

不動産鑑定評価基準に関する実務指針改正案に対するご意見とその回答

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	原価法	総論第7章	114 外	建物及びその敷地における付帯費用の査定及び減価方法について、取引事例カードと自己の鑑定評価の考え方と整合性がとれない場合はどうするのか。	鑑定評価において取引事例の採用は、鑑定評価を行う不動産鑑定士の責任と判断において行うものです。したがって、取引事例カードに記載された事項について修正すべきと判断される場合は、適切に対応することが必要です。
2	原価法	総論第7章	116	「また外構費用(外構を整備する費用)について……」では、住宅のみをイメージした書き振りとなっている。オフィスビルや工場の外構費用は住宅ほどは考慮しないでもよい、という理解でよいか。	外構費用についての記載は住宅に限定するとの記載を行ってならず、住宅以外の用途についても対象としています。外構の例示の記載に「等」を入れております。
3	原価法	総論第7章	119	「建物の増改築等工事には当該部分の除去費用(仮設費、撤去費)が含まれ……計上するようなことがあってはならない」 複数箇所の工事の場合、仮設費・撤去費の割り振りが難しいのではないかと。補足説明があったほうが良いと思われる。	ご指摘のように、割り振り等が困難な場合も想定されますが、実務指針に詳細を記載することはかえって実務上の取り扱いを困難にする場合も想定されます。個別案件に即して不動産鑑定士が適切に判断することが重要と考えます。
4	原価法	総論第7章	121	「(注※)市場分析により……当該費用を再調達原価に含め、減価修正の対象とする。」 取得費用のうち、仲介手数料・契約事務手数料は個別性が高いと考えられるため、付帯費用に含めるべきとの判断は難しいのではないかと。補足説明があったほうが良いと思われる。	正常価格を求める鑑定評価では、典型的な市場参加者を前提としますので、採用する数値は基本的に標準的なものとなります。個別案件に応じて実際にかかった費用が異なる場合でも鑑定評価では市場における標準的な数値を採用することになりますので、対応できるものと考えます。
5	原価法	総論第7章	122	「なお、大規模地を建売分譲……注意が必要である」 更地価格には事業者の利益が反映されているという前段に対し、「したがって、付帯費用は」の付帯費用が何の付帯費用を指すのか明確にすべきではないかと。	ご指摘の段落の後段に「戸建て住宅を建設することにかかる付帯費用」と記載しておりますので、こちらで説明しているものと考えます。
6	原価法	総論第7章	125 外	P125「修繕、取替・補修等」の頻度等から P127建物の用途や「増改築等」の実地の程度 P135あるいは「修繕や取替」 P141ここでは、「増改築等」が行われている場合には 上記のように「増改築等」や「修繕や取替」等、箇所によって用語が異なるが、全て異なるのか。「増改築等」と「修繕」の両方を含むのであれば用語を統一したほうが良いのではないかと。	増改築等と修繕、取替などの説明はP119に記載しております。耐用年数に影響を与える場合や、再調達原価に影響を与える場合などもあり、用語を使い分けていますが、実務上、異なる意味で使われる場合もありますので、原価法の適用にあたっては、再調達原価に与える影響や耐用年数に与える影響について個別に判断していただくことが必要になります。
7	原価法	総論第7章	130	「建物または土地の減価修正に個別に反映させる方法……」 建物と土地の減価修正にどのように個別に反映させるのか。補足説明があったほうが良いと思われる。	実務指針に詳細を記載することはかえって実務上の取り扱いを困難にする場合も想定されます。個別案件に即して不動産鑑定士が適切に判断することが重要と考えます。

8	減価修正の方法	総論第7章	130・131	<p>C 解説 耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用方法として、イ)・ロ)の併用方法が例示として追加されましたが、従来の併用方法との関係がやや不明確であることから、まず、従来の併用方法 ・各々の方法を適用して求めた減価額を相互に勘案して決定する方法 ・一つの方法を選択適用する過程において他の方法の考え方により補完する方法 ・その両方による等の方法 などを記載し、次に、今回追加の併用方法を例示として記載すべきと考えます。