

不動産鑑定評価基準等 が改正されました！！



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定評価基準等について

1. 国土交通省の「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」及び「価格等調査ガイドライン」、「価格等調査ガイドライン運用上の留意事項」（以下「改正基準等」という。）が改正され、平成26年11月1日から施行されました。同日以後に契約を締結する鑑定評価等業務から、改正基準等が適用となります。

2. 不動産鑑定評価基準（以下、「基準」という。）は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての「技術的な行為規範」となり、価格等調査ガイドラインは、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が鑑定評価等業務を行うに当たっての「手続き的な行為規範」となります。

なお、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」（国土交通省）によれば、改正基準等は「価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項」として、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年7月16日法律第152号）第40条第1項及び第2項の規定に基づく不動産鑑定士に対する懲戒処分がなされる際に、不当性の程度等の判断の拠り所となるものです。



《不動産の鑑定評価に関する法律・基準・価格等調査ガイドラインの関係について》

- ◆鑑定法第2条第1項において「不動産の鑑定評価」とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう、とされています。
- ◆この「不動産の鑑定評価」は、価格等調査ガイドラインにより「基準に則った鑑定評価」と「基準に則らない価格等調査」に分類されます。
- ◆「基準に則った鑑定評価」とは、基準に規定されたすべての内容（基本的事項や手順等）に従って行われる価格等調査をいい、成果報告書の名称が「（不動産）鑑定評価書」とされるものをいいます。一方、「基準に則らない価格等調査」とは、手順等を一部省略するなど基準の規定の一部に従って行われる価格等調査をいい、成果報告書の名称が「調査報告書、意見書等」とされるものをいいます。
- ◆いずれの場合も、不動産の経済価値の判定を伴う場合は「不動産の鑑定評価」に該当し、鑑定法により、不動産鑑定士でない者による当該行為の実施が禁止されています。

3. 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「本会」という。）では、改正基準等に対応した実務指針等を策定・公表しています。

不動産鑑定士が業務を行う際には、実務指針に準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならない、ものとしています。なお、不動産鑑定業者の指針としては、業務指針があります。

国土交通省のホームページ（改正基準等の全文が掲載されています。）

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo02_sg_000061.html

本会のホームページ（実務指針等が掲載されています。）

<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp>

不動産鑑定評価基準の主な見直し事項

視 点	目 的	改 正 方 針 (内 容) 等
<p>ストック型 社会の進展 への対応</p>	<p>建物用途に 応じた価格 形成要因の 明確化</p>	<p>○ 建物に係る価格形成要因の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の用途に応じた価格形成要因の整備 ・ 防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。
	<p>既存建物に 係る新たな 依頼ニーズ への対応</p>	<p>○ 原価法に係る規定の見直し等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底（再調達原価の算定や減価修正の方法の整理）。 ・ 既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス（「未竣工建物等鑑定評価」）を導入。
<p>不動産市場 の国際化へ の対応</p>	<p>依頼ニーズ に応じた合 理的な評価 を可能に</p>	<p>○ スコープ・オブ・ワークの概念の導入等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする「調査範囲等条件」を導入。 ・ 手法適用の合理化（3方式→市場の特性を適切に反映した複数手法適用）。 ・ 建築中の建物等について竣工後を前提とする評価プロセス（「未竣工建物等鑑定評価」）を導入。
	<p>国際的にも わかりやすい 価格表示に</p>	<p>○ 価格概念に関する IVS との整合性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 証券化対象不動産に係る価格の表示を変更（最有効使用の場合：特定価格→正常価格）
<p>証券化 対象不動産 の多様化 へ対応</p>	<p>不動産証券 化の拡大等 に対応した 適切な評価 の確保</p>	<p>○ 事業用不動産に係る規定の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を新設

