

不動産鑑定評価基準に関する実務指針(平成26年改正部分について)・案 ご意見とその回答

注:類似のご意見は集約し、またご意見は概要(簡略化)としている場合があります。なお、「頁番号」はパブリックコメント募集時に公表した指針・案に対応しています。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
1	対象不動産の確認	留意事項総論第8章VI-3(1)基準総論第9章2節VII-5	57~65 65 79	この度、対象不動産の確認について、原則内覧が必要のように基準留意事項が改正されますが、鑑定評価の依頼には、債権処分や相続人間の紛争処理など、対象不動産の占有者と良好な関係にない者が依頼するケースが多くあります。事実、当社では3割近くがこれに当たります。 そのような場合、占有者は対象不動産の内覧に同意することなどあり得ず、内覧は事実上不可能ですが、内覧に関し基準改正時のパブリックコメントで示された「国土交通省の考え方」は、「証券化対象不動産の鑑定評価における実地調査と同様に、内覧できない箇所について、状況推定が可能と判断される場合には、鑑定評価基準に則ることができる場合がある」と考えられます。」というものです。 どのような場合に、不動産鑑定評価基準に則れると判断されるのか、実務指針に全く記載がないとすると、内覧を行っていないという理由だけで不当鑑定と主張されかねません。 このような、依頼目的と依頼者の立場からして、内覧を拒絶される、あるいは拒絶されることが明らかな場合の考え方について、実務指針で説明が必要と思われる。	・内覧は対象不動産の物的確認に係るものです。収集できた資料と実地調査で確認できた範囲において、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価として対象不動産の物的確認ができる(合理的推定を含む。)が否かについては、不動産鑑定士が判断を行うものです。 ・なお、合理的推定の方法については指針P63、依頼者との対応については同P60・78、鑑定評価報告書への記載方法については同P80をご参照ください。
2	対象不動産の確認	総論第8章	65~78	通常の対象不動産の確認、すなわち、物的確認及び権利の態様の確認の他に、「継続賃料評価における契約内容の確認について」が記載されています。ここにはかなり細かい内容が記載されていますが、価格形成要因として重要な内容も含まれているため、賃料評価についての項目(227頁等)で詳細説明を行い、本項目では簡便な記載に留めた方が分かり易いと思います。	ご指摘をふまえ修正いたします。
3	借家権	各論第1章	186	借家権の取引慣行があることを前提とした場合、「正常価格」としての借家権を求める場合についての記載と把握されます。 一方で、解説の3段落目にある「所要の調整」についての説明には、「賃貸借契約の経緯、借家人の貢献度等を考慮し、双方に、適切に配分する」とありますが、これは特定の当事者間に発生する利益を配分しているように、すなわち、「限定価格」についての説明をしているように思われます。 あくまで「正常価格」を求める場合の記載なので、自用の建物及びその敷地の価格から貸家及びその敷地の価格を控除した額のうち、借地権の場合と同様に借家人に帰属する経済的利益を判定すること、すなわち、慣行的に取引の対象となっている部分を判定することが「所要の調整」と考えますが、いかがでしょうか。	・借家権売買では、通常、賃貸借契約の内容をそのまま引き継ぎますので、現在の賃貸借当事者間において限定的に成立する契約締結の経緯等の事情を所与として市場価格を求めることとなります。その意味で限定的な要素を含んだ表現となっています。 ・しかしながら、限定価格の説明との誤解が生じやすいというご指摘かと思しますので、ご指摘をふまえ修正いたします。
4	借家権	各論第1章	187~188	基準では、賃貸借当事者を「賃貸人」及び「借家人」と表現しています。解説の中では、「借家人」を「賃借人」と表現している部分もありますが、基準に合わせて「借家人」で統一されてはいかがでしょうか。	修正いたします。
5	借家権	各論第1章	187	3段落目末に、。が二つあります。	修正いたします。
6	借家権	各論第1章	188	1行目末に、「価格の種類としては限定賃料」とありますが、「限定価格」の誤りではないでしょうか。	修正いたします。
7	借家権	各論第1章	188	最後の段落に、定期建物賃貸借についての記載がありますが、この段落は必要なのではないでしょうか。 定期建物賃貸借の場合、期間満了で明け渡すことが確実であり、また、期間内に賃借人から立ち退きを請求することもできないため、そもそも「借家権」という概念が成立しないものと把握しております。 特徴を列記した上で、最後に「留意する必要がある」とありますが、現在の文章では何にどう留意する必要があるのか不詳です。当方の理解が足りず、定期建物賃貸借においても借家権が発生する場合があるのであれば、そのケースと場合の留意点を、定期建物賃貸借において借家権が発生しないのであれば、その旨を記載すべきではないでしょうか。	・例えば、再開発事業にかかる従前の評価等、定期借家契約であっても借家人が喪失する経済価値の把握を求められるケースは存在します。ここでは、昨今定期借家権契約が増加してきていることを受け、借家権には定期借家権も含まれること、定期借家と普通借家の違いに留意すべきことを記載しています。 ・なお、ご指摘をふまえ修正いたします。
8	未竣工建物等鑑定評価	総論第5章A-b未竣工建物等鑑定評価	13~	bの3行目「これによって…基準に則った鑑定評価として行えるようになった」は、「これは従来から行われてきたことであるが、基準の記載が不十分であったので、整理し明記したものである」とすべき。この章は同様。 【理由】従来から、国土利用計画法の事前価格審査のための添付鑑定評価書、都道府県の審査鑑定(第三鑑定の依頼)においても、造成地やマンション分譲などは「建物の青田売り」に関する事前確認申請の受理時期」の対応として、宅地建物取引業法の円滑な実施を確保(青田売りの規定)すべく、同法と平仄を合わせ、開発許可申請又は建築確認申請がなされた段階で鑑定評価が行えることとし、国土庁地価調査課の指導監修のもと、鑑定業界も実施してきた。現在も国土利用計画法の当該部分は生きています(「国土利用計画法一問一答(価格評価編)」・大成出版を参照されたい)。また、平成2年頃までは、複合不動産評価は、昭和39年基準以降、実態は当然に積算価格が中心であり、これ1本で鑑定評価を行ってきた時代が続いてきたことから、第7章第1節II原価法において、対象不動産が現に存するものでないとき…」にも鑑定評価ができることとされてきた。	・ご指摘をふまえ修正いたします。 ・「未竣工建物を含む不動産の竣工を前提として行う価格等調査」は、改正前の「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」において、当該条件を付加することによって不動産鑑定評価基準に則ることができなくなる場合の例示の一つとして掲げられていました。 ・なお、ご指摘の原価法に係る規定は今回の基準改正で削除されました。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
9	未竣工建物等鑑定評価	総論第5章A-b未竣工建物等鑑定評価	13	b-6行目「なお、…」の3行は抹消すべき。【理由】造成途中や建築途中で、中断放置されている物件は、バブル崩壊後多発し鑑定評価で対応してきたし、現在でも開発業者の資金状況から中断放置された土地や土地・構築物(建築途中の建物)が見受けられる。このような鑑定評価では、土地は、起伏形状など造成途中の現況形状を所与として、また、建物は「構築物及びその敷地」として鑑定評価を行うことができる(構築物の所有権に関する条件・契約内容等から精査した条件設定は必要だが、通常は「自用の構築物及びその敷地として」となる)。評価上は、建築は放置されて年数が経っていることが多く、鉄筋等も腐食が懸念され追加建築では対応できず解体撤去費用相当額がマイナスとなるケースが多いと思われる。造成地についても同じで、見込地又は山林の種別の評価になります。いずれも基準に則ったものです。	・建築中の建物等が鑑定評価の対象となるかどうかについては、現行の「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」P117にも記載があります。 ・造成中の土地や造成前の土地については、不動産としては現存しているため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の対象となります。
10	鑑定評価の手法の解説 a. 一体減価について	総論第9章鑑定評価の手法 a. 一体減価について ①・②評価手順(イメージ)計算例	154	①の評価手順(イメージ)の例示は、計算過程において矛盾がある(①と②では割合法での内訳価格が一致しない)。一体減価が20%で、このうち土地に係る減価が20%ならば、建物に係る減価は14%であるはず。すなわち、土地建物一体の減価は、複合不動産としての市場性(経済的要因)であり、両者一体として需給関係の要因が作用するのであって、これを土地と建物に減価額として配分するときには、建物については70に対する20%・すなわち再調達原価100から見れば14%の減価額となる。したがって建物に対する減価額控除の計算は、 $100 - (30 + 14) = 56$ であり、建物の内訳価格は56となる。その結果、土地80・建物56で、鑑定評価額は136であるので、一体減価後は、 $170 \times 80\% = 136$ である。本件イメージの計算例は、①②のどちらの方法でも、土地建物一体の減価は20%であることが前提であり、したがって「結論に変わりない」ということができる。こうすれば①も②も内訳価格は土地:建物80:56で一致する。	ご指摘をふまえ修正いたします。
11	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	55	証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価を可能とする今般の改正の意図に鑑みれば、一般的な取引慣行や経済合理性に照らして妥当と考えられる対応が予定されている場合には、鑑定評価が可能となる取扱いが期待されるところである。しかしながら、未竣工建物等を対象とする不動産証券化において、鑑定評価を含むデュレリジェンスは、売買契約や保険締結に先立って実施されるのが通常であるため、鑑定評価の実施時においては、具体的な回避手段が確定していない場合が大半である。このため、上記の規定における要件を充足しているかどうかを鑑定評価時に確定的に確認することは、実務上困難であると思料される。このため、今般の不動産鑑定評価基準等の改正に係るパブコメに際し、国土交通省あてに「回避手段を講じる予定であることが判断できる資料(売買契約のドラフト等)による確認を許容する等、実務に即した対応をお願いしたい」との意見を提出をしたところ、「リスク回避の確認に係る資料収集等については、現在の実務対応状況等を踏まえて適切な指針が策定されるよう、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に対して要請して参ります」との回答があったところである。この点を踏まえ、<基本的考え方>における「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」と判断するための根拠資料として、<解説>において、回避手段を講じる予定であると判断できる資料(具体例としては、売買契約のドラフト等)による確認を許容する旨を明示する等、実務に即した対応が可能になるようお願いしたい。	投資家保護の観点と実務における現実的な対応とを十分に勘案のうえ、具体的な対応について現在改正を検討中の「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」において記載いたします。