</p> <p>例えば、「イ)耐用年数に基づく方法で求めた減価額を観察減価法で補完(修正)する方法」とは、従来の併用方法「耐用年数に基づく方法で求めた減価額 ± α(耐用年数に基づく方法で求めた減価額を、観察減価法を適用して修正)すること」のことではないでしょうか？</p>	<p>「各々の方法を適用して求めた減価額を相互に勘案して決定する方法」は基本的な考え方ですが、実務的にはかなり困難であることが想定されます。「一つの方法を選択適用する過程において他の方法の考え方により補完する方法」については、平成27年の原価法検討の際に整理され、実務指針改正案の考え方に整理された経緯があります。もっとも、実務指針の記載として、「併用の方法の例として」と記載していますので、例示された方法に限定されず、個別案件に即した適用は可能と考えます。</p>
9	原価法	総論第7章	137	<p>c外構費用</p> <p>・外構費用は個別性が高いと思われるが、どのように物件種類ごとの耐用年数等を把握すればよいのか。補足説明があったほうがよいと思われる。(尾形) ・造園、植栽などは個人的な趣味によるところも大きく、実際には市場性が無いものもある。市場性減価にも触れてははいかがでしょうか。(花井)</p>	<p>実務指針に詳細を記載することはかえって実務上の取り扱いを困難にする場合も想定されます。個別案件に即して不動産鑑定士が適切に判断することが重要と考えます。</p>
10	借地権及び底地	各論第1章	178	<p>「現時点では、定期借地権がこれに該当する。」 借地権単独では取引の対象とされず、建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する借地権について、現時点では「定期借地権のみ」であるように読めるが、借地権単独では市場が形成されていないが、借地権付建物としては市場が形成されているケース等は普通借地権についても存在するのではないのでしょうか。</p>	<p>誤解が生じないように以下のように修正いたします。</p> <p>「定期借地権は、現時点においてこれに該当する。」</p>
11	借地権及び底地	各論第1章	181	<p>「特に残存期間が僅かになったときの価値は大きく低下する傾向にある」 ”僅か”がどの程度の期間をさし、”大きく”が残存期間に余裕がある場合とくらべどの程度大きいのかについて不明であり、不適当な表現のように思います。単に、契約残存期間だけの問題ではなく、建物取り壊し期間や契約内容等との兼ね合いの中で、価格が形成されるものではないのでしょうか。 建物を取り壊して更地で返還する場合は”僅か”になったときは”大きく”低下といえるかもしれませんが、建物の有償譲渡特約が付いている場合等は契約内容によってはさほど”大きく”低下しないようにも思われます。</p>	<p>残存期間が僅かになったときの定期借地権の価値について、実務指針で詳細に記載することはかえって実務上の取り扱いを困難にする場合も想定されますので、以下のように修正いたします。</p> <p>「また、定期借地権については、契約期間と市場価値が必ずしも一定率で逡減していくものではないことに留意し、残存期間が僅かである場合には、特に十分な市場分析を行って市場価値を求める必要がある。」</p>
12	借地権及び底地	各論第1章	189	<p>「要因を比較していくことが有用である。」 鑑定評価基準の中では、”要因の比較を行う”という言葉が多く使われているように思います。 この文章においても、「比較を行うことが有用である」でよいのではないのでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり修正します。</p>
13	借地権及び底地	各論第1章	190	<p>「旧法借地権及び普通借地権であった場合の利回りより高くなる傾向」 ”であった場合”とは”契約期間以外の条件は同一のまま、旧法又は普通借であった場合”という解釈でよろしいのでしょうか。現実とは異なる想定を行っているため、もう少し条件を付け加えた方が解りやすいかと存じます。 ”より高くなる傾向”について、旧法・普通借で採用する永久還元の利回りと、定期借地権で採用する有期還元の利回りでは織り込むべき内容が異なるため、単純に利回りを比べて低い、高いと判断することは難しいように感じます。定期借地権の利回りの方が高くなる理由等の詳細も記載頂けますでしょうか。</p>	<p>ご指摘の通り、契約等条件が異なる借地権の利回りについて、借地権の種類別に利回り水準を把握することは難しいことから、ここでは定期借地権が否かという点以外は同じ条件の借地権を想定することによって、一般的な傾向を説明しています。実務指針に詳細に記載することは、実務上の取り扱いを困難にする場合も想定されます。個別案件に即して不動産鑑定士が適切に判断することが重要と考えます。</p>
