

平成 26 年 9 月
平成 29 年〇月一部改正

不動産鑑定評価基準に関する実務指針

—平成 26 年不動産鑑定評価基準改正部分について—

※赤字が現行実務指針からの改正部分です。
(軽微な修正については一部、省略しております。)

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
鑑定評価基準委員会

○ 実務指針

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第 3 条第 2 号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として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。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、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をいう。

○ 業務指針

「業務指針」とは、上記規程第 3 条第 3 号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

○ 研究報告

「研究報告」とは、上記規程第 3 条第 4 号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価等業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「**実務指針**」に該当します。

目 次

はじめに	1
個別的要因（建物）（総論第3章）	3
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）	15
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）	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9章）	51
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）	57
対象不動産の確認（総論第8章）	58
対象不動産の確認（総論第9章）	67
対象不動産の確認（各論第3章）	73
利害関係等の確認（総論第8章）	75
利害関係等の確認（総論第9章）	83
特定価格（総論第5章）	87
特定価格（総論第9章）	96
特定価格（各論第1章）	100
鑑定評価の手法の適用（総論第8章）	103
鑑定評価の手法の適用（総論第7章）	110
鑑定評価の手法の適用（総論第9章）	112
原価法（再調達原価）（総論第7章）	114
原価法（減価修正）（総論第7章）	127
収益還元法（事業用不動産）	145
収益還元法（更地）（総論第7章）	154
建付地（各論第1章）	158
建物の部分鑑定評価（各論第1章）	166
借家権（各論第1章）	170
借地権及び底地（定期借地権等）（各論第1章）	174
新規賃料（宅地 賃貸事業分析法）（各論第2章）	200
継続賃料（概要）	209
継続賃料の一般的留意事項（総論第7章）	213
継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）	222
継続賃料（価格時点）（総論第5章）	225
継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）	228
継続賃料固有の価格形成要因（各論第2章）	245

継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第7章）	248
継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第2章）	254
新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章））	267
積算法（新規賃料関連（総論第7章））	269

はじめに

「不動産鑑定評価基準に関する実務指針―平成 26 年不動産鑑定評価基準改正部分について―」は、不動産鑑定士が鑑定評価の実務を行うに当たり、原則として準拠すべき指針として、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「当会」という。）が公表するものである。さらに、鑑定評価を活用する市場関係者をはじめとする広範な関係者の参考資料（その適正さを確認するための指針等）としての位置づけも有することとなるものである。

本実務指針は、平成 26 年の不動産鑑定評価基準改正部分[※]に対応する部分のみであり、また鑑定評価を行うに当たって特に留意すべき事項について記載したものである。したがって、すべての実務に対応しているものではないことに留意するとともに、本実務指針に記載していない事項については、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準留意事項」という。）並びに従来からの実務慣行に従うこととなる。

なお、本実務指針に準拠していないことをもって直ちに不適切であることを意味するものではないが、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。

また、本実務指針に加え、当会が公表する「「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針」、及び、依頼目的別評価にかかる実務指針として作成された「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」並びに「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」等を適切に参照されたい。

※ 平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用される。

※ 平成 29 年改正部分については平成 29 年 月 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用される。

■ 本実務指針の構成について

基本的な構成として、基準の章ごとの解説としている。

本実務指針においては、まず、平成 26 年の基準改正項目の中心となる基準該当箇所の章順に、改正項目ごとに「A 平成 26 年の基準改正内容の概要」及び「B 平成 26 年の基準改正の目的」を記載している。次に、基準の章ごとに基準及び基準留意事項を記載したうえで、「C 解説」、「D 具体例」、「E 依頼者との確認事項」、「F 記載例」

を記載している。なお、D～Fについては該当する内容がない場合は記載していない。

- 本実務指針においては、原則として次の略称を用いる。
 - ・ **基準**：「不動産鑑定評価基準」を指す。
 - ・ **基準留意事項**：「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」を指す。
 - ・ **価格等調査G L実務指針**：「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針」を指す。
 - ・ **証券化実務指針**：「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」を指す。
 - ・ **財表実務指針**：「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」を指す。

個別的要因（建物）（総論第3章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 建物の主な用途別に価格形成要因を整理し、実務に照らして必要な価格形成要因の追加・見直しを行った。
- ii 防災意識・省エネルギー等に対する社会の意識変化が建物評価にもたらす影響についても、適切に配慮すべきことが意図された改正となっている。

B 平成26年の基準改正の目的

平成26年の改正前の基準では、「建物」「建物及びその敷地」に関する価格形成要因については、主として住宅や事務所ビルを念頭におき、建築の年次や耐震性、アスベスト等の有害な物質に関する事項等が共通の項目として列挙されるにとどまっていた。

しかしながら、近年では、住宅や事務所ビルのみならず、商業施設、物流施設等の鑑定評価ニーズが増加してきており、建物に関する価格形成要因は建物の用途等に応じて留意すべき点が異なることから、その規定を充実させる必要が生じている。さらに、東日本大震災等を経て、耐震性のみならず防災意識が向上しており、安全・省エネルギーに対応した機器・設備の有無等、建物に関して着目される価格形成要因にも変化が認められる。

上記により、建物の各用途に共通する価格形成要因を再整理するとともに、特に、住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設の用途について、用途毎に留意すべき価格形成要因を明確化し、さらに、建物及びその敷地に関する個別的要因について見直しを行った。

不動産鑑定評価基準

総論 第3章 不動産の価格を形成する要因

第3節 個別的要因

Ⅱ 建物に関する個別的要因

建物の各用途に共通する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 建築（新築、増改築等又は移転）の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能
6. 維持管理の状態
7. 有害な物質の使用の有無及びその状態
8. 建物とその環境との適合の状態
9. 公法上及び私法上の規制、制約等