12	収益還元法(事業用不動産)	D具体例	163 164	①不動産鑑定評価基準に、「事業用不動産の鑑定評価」がこのたびの改正で明確に規定され鑑定評価の領域が拡大したことは大きな前進であり、喜ばしいことと思っております。 ②ただ、これからの実務的展開には多くの課題があると思う。 ③特に、総費用の算定にあたって、賃貸用不動産との整合性上「賃貸用不動産の算定の例」によると規定することはやむを得ない面もあるかもしれないが、事業用不動産は単体の賃貸用不動産と違い複合かつ大規模な集合体である場合が多く特殊性がある。減価償却費については償却前還元率に反映することを原則とするとか、減価償却費以外の不動産関連経費も極力還元率に反映できないか検討すべきであると思う。 ④あるいは、段階的に運用して、実務実績を重ねて目安となる実績データ等が蓄積された段階で「賃貸用不動産の算定の例」によることも考えられると思う。	賃貸以外の事業の用に供する不動産に係る収益還元法については、従来より当該事業経営に基づく収支による純収益を還元する方法が規定されていたところですが(ご指摘の③の対応はこれにあたるかと思えます)。今回の改正においては、これら不動産についても、事業収支に基づき把握した負担可能賃料により賃貸事業を想定し、賃貸用不動産と同様に収益還元法の適用を可能としたものです。
13	収益還元法(更地)	C解説	168 169	①土地残余法は、本来、建付地の価格を求めるための手法であることを明確にしておく必要があると思う。 ②更地の場合は例外的な適用であり、賃貸事業を最有効使用としてライフサイクルの観点を導入していることを明確にしておく必要があると思う。 ③ライフサイクルの観点からであっても、土地建物一体の不動産として同一の基本的還元率にあり得る必要はないと思う。 ④本来、土地と建物は異なる資産であり、リスク等も異なることから、基本的還元率は異なる。 ⑤なお、建付地の場合、このたび「建付増価」が生じる場合があることが認められている。それを裏付けるのは貸家及びその敷地の収益価格を土地残余法で求めた場合である。運用上の留意事項で「建物等が古い場合」の記載があるが、「築後間もないもの」の解釈は許容範囲の広い解釈ができるようにしておく必要がある。	土地残余法については、実務における適用実態を踏まえ、「原則として更地に適用する手法」とし、「例外的に新築または築後間もない場合には建付地についても適用できる手法」というように基準改正において位置づけが変更されています。実務指針はこれに沿ったものとなっています。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
14	新規賃料(宅地賃貸事業分析法)	各論 第2章	213 ~ 220	①このたび、新手法として規定されたことは大きな前進であり、喜ばしいことと思っております。 ②ただ、実務的展開には、以下のとおり意見があります。 ③一番大切なことは汎用性のある有用な手法にすることである。 ④このたび、運用上の留意事項の一部改正で、「新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として記載されているが、「予定建物」の解釈を明確にしておく必要があると思っております。 ⑤新規賃料は、途中で賃貸人や賃借人が交代して新たに賃貸借契約を締結する場合に必要なことになるし、また、継続賃料の場合でも、差額配分法を適用する際、「新規賃料は積算法、賃貸事例比較法等により求めるもの」の等の中に賃貸事業分析法を有用な手法として位置づけしておく必要がある。せっかく新手法が規定されても実務的意義がないと思っております。 ⑥「予定建物」の解釈については、価格時点の土地が更地で新規契約される場合ばかりではなく、既に建物が存在している場合も含まれる契約予定の建物であることを明確にしておく必要がある。 ⑦不動産鑑定評価基準では比較考量すべき手法として規定されていることはやむを得ないとしても的確に適用されれば、実務では説得力のある有用な手法であることから、解説のところでは、「対象不動産の状況や地域の実情によっては有用な手法であることに留意する必要がある」と記載すべきであると思料。 ⑧実務的展開にあたっては、本来、土地と建物は異なる資産であることに加え、土地所有者と建物所有者が異なっていることから、夫々、別々に利回りを算定する必要があるし、費用項目についても多くの実務的検討事項があると思料。218頁～220頁で具体例が示されているが、まだ検討すべき実務的課題が多い中、具体的数値の入った参考例を提示するのは誤解を招く恐れがあるので削除しておいた方がいいのではないと思料。	・賃貸事業分析法の適用に当たっては、既存の建物及びその敷地において、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく既存建物を前提として土地に帰属する純収益を求めることもできます。 ・しかしながら、土地残余法と同様に建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益を的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければなりません。実務指針ではコメントがありませんでしたので、ご指摘をふまえ修正いたします。 ・また、「対象不動産の状況や地域の実情によって有用な手法であることに留意する必要がある」と記載すべきとの点につきましては、ご指摘の視点について基準総論「第8章 鑑定評価の手順 第7節、第8節」において記載されているところで、当該部分での記載は不要と考えております。 ・賃貸事業分析法の参考例は、考え方について理解を促すための例として記載したものでありますが、具体的数値がある場合、ご指摘のように誤解を招く恐れがありますので、具体的数値については割愛いたします。
15	—	—	全体	本実務指針では、「改正内容の概要」「改正の目的」等についても記載されているが、実務指針が「原則として準拠し、実務の指針とすべきもの」であるならば、「〇〇すべき、〇〇してはならない」というような準拠すべきものみの記載にとどめ、概要や目的、記載例については別途「研究報告」(又はこれまでのように住宅新報社から出版されている「要説」等)として作成することが望ましいと思料。 また本文中に判例も多く引用されているが、判例変更があった場合にパコメ等の手続きを経て都度更新することは現実的ではなく、判例等も実務指針ではなく「研究報告」等への記載がふさわしいと思料。	連合会が作成している実務指針は、不動産鑑定士が鑑定評価等を行うにあたっての実務上の指針となるものであり、その中には、制度の解説や記載例等必要な解説も含むものです。すでに作成している「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」や、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」も解説等を相当記載して作成されています。判例を記載している部分は、実務上、参照が必要と考え掲載しているものです。また、実務指針は原則として準拠するものですが、実務指針において「望ましい」と記載されているものは、個別案件に応じた適切な対応をすべきとの趣旨であり、個性の高い鑑定評価のすべてにおいて適用することが困難な事項を想定していません。
16	個別的要因(建物)	総論第3章	3	「また、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…についても確認を行うことが必要である」との記載について。 個々の照明(LED有無)等については確認を必須とするのは現実的ではない。「また、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…が挙げられる。」程度の記載で充分と思料。	ご指摘をふまえ修正いたします。
17	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	21	脚注7において、「価格に与える影響の程度について」とあるが、p21本文と同様、「価格に与える影響の程度等について」と修正すべきと思料。	ご指摘をふまえ修正いたします。
18	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	24	依頼者から受領することが望ましい資料として ・発注者に工事完了の意思がある旨の念書等 ・当該工事に係る融資証明書や発注者の財務諸表等が挙げられている。 建築確認を取得し、工事に着手している場合に発注者に工事完了の意思があることは自明であり、こうした資料を依頼することは不動産鑑定士の常識を問われかねないため、「発注者に工事完了の意思がある旨の念書等」は削除すべきと思料。また、「当該工事に係る融資証明書や発注者の財務諸表等」についても融資証明書の受領は現実的ではなく、以下のように修正すべきと思料。 →発注者の資金調達能力等の確認資料(発注者の財務諸表等)。	ご指摘をふまえ修正いたします。
19	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	26	想定上の条件の実現性の確認について、権限者の意思を「依頼書や確認書にその旨の記載」とあるが、and/orが不明瞭。「依頼書または確認書」と修正すべきと思料。	ご指摘をふまえ修正いたします。
20	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	27	依頼者から受領することが望ましい資料として ・想定する条件を実現するための工事等に係る融資証明書や想定した条件を実現する者の財務諸表等が挙げられているが融資証明書の受領は現実的ではないため、一律に「望ましい」とするのではなく、以下のように修正すべきと思料。 →想定する条件を実現するための工事等に係る発注者の資金調達能力等の確認資料(発注者の財務諸表等)。	ご指摘をふまえ修正いたします。
21	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	31	「イ 不動産の売買契約等において…取扱いが約定される場合」の中段で「なお、この約定は一般的な瑕疵担保条項ではなく…具体的な約定である必要がある。」と記載されている。しかし売買契約において「一般的な瑕疵担保条項」で約定されるケースも見受けられ、具体的な約定が無いと条件設定できないというのは違和感があることから、この一文は削除すべきと思料。	・対象となる価格形成要因に関する特約とは認められない場合は、本対応の前提となる対象不動産のリスクについて契約当事者が認識していない場合も想定されますので、特約条項は原則として具体的な内容である必要があります。 ・なお、一般的な瑕疵担保条項でも、契約当事者が対象となる価格形成要因にかかるリスクをふまえたものと判断される場合は、対応可能と考えます。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
22	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	31	「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、…調査が実施される場合」について。これは基準の留意事項では例示である。一方、本実務指針では「査定上の指針…調査が別途実施される場合には…条件の設定は可能」という説明で査定指針と調査を前提条件とし限定しているような表現となっている。依頼者が担保権設定者である場合、鑑定業者は担保権者と直接接しないケースが多い。この場合、査定指針や調査の有無は把握困難である。一般的に銀行等のプロの金融業者であれば、自らリスク判断可能と推察されるので、説明文としては「留意事項での例示のほか、担保権者が自ら当該影響を認識できると判断できる場合」というような表現にすべきと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・調査範囲等条件を設定するための要件は、限定的に考えるものと考えます。特に依頼者が担保権設定者である場合は、判断の当事者ではないので、一層慎重な対応が必要と思います。 ・不動産鑑定士が、予定されている開示・提出先の金融機関等において、これらの要件を満たすと積極的に判断できる場合は、対応可能と考えます。 ・しかしながら、担保権者は銀行等の金融機関には限定されていませんので、ご指摘の「一般的に銀行等のプロの金融業者であれば、自らリスク判断可能」とは言い切れず、安易に判断すべきではないと考えます。 ・なお、不動産鑑定士による確認については、依頼者を通じて担保権者に間接的に確認することで対応可能と考えます。