14	借地権及び底地	各論第1章	190	<p>「有期還元式を採用」 有期還元法を採用の誤植ではないか。</p>	<p>(賃料差額に)有期還元式を適用、すなわち有期還元の率を適用して、その後に将来の建物取壊費用の現在価値を控除するという意味で記載しております。 誤解を避けるために、ご指摘のとおり修正します。</p>
15	借地権及び底地	各論第1章	190	<p>「最後に将来の建物取壊費用の～」 ”最後に”は不要ではないのでしょうか。</p>	<p>誤解を避けるために、ご指摘のとおり修正します。</p>

16	借地権及び底地	各論第1章	190	「適用することは難しく、その場合は」この”その場合は”が、”適用すること”なのか、”定期借地権”なのかかわかりづらい。その後の文脈に照らしても、”適用する場合においても”という文言に留めてはどうか。	ご指摘の通り修正します。
17	前払地代の運用利回り	各論第1章	190・191	C 解説 「借地権者が借地権設定者に支払う前払地代については、…この場合の運用利回りは資金の運用的側面と調達の側面の双方を有していることに留意する。」について、以下の理由から、利回りは、対象不動産に対する利回り(期待利回りなど)が適切と考えます。 ・定期借地契約を新規に設定する際の前払地代を評価する場合、新規賃料を求めるときの積算法で用いる利回りは、対象不動産の期待利回りであること ・前払地代は、「賃料」であり、借地借家法第11条に定める賃料増減額請求権の規定の適用を排除することはできず、将来の変動リスクがあること	前払地代の運用利回りは、単純に借入金利等から求めるべきでないことはご指摘の通りです。 しかしながら、実務指針に詳細に記載することは、実務上の取り扱いを困難にする場合も想定され、個別案件に即して不動産鑑定士が適切に判断することが重要と考えます。したがって、注意喚起を促すために以下のとおり修正いたします。 「～、この場合の運用利回りはそれぞれの一時金の性格に即して査定する必要がある。」
18	借地権及び底地	各論第1章	194	「定期借地権の評価において、特に勘案すべき項目である。」(ク)と(ケ)について (ク)及び(ケ)は191ページ記載の基準の通り、定期借地権の評価にあたってのみ勘案されるべき事項であり、改めて記載する必要はないのではないのでしょうか。 また、上記文言だけを見ると、『普通借地権でも勘案すべきであるが、定期借地権の場合は特に勘案すべきである』とも捉えられてしまう恐れがあり、その場合、基準では(ク)(ケ)は定期借地権の場合のみ勘案すべきであり、普通借の時は勘案しなくてよいと記載されている内容と齟齬が生じてしまいます。	ご指摘の通り修正します。
19	借地権及び底地	各論第1章	194	「賃貸借を継続するケースも多々見うけられる」契約通り更新されないケースもあり、“多々”見うけられると断定するのは定期借地権について誤解を生じかねないのではないかと感じる。P181上段「定期借地権は契約の有期性が確保されるため、通常、契約期間の経過とともに経済価値は低減し……」の文章との矛盾はないか。	「多々」を削除します。
20	借地権の総合的勘案事項	各論第1章	194	(ク)借地期間満了時の建物等に関する契約内容 「なお、定期借地権満了時に再契約により賃貸借を継続するケースも多々見うけられるが、…安易に将来再契約することを前提とする評価は行うべきではない。契約期間満了が近く、…想定上の条件設定に関する3要件、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く、実現性、合法性を具備すると判断される場合に限られる。」について、鑑定評価の条件を設定しなくとも、確率的にその蓋然性を評価に織り込むことが否定されるものではないことから、鑑定評価の条件を設定する以外の対応も可能という理解でよろしいでしょうか？	市場分析により再契約の可能性に市場価値が認められると判断できるのであれば、条件を設定することなく鑑定評価を行うことは可能と考えます。しかしながら、現時点においては再契約の可能性について確率的に蓋然性を判断し、その市場価値を数量的に把握できるだけのデータを得ることは現実的に難しく、その場合は鑑定評価として行うことはできません。 再契約予約の法的効力については議論が分かれるところであり、定期借地権の制定趣旨に鑑みると、再契約は実現性・合法性の判断が難しいことから、再契約を前提として定期借地権の鑑定評価を行うことができるケースは非常に限定的であると判断されます。