なお、市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途毎に異なることに留意する必要がある。

運用上の留意事項

Ⅱ 「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について

2. 建物に関する個別的要因について

（1）建物の各用途に共通する個別的要因

① 設計、設備等の機能性

各階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無、省エネルギー対策の状況、建物利用における汎用性等に特に留意する必要がある。

② 建物の性能

建物の耐震性については、建築基準法に基づく耐震基準との関係及び建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果について特に留意する必要がある。

③ 維持管理の状態

屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備、防災設備等に関する破損・老朽化等の状況及び保全の状態について特に留意する必要がある。

④ 有害な物質の使用の有無及びその状態

建築資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況

並びにポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。

⑤ 公法上及び私法上の規制、制約等

増改築等、用途変更等が行われている場合には、法令の遵守の状況に特に留意する必要がある。

C 解説

建物に関しては、まず新築後の年数によって経年減価の度合いを推し量るとともに、その年次により適用された法令（建築基準法等）の基準が異なるため、構造や設備等の内容が異なっている可能性に注意する。また、当該要因が建物の機能性や耐震性等の性能及び有害物質等の使用の有無の判断材料になる場合もある。さらに、増改築、修繕・模様替等や移転の年次により、単に数量や材質が新築時と異なるだけでなく、例えば設備等の多くが更新され機能性や経年劣化が回復している場合もあり、建物の老朽化の程度や修繕の必要性の検討に役立てることができると考えられる。

設計、設備等の機能性については、業務系の建物を中心として、各階の床面積、天井高、床荷重等の躯体に関わるもののほか、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、電気容量、自家発電設備・警備用機器の有無等があり、これらについては建物利用における汎用性等にも影響を与える。

東日本大震災以降、防災対策、省エネルギー対策に関する設備の状況についても着目されている。防災対策としては、エレベーターの耐震性能向上や自動診断回復旧システムのほか、非常用電源や自家発電設備の有無とその稼働持続時間、非常用井戸の設置、帰宅困難者のための飲料水、食料、毛布等の備蓄の状況等がある。

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、空調負荷や自然換気・自然採光システム等の設備が挙げられる。また、省エネルギー・省CO²等の環境性能を示す指標や格付けとして、一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構が所管しているCASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency: 建物環境総合評価システム）、米国グリーンビルディング協会（U.S. Green Building Council）が所管しているLEED（Leadership in Energy and Environmental Design）、DBJ（Development Bank of Japan Inc.：株式会社日本政策投資銀行）が所管している「DBJ Green Building 認証」等があるが、これらの指標や格付けが個別の不動産の市場価格の形成に影響を及ぼすことも考えられるため、これらを適切に反映できるように常に市場観察を行うことが重要である。

参考：CASBEEとは

「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムである。

CASBEEは、2001年4月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会を設立し、以降継続的に開発とメンテナンスを行っている。

CASBEEの特徴は、建築物の環境に対する様々な側面を客観的に評価するという目的から、(1)建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、(2)「建築物の環境品質(Q)」と「建築物の環境負荷(L)」の両側面から評価すること、(3)「環境効率」の考え方をうけて新たに開発された評価指標「BEE(建築物の環境性能効率、Built Environment Efficiency)」で評価すること、という3つの理念に基づいて開発されている。また、評価結果が「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」という5段階のランキングが与えられることも大きな特徴である。

出典：一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構HP

なお、設計、設備等の機能性は、原価法において建物の再調達原価を求める際の工事費の算定時に必要とされる項目であるとともに、取引事例比較法及び賃貸事例比較法において建物の品等格差による修正率や収益還元法において還元利回りや割引率を求める際に勘案すべき項目となる。

建物の性能に係る耐震性については、昭和56年の建築基準法施行令改正以降のいわゆる新耐震基準に基づくものか、それ以前の基準に基づくものかによって、設計、設備等の機能性と同等に還元利回りや割引率の査定上、差が生じてきている。また、平成12年の改正では、一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われ、木造住宅においては、地耐力に応じて基礎の特定とこれに伴う地盤調査が事実上義務化となり、構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定され、耐力壁の配置にバランス計算が必要となった。

平成25年11月25日に施行された、「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」では、旧耐震基準建築物のうち、多数の不特定者が利用する大規模な建物(病院・店舗・旅館等)等について、耐震診断の実施及び報告を義務づけ、その結果が公表されることとなっている。また、耐震性に係る表示制度を創設し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できることになった。このため、建物の耐震診断の結果を示す各種情報提供により、耐震性能の表示が建物の価格形成に影響を与える可能性があることに留意すべきである。

参考：耐震性に係る表示制度（建築物の耐震改修の促進に関する法律第 22 条）

（建築物の地震に対する安全性に係る認定）

- 第二十二條 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。
- 2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。
 - 3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。
 - 4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

維持管理の状態の良否は、建物の減価の度合い及び将来見込まれる修繕費用の多寡に影響を与えるものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性がある。

有害な物質の使用の有無及びその状態は、対策工事費等の要否及びその多寡に影響を及ぼすものであり、対象不動産の価格形成に大きな影響を及ぼす可能性があるものである。

建物とその環境との適合の状態は、建物がその効用を十分に発揮するためには、所在する地域の特性に適合することが必要であり、適合の状態が悪い場合には、対象不動産の鑑定評価額は、その物理的な価値（建築工事費等の投資額）を下回ることになると考えられる。

公法上及び私法上の規制、制約等については、新築時の遵法性を建築確認済証、検査済証等で確認できたとしても、増改築、用途変更、修繕が施されたことによって、現状の建築基準法等の法令に不適合な建物となっている場合があるので、特に古い建物の評価において注意しなければならない。なお、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 3 条第 2 項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）に留意する。