1. ストック型社会の進展への対応

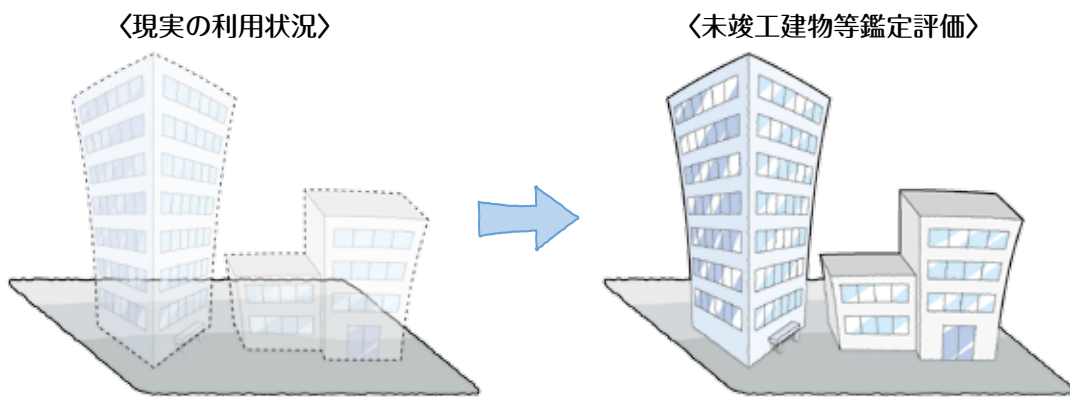
建物の状況や市場参加者の価値判断を踏まえた的確な評価となるよう改善すると共に、個々の建物の状況に応じた精緻な評価の実施を確保するため、評価における方針を明確化しました。

(1) 建物に係る価格形成要因の充実

- ①建物の用途に共通する価格形成要因を追加しました。
- ②用途に応じた留意すべき価格形成要因を整備(住宅・事務所ビル・商業施設・物流施設)しました。

(2) 既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応

- ①増改築や修繕等の状況、市場参加者の購買行動に与える影響を踏まえた評価を行えるように留意規定等を整備しました。
- ②既存建物評価に係る原価法による算定方法の精緻化、市場の変化に応じた的確な評価の確保に向けた検討は継続実施する予定です。
- ③スコープ・オブ・ワークの導入の一環として、対象確定条件に、「未竣工建物等鑑定評価」を導入しました。



トピックス 1

○対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

○改正前基準の対象確定条件

1. 現状を所与
2. 独立鑑定評価
3. 部分鑑定評価
4. 併合鑑定評価 または 分割鑑定評価



○追記された規定

5. 未竣工建物等鑑定評価

造成工事が完了していない土地又は建築工事(新築建物ほか、増改築等を含む)が完了していない建物については、これまで「工事の完了を前提」とする評価は、基準に則った鑑定評価として行えませんでした。今回の改正により、その実施が可能となりました(従来は基準に則らない価格等調査として対応)。

なお、未竣工建物等鑑定評価の実施にあたっては、次の設定要件を満たすことが必要であり、これらのいずれかが要件が欠けても、未竣工建物等鑑定評価を行うことはできません。

【未竣工建物等鑑定評価を実施するための要件】

- ◆鑑定評価書の利用者、すなわち依頼者・鑑定評価額の開示先・鑑定評価書の提出先等の利益を害するおそれがないこと
- ◆物的確認のための設計図書等、権利の態様の確認のための請負契約書等が入手できること
- ◆法令上必要な許認可が取得されていること(合法性)
- ◆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

※会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等では、現実の利用状況と異なる対象確定条件の設定はできません。

2. 不動産市場の国際化への対応

資産評価に係る法規制等の日本固有の事情を踏まえつつ、IVSとの整合性を高めることで、我が国の不動産市場の透明性を向上させるとともに、国内外の投資家にとって分かりやすい、合理的な鑑定評価を実現しました。

(1) スコープ・オブ・ワークの概念の導入等

- ① 特定の価格形成要因について、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内で可能とする「調査範囲等条件」を新たに導入しました。
- ② 市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求める規定に変更しました。

(2) 価格概念に関する IVS との整合性の向上

証券化対象不動産等の評価について、国内外の投資家に対する分かりやすさを向上させる観点から、最有効使用の用途・運用方法である場合には、「正常価格」(IVSのMarket Valueに該当)と表示するよう変更しました。

トピックス 2

○調査範囲等条件の新設（⇒海外の評価基準等との整合性の向上）

不動産鑑定士の通常の調査の範囲で、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、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り、当該価格形成要因について調査範囲等条件を設定することができることとなりました。