23	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	32	e 個別的要因に係る想定上の条件との相違 「調査範囲等条件は、…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。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。」とある。評価時点では契約条項が確定していないこともあり、契約条項等の実現性の確認は現実的には困難な場合も多い。また、実務上、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するために、この全てが必要とは言えないことから、後段の「なお」書きは、「なお、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するために、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、契約条項等を確認することは有用である。」という表現に留めるべきであると思料する。	<ul style="list-style-type: none"> ・これらの対応は、調査範囲等条件を設定するための要件ですので、「別途の対応が図られる」と不動産鑑定士が判断できることが必要です。 ・なお、鑑定評価を行った年月日において、契約書や調査書を確認することまでは求めていません。
24	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	49	対象不動産上に建物等が存するが更地として評価する場合で、依頼目的と利用者の範囲から利益を害することがないことが自明の場合は妥当と判断した詳細な根拠の記載は不要と追記すべきと史料。また、例1の記載は実現性が必須と誤解を生じるおそれがあるので、取壊し予定のない場合の記載例に変更することが望ましいと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の自明である場合については、妥当と判断した内容を記載して対応すべきと考えます。 ・なお、実現性の要否については、ご指摘をふまえ修正いたします。
25	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	50 51	条件設定の合理的理由判断のための具体例として取引金融機関への聴聞(格付け)とあるが、取引金融機関が鑑定業者から格付けのヒアリングを受けて回答することは想定できず、現実的ではないので「有価証券報告書の確認」等に修文すべきと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘をふまえ修正いたします。
26	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	52	設定した調査範囲等条件の妥当性判断の記載例として、2例挙げられている。調査範囲等条件については、p28の留意事項③イ及びp31において、条件設定できる場合の例として5例挙げられており、これに対応し、5例記載するのが望ましいと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・「ウ 担保権者が…」については、ご指摘をふまえ記載例を追加いたします。 ・「オ 財務諸表の作成に…」については、現在改正を検討中の「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」において記載いたします。 ・なお、特定の価格形成要因の例示である「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に関する記載例も追加いたします。
27	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9章	52	脚注22「限定した調査に基づく価格判断は…価格への影響は記載しない。」と記載があるが、価格形成要因から除外する場合の記載であるにも拘らず、価格判断をする前提のような誤解を生じかねない。価格形成要因から除外しているのだから、「限定した調査の範囲で判明した内容による価格への影響は、鑑定評価書の利用者の誤解を生じるおそれがあるため、端緒の有無に拘らず記載しない。」と修文すべきと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘をふまえ修正いたします。
28	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	54	「対象不動産は工業団地内に存する工場…取引事例等の分析から通常の土壌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…減価要因とはしなかった」とあるが、取引価格に土壌汚染リスクを織り込んで取引することは稀であり、むしろp31記載のとおり売買契約の条項(土壌汚染特約条項や瑕疵担保条項)で対応するのが一般的である。記載例とは言え、適切な例ではないと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘をふまえ修正いたします。
29	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	55	「①については、…⇒設定した条件の実現性の確保」とあるが、未竣工建物鑑定評価における「実現性」は総論第5章で議論している内容であり、各論第3章では、証券化対象不動産評価の場合に、通常のものに加えて要件を上乗せし、「実現性」+αを求めている。誤解を生じないよう、「実現性」を「確実性」等に修文するか、「⇒設定した条件の実現性の確保」の部分削除すべきと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘をふまえ修正いたします。
30	対象不動産の確認	総論第8章	64	「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、…1年未満の場合に限るものとする」とあるが、内覧を行えない場合の合理的な推定ができるかどうかの判断基準は鑑定士の判断事項としている(p63脚注24)こととの均衡を考えれば、「1年未満の場合に限るものとする」は「1年未満の場合が望ましい」と修文すべきと史料。	<ul style="list-style-type: none"> ・「内覧の省略」は例外扱いであり、内覧の省略が可能な「期間」を実務指針により明確にする必要があります。 ・なお、「期間」については、ご指摘をふまえ修正いたします。

整理番号	意見箇所 (項目名)	意見箇所 (章名)	頁	ご意見	回答
31	対象不動産 の確認	総論第9章	80	「才 実地調査の一部を…」の段に「建物の一部や…確認ができなかった場合には、その範囲及び理由を記載…」とある。大規模ビルの場合等その範囲を全て記載するのは困難であり、「その範囲(代表的な箇所)及びその理由」という程度の記載が望ましいと史料。	・確認できなかった範囲については、合理的推定が可能かどうかの判断が必要となりますので、推定した理由との関係で明確にする必要があります。 ・なお、この関係が鑑定評価書の記載上明確であれば、必ずしもすべての範囲を具体的に記載する必要はありません。
32	原価法 (再調達原価)	総論第7章	136	通常の付帯費用として「貸家及びその敷地の場合、テナント募集費用を計上する」とあるが、賃貸⇄自用で使用目的を変更した場合に、同一不動産にも拘らず所有者の利用目的により再調達原価が異なることには違和感を感じる。また、テナント募集費用は収益還元法においては費用項目であり、再調達原価を増価させる要因とすることは整合しないため、削除することが望ましいと史料。	・ご指摘の部分は、テナントが入居している状態を所与として、その「貸家及びその敷地」を再調達する、という考え方によっています。従って、テナント募集費用は再調達するためのコストとして捉えています。 ・ご意見の考え方によれば、積算価格はテナントの有無は考慮しないもの(自建と同額)として求め、試算価格の調整においてその点を考慮の上鑑定評価額を決定するということになるかと思いますが、その考え方を否定するものではありません。 ・両者の考え方があることから、実務指針では「賃貸中の不動産としての再調達原価を求める場合」にはテナント募集費用を計上するものと記しております。
33	原価法 (再調達原価)	総論第7章	137	損失が発生するリスクの例示として「境界確定同意書の取得遅延」、「天災等による工事の遅延」が挙げられているが、前者については仲介実務における同意書取得の確実性、後者については将来の気象条件の把握は非常に困難であり、これらのリスクを見積もることは現実的ではないため、削除することが望ましいと史料。	・開発リスクについて、その要因を網羅的に例示しております。それぞれのリスクの程度は物件により異なりますので、適宜判断の上、再調達原価において考慮すべきと考えます。 ・なお、開発リスクのすべての項目について、必ず数値化して計上すべきということまでは求めておりません。
34	原価法 (減価修正)	総論第7章	155	原価法における市場性の反映について、市場性の後退(及び促進)の要因の具体的な例示をすることが望ましいと史料。	ご意見として承り、今後の検討課題とさせて頂ければと思います。
35	収益還元法 (事業用不動産)	総論第7章	164	依頼者との確認事項について、「事業に係る経営資料等の提供を受けることが必要となる」とあるが、提供を受けられない場合も想定されるため「事業に係る経営資料等の提供を受けることが望ましい」とすることが望ましいと史料。	ご指摘をふまえ修正いたします。
36	借地権及び 底地(定期借 地権等)	各論 第1章	206	(エ)契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件で、「一時金の返還債務の承継の有無について明確しておくことが必要である」と記載されているが、鑑定評価の依頼を受けた段階では、必ずしも、まだ承継の有無が明確になっていない場合もあると思われるため、「明確しておくことが望ましい」と修正すべきと史料。	・ご指摘は「預り金的性格を有する一時金」についての記述ですが、預り金的性格の一時金については、必ずしも旧借地権者から新借地権者へ承継されるものではないとする最高裁判例を踏まえ、鑑定評価の依頼を受けた段階で承継の有無が明確になっていなくとも、鑑定評価上は取扱いを明確にすることが必要となります。 ・上記をふまえ修正いたします。
37	資料の価格 形成要因(新規、継続)	各論第2章	226	「当事者間で事実の主張が異なることが判明している場合、当該事項の取扱について鑑定評価報告書に記載しなければならない。」とされているが、「判明」の具体的な確認方法が不明。	「総論第9章 第2節 記載事項 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」の説明で記載しています。訴訟においては、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と考えます。
