

証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点

「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」(以下「価格等調査ガイドライン」という。) I. 4. 及び5. に基づき、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。)として不動産鑑定評価基準に則らない価格調査(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。)を行う場合においては、価格等調査ガイドライン I. 4. 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)又は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)に該当する場合を除き、以下の点に留意する必要がある。

1. 適用する手法

- (1) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、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4節Ⅲの表に掲げる専門性の高い個別的要因を含む。)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においては、鑑定評価の手法(不動産鑑定評価基準総論第7章の鑑定評価の手法をいう。以下同じ。)のうち、少なくとも収益還元法を不動産鑑定評価基準に則って適用するものとし、手法の適用以外の部分についても不動産鑑定評価基準に則るものとする。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、少なくとも、直近に行っ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の手法を不動産鑑定評価基準に則って適用するものとし、手法の適用以外の部分についても不動産鑑定評価基準に則るものとする。なお、これらの場合における手法の適用に際しては、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。

(2) 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現地調査、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 個別的要因

(ア) 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

(イ) 公法上若しくは私法上の規制・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、土壌汚染、地震リスク、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化

(ウ) 賃貸可能面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動、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

② 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

2. 工事の完了を前提として行う価格調査

建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提とした価格調査を行う場合で、不動産鑑定評価基準に定める未竣工建物等鑑定評価を行うための要件を満たさないときは、建物の既施工部分の進捗状況及び設定した対象確定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総論第5章第1節及び総論第8章第4節のうち、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。

3. 成果報告書の記載事項

(1) 1. 及び2. に基づき、不動産鑑定評価基準に則らない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. について、重要な変化がないと認められると判断した場合においては、その根拠を成果報告書に記載するものとする。

(3) 1. に基づき鑑定評価の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Ⅲ. 3. (4) 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、適用した鑑定評価の手法を記載するものとする。