参考：既存不適格建築物に関する規定（建築基準法第 3 条第 2 項）

（適用の除外）

第三條 （省略）

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

（以下省略）

運用上の留意事項

(2) 建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因

建物の用途毎に特に留意すべき個別的要因を例示すれば、次のとおりである。

① 住宅

屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等に留意する必要がある。また、区分所有建物の場合は、このほか各論第1章第2節Ⅳ. 1. 及び本留意事項Ⅷ. 2. (2) に掲げる事項についても留意する必要がある。

また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき認定を受けた長期優良住宅建築等計画等にも留意する必要がある。

② 事務所ビル

基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況及び共用施設の状態等に留意する必要がある。特に、大規模な高層事務所ビルの場合は、エレベーターの台数・配置、建物内に店舗等の区画が存する場合における面積・配置等にも留意する必要がある。

③ 商業施設

各階の床面積、天井高等に留意する必要がある。特に、多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設については、多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を確保しつつ収益性の向上を図ることが重要であるとの観点から、売場面積、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。

④ 物流施設

階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等に留意する必要がある。

C 解説

ここでは、不動産の用途について例をあげ、用途毎に特に留意すべき価格形成要因を例示している。耐震性、安心・安全及び省エネルギーに係る対応の有無は、東日本大震災以降、特に重視されるようになった項目である。

a 住宅

住宅については、その耐久性に影響を与える屋根、外壁、基礎の状態のほか、床、内装の仕上げ、間取りの状態、台所及び浴室・便所等の給排水設備・衛生設備等の状態について留意する必要がある。内装や設備等のリフォームによる機能回復・向上や、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ため、これらが価格形成に与える影響について市場観察に努めることが必要である¹。

さらに、**住宅**の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準による住宅性能評価を受けているか、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき長期優良住宅建築等計画の認定を受けているかという観点も重要である。

住宅性能評価は、耐震や耐火の程度や、劣化、建物の維持管理、省エネルギー対策、空気・光・視・音環境対策、高齢者等への配慮、防犯対策の程度等について国に登録した第三者機関が一定の基準により評価を行うものである。住宅性能表示がある住宅は、民間金融機関による性能表示住宅の住宅ローン優遇、地震保険料の割引を受けられる場合がある。長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅（長期優良住宅）についてその建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」）を認定する制度については、平成21年6月より運用が開始されている。この認定を受けた住宅は住宅ローン減税等の税制上の優遇を受けることができること等から普及が進んでいる。したがって、鑑定評価に当たっては、これらの評価又は認定が住宅価格に及ぼす影響を考慮することが必要である。

参考：住宅性能表示制度に基づく新築住宅の性能表示項目（概要）

1 構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止） 1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-4 耐風等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-5 耐積雪等級（構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止） 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 1-7 基礎の構造方法及び形式等
2 火災時の安全に関する こと	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時） 2-2 感知警報装置設置等級（他住戸等火災時） 2-3 避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下） 2-4 脱出対策（火災時） 2-5 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部）） 2-6 耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外）） 2-7 耐火等級（界壁及び界床）
3 劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）

¹ 中古戸建て住宅について築後20～25年で建物価値をゼロとみなしてしまうことが多い流通時の現状の評価について、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難いとし、平成26年3月31日、国土交通省（土地・建設産業局不動産課・住宅局住宅政策課）より原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善を内容とする中古戸建て住宅取引の関係者の参照指針として、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」が発表されている。

4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管） 4-2 維持管理対策等級（共用配管） 4-3 更新対策（共用排水管） 4-4 更新対策（住戸専用部）
5 温熱環境に関すること ²	5-1 省エネルギー対策等級
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏） 6-2 換気対策（居室の換気対策） 6-2 換気対策（局所換気対策） 6-3 室内空気中の化学物質の濃度等 6-4 石綿含有建材の有無等 6-5 室内空気中の石綿の粉じんの濃度等
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率 7-2 方位別開口比
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策 8-2 軽量床衝撃音対策 8-3 透過損失等級（界壁） 8-4 透過損失等級（外壁開口部）
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策
11 現況検査により認められる劣化等の状況に関すること	11-1 現況検査により認められる劣化等の状況 11-2 特定現況検査により認められる劣化等の状況（腐朽等・蟻害）

出典：国土交通省HP

参考：長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	概 要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。 ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 (ex. 建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。)
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

² 平成26年2月の評価方法基準の改正により、「5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること」「5-1 断熱等性能等級」「5-2 一次エネルギー消費量等級」となっている。

居住環境	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 (ex. 一戸建ての住宅：75 m ² 以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）)
維持保全計画	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

b 事務所ビル

事務所ビルについては、執務スペースの快適性、業務効率性につながる専用部分の基本的性能、すなわち基準階の床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備、空調設備及び電気設備等のほか、執務スペース以外の共用施設（例えば、リフレッシュコーナー、喫煙スペース、トイレ、パウダールーム等）の状態にも留意することが必要である。また、大規模な高層事務所ビルの場合には就労人口が多くなるため、エレベーターの台数及び配置、並びに建物内の店舗等の区画及び面積、配置等にも留意する必要がある。

また、東日本大震災以降、地震、火災等で被害を受けても重要な業務が中断しないようなBCP対策（Business Continuity Plan、耐震化、自家発電機能、エレベーターの自動最寄階停止機能、電源や回線等の設備の二重化、仮設トイレと敷地内井戸及び防災資機材と非常食等を備えた防災備蓄倉庫等）が大型事務所ビルに備え付けられ、これらへのテナントニーズも高まってきている。