38	継続賃料(一般的留意事項、手法)	総論第7章 各論第2章	244	「賃貸事例比較法の適用に際して…適切に補正することが可能である賃貸事例をもってそれに代替すること…必要である」とある。継続賃料の評価にあたり、賃貸事例比較法(類似性が認められる賃貸事例が収集できない場合、新規の賃貸事例を用いて賃貸事例比較法を適用すること)を必ずしも求めるものではないと理解してよいか。	・継続賃料の鑑定評価において、基本的には類似性が認められない事例や新規の賃貸事例を用いることは適切とはいえないため、手法を適用できない理由を明示すればよいと考えます。 ・なお、安易に手法の適用が断念されないために厳格な類似性を求めているところですので、適用が非適用については、適宜、適切な判断をしていただければと考えます。
39	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	29	C iii「除外して評価を行う場合も」は「除外して評価を行う場合は」と修正すべきと史料。	ご指摘をふまえ修正いたします。
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8章 各論第1章	38	<解説>第1段落末尾の「課程」は「過程」の誤記と史料。	修正いたします。
41	対象不動産 の確認	総論第8章	77	2行目「賃借人に負担」は「賃借人が負担」の誤記と史料。	修正いたします。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
42	借地権及び底地(定期借地権等)	各論第1章	205	<解説>の1行目の「地権の鑑定評価」は「借地権の鑑定評価」の誤記と史料。	修正いたします。
43	継続賃料(一般的留意事項、手法)	総論第7章	236	ア「①通借地権」は「①普通借地権」の誤記と史料。	修正いたします。
44	対象不動産の確認	総論第5章	16 17 28 41	<p>今般の中古住宅流通活性化等を睨んだ各改正は、少子高齢化等により縮小が見込まれる我が国の不動産市場の活性化に寄与するものと期待いたします。</p> <p>一方、金融機関が担保評価を行う場合には、これまでのところ、特に居住用不動産である戸建住宅や区分所有マンション1室等の場合は、債務者(所有者)の協力が得難いことから、内覧を行わずに実施されていることがほとんどのようです。</p> <p>従来、内覧が行えない場合においても、基準に則った鑑定評価を行ってきた場合において、要件の厳格化によって基準に則った鑑定評価が行えなくなると、金融機関等において様々な混乱が生ずる可能性も危惧されます。そのため内覧が行えない場合においても、基準に則った鑑定評価として行える旨の例外的な運用を求めるニーズが強まるものと考えます。</p> <p>こうしたニーズに対応するためには、例えば、以下のような例外的な運用の例示を実務指針に記載する方法が考えられますがいかがでしょうか。</p> <p>実務指針案P41の「依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合」に該当するものとして、依頼者の同意を得て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旨の記載に準じ、「内覧実施について対象不動産の所有者である債務者の同意が得られないため、止むを得ず外観調査にて鑑定評価を行う」旨、及び「実際の建物内部の状況が不明なため、依頼者において鑑定評価額につき担保価値把握を前提とした保守的な所要の調整を行う」旨、並びに「鑑定評価書の利用者が依頼者兼担保権者である金融機関のみである」旨を理由に、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例示のある「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」に該当するものとして、実務指針に例示する方法。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・調査範囲等条件の対象となる価格形成要因は、不動産鑑定士の通常の調査能力から判断され、その対象は限定的です。 ・実務において、ご指摘のような事案が少なくないことは想定されますが、過去の不当鑑定事案からも、鑑定評価における確認作業は、詳細に行うことが期待されています。 ・したがって、合理的な推定ができない場合には、基準に則った鑑定評価として行うことはできません。
45	原価法(建物評価等)	総論第7章	-	<p>今般の基準改正は、平成26年3月に国土交通省から通知された「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」と軌を一にするものと思料します。この指針に指摘のある、「(従来)一律に築後20～25年程度で住宅の市場価値がゼロとされる取扱いが一般的である。」という記述、ならびにこの点を改善(適切な再調達原価、経済的残存耐用年数の把握および減価修正の実施)していこうとする方向性からすれば、今後の中古戸建て住宅の評価においては、従来よりも建物の価値が高まる傾向と考えられます。</p> <p>一方、中古戸建て住宅の取引市場において、地域毎の主たる需要層の可処分所得や借入金返済能力が大きく上昇しない限り、市場で流通する(受け入れられる)取引総額の上昇は期待しにくく、土地・建物総額に占める建物価値が上昇する反射として、その内訳としての土地価格が押し下げられる可能性も考えられます。市場で生じた取引事例の把握に際してこの地価動向への懸念は、従来との比較や関連においてどのように整合を図っていかれるのでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・鑑定評価(正常価格)が市場価値を求めたものである、という原則になんら変更はございません。 ・建物に原価法を適用する際においても、経済的残存耐用年数を適切に査定する等の過程を通じて、若しくは土地・建物一体としての市場性の検討を通じて、対象不動産の市場性を判断していくこととなります。 ・市場において中古戸建て住宅の市場価値が下落しているという状況が生じているならば、建物と土地のどちらに起因するものであるかの分析を経て、建付地及び建物の価値を判断することとなります。一方的に建付地を減価するというものではないと考えます。 ・なお、中古戸建て住宅の流通市場の動向、これら流通市場をふまえた地価の動向等には今後とも注視が必要であると考えます。
46	原価法(耐用年数)	総論第7章	146	<p>言うまでもないことですが、「躯体」を「躯体・仕上げ」と分解した際、従来「躯体」のみで耐用年数を50年と把握しているような場合、「仕上げ」に対応する耐用年数は50年より短くなることから、「躯体」の耐用年数は50年を超える年数となるのでしょうか？</p> <p>従来…躯体(80%):50年、設備(20%):15年 改正…躯体(40%):70年、仕上げ(40%):30年、設備(20%):15年 ※上記のように、従来基準の50年を按分して計上するのでしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体と仕上げ部分を合わせて耐用年数50年と判断される建物ということであれば、ご指摘のとおり、その建物の躯体部分の耐用年数は50年を超えることになると考えられます。 ・ただし、基準における基本的な考え方は、耐用年数が最初にありきではありませんので、50年を按分するという方法は基準に則した手順とは言えず、詳細な部位別に経過年数と経済的耐用年数を把握し、それを積み上げた結果が、たまたま50年又は70年になった、ということにすぎません。 ・今回の基準改正における原価法の精緻化は、税法上の耐用年数等を安易に採用することなく、物件の個別性に即して耐用年数等を判断することを要請しています。
47	原価法(減価修正)	総論第7章	152	<p>貸家の場合の「仕上」の減価修正の考え方を具体的に示していただきたい。モデル試算表では、建物の再調達原価を1)躯体、2)仕上、3)設備にわけてそれぞれに減価額を査定している。2)仕上に関しては、貸家の場合、事務所、共同住宅を問わず貸家内部の仕上については、当初建築時には建築主が費用を負担し、テナント入れ替え時において原状回復義務のある賃借人が更新費用を負担するケースが多いと考えられる。鑑定士によって計算過程がばらばらであると依頼者に対して余計な混乱を与えてしまう虞がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約書等で借主の義務を契約書等で確認できた場合には、「内部仕上げ」のうち原状回復の対象となっている部分についての減価の必要はないと考えます。 ・なお「内部仕上げ」には内装仕上げだけでなく、内部建具も含まれますので、再調達原価のうち原状回復の対象部分を適切に把握する必要があります。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
48	原価法(減価修正)	総論第7章	152	付帯費用、特に土地に帰属すると考えられる付帯費用の減価額の査定方法が明確ではないため、具体的に示していただきたい。付帯費用には、建物ではなく土地に帰属している費用もあると考えられる。土地に帰属する付帯費用に対しても、建物の耐用年数に応じて減価させるもしくはさせない等、鑑定士によって計算過程がばらばらであると、依頼者に対して余計な混乱を与えてしまう虞がある。	・付帯費用の減価修正については複数の方法が考えられ、ご意見として承り、今後の検討課題とさせて頂ければと思います。 ・なお、減価修正の基本的な考え方は基準や実務指針に記載されており、これらの趣旨をふまえ、適切な方法で減価修正を行う必要があると考えます。
49	未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件	総論第5章	55	証券化対象不動産における、未竣工建物等鑑定評価の条件設定に関して、解説がなされておりますが、どのような場合にはリスクが担保されているといえるのか(特に建物竣工の実現性に係るリスク)、より明確な判断基準を例示していただきたい。もし判断基準の例示が困難だとしたら、不動産鑑定士の判断に任せるという趣旨でよろしいでしょうか。	・証券化対象不動産において、未竣工建物等鑑定評価を行う場合には、改正基準総論第5章の規定に加え、設定した条件の現実性及び設定した条件と異なる結果となった場合について、具体的な措置が行われていることにより、投資家保護が図られているかを、例示の資料等により鑑定士が判断する形となります。 ・具体的な対応について現在改正を検討中の「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」において記載いたします。
50	実務指針全般	全般	-	貴協会ホームページによれば、改正不動産鑑定評価基準は平成26年11月1日から施行され、同日以後に契約を締結する鑑定評価または価格等調査業務から適用になる旨の記載があります。一方当該実務指針は不動産鑑定評価基準等の施行と合わせて適用開始予定との記載もあります。不動産鑑定評価基準及び実務指針について、遡って適用(例えば10月中から)することは可能でしょうか。それとも原則どおり平成26年11月1日以後契約分から適用しなければならないのでしょうか。鑑定士協会殿の見解をご教示ください。	・ご指摘のとおり、改正基準等は、平成26年11月1日から施行し、同日以後に契約を締結する鑑定評価等から適用することとされています。 ・今回の改正基準等では、「未竣工建物等鑑定評価」や「調査範囲等条件」が新たに基準等に導入されたり、鑑定評価報告書の記載事項が拡充されるなど比較的大きな内容の改正を伴っており、「旧基準等の適用か、改正基準等の適用か」等の実務上の混乱を避けるためにも、改正基準等及び実務指針については、平成26年11月1日以後に契約を締結する分から適用すべきと考えます。 ・なお、改正基準等の内容のうち、従来から行われていた実務慣行等を今回の改正において明確化した部分(例えば、事業用不動産に係る規定の充実、建物に係る価格形成要因の充実など)については、施行日以前においても、改正基準の内容等を踏まえて鑑定評価を行うことに特段の問題はないと考えます。