☆特定の価格形成要因（例示）

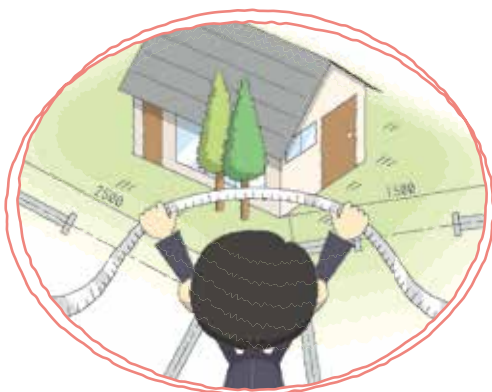
⇒「土壌汚染」「建物に係る有害物質」「埋蔵文化財・地下埋設物」「不分明な境界」etc

☆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（例示）

- ⇒ ・ 依頼者が自ら当該価格形成要因の調査を行うなど、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
- ・ 不動産の売買契約等の契約当事者間で当該価格形成要因に係る取扱いが約定される場合
- ・ 担保権者が当該価格形成要因の取扱い指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合etc

が該当します。

なお、調査範囲等条件を設定した価格形成要因は、「価格形成要因から除外」して鑑定評価を行うことができます。



3. 証券化対象不動産の多様化への対応

事業用不動産に関する規定の充実により、事業用不動産について信頼性のある鑑定評価を実現し、証券化対象不動産の多様化に対応いたしました。

- (1) 事業用不動産に係る規定の充実
収益性を適切に把握して評価する方法や、留意点等の規定を追加しました。

4. その他

- (1) 定期借地権に係る価格形成要因や評価手法等の規定を整備しました。
- (2) 継続賃料を求める場合の一般的留意事項や、鑑定評価書の記載事項の拡充等に係る規定を整備しました。

価格等調査ガイドライン

今回の「価格等調査ガイドライン」の改正は、基準の改正に伴うもので、内容を明確にするための表現変更、鑑定評価・価格等調査の共通規定となる確定事項（確認書への明記事項）の改正等、形式的な改正が行われています。そこで、「価格等調査ガイドライン」の概要を改めてご紹介いたします。

1. 「価格等調査ガイドライン」の適用範囲

- (1) 「価格等調査ガイドライン」は、成果報告書の名称が鑑定評価書、調査報告書、意見書等のいずれかであるか、また、業務の目的が価格等を示すことが最終目的か否かに関わらず、価格等を表示する業務を行う場合に適用されます。
- (2) 地価公示、地価調査などの一部の適用除外を除き、用地買収のための鑑定評価、時点修正意見書（価格等を表示するもの）など、あらゆる価格等調査業務に適用されます。したがって、依頼者がたとえ公共機関であったとしても、価格等調査ガイドラインの適用を受けることとなります。