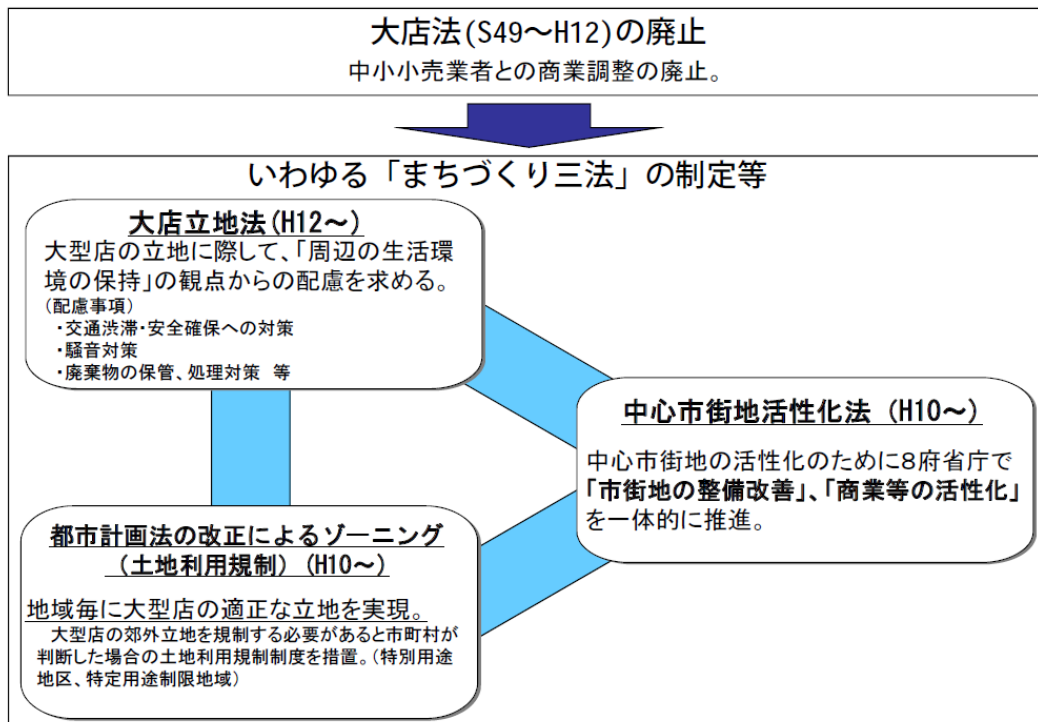
c 商業施設

商業施設については、各階の床面積、天井高等のほか、特に多数のテナントが入居するショッピングセンター等の大規模な商業施設については、多数の顧客等が利用することを前提とした集客施設としての安全性を特に確保した上で収益性の向上を図ることが重要であるとの観点から、売場面積、客動線、商品の搬入動線、消防・防災対応設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等に留意する必要がある。

施設立地・規模等に関する法令等に関しては、大規模小売店舗の出店に当たり地元中小小売業者との商業調整を行ってきた「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」（大店法）が規制緩和の一環として平成12年に廃止され、平成10年～平成12年にいわゆる「まちづくり三法」が制定され、従来の商業調整に替わる新たな枠組みへと転換している。また、今後の少子高齢化社会に対応し、都市の拡大成長から、既存ストックの有効活用と都市機能の集約促進等を目指した「コンパクトな街づくり」の一層の促進を図ることを目的として、平成18年5月に都市計画法、同6月に「中心市街地活性化法」の見直しが行われている。

- ・大規模店舗の出店に際して周辺的生活環境保持に配慮を求める「大規模小売店舗立地法」(大店立地法)
- ・空洞化の進行する中心市街地の活性化を図る「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的推進に関する法律」(中心市街地活性化法)
- ・まちづくりの観点から大規模店舗の立地規制などを可能にする「都市計画法」

「まちづくり三法」とは何か



d 物流施設

階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等に留意する必要がある。特に、大規模で機能性が高い物流施設の場合は、保管機能のほか、梱包、仕分け、流通加工、配送等の機能を担うことから、これらの機能に応じた設備や、各階への乗入を可能とする自走式車路の有無等に留意する必要がある。なお、物流機能の高度化に伴い、物流施設における労働者への快適な労働環境や利便性に資する共用施設の充実度についても、重要性が高まりつつあることに留意する必要がある。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 建物及びその敷地に関する個別的要因

前記Ⅰ及びⅡに例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態、修繕計画・管理計画の良否とその実施の状態がある。

さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼働状況
3. 躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分

運用上の留意事項

3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について

(1) 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規則の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。

(2) 賃借人の状況及び賃貸借契約の内容

賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、賃借人の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる賃借人の賃貸面積の割合及び賃貸借契約の形態等に特に留意する必要がある。

C 解説

建物及びその敷地の効用は、建物等がその敷地の状況に応じて最もふさわしく建てられているときに最高度に発揮されるので、その建物等と敷地の均衡を保っているかどうかの組合せの状態は、対象不動産の価格形成に大きな影響を与える。建物と敷地とが均衡を保っており、敷地が最有効使用の状態にある場合には、当該建物の用途等を継続することが最有効使用となるが、建物と敷地とが均衡を欠いていると判断される場合は、現実の建物の取壊しや用途変更等を行う場合のそれらに要する費用等を適切に勘案した経済価値を十分比較考量する必要がある。

修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状況は、原価法における減価修正や収益還元法における将来の総費用に影響を及ぼす。したがって、大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、管理規則の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。

また、賃貸経営管理の良否は賃貸不動産の価格に大きな影響を与えるものであるが、売買等を契機として現況と同様の賃貸経営管理が継続されない可能性もあるため、これを踏まえて価格を求めることに留意しなければならない。