51	一体減価	総論第7章	154	一体減価のみならず、一体増価についても触れてほしい。現状、一体増価に対する対応は鑑定会社(鑑定士)毎にバラバラの状況と考えられるので、この機会に、(一体減価ばかりにクローズアップするのではなく、)一体増価についても言及してほしいです。	・基準には、いわゆる「一体減価」のみが記載されていますが、当該一体減価における諸要因の作用の程度については、対象不動産の個別性等に応じてそれぞれ考慮すべきものと考えます。 ・建付増価については、具体例を「建付地と更地との関係」において記載しております。
52	事業用不動産	総論第7章	162	【不動産の区分イメージ】図において、ゴルフ場も賃貸の場合も存在するので、「ゴルフ場(賃貸)」と「ゴルフ場(直営)」を記載すべきと考えます。	本図はあくまでイメージとして、汎用的な用途を例示したものとご理解下さい。
53	鑑定評価報告書記載事項 鑑定評価額の決定の理由の要旨 当事者間で事実の主張が異なる事項	総論第9章	86	「C 解説」に、以下の内容を追加すべきである。 「なお、当事者の一方からのみの情報による場合は特に、鑑定評価を実施する不動産鑑定士の責任の範囲を確定するため、また、訴訟関係人の比較に資するため、関連する訴状等の訴訟資料及びその事情をすべて提示したか否かを、依頼者及び訴訟代理人に書面で確認するとともに、いずれの資料に基づいて鑑定評価の前提を確定したかにつき、資料及び該当箇所を鑑定評価報告書に明示の上、意見表明することが望ましい。」 上記の記載変更に対応して、「F 記載例」も加筆すべきである。 「なお、上記契約事情及び主張は、以下の契約、訴訟関連資料及びこれに関する依頼者へのヒアリングに基づく。 1 賃貸借契約書(甲〇号証) 第〇条 2 訴状 〇頁 3 原告準備書面 〇 〇頁 ただし、当不動産鑑定士は、依頼者より契約関連資料(別掲)以外の資料提出・説明を受けていない。」	・本部分は、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おいて、その内容の記載を求めているものであり、当事者間の一方の資料のみの情報で、当該主張が異なる事項が判明しているか不明の場合にまで当該記載することを求めているものではありません。

整理番号	意見箇所 (項目名)	意見箇所 (章名)	頁	ご意見	回答
54	新規賃料固有の価格形成要因	各論第2章	223	<p>「C 解説」に、以下の内容を追加すべきである。</p> <p>「以上の各々の契約内容は、賃貸借等の契約当事者によって総合的に考慮され、相互に関連性を持つとともに、新規賃料はその一部として決定される。これは、鑑定対象となる賃貸借等の契約における当初(合意)賃料となる。</p> <p>なお、新規賃料を求める前提となる賃貸借等の契約内容(項目の詳細は、「基準留意事項VI3.(2)権利の態様の確認」参照)は、その後の継続賃料の価格形成要因となり、賃料改定の方向を左右する賃料決定の要素となった諸般の事情の主要な部分を占めるものであるから、契約関連資料及びそのヒアリング等を通じて十分に分析し、これを鑑定評価報告書に明確に記載するよう心掛けなければならない。</p> <p>また、これら契約内容等の諸般の事情を、客観的に専門家が整理することが、契約(紛争)当事者間の争点を明確にし、法曹を介した紛争解決の一助となることに留意すべきである。」</p>	<p>頂きましたご意見については、その趣旨及び内容を十分に踏まえて、実務指針を作成しております。</p>
55	継続賃料固有の価格形成要因	各論第2章	224	<p>前述「新規賃料固有の価格形成要因」の記載(P223)に呼応して、「C 解説」の「…諸般の事情に係る要因に分類することができる。事情変更に係る要因は…」の「できる。」の後に、以下の内容を挿入すべきである。</p> <p>「もちろん、新規賃料固有の価格形成要因で述べた如く、鑑定対象となる賃貸借等の契約における当初(合意)賃料としての新規賃料について、賃料決定の要素となった諸般の事情を分析・究明することが、賃料改定の方向を左右する重要な要素となることを忘れてはならない。なぜなら、継続賃料は、契約当事者が合意賃料の改定を求めるときに必要となるものであり、一番確実な合意時点である当初賃料における合意内容を、事情変更を原因として修正するか否かを判断しなければならないのであるから、当該合意を明らかにすることがまず、継続賃料の鑑定評価の出発点となるべきである。</p> <p>これは、事情変更を考慮する起点となる直近合意時点を確定する際にも重要な要素となる。その理由は、当初契約が、当事者が現実に合意した確実なものであり、以後の賃料改定や契約変更は、当初契約の履行もしくは修正という過程を経るからである。不動産鑑定士が、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点を確認するには、現行賃料が当初賃料と異なる場合、当初契約時点から価格時点までの間に当初合意と異なる合意が存在する可能性を意味し、その内容及び時点を判定しなければならない。そして、現実に合意したか否かは、経済的合理性を伴って相応の交渉を経た上の合意かどうかで判断すべきと考えられ、当初及び各改定時の賃貸借等の契約内容を中心とした諸般の事情の分析・明確化が、何を措いても、継続賃料の価格形成要因として重要ということになる。</p> <p>さらに、ここで明確化された諸般の事情は、継続賃料に係る評価手法の適用及び試算賃料の調整の有力な根拠となる。鑑定基準の定める4手法は、実務・判例等の慣行から生じた代表的な手法であり、価格の3手法の如く一致が予定されているものではない。ゆえに、契約当事者が現実に合意した諸般の事情が有効であるなら、これを重視した手法や評価要素を用いることが、当事者の意思に適切、納得を得やすいものとなる。よって、証拠に基づいた諸般の事情の活用が望まれるのである。」</p>	<p>頂きましたご意見については、その趣旨及び内容を十分に踏まえて、実務指針を作成しております。</p>
56	継続賃料の一般的留意事項 直近合意時点	総論第7章	238	<p>「C 解説、d(a)直近合意時点の考え方」、「…直近合意時点は事情変更を考慮する起点となるものである。」に続き、以下の内容を追加すべきである。</p> <p>「なお、継続賃料の価格形成要因でも述べた如く、当初契約は、当事者が現実に合意した確実なものであり、以後の賃料改定や契約変更は当初契約の履行もしくは修正という過程を経ることに鑑み、直近合意時点を確定するには、現行賃料が当初賃料と異なる場合、当初契約時点から価格時点までの間に当初合意と異なる合意が存在する可能性があるため、その内容及び時点を判定しなければならない。その際、現実に合意したか否かは、経済的合理性を伴って相応の交渉を経た上の合意かどうかで判断すべきと考えられ、当初及び各改定時の賃貸借等の契約内容を中心とした諸般の事情の分析・明確化が必須となる。」</p>	<p>頂きましたご意見については、その趣旨及び内容を十分に踏まえて、実務指針を作成しております。</p>
57	継続賃料を求める鑑定評価の手法	総論第7章	240-241	<p>「C 解説」、「…継続賃料に係る評価手法は、継続賃料固有の価格形成要因である事情変更の要因と諸般の事情の要因を各手法において可能な限り考慮して、各手法の平仄を合わせて、鑑定評価書においてそのプロセスを明示することで、評価の過程の説明の向上を図ることが可能となる。」に続き、以下の内容を追加すべきである。</p> <p>「特に、当初及び各改定時の賃貸借等の契約内容を中心とした、賃料決定の要素となった諸般の事情は、契約当事者が現実に合意したものであるから、各評価手法の評価要素として、また、各試算賃料の調整における説得力の判断要素として重視すべきであり、これが合意賃料の修正を求める契約当事者及び関係法曹の納得を引き出す要素となると考えらえる。」</p>	<p>頂きましたご意見については、その趣旨及び内容を十分に踏まえて、実務指針を作成しております。</p>
58	個別的要因 (建物)	総論第3章	2~3 5~6	<p>運用上の留意事項によれば、建物各用途に共通する個別的要因及び用途毎に特に留意すべき個別的要因が列記されているが、鑑定評価報告書の記載にあたっては、鑑定士の判断でこれらの個別的要因のうち、主要な価格形成要因についてのみ記載すればよいと考えてよろしいか。</p>	<p>基準では、鑑定評価報告書の記載事項として、「対象不動産に係る価格形成要因についての状況」について記載しなければならないとしています。</p>
59	個別的要因 (建物)	総論第3章	6	<p>住宅の個別的要因の解説のなかで「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…」の記載があるが、不動産鑑定士による既存建物調査のレベルとして、どの程度の内容を意図しているのか。例えば、国土交通省の既存住宅インスペクション・ガイドラインによる一次的な建物現況調査では、床下・小屋裏点検口からの目視調査が含まれるが、そうした点検口からの目視調査まで意図しているものか。</p> <p>また、依頼者から修繕履歴に関する情報や実施済みのインスペクションに関する資料入手できる場合と出来ない場合で、経済的残存耐用年数の判定の精度が異なることになるが、そうした情報等の有無に関しては確認資料に記載すれば足りると考えてよいのか。</p>	<p>・ご指摘の記載部分は、既存建物における不動産鑑定士の調査範囲・水準を意図したものなく、建物の個別的要因の調査は不動産鑑定士が行うべき通常の調査範囲で実施するものと考えます。</p> <p>・なお、国土交通省では既存建物に係る原価法の精緻化に関連した検討が進められており、また、当連合会においては「個人の住宅価格情報ニーズに対応するための取組」等を進めておりますので、今後、ご参考にしていただければと考えます。</p>

整理番号	意見箇所 (項目名)	意見箇所 (章名)	頁	ご意見	回答
60	対象確定条件 ⑤未竣工建物等鑑定評価	総論第5章ほか	18 ほか	「未竣工建物等鑑定評価・・・資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いことの確認は必要」と規定されているが、その実現性の高低の判断が曖昧である。 【理由】 「実現性の高低」について、如何に判断するべきかを明確にさせておかなければ、判断に迷うと考える。 金融機関における与信レベルでも、相当な時間と資料解析を行わないと判断できないものではないだろうか。	実務的には、不動産鑑定士の通常の調査能力の範囲内で発注者の意思や資金調達能力、施工業者の施行能力について、特段の問題がないと客観的に判断できるかどうか、実現性を判断するための着眼点と考えます。
61	対象不動産の確定	総論第5章	21	「脚注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、条件を明示することにより安定稼働状態を前提とすることも可能。」について、なお書きを削除すべきと考えます。 【理由】 安定稼働状態となるまでの期間が長期間と予測される場合、「安定稼働前提の未竣工建物等鑑定評価」と「竣工直後の現状所与の鑑定評価」の鑑定評価額の差異が大きくなることから、鑑定評価書の利用者の利益を害する可能性があるため	ご指摘をふまえ修正いたします。
62	対象不動産の確定	総論第5章	21	「脚注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。」について、「概略の認識」とは、具体的にはどのようなことでしょうか？	鑑定評価書の利用者が、利用目的に対応した判断を適切に行うことが可能な程度の認識(例えば、条件を設定した場合と条件を設定しなかった場合とでは、鑑定評価額が異なる可能性があるかどうかということ)を認識していること、など)と考えます。
63	対象不動産の確定	総論第5章	22	対象確定条件の設定要件について、「なお、基準には明記されていないが、実務的に、鑑定評価の利用目的により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には、実現性又は合法性に欠けると鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあると判断され条件設定の要件を満たさなくなると考えられるので注意が必要である。」とありますが、独立鑑定評価や併合鑑定評価などでは、実質的に実現性や合法性を満たす必要があるということでしょうか？	ご指摘をふまえ修正いたします。
