) 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容

各論第2章第1節II 1. を次のように改める。

1. 継続賃料の価格形成要因

継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における要因が中心となるが、主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の推移及びその改定の程度
- (2) 土地価格の推移
- (3) 公租公課の推移
- (4) 契約の内容及びそれに関する経緯
- (5) 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

各論第2章第1節II 2. 中「前記1.」を「前記2.」に改め、同2. を同II 3. とし、同IIに2. として次のように加える。

2. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、

差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移
- (2) 土地価格の推移
- (3) 賃料に占める純賃料の推移
- (4) 底地に対する利回りの推移
- (5) 公租公課の推移
- (6) 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度
- (7) 契約の内容及びそれに関する経緯
- (8) 契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間
- (9) 賃料改定の経緯

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

各論第2章第2節を次のように改める。

第2節 建物及びその敷地

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因は、宅地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。

2. 建物及びその敷地の正常賃料を求める場合

建物及びその敷地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容による使用方法に基づく建物及びその敷地の経済価値に即応する賃料を求めるものとする。

建物及びその敷地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。

なお、建物及びその敷地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地の全体と当該部分との関連について総合的に比較考量して求めるものとする。

II 継続賃料を求める場合

建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。この場合において、各論第2章第1節II中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

各論第3章中第4節を第5節とし、第3節を第4節とし、同章第2節II中「第2節I(1)から(6)」を「第3節I(1)から(6)」に改め、同節を同章第3節とし、同章第1節の次に次の一節を加える。

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。

附 則

この改正は、平成26年11月1日から施行し、改正後の不動産鑑定評価基準は、同日以後に契約を締結する鑑定評価から適用する。