<価格等調査の分類>

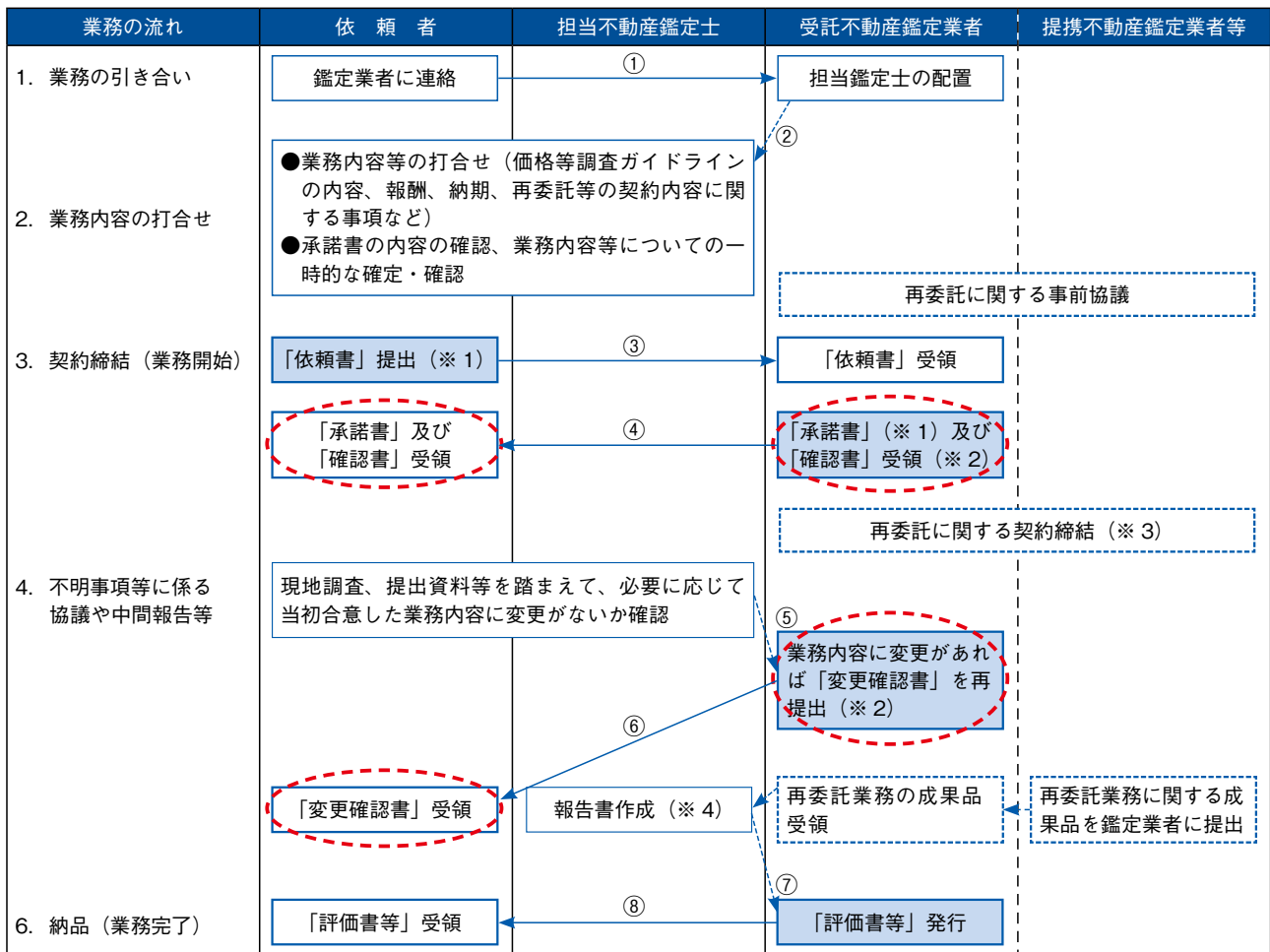
鑑定評価基準に 則った鑑定評価	鑑定評価基準に則らない価格等調査	
	価格等を示すことが最終的な目的な場合	
	① 基準に則ることができない場合	
	② 基準に則ることができるにもかかわらず、則っていない場合	
	価格等を示すことが最終的な目的でない場合 (ただし、その業務過程で価格等を求めそれを示すもの)	
	① 不動産に係る各種権利調整等のコンサルティング	
② 担保物件等の物的・法的デューデリジェンス		
③ 時点修正率等の意見書		

2. 価格等調査ガイドラインによる遵守事項

価格等調査ガイドラインの適用を受ける価格等調査業務を行う場合、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、主として次のような点を遵守する必要があります。

- (1) 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査（成果報告書：調査報告書、意見書等）を実施するには、価格等調査ガイドラインが規定する要件を充足する必要があります。（価格等調査ガイドラインⅠ．４及びⅠ．５）
- (2) 不動産鑑定業者から依頼者に対して、契約締結までに「業務の目的と範囲等に係る確認書」を交付する必要があります。（価格等調査ガイドラインⅡ．）
- (3) 成果報告書には、価格等調査ガイドラインが規定する最低限の記載事項を記載する必要があります。（価格等調査ガイドラインⅢ．）

（参考）価格等調査業務の業務フロー



（※ 1）「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」、「価格等調査業務標準委託約款付依頼書兼承諾書（標準モデル）」

（※ 2）「価格等調査ガイドライン」、「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」、「業務の目的と範囲等の確定に関する確認書（記載例）」

（※ 3）「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」

（※ 4）「価格等調査ガイドライン」

（注）文中、次のように、正式名称を一部略称で表記等しています。

「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」⇒「価格等調査ガイドライン」

「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運用上の留意事項」⇒「価格等調査ガイドライン運用上の留意事項」

その他、不動産鑑定評価基準を「基準（文中）」と「鑑定評価基準（図の中）」と表記している場合があります。

お問合せ先

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 業務課

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル9F
TEL : 03-3434-2301 (代)