賃借人の状況及び賃貸借契約の内容は、賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、賃借人の属性（業種、企業規模等）、総賃貸可能床面積に占める主たる賃借人の賃貸面積の割合といった賃借人の信用力、対象不動産の価格への影響度のほか、賃貸借契約の形態（定期借家であるか普通借家であるか）、賃料改定に関する特約の有無や解約予告期間、解約時の違約金に関する特約及び退去時の原状回復義務の範囲等並びに賃貸借契約で定められた賃貸条件とその確実性も考慮しなければならない。

貸室の稼働状況を示す価格時点現在の空室率やその過去からの推移は、賃貸用不動産の将来の収益を予測する上で必要不可欠なものである。さらにこれに加えて、地域要因としての近隣地域全体としての同一用途に係る貸室空室率の動向も把握する必要がある。

躯体・設備・内装等の資産区分及び修繕費用等の負担区分は、市場における賃料水準との乖離や更新費用、修繕費用に影響を及ぼすとともに、賃借人による解約権を留保している賃貸借契約において契約の継続性に影響を与える場合がある。したがって、これらの資産区分及び修繕費用等の負担区分を明確に区分し、対象不動産の範囲を明確にするとともに、これらが対象不動産の価格形成に与える影響について分析する必要がある。

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）

A 平成26年の基準改正内容の概要

a 調査範囲等条件

土壌汚染等の不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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、新たに当該価格形成要因について調査の範囲及び評価上の取扱いに係る条件（調査範囲等条件）を設定することができることとした。

ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、別途行われる調査結果等により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等、調査範囲を限定（価格形成要因からの除外を含む。）しても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る。

b 未竣工建物等鑑定評価

竣工の実現性が高いことが客観的に認められる建物等について設計図書等の資料による合理的推定が可能な場合に、評価を行う現在の時点を経済時点として、その時点で竣工しているものとしての評価を行う、対象確定条件に係る規定（未竣工建物等鑑定評価）を新設した。これにより、建築中の建物等や造成前の土地であって一定の要件を満たすものについては、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

なお、不動産と認められない（建築が完了するまでは登記の対象とならない。）状態である建築中の建物について、建築中の状態を所与としての評価を行うことは基準に則った鑑定評価の対象とはならないという原則に変更はない。

c その他

上記平成26年の基準改正に合わせて、各条件設定の要件の相違を明確にするため、条件設定に関する規定を整理した。

- ・基準、基準留意事項の記載内容について、各要件の内容は基準に記載し、基準留意事項に補足説明等を記載する形式とした。
- ・依頼者、関係当事者及び第三者等を「鑑定評価書の利用者」として整理し、利益を害するかどうかの検討を行う対象範囲を明確化した。
- ・鑑定評価書の利用者の利益を害さないという要件はこの節に規定するすべての鑑定評価の条件に共通の要件であることを明確化した。

B 平成26年の基準改正の目的

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。平成26年の基準改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

国際評価基準においては、合理的な理由の下で依頼者と合意し、評価の条件や調査範囲、手法の選択を案件ごとに決定するスコープ・オブ・ワークの概念が導入されており、我が国の不動産鑑定評価基準においても鑑定評価への社会的信頼性を維持することができるものと判断されるものについては、一定の要件の下でスコープ・オブ・ワークの概念を導入し、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」として位置づける。

a 調査範囲等条件

日本と海外で不動産鑑定士の調査範囲についての考え方が下記のように相違する場合があります。国際的な投資に伴って行われる不動産鑑定評価の際、依頼者等に分かりづらいものとなっている。

従来日本では、価格形成要因について、対象不動産の種類や依頼目的に係わらず十分な資料を収集し、調査・分析を行うこととされてきており、調査の結果、価格に重大な影響を与える価格形成要因が明らかではない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが求められている。特に、土壌汚染等の調査は、相当の専門性をもって調査を行わなければリスクの判断ができないケースも見受けられるため、鑑定評価においてどの程度の調査を行い判断するかが非常に難しく、平成26年の改正前の基準では過大な調査負担・責任負担となっているとの指摘もある。

一方、国際評価基準に基づく評価においては、土地・建物に関する価格形成要因であっても不動産鑑定士の専門外と判断される事項については、依頼者との合意により調査範囲を限定するなど、条件設定を行うことが一般的に行われている。

このため、スコープ・オブ・ワークの概念を導入し、調査範囲を限定し、当該価格形成要因を除外しても鑑定評価書の利用者が当該価格形成要因についてのリスク判断を行える場合等には、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では価格への影響を判断する事実（状況）の確認が困難な価格形成要因について、依頼者との合意により当該価格形成要因に係る調査の範囲を限定する条件を設定することができることとし、さらに当該価格形成要因については価格形成要因から除外する（減価要因として考慮しない。）こともできることとした。

これにより、財務諸表関連や担保評価等の目的の評価依頼において、基準に則った鑑定評価として行いにくかった土壌汚染等の可能性のある場合においても、一定の要件を満たすことにより、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

b 未竣工建物等鑑定評価

平成 26 年の改正前の基準では、建築中又は建築予定の建物について、「竣工したものとして」とする評価は、評価を行う現在の時点で現存しておらず対象不動産の確認が行えないため、基準に則った鑑定評価として行うことはできなかった。また、竣工する時点を価格時点（将来時点）とすると、多くの場合は鑑定評価としての予測の限界を超えることとなり、これも基準に則った鑑定評価として行うことはできなかった。

このため、工事開始前に価格判断を必要とする場合や、工事期間中を価格時点とする場合には、基準に則った鑑定評価を行うことができないため、開発型証券化の担保評価や投資家等への事前の価格開示等の依頼目的における未竣工建物の評価は基準に則らない価格等調査として行われてきていた（この場合、竣工してから鑑定評価を再取得する場合も多い。）。