64	対象不動産の確定	総論第5章	23	脚注11「ここでいう賃貸借契約に係る想定上の条件とは、一括長期賃貸借契約等、対象不動産に係る賃貸市場の慣行に照らして標準的とは認められない賃貸借契約内容を前提とする場合等(この場合も契約内容の妥当性の検討は必要)をいう。なお、提示された賃貸借契約内容を標準的で妥当なものと判断した上でそれを前提に鑑定評価を行う場合は、想定上の条件設定には該当しない。」について、ここまで、厳密に分ける必要はないのではないのでしょうか？ 【理由】 ・例えば、投資用不動産を多く所有するファンドや機関投資家からの依頼の評価において、鑑定評価書ごとに、予定賃貸借契約前提が条件となる場合・ならない場合が分かれることは、鑑定評価書の利用者に不親切かと思えます。 ・また、条件とするか否かが鑑定士の判断に左右されますので、判断にばらつきが生じるおそれがあります(特に、賃貸市場が未成熟とされている事業用不動産の場合)。	ご指摘をふまえ修正いたします。
65	対象不動産の確定	総論第5章	25	想定上の条件について、従前は「関係者等の利害を害する恐れがないこと」が要件の一つとされ、鑑定士側の判断に委ねられていたと思われるが、改正後は「鑑定評価書の利用者自らが、価格への影響を判断できる」と鑑定士が判断できること、より範囲と内容が具体化されたが、実務上はどのように行うのか。 【理由】 従前と意味合いが変わったわけではないと考えられるが、基準・留意事項の表現がより具体化された以上、指針でも具体的に方法を記載してもらいたい。調査範囲等条件では留意事項に例示されていることから必要と考える。	・関係者の範囲及び利益を害するおそれの判断基準を明確化したもので、実質的な内容は変更されていません。 ・対象確定条件における現実の利用状況と異なることによる影響と同様に、鑑定評価書の利用者の範囲や属性等及び依頼目的からみて、現実と異なる価格形成要因とすることによる影響の判断が可能か、という観点で判断を行うものと考えます。 ・なお、調査範囲等条件の設定要件のような対応は必ずしも必要ではありません。
66	対象不動産の確定	総論第5章	32	調査範囲等条件を設定した場合の鑑定士による最低限の調査について、「土壌汚染対策法及び関連条例による指定の有無」、「文化財保護法による指定の状況」、「PCB」に関する届け出」があげられていますが、「PCBに関する届け出」については、その使用状況が把握できない可能性もあり、最低限の調査に含めないことが妥当と考えます。また、「PCBに関する届け出」の調査を必要とする場合には、具体的な法令の記載をお願いします。 【理由】 ・「PCBに関する届け出」としては、①「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」や②「電気事業法」によるものが考えられますが、①は公開、②は非公開とされています。 ・届け出対象は、①はPCB廃棄物(東京都のように①に基づく指導要綱で使用中的PCBを把握・公開しているケースもあります)、②は使用中のPCB含有電気工作物、となっており、公開情報である①の届け出では、不動産の価格形成要因とはならないと思われる(PCB廃棄物の譲渡は原則禁止であるため)PCB廃棄物の保管状況等の把握しかできない可能性があり、一方で、不動産の価格形成要因と思われる使用中のPCBの状況は把握できない可能性があります。	・最低限必要な調査は、役所等において縦覧可能な通常の調査で把握できる範囲が対象です。 ・なお、PCBに係る法令名等については、ご指摘をふまえ修正いたします。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
67	調査範囲等条件資料の検討と価格形成要因の分析	総論第5章	43	基準上の「不動産鑑定士の通常の調査の範囲」と「専門職業家としての注意を尽くした」調査に実務上の違いがあるのか。あるならば、それぞれの調査範囲の違いを明確に示していただきたい。 【理由】 自ら行った業務に瑕疵がないことを証明するに迫られた場合、調査範囲について実務上の具体的な指針を示しておいていただきたい。	不動産鑑定士が行う調査の範囲としては、両者に相違はありません。
68	対象不動産の確定	総論第9章	49～54	記載例については実務への影響が大きいこと、及び改正基準対応という観点から、できる限り必須事項に絞り、任意事項については、記載しないか、任意事項であることを明示していただきたいと考えます。 特に以下の点について再検討(削除や任意事項であることの明示)をお願いします。 ①未竣工建物等鑑定評価:「取引金融機関への聴聞」が可能なケースは実務上少ないと考えます。 ②想定上の条件:「心理的嫌悪感がない」という実現性の判断は困難(逆に判断できれば条件設定不要)と考えます。 ③調査範囲等条件:「実地調査(目視)」は最低限の調査に含まれていません。また、(例2)について、限定された調査で、端緒についてコメントすることは必要ないのではないのでしょうか? 価格への影響をコメントしなくとも端緒の有無のコメント自体が、鑑定評価書の利用者に誤解を与えるおそれはないのでしょうか?	①ご指摘をふまえ修正いたします。 ②市場特性に応じて、心理的嫌悪感の検討は必要と考えますが、解説及び記載例については、ご指摘をふまえ修正いたしません。 ③ ・現地調査について:調査範囲等条件の設定に関わらず、対象不動産の実地調査は必ず行うので、相応の確認は可能と考えます。 ・調査結果の記載について:鑑定評価書の利用者への情報提供として判明した事実については記載すべきと考えます。
69	対象不動産の確定	総論第9章	54	(価格への影響の判断) 「対象不動産は工業団地内に存する工場として利用されている土地であり、取引事例等の分析等から通常の土壌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も勘案し、土壌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。」とありますが、この例示は不適切と考えます。 【理由】 ・土壌汚染については、取引価格に織り込まれているよりも、取引当事者が別途考慮していることのほうが多いのではないのでしょうか?(取引事例カードの情報では土壌汚染を織り込んでいるかわからないのではないのでしょうか?) ・工場を工場として使用するための取引でも、汚染状況やその原因者を明確にするため、売買当事者は、土壌汚染調査を行い、別途考慮するのではないのでしょうか? ・安易に土壌汚染を減価要因としない評価が行われるおそれがあります。	ご指摘をふまえ修正いたします。
70	対象不動産の確認		P62/3行目	・物の確認について「内覧を含む実地調査の必要」との記載があるが、建物の実地調査の内覧と土地の実地調査の内覧の比較において、対象地内に入ることができない実地調査については、外観調査として行った土地の実地調査は内覧を行ったことにはならないのでしょうか。 ・建物の内覧は各個室について行う事が望ましいが、現住の居住住戸に立ち入り、各室の改装、破損状況の細部まで確認を行わなければ内覧を行ったことにならないのでしょうか。	・敷地内に立ち入らず、確認できない箇所がある場合は、内覧を含む実地調査を行ったとはいえないと考えます。なお、損等がない更地で、土地の状況が確認できる場合、資料等により合理的推定が可能である場合は、必ずしも敷地内の立入が必要ではないと考えます。 ・立ち入らない区画がある場合は、すべての部分について内覧を行ったとはいえませんが、全ての区画がほぼ同一の形状である場合等、代表的な区画等の確認を行えば、建物の内覧を行ったといえる場合もあると考えます。 ・いずれの場合においても、確認できなかった部分について合理的推定が可能かどうかで判断されます。
71	対象不動産の確認		P65/3行目	賃料支払い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」とありますが、具体的にはどのような手段をとればよいのでしょうか。	依頼者等から、入金状況の把握可能な台帳や報告書等の開示を受けたり、それらが困難な場合は、依頼者等への聴聞による方法が考えられます。
72	対象不動産の確認		P73下	一時金について、「賃料の後払的性格を有する場合」とは、どのような場合でしょうか。	更新料については、賃料の後払的性格とする考え方があるため、記載をしています。
73	早期売却を前提とした場合の取壊し費用	特定価格(各論第1章)	117	「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」と断定しているが、そうではない場合も想定されるので、「～対象とならない場合もあることに留意する必要がある」などと記載すべきではないか。	取壊し費用が早期売却により減額される、ということは通常想定されないと考えます。
74	手法の限定	鑑定評価手法の適用(総論第8章第7節)	121	「～基準各論の規定により適用すべきとされる鑑定評価手法の中で、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。」とし、次に「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、～」と記載されているが、後段の「適切に反映した手法」は前段の「中心となっている手法」であるので、複数の手法とはならないのではないのでしょうか。	・中心となっている手法は必ずしも1手法ということではなく、複数の場合も想定されます。 ・ここでは、市場参加者の価格等の判断においてほとんど考慮されていない手法を除く、という趣旨です。
75	手法の限定	鑑定評価手法の適用(総論第8章第7節)	121	「～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。」と記載されているが、二つ目の「場合がある」は何を限定(除外)しているのか。	「場合がある」と記載しているのは、特定の依頼目的について、適用すべき手法について指針が定められる場合もあることを想定しているためです。

整理番号	意見箇所 (項目名)	意見箇所 (章名)	頁	ご意見	回答
76	手法の限定	鑑定評価手法の適用(総論第8章第7節)	121	「さらに、適用する一つの手法に市場の特性等を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れば、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ため、結果的に適用する手法が限定される場合がある。」と記載されているが、これはどのようなケースを想定しているのか。 当該記載より前では、手法の省略を厳しく限定しているが、整合しないのではないのか。	ご指摘の文章は前段の文章を補足したものですので、その関連がわかるように修正いたします。
77	フロー図	鑑定評価手法の適用(総論第8章第7節)	124	「適用困難な手法の判断で、「評価技術が確立されていない」ことを挙げているが、これは「適用手法に係る検討」で考慮すべき内容ではないか。 また、「試算価格の調整、再吟味」「説得力に係る判断」と区分しているが、「試算価格の調整」「再吟味、説得力に係る判断」と区分すべきではないか。	・複合不動産の取引事例比較法等、市場参加者の価格判断としては重要視されているが、鑑定評価の手法としては確立できていない場合等を想定しています。したがって適用すべき手法ではあるが、適用できない、と整理しています。 ・試算価格の調整の区分については、ご指摘をふまえ修正いたします。
78	収益還元法の利回り	収益還元法(総論第7章第1節IV.1.)	127	「～利回りは金融資産等とのリスクかい離の程度は適切か、～」と記載されているが、「リスクかい離」という表現は曖昧であり、「乖離」の漢字使用も当該記載より前と異なる。	ご指摘をふまえ修正いたします。
