

担保不動産の鑑定評価に関する実務指針(案)に対するご意見とその回答

整理番号	意見箇所(項目名)	意見箇所(章名)	頁	ご意見	回答
1	I はじめに 3 担保評価の 基本的な考え方	(2)不動産担保 適格性に関する 原則	2	保守的に評価(判断)するのは担保権者であって、不動産鑑定業者や不動産鑑定士は、依頼目的に拘らず、あくまで基準に則り、市場価値の評価を行えばよいのではないのでしょうか。	「保守的に評価」とは、安易に評価条件を付すことは許されない(現況主義)等を指しており、価格を保守的に算定することを指すものではありません。 したがって、本実務指針においても、基準に則り市場価値の評価を行うという点において、ご意見との相違はありません。
2	II 鑑定評価における留意点 1 鑑定評価における基本的 事項	(3)価格時点	4	価格時点についての説明において、「実地調査を行った日(実地調査日)は～価格時点に近い日に設定するものとする」とあり、その次の文章では、主語が「価格時点」となり、「原則として～やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点とする場合にはおおむね7日以内とする」とあります。 これは実地調査日を価格時点から7日以内に設定しなければいけない、という意味ではない、と解釈してよろしいのでしょうか？ もし実地調査を価格時点から概ね7日以内に設定するという事だとすると、短いのではないのでしょうか。状況にもよりますが、価格形成要因の変動がないことが確認できるのであればもう少し柔軟に対応してもよいと思います。	「原則として～やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点とする場合にはおおむね7日以内とする」 上記は、価格時点と評価日の関連について記載したものであり、価格時点が将来時点となる場合、価格時点は評価日から概ね7日以内に設定するという意味です。 したがって、ご意見の通り、「7日以内」とは実地調査日と価格時点の関連について言及したものではありません。
3	II 鑑定評価における留意点 2.対象不動産の確認及び確定	(2)③未登記建物が存する場合	6	「一定の規模があり、かつ、重要性が高いと認められるものは、建物数量に含めた上で撤去費用を考慮」とありますが何故このように評価することが処分可能見込額になるのか理解できませんでした。(bのようにみなし底地としない理由)	未登記建物がある場合の対応方法の例示として、a, bを挙げています。「a」のうち、ご質問のケースは未登記建物を評価数量に含めるものの、撤去費用相当額を控除することで建物がない状態に補正し(未登記建物の土地-建物撤去費)、「b」はみなし底地として、建物を評価対象から除外して評価を行います(未登記建物の土地-借地権相当価格)。 いずれも、未登記建物の価値を見ない点、未登記建物の土地価格(更地としての価格)から未登記建物があることによる価値の減少を見ている点で、方向性に違いはありません。依頼者との協議を踏まえた上で、対応方法を決める必要があると考えます。