こうした状況を踏まえ、建物等が未竣工（土地造成や増改築等の工事未完了を含む。）である場合に、評価を行う現在の時点（価格時点）において竣工しているものとする対象確定条件に係る規定を新設した。これにより、建物等が未竣工であっても、竣工の実現性が高く、竣工後の建物等について資料による合理的推定が可能である等の一定の要件を満たせば、基準に則った鑑定評価として行うことができる。

不動産鑑定評価基準

総論 第5章 鑑定評価の基本的事項

不動産の鑑定評価に当たっては、基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定しなければならない。

第1節 対象不動産の確定

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

対象不動産の確定は、鑑定評価の対象を明確に他の不動産と区別し、特定することであり、それは不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件に照応する対象不動産と当該不動産の現実の利用状況とを照合して確認するという実践行為を経て最終的に確定されるべきものである。

運用上の留意事項

Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

1. 対象不動産の確定について

(1) 鑑定評価の条件設定の意義

鑑定評価に際しては、現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があるので、条件設定の必要性が生じてくる。

条件の設定は、依頼目的に応じて対象不動産の内容を確定し（対象確定条件）、設定する地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件を明確にし、又は不動産鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な特定の価格形成要因について調査の範囲を明確にするもの（調査範囲等条件）である。したがって、条件設定は、鑑定評価の妥当する範囲及び鑑定評価を行った不動産鑑定士の責任の範囲を示すという意義を持つものである。

(2) 鑑定評価の条件設定の手順

鑑定評価の条件は、依頼内容に応じて設定するもので、不動産鑑定士は不動産鑑定業者の受付という行為を通じてこれを間接的に確認することとなる。しかし、同一不動産であっても設定された条件の如何によっては鑑定評価額に差異が生ずるものであるから、不動産鑑定士は直接、依頼内容の確認を行うべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の確定（類型、範囲、現実の利用状況との相違の有無等）に際して設定する条件としては、対象確定条件、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件、及び調査範囲等条件がある。
- ii 設定する条件については、鑑定評価の作業に関与する不動産鑑定士が直接確認すべきである。

<解説>

的確な不動産の鑑定評価を行うに当たっては、対象となる不動産はどのようなものであるか、いつの時点を基準とするのか、どのような性格の価格又は賃料を求めるのか、という不動産の鑑定評価の基本的な事項を確定しなければならない。そこで基準総論第5章において、これらの概念を整理し、その内容についての要件等を定めることにより、前提条件を明確にした信頼性のある鑑定評価を行い得るようにしたものである。

対象不動産の確定に際しては、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況を所与とする場合のほか、現実の利用状況と異なる対象確定条件や、地域要因及び個別的要因についての想定上の条件又は調査の範囲等に係る条件を設定する場合がある。これは現実の用途及び権利の態様並びに地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めること等³の対応のみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができない場合があることから、条件設定の必要性を認めたものである⁴。

ただし、これらの条件を設定した場合は、鑑定評価の対象とする不動産の現実の状況と異なる（又は異なる可能性がある⁵）状況を前提に鑑定評価を行うこととなるので、その結果は、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、不動産鑑定士が直接依頼内容の確認を行い、当該鑑定評価書の利用者の範囲を的確に把握した上で、条件設定の妥当性の検討を行う必要がある。

³ 特定の価格形成要因について他の専門家による調査を行う場合等が考えられる。

⁴ 鑑定評価において設定する条件としては、これらの条件と性格を異にする依頼目的に対応して設定される価格や賃料の種類に係る条件もある。

⁵ 土壌汚染等が存する可能性がある場合に、除去されたことを前提とする想定上の条件や調査範囲等条件を設定した場合に、土壌汚染等が現実に残っていたときには現実の利用状況と異なる状況を前提にしたこととなる。

不動産鑑定評価基準

I 対象確定条件

1. 対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件であり、依頼目的に応じて次のような条件がある。

(1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。

(2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を独立鑑定評価という。）。

(3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を部分鑑定評価という。）。

(4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を併合鑑定評価又は分割鑑定評価という。）。

(5) 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（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て鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価を未竣工建物等鑑定評価という。）。

なお、上記に掲げるもののほか、対象不動産の権利の態様に関するものとして、価格時点と異なる権利関係を前提として鑑定評価の対象とすることがある。

2. 対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、上記妥当性の検討に加え、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならない。

運用上の留意事項

(2) 鑑定評価の条件設定の手順

① 対象確定条件について

ア 未竣工建物等鑑定評価は、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うものであることに留意する。

イ 「鑑定評価書の利用者」とは、依頼者及び提出先等（総論第8章第2節で規定されるものをいう。）のほか、法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者等をいう。

ウ 対象確定条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象確定条件には、現実の利用状況を所与とする条件のほか、物的又は権利の態様について現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件や、現実の利用状況を所与とするが不動産の構成部分の一部のみを評価対象とする条件がある。
- ii 現に建物等が存しない場合でも、一定の要件の下で鑑定評価の対象とする条件（未竣工建物等鑑定評価）を設定することができる。
- iii 鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定する場合には、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することができる必要がある。
- iv 未竣工建物等鑑定評価の場合は、上記iiiに加え、確認のための資料があり、合法性、実現性の観点から妥当である必要がある。

<解説>

a 対象確定条件の種類

不動産の鑑定評価を行う場合、対象となる不動産を確定した上で行わなければならないが、不動産は、その範囲等が可変的であり、また、権利の態様については所有権、地上権等の物権のみならず、外見上からは不分明な賃借権等の債権も対象となり、これらが複合的又は重疊的に存する等、その対象が複雑な様相を呈するため、対象とする不動産を確定することが重要となる。