79	原価法(再調達原価)	総論第7章	136	再調達原価に計上する付帯費用の項目が極めて曖昧で不明確であるため、修正を求める(特にP136の図下書きの、取得費用を含めるという考え方もある。) また、従来明確にされなかった付帯費用の中にある「建物に直接帰属する付帯費用」とは具体的に何を意味するのか明確してもらいたい(例えばテナント募集費用の一部)。 【理由】 実務指針は鑑定士の実務標準化の役割をも担うものであり、このような曖昧な書きぶりでは、かえって業者間で都合のよい形をとるような結果を招き、業者間でばらばらな対応となることが容易に予想される。 そもそも取得費用は売主が負担したのは事実であるが、これを取得する買主も同様に負担することが必要であるため、そもそも不動産の価値を構成するものではない(建築期間中の金利負担等の資金調達コストなどはまったく性格の異なるものである)。 また、会計上の区分もこれらは資産ではなく、単年度の費用として処理されるものであることから、売主としても資産としての認識はないと考えられる。 いずれにしろ、本件の具体的な対応は、本改正で新たな対応が求められる部分であるため、取得費用を再調達原価に含めるという考え方があるとの極めて曖昧な記載ではなく、指針として再調達原価に含めるのか否か、どのような場合に含めるのか、含めないのかについて明確に例示をお願いしたい。	・取得費用を再調達原価に加算するか否かについて、ご指摘のような意見があることは認識しております。この点につきましては、拙速に結論を導き出すことなく、今後の検討課題とさせて頂ければと思います。 ・なお、P136イメージ図内で記載した、従来明確に認識されていなかった「建物に直接帰属する付帯費用」は、「建物の取得費用」をイメージしております。(図表の文言については、ご指摘をふまえ修正いたします。)
80	原価法(再調達原価)	総論第7章	138	土地の再調達原価は、造成完成後期間を経っていないことを手法有効性の判断としているが、適切ではないと考える。 【理由】 既存の要説の記載ではありますが、造成後の期間が短期であろうが、長期であろうが、対象地の周辺で素地となる土地が存在するのであれば、原価法の適用は可能だと思います。造成後期間に応じ、周辺の熟成度に差異が生じますが、当該要因は素地価格にも反映されることから、素地事例があれば、期間の長短により手法の有効性に差異はないと考えられます。	素地となる土地の再調達原価を適切に把握できるのは、通常は造成完成後期間を経っていない場合が多いということ踏まえ記載しましたが、これに限られるものではありませんので、ご指摘をふまえ修正いたします。
81	原価法	総論第7章	139	「なお、実務においては、土地・建物に係る付帯費用相当額を、付帯費用を含まない土地建物一体の価格に加算する方法もある」の後に、「ほか、後記の市場性増減価修正の段階で考慮する方法もある」を付け加える。 【理由】 開発利益を含む付帯費用に市場価値が認められる場合、当該付帯費用の現価は土地建物の取引価格の一部として、付帯費用を含まない土地建物価格に対する市場性の増分として捉えられること及び実務の実態を踏まえたもの。	・今回の基準改正において、開発利益等は再調達原価の中で考慮すると明確に整理されていますので、原案のままでもよいと考えます。 ・なお、ご意見にある「開発利益等を再調達原価に含めず、市場性増減価としてその中で考慮する」方法の適用を否定するものではありませんが、この場合は鑑定評価書において、当該方法によること、結果として基準の考え方も則っていることを合理的に説明することが必要と考えます。
82	原価法(減価修正)	総論第7章	143	破損部分の減価額についての記載において、どの状態の価格に対するものかについて記載が必要だと思います。 【理由】 取替後の価格に対しては、記載のとおり取替費用が減価額となりますが、破損前の価格に対しては、取替費用を控除し、取替による増価(耐用年数延長)を考慮する必要があります。	・ここでは、直ちに取替え若しくは補修が必要⇒すなわちこのままでは利用ができず、経済価値が認められない状態となっていることを前提に、その部位について破損前と同じものに入替え等する場合の原則について記載しています。 ・ご意見は、維持補修等に際し、現状まだ利用できる部位も同時に取り替えるをえない場合の対応についてのものと考えます。 ・なお、より理解を得られるように、ご指摘をふまえ修正いたします。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
83	原価法(減価修正)	総論第7章	149	<p>その他の構成部分の減価修正について、付帯費用の再調達原価の記載と同様に、内容が極めて曖昧で不明確であるため、修正を求める。 P153※4「付帯費用の耐用年数に基づく方法の適用」⇒「付帯費用の減価修正の方法」では？ 【理由】 不動産を取得する依頼者は、会計上取得価格を償却資産と非償却資産に区分して計上する必要がある。 今回の基準改正により付帯費用を計上する形となったため、今後鑑定士に対し、付帯費用をどのように区分されるのかについて意見が求められる形となる。この場合に、現在の曖昧な書きぶりでは、十分に説明責任が果たせないと考える(計上すべき付帯費用を明確にする必要がある。業者間でバラついた対応となる恐れがある。特にP153※4の記載のように、複数の考え方があり、これを記載するとしているが、複数の考え方を容認するのではなく、付帯費用の項目に応じ適切な方法を採用すべきではないか。そのためにも、原則的な対応と例外ケース等を実務指針の中である程度明確にし、鑑定士が共通認識をもつ必要がある。</p>	<p>・ご意見として承り、今後の検討課題とさせていただきます。 ・なお、P153の文言については、ご指摘をふまえ修正いたします。</p>
84	原価法における市場性の反映について	総論第7章	155	<p>・「原価法においては、市場性を反映することに限界があることに留意する必要がある」と明記しているが、「原価法の精緻化」を今回の基準改正の主題としている中で、このように断言してしまうことは自己矛盾である。「精緻化」を標榜するならば、「手法の限界」を明記すべきではないし、「手法の限界」を認めるならば、実務上混乱を来すような「精緻化」を進めるべきではない。 ・「原価法の精緻化」という言葉が「中古住宅評価における現在価値査定の際の精緻化(従来価値なしと判断していたものについて、経済価値を見出せる部分に修正に値付けをしていく)」と「都市部の収益用不動産の評価における積算価格の精緻化(乖離が生ずることの多い収益価格とのバランスをとる)」というこの双方に使われているが、両者は区別して考えるべきである。 ・上記を踏まえ、鑑定評価の需要者にとって必要な内容であるか否かの視点を持って、どの部分を「精緻化」するかを検討すべきである。 【理由】原価法において開発リスクや業者の利潤、優良テナントを確保していることによる超過利潤等をどう織り込むかは従来から認識されてきた課題であった。これを「精緻化」という題目のもと実務に織り込んでいくことが今回の改正の主題と認識していたが、一方で今回「手法の限界」を認めてしまうと、初めから「できないことを無理にやろうとしている」ということになり、何のための改正か趣旨が曖昧になると思料する。 中古住宅の現在価値を適正に把握していただくということは、社会一般においても求められており、鑑定評価の需要者のニーズにも合致するので、実務指針で整理するに値することである。この点に異論はない。 しかし、証券化案件を始めとする都市部での収益用不動産については収益価格を中心とする価値判定が定着しており、鑑定評価の需要者の認識もそれで統一されている。初めから原価法に「手法の限界」を認めるならば、「付帯費用の現価」等の求め方にこだわらなければならないことになる。 「手法の限界」を一定程度認める案件と、「精緻化」を目指す案件の整理が必要である。現案ではその区別ができていないため、鑑定評価の需要者が重要視しない部分が精緻化の名の下に細かく入り過ぎている感があり、しかも区分や判断基準が曖昧な部分も多く残されているため、評価担当の実務上も、需要者にとっても混乱をもたらすことを危惧する。</p>	<p>・原価法はコストからのアプローチなので、原則的に、積算価格は再調達原価を上限とし、原価額を超える減価もないという前提に立っています。 ・市場性は再調達原価及び減価修正の2段階で考慮することとなりますが、特に市場が大きく変動している場合などでは、他の手法との相対的な比較において、原価法は、市場の現状を十分に反映できない場合もあるため、その意味で限界があると記載しました。(実際に、このような市場下においては、収益価格や比準価格が積算価格と乖離して求められるケースも多く見られます。) ただし、ご指摘の通り、「限界がある」という表現は適切ではないので、ご指摘をふまえ修正いたします。 ・その他のご指摘については、ご意見として承り、今後の検討課題とさせていただきます。</p>
85	積算法(新規賃料関連(総論第8章))	c 必要諸経費等について	174	<p>開発リスク等の付帯費用が必要諸経費(例えば、減価償却費)に及ぼす影響についての説明が必要と考えます。</p>	<p>付帯費用が投下資本の一部と認識されれば、減価償却費に計上する必要があると考えます。</p>
86	建付地	各論第1章	177	<p>P177解説において建付地の価格を更地価格をもとに求める場合の「この場合の更地価格は、基準に則って求めなければならない」との記載と、P178の複合不動産の価格から求める場合の「なお、複合不動産の価格は、基準の考え方に則って求めたものでなければならない」と、表現を区別していますが、この意味はなんなのでしょうか？</p>	<p>・建付地の鑑定評価における評価の過程で求める更地価格及び複合不動産の価格は、基準に則って査定することが本来望ましいと考えます。 ・しかし、複合不動産の価格を「基準に則って」求めるものとする、建物についても鑑定評価書に詳細な記載等が必要となります。一手法を適用するために行う作業としては負担が大きく、現実的ではないことから、P178では、最終的に求める建付地価格に大きな影響がない記載事項等については手順等を省略してもよいことを記しています。 ・一方、建付地の鑑定評価においては、必ず土地の調査・分析・記載等を行うことから、更地価格を求める際には「基準に則って」行うべきものとしたものです。</p>
87	建付地	各論第1章	177	<p>今回の改正で「複合不動産価格を配分する方法」が追加されましたが、以下の理由から、この方法が原則となることの記載が必要と考えます。 ・P152の原価法の適用明細表のとおり、再調達原価の段階で、土地に直接帰属する付帯費用の把握が困難であること ・付帯費用の減価修正を建物に準じて行う場合、建物の状態を把握する必要があること</p>	<p>実務的には「複合不動産価格を配分する方法」を適用することが多くなるかもしれませんが、基準では、更地の価格をもとに求める方法を原則とする旨の記載となっています。</p>
88	建付地	各論第1章	179	<p>基本的考え方 ii の記載がおかしいと思います。 「建付地価格を控除法により求める際には、特にその乖離分について慎重に配分を行う必要がある」とありますが、控除法を採用することにより乖離分は土地に帰属する形となるため、配分を慎重に行うなどの対応はできない。 【理由】 手法の適用を慎重に行うとの記載になるかと思います。</p>	<p>ご指摘をふまえ修正いたします。</p>
89	建物の部分鑑定評価	各論第1章	183	<p>P183基準解説の後段の記載「建物の価値は、敷地利用権原にかかる経済価値を含むものである」との記載は適切でしょうか？ 建物の部分鑑定評価で、敷地利用権を建物価格に加算すると読めます。</p>	<p>ご指摘をふまえ修正いたします。</p>
90	建物の部分鑑定評価	各論第1章	183	<p>建付地で記載している配分方法適用の場合の留意事項は、建物の場合も同様だと思いますので、その旨を記載する必要があると思います。特に控除法を安易に適用すべきでない旨の記載は必要です。</p>	<p>ご指摘をふまえ修正いたします。</p>
