

証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方

平成 21 年 12 月 24 日

国 土 交 通 省

目次

I. 目的	1
II. 適用範囲	1
III. 価格調査の実施の指針	1
(1) 内覧の実施	1
(2) 適用する手法	2
(3) 未竣工建物を含む不動産の竣工を前提として行う価格調査	2
(4) 成果報告書の記載事項等	3

I. 目的

この基本的考え方は、「不動産鑑定士が不動産に関する価格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」（以下「価格等調査ガイドライン」という。）に従って、同一の証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準各論第3章に定める証券化対象不動産をいう。以下同じ。）を対象に不動産鑑定士が継続調査（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）第129条第2項に基づき、各営業期間に係る資産運用報告書に記載する当期末現在における不動産の価格を求めることを目的とする調査その他財務諸表の作成や企業会計上の要請、財務状況の把握等を目的に継続的に不動産の価格を把握することを目的とする調査をいう。以下同じ。）として行う価格調査（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第3条第1項の業務として行う不動産の価格を文書又は電磁的記録に表示する調査をいう。以下同じ。）の基本的考え方を示すものである。

II. 適用範囲

この基本的考え方は、継続調査として行う証券化対象不動産を対象とした価格調査（価格等調査ガイドライン I. 4. ①又は③¹に該当するものを除く。）に適用する。

III. 価格調査の実施の指針

この基本的考え方が適用される価格調査については、以下の（1）から（4）までに規定するところによるほか、不動産鑑定評価基準に則って行うものとする。^{2 3}

（1）内覧の実施

価格調査の対象とする不動産について、内覧の実施を含めた実地調査を過去に自ら行った⁴ことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因（不動産鑑定評価基準各論第3章第3節Ⅲの表に掲げる専門性の高い個別的要因を含む。）に重要な変化がないと認められる場合⁵においては、不動産鑑定評価基準各論第3章第3節

¹ ①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合

² この基本的考え方の適用によって算出された価格は、企業会計基準等（「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」Ⅱ. に規定する企業会計基準等をいう。）において求めることとされている不動産の価格に該当するものと考えられる。

³ この場合において、投資信託及び投資法人に関する法律第66条に規定する規約（投資法人規約）に記載された資産評価の方法を確認すべきことに留意する必要がある。

⁴ 複数の不動産鑑定士がある不動産の価格調査に関与する場合においては、当該複数の不動産鑑定士全員が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の実地調査を過去に自ら行ったことがあれば足りる。

⁵ 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、例えば以下に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認、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・

（証券化対象不動産の個別的要因の調査等）のうち、内覧の実施については省略することができる。

（２）適用する手法

不動産鑑定評価基準（不動産鑑定評価基準各論第 3 章施行後のものに限る⁶。以下同じ。）に則った鑑定評価が行われた時点と比較して、当該不動産の個別的要因並びに当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示価格その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる場合⁷においては、鑑定評価手法（不動産鑑定評価基準総論第 7 章の鑑定評価の方式をいう。以下同じ。）のうち、少なくとも収益還元法は適用するものとし、同手法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準総論第 7 章第 1 節Ⅳ（収益還元法）及び不動産鑑定評価基準各論第 3 章第 4 節（DCF 法の適用等）に則るものとする。ただし、対象不動産が更地である場合（建物を取り壊す予定である場合を含む。）や、賃貸用不動産以外の不動産であって必ずしも収益価格が重視されないものである場合には、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価における試算価格の調整において相対的に説得力が高いと認められた鑑定評価手法は少なくとも適用するものとし、当該鑑定評価手法の適用に当たっては、不動産鑑定評価基準総論第 7 章第 1 節（価格を求める鑑定評価の手法）及び不動産鑑定評価基準各論第 1 章（価格に関する鑑定評価）に則るものとする。

（３）未竣工建物を含む不動産の竣工を前提として行う価格調査

未竣工建物を含む不動産について建物の竣工を前提として行う価格調査を行う場合においては、建物の既施工部分の進捗状況及び付加された想定上の条件に応じて価格調査の対象となる部分を適切に確定するものとする。また、不動産鑑定評価基準第 5 章第 1 節（対象不動産の確定）及び第 8 章第 4 節（対象不動産の確認）のうち、当該未竣工建物に係る物的確認及び権利の態様の確認以外の部分について、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

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、土壤汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能面積の過半を占める等の主たる借主の異動、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

⁶ 不動産鑑定評価基準各論第 3 章追加（平成 19 年 4 月 2 日国土交通事務次官通知）後、同章の施行までに同章を適用した鑑定評価が行われた場合を含む。

⁷ 個別的要因並びに一般的要因及び地域要因についての重要な変化の有無に関する判断は、例えば以下に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認、要因資料の分析等により明らかにした上で行う。

個別的要因：脚注 5 に掲げる事項。

一般的要因及び地域要因：不動産に関連する税制又は法令等の改正（いずれも軽微なものを除く。）、同一需給圏の範囲若しくは近隣地域の標準的使用又は対象不動産に係る市場の特性に係る変化、対象不動産の経済的要因からの適応状態に係る変動等

(4) 成果報告書の記載事項等

- ① (1) に基づく内覧の省略、(2) に基づく一部の鑑定評価手法の省略その他不動産鑑定評価基準に定める手順と異なる手順で価格調査を行った場合には、価格等調査ガイドラインⅢ. 1) 及び2) の記載を行うものとする。
- ② (1) 及び(2) に掲げる重要な変化がないと認められると判断した場合には、その根拠を成果報告書に記載しなければならない。
- ③ (2) に基づき直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価において適用された鑑定評価手法の一部を適用しない場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (4) の明記及びⅢ. 4. (4)⁸ の記載については、不動産鑑定評価基準総論第5章第3節に定める価格の種類ではなく、適用した鑑定評価手法を明記又は記載するものとする。

⁸ 価格等を求める方法又は価格等の種類