対象不動産の所在、範囲等の物的事項とは、土地にあつては、所在、地番、地目、地積等であり、建物等にあつては、所在、家屋番号、面積（建築面積及び延面積）、構造（木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、かわらぶき、陸屋根等、平家建、二階建等）、用途（居宅、店舗等）、附属建物及び対象土地上に存し土地建物と一体として鑑定評価の対象となる構築物（塀、門扉、舗装、擁壁等）等である。

所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項とは、土地にあつては、所有権、地上権、区分地上権、地役権、賃借権（借地借家法上の借地権か廃止前の借地法（以下「旧借地法」という。）に基づく借地権か、また、普通借地権か定期借地権か）等であり、建物等にあつては、所有権、賃借権（借地借家法上の借家権か廃止前の借家法に基づく借家権か、また、普通借家権か定期借家権か）等である。ただし、鑑定評価においては不動産の権利の態様と有形的利用との組合せである「不動産の類型」に応じた区分により分類している場合が多く、基準の各論では更地、建付地、借地権、底地、区分地上権、自用の建物及びその敷地、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地、借家権等に分類している。

対象確定条件は、対象不動産の内容を確定するための必要不可欠な条件として把握されるので、依頼内容に応じて設定された現実の利用状況と異なる条件だけではなく、現実の利用状況を所与とすることも対象確定条件の一つとなる。法令等に基づく要請又は依頼目的に対応する条件を設定する必要がある場合を除き、対象確定条件は原則として、対象不動産の価格時点における現実の利用状況を所与とする。

なお、借地権付建物をその状態を所与として鑑定評価の対象とする場合も、土地の所有権以外の権利及び建物等が結合されたものを、その状態を所与として鑑定評価を行うものであり、対象確定条件に該当する。

現実には建物等の敷地となっている土地を、建物等が存しない土地、すなわち更地であると想定して鑑定評価を行うとする条件の鑑定評価を「独立鑑定評価」という。また、貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地と想定する場合等、対象不動産についてその使用収益を制約する権利が付着している場合において、その権利がないものと想定して鑑定評価を行う場合も対象確定条件に該当する。

なお、特定の政策目的から、制度上独立鑑定評価として価格を求めるべきとしているものに、地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第2項の標準地の価格、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第2項の基準地の標準価格、土地収用法（昭和26年法律第219号）第88条の2の細目等を定める政令（平成14年政令第248号）第1条第3項及び公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年閣議決定）第7条第2項の損失補償の対価としての土地価格等がある。

土地及び建物等の結合により構成されている不動産について、建物等の存在を前提として土地のみを鑑定評価の対象とする場合（建付地の鑑定評価）又はその土地に存在することを前提として建物のみを鑑定評価の対象とする場合の条件の鑑定評価を「部分鑑

定評価」という。

隣地を買収して隣地と一体となった後の土地、あるいは土地の一部を売却した後の残地を想定し、これらの併合又は分割を行う以前に鑑定評価を行う場合の条件の鑑定評価を「併合鑑定評価」又は「分割鑑定評価」という。

造成中又は造成予定の土地や、建築（増改築や大修繕工事を含む。）中又は建築予定の建物について、価格時点（評価を行う現在の時点）において工事が完了していることを前提として行う条件の鑑定評価を「未竣工建物等鑑定評価」という。

工事が完了していることを前提とするとは、価格時点において、当該建物等の工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として鑑定評価を行うことである。対象不動産を完成後賃貸に供する予定である場合では、建物が使用可能なものであれば足り、必ずしも賃貸用不動産として安定稼働している状態を想定するものではない⁶。

b 対象確定条件設定の要件

鑑定評価書の利用者とは、依頼者及び基準総論第8章第2節に規定する提出先等（鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方）並びにJ－R E I Tや抵当証券等の法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者や不動産の現物出資による第三者割当増資を行った法人の株主等、公表された評価内容に基づき鑑定評価の対象とする不動産の価格等の判断を行う者を指す。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いかどうか」とは、鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性があるかどうかということの意味している。

鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件（併合鑑定評価や分割鑑定評価を含む。）を設定することは、一般に鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、このような対象確定条件を設定する場合には、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断することができる⁷ことが必要である⁸。

未竣工建物等鑑定評価以外の対象確定条件については、必ずしも前提とする状況が実

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、賃貸状況の予測に当たっては、予定賃貸借契約書等の依頼者提示資料の他、類似の不動産の賃貸状況等の独自に収集した資料等をもとに合理的に予測を行う。

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等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。

⁸ 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合で基準各論第3章第2節の要件を満たす場合を除く。

現することを前提として鑑定評価を行う場合のみに設定されるものではないと考えられる。したがって、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件と異なり、実現性、合法性は要件となっていない。例えば、独立鑑定評価の条件を設定する場合は、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れば、対象不動産上の建物等を取壊す等の更地化の実現性や合法性を有することは必ずしも必要な要件とはされていない。なお、基準には明記されていないが、実務的に、担保評価等の原則として現実の利用状況を前提に評価を行う依頼目的の鑑定評価において、建物取壊し等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⁹には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるかどうかの判断に当たり、鑑定評価書の利用者の範囲や属性と合わせ、実現性又は合法性の考慮が必要な場合があることに注意が必要である。

併合鑑定評価や分割鑑定評価は、一般的には、併合及び分割がなされた場合における価格を知るために条件が設定されるものであるが、鑑定評価書の利用者の範囲や利用目的によっては、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、依頼の背景の確認等に注意が必要である。