91	建物の部分鑑定評価	各論第1章	184	<p>なお書きの報告書記載の内容については、留意事項の解説部分ではなく、建付地と同様に基準の解説箇所に記載すべきです。</p>	<p>ご指摘をふまえ修正いたします。</p>

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
92	借家権	各論第1章	187	解説また書きの「高い収益性が確保されている貸家及びその敷地の場合」において、「その場合は特殊な事情が介在することが多いので、評価に当たってはその点を考慮する必要がある」との記載がありますが、意味がよくわかりません。評価に当たってどのように考慮するのか具体例の記載をお願い致します。なお「必要がある。」と丸が余分です。	現行家賃が非常に高い場合は、退去要請を受けても借家人が事実上消失する経済的利益は小さいことから、理論的には借家権価格は低く求められることになるが、例えば貸主側が借家人を追い出して高値で売却することを目論んでいる等の事情は斟酌すべきという意味で記載しましたが、ご指摘をふまえ修正いたします。
93	借地権及び底地(定期借地権等)(各論第1章)	不動産鑑定評価基準ア借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域 C解説	204	上段に「借地権者が借地権設定者に支払う前払地代や差し入れる預り金的性格を有する一時金については各期の前払地代及び運用益や運用益獲得機会の喪失相当額を査定し、考慮することとなるが、この場合の運用利回りは資金の調達の側面を有していることに留意する ⁵⁶⁾ 。」及び下段欄外に「56 証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針(平成平成21年6月証券化鑑定評価委員会参照。員会)参照。」の記載があるが、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」p41では「運用益相当額又は運用益獲得機会の喪失相当額の査定における運用利回りは、資金の運用的側面と調達の側面双方を有するため、これらを総合的に勘案して査定する。」と記載されている。尚記述の關係に係る説明が不足。	ご指摘をふまえ修正いたします。
94	借地権及び底地(定期借地権等)(各論第1章)	不動産鑑定評価基準ア借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域 C解説	204	中段に「前払地代や差入敷金が存在する場合の借地権の価格は、それらが ない場合と比較して低下し 、底地の価格は 上昇すること に留意する必要がある。」との記載があるが、前払地代及び差入敷金と毎期の支払地代との関係が考慮されていない。賃料差額を査定する際の実際支払地代には前払地代及びその運用益と差入敷金の運用益を含むと解されるので、前払地代及び差入敷金と毎期の支払地代との関係を考慮すると、 前払地代や差入敷金がある場合は借地権価格は下落するとは必ずしも言えない のではないのか。また同様に、前払地代や差入敷金がある場合は 底地価格は上昇するとは必ずしも言えない のではないのか。	・ご指摘の部分は、実際支払賃料が一定という前提を置いたうえで説明したのですが、ご指摘をふまえ修正いたします。 ・なお、新・要説には、総論第7章の2.賃貸事例比較法の箇所にて、「各支払時期に支払われている実際の賃料(実際支払賃料)」との記述があります。
95	借地権及び底地(定期借地権等)(各論第1章)	(エ)契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件	206	「預り金的性格を有する一時金の授受があった借地権の鑑定評価に当たっては、判例では、借地権者が交代時において、前の借地権者が有する敷金返還請求は新たな借地権者へ承継されない(最高裁判例昭和53年12月22日 ⁵⁷⁾)とされていることも踏まえ、売買に際して当該一時金返還債務の承継の有無について明確にしておくことが必要である。」との記載があるが、下線部分は「返還請求権」ではないのか。	ご指摘をふまえ修正いたします。
96	借地権及び底地(定期借地権等)(各論第1章)	(エ)契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件	207	上段に「また、前払地代は将来の実際支払賃料を減少させるが、将来発生する地代を一時金として契約締結時に前払いしたものに過ぎず、地代自体が免除や軽減されているものではないため、借地権の価格を構成するものではないが、一時金として支払うため、借地権者の運用益獲得機会喪失相当額分だけ、 価格を低める要素となる 。」と記載しているが、借地権者の運用益獲得機会喪失相当額や借地権設定者が享受する運用益相当額を考慮して前払地代が形成されると考えられ、 必ずしも借地権価格を低める要素となるとは言えない のではないのか。強いて言えば、税制の改正により定期借地の需要が増加することによって定期借地権価格が変動することは考えられるが。	ご指摘の部分は、実際支払賃料が一定という前提を置いたうえで説明したのですが、ご指摘をふまえ修正いたします。
97	賃貸事業分析法	各論第2章	215・216	【意見】 ここで使用している「土地残余法」は所有地に対するものを言っていると思われるが、借地権の価格を求める場合にも基準上は「土地残余法」という語句を使用しているので混乱を招く。 【理由】 借地権の価格を求める場合の土地残余法はいわゆる「借地権残余法」であるが、賃貸事業から得られる土地建物帰属純収益のうち建物帰属純収益と借地権帰属純収益を除いたものが土地所有権(底地)帰属純収益であり、これが地代に相当するのではないのか。	ご指摘をふまえ修正いたします。
98	新規賃料(宅地賃貸事例分析法)(各論第2章)	C解説 <解説>	215~216	215ページ下段から216ページ上段にかけて「土地残余法におけ「建物帰属純収益」は土地建物同一の所有者である場合において…(略)…したがって、一般に、借地権設定者に帰属する純収益である「土地帰属純収益」は、所有権型の土地帰属純収益と比較して低くなる。」と記載されている。 上記は、建物所有者(借地権者)と借地権設定者間のリスクの相対的な大小から土地帰属純収益が所有権型と比較して低位となることを説明しようとするものと解される。 宅地賃貸事業分析法は、残余(収益配分の原則)としての土地帰属純収益から新規地代を求めようとするものであり、建物に帰属する純収益を適正に査定する必要がある。借地権者は所有権型と比較して、下記のリスクがあり、当該リスクをカバーできない地代だと、借地権ではなく土地所有を選択することになる。これらのリスクをカバーできる地代で、かつ建設需要が大きな地域であれば宅地賃貸事業分析法で求められた結果は相当に説得力を有することになる。 ・地代改定リスク・譲渡・転貸等リスク・借地権消滅リスク・担保価値リスク 借地権設定者のリスクと建物所有者のリスクを比べれば明らかに前者が小さいが、その相対関係で建物に帰属する純収益を求めることはできないと考える。説明の追加を願いたい。	・賃貸事業分析法は、純収益の残余法的手法であり、按分法的手法ではありません。 ・なお、表現が分かりにくかったため、ご指摘をふまえ修正いたします。
99	賃貸事業分析法	各論第2章	218~	【意見】 具体的計算例が挙げられているが、あくまでも「参考」かそれとも業界標準(推奨)か 【理由】 各論第3章DCF法収益費用項目等を基礎に、建物投資額等にこれから求めるべき支払地代を含める等、地価公示等における土地残余法と組み立てが異なっている。	あくまで「参考」という位置づけです。
100	再調達原価に含まれる付帯費用	総論第7章		原価法適用に際して考慮される付帯費用は、収益還元法により更地価格を求める場合どのように考慮されるのか。開発型DCF法であれば、建物投資額等に建物に直接帰属する付帯費用及び土地に直接帰属する費用並びに期間費用も含め、それを割り引き控除する際の割引率を発注者利益等及び期間リスクを考慮したものとするという理解で良いか。土地残余法においては、建物に帰属する純収益にこれらをすべて含めれば帳尻は合うが、概念が異なってくることになる。 【理由】 各方式(手法)間の整合性を確保する必要がある。	・ご指摘のような峻別の仕方が一つの方法ではないかと考えます。 ・いずれにしても、手法間の整合性を考慮し、考慮漏れや二重計上等を避けることが重要と考えます。

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
101	継続賃料	総論第7章 各論第2章		留意すべきと記載されている「賃料増減額請求権」については、基準上「請求権」という語句は出てこないで、改正基準との関係において明確にしていきたい。 【理由】 当該請求権についてどのように留意するのか明確にしていきたい。また、継続賃料評価は、原則として賃料増減請求権を行使する場合に行うものであるという表現がある一方、請求権を行使できない場合でも鑑定評価可能という表現も見られるので請求権に大きな意味を持たせる関係性を明確にしていきたい。	・賃料増減請求権は、借地借家法11条、32条に規定され、その点については実務指針に記載しております。継続賃料の鑑定評価を行う場面として、賃料増減請求を行う場合、当事者間の協議のために行う場合、内部的に継続賃料を把握する場合等について検討をしています。 ・また、継続賃料の鑑定評価を行う範囲についても上記の関係から、記載をしているとおりです。
102	対象不動産の確認	総論第8章		再評価ではない場合で、複数の関与不動産鑑定士全員が実地調査は必要か。業務指針では「必要不可欠」とされているが、その取り扱いどうか。 【理由】 「関与」は鑑定評価の核となる部分的全部又は一部について実施することであり、関与の定義上は一部でも構わないと受け取れる。全員の現地調査が必要か否か、業務指針と実務指針との関係から明確にしていきたい。	業務指針についての見直しは行っておりません。
103	建付地・建物の部分鑑定評価	各論第1章		基準改正により再調達原価に付帯費用を含める形が明確となりました。但し付帯費用を土地建物に明確に区分することが困難なため、実務上はP152の明細表のように、一体の価格をもとに把握する方法がとられる形になると思います。 この場合、建付地・建物価格を割合法により求める場合には、複合不動産の価格と、原価法における付帯費用を考慮する前の土地建物価格の合計との間の乖離額を、当該土地建物価格の比で配分する形になるかと思いますが、これでよいのでしょうか？ 【理由】 付帯費用を減価償却していますので、ほとんどが償却対象として整理していると考えられますが、割合法を採用した場合、付帯費用のうち土地に帰属する部分は企業会計上非償却資産となり、鑑定評価上の考え方と異なる結果となります。 通常、建付地・建物自体の評価依頼は、企業会計上のニーズがほとんどですので、償却資産である付帯費用を、非償却資産である土地に含んで内訳価格を求めることに問題があると考えます。 付帯費用の配分なり、積算価格を上回る部分の価値の配分について、どのように対応すべきか、具体的な記載が必要だと考えます。	・「その他の付帯費用」は建物だけでなく土地にもかかる費用です。土地と建物等に分けて内訳価格を出す際に、土地に「その他の付帯費用」分が配分されないのは理論的に整合していないと考えます。 ・ご指摘は価格時点以降の会計処理の問題であり、基本的には価格時点における鑑定評価額とは切り分けて考えるべきものと考えます。 ・なお、更なる付帯費用の取扱いにつきましては、今後の検討課題とさせていただきます。
104	建付地	各論第1章	177	「更地価格に建付地補正(増減価修正)を行って求めた価格を標準とし、・・・とありますが、「更地価格をもとにすること」と「建物及びその敷地の原価法における土地の再調達原価の考え方(更地価格+付帯費用)」は整合性がとれているでしょうか？ 仮に、付帯費用の現在価値について、建付地補正で考慮するというのであれば、その旨の説明が必要と考えます。	ご指摘をふまえ修正いたします。