未竣工建物等鑑定評価の場合は、工事が完了しておらず物的に存していない対象を想定して評価対象とするので、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、設計図書等の物的確認のための詳細な資料や請負契約書等の権利の態様の確認のための資料があること並びに実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない¹⁰。

実現性とは、発注者の資金調達能力や請負業者の施工能力等の観点から工事完成の確実性が認められることをいう。

合法性とは、建築確認や開発許可等を取得していること（修繕工事等で法令上許認可が必要でない場合は除く。）など公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。

実現性の確認に当たっては、経済状況等も勘案して、工事発注者の工事完成の意思と資金調達能力を確認（財務状況等の調査により工事の完成に必要な追加借入等が可能かどうかを確認）するとともに、当該工事を行う請負業者の施工能力についても施工実績等を調査する等により確認する必要がある。

未竣工建物等鑑定評価の条件設定については、現実の利用状況は未竣工の状態であることを鑑定評価書に明記した上で、鑑定評価書の利用者の範囲、判断能力等に注意して条件設定を行う必要がある。工事完了を想定した価格を知ることは担保評価としても有

⁹ 依頼者から明示的に示されるとは限らないので、依頼目的や依頼の背景等をよく考慮する必要がある。特に独立鑑定評価、使用収益を制約する権利がないものとする条件設定や併合鑑定評価の場合は注意が必要である。

¹⁰ 実現性の確認や対象不動産の確認の判断に当たっては、設計図書等の資料の質や工事に関与している者の属性等と並んで、当該工事に着手しているかどうかの一つの判断要素と考えられる。

用であるが、現実の利用状況と異なることやリスクを十分認識した関係者のみで活用されるものであるため、鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある証券化対象不動産（基準各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価の場合には、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす必要がある。

c 個別的要因に係る想定上の条件との相違

鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件として地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件がある。

不動産の現実の利用状況と異なる状態を前提とする条件のうち、独立鑑定評価や貸家及びその敷地を自用の建物及びその敷地として鑑定評価を行う等の鑑定評価の類型や種別の相違に係る条件は、対象確定条件となる。

また、土地又は建物の工事完了にかかる条件のうち、建物の新築の他、下記のような条件は未竣工建物等鑑定評価として対象確定条件となる。

ア 建物増改築工事や修繕工事に伴い、用途、規模（建築面積、延面積、有効面積）、主要構造、形状に変更が生じる場合。

イ 土地造成工事に伴い、面積、形状の変更及び区画形質の変更（道路や水路等の新設、廃止、移動等による区画の変更、切土、盛土又は土地の種別の変更）に該当する場合。

一方、下記のような場合は、対象確定条件ではなく、個別的要因に係る想定上の条件として取り扱う。

ア 土壌汚染やアスベスト等の有害物質の除去等の工事の完了を条件とする場合

イ 土地造成工事等で、供給処理施設に係る工事の完了を条件とする場合

ウ 建物の内装変更や簡易な修繕（用途、規模、主要構造、形状に変更が生じない場合）に係る工事完了を前提とする場合

エ 造成工事、建築工事などで工事完了直前の場合¹¹に、工事完了を前提とする場合

（証券化対象不動産に係る条件設定については、基準各論第3章第2節及び「証券化実務指針」参照。）

E 依頼者との確認事項等

現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を行う必要があるため、このような条件を設定する場合には、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認

¹¹ 主たる工事が完了し一部の内装工事等を残すだけの状態等、建物や造成後の土地として外形上も鑑定評価の対象となりうる状態と認められる場合。この場合はウの簡易な修繕等と同様と考えられる。

し、確認書に記載する必要がある。

未竣工建物等鑑定評価の条件を設定する場合に、設計図書等のほかに依頼者から受領することが望ましい資料としては下記のような資料等が考えられる。

- ・未竣工建物等鑑定評価の条件設定に係る依頼書
- ・発注者の財務諸表等
- ・請負業者の施工実績資料等

F 記載例

総論第9章第2節Ⅱ参照。

不動産鑑定評価基準

Ⅱ 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。

運用上の留意事項

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件の設定について

ア 想定上の条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件を設定した価格形成要因が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断をすることが困難であると判断される場合をいう。

イ 実現性とは、設定された想定上の条件を実現するための行為を行う者の事業遂行能力等を勘案した上で当該条件が実現する確実性が認められることをいう。なお、地域要因についての想定上の条件を設定する場合には、その実現に係る権能を持つ公的機関の担当部局から当該条件が実現する確実性について直接確認すべきことに留意すべきである。

ウ 合法性とは、公法上及び私法上の諸規制に反しないことをいう。

C 解説

<基本的考え方>

鑑定評価の対象とする不動産の現実の状況と異なる地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合には、現実の状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することができること、及び実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

<解説>

地域要因又は個別的要因について設定される想定上の条件としては、用途地域が第一種住居地域から商業地域へ変更されたものとして、汚水処理施設等の嫌悪施設が移転し

たものとして、というような地域要因に係る条件と、土壌汚染が存する土地であるが汚染が除去されたものとしてというような個別的要因に係る条件がある。すなわち、対象不動産について現実の価格形成要因と異なる状態を前提として鑑定評価を行う場合にこの想定上の条件を設定することが考えられる。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定することは、鑑定評価の対象となる不動産の現実の価格形成要因と異なる状態を前提とすることとなり、一般に鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあるので、このような想定上の条件を設定する場合には、現実の価格形成要因との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断することができる必要がある¹²。

さらに、地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件は、対象確定条件等と異なり常に想定した内容が実現することを前提として鑑定評価を行う場合に設定されるものと考えられるので、上記の観点に加え、実現性及び合法性の観点からも妥当である必要がある。

実現性の確認に当たっては、所有者や購入予定者等の対象不動産に係る価格形成要因を変更する権限を持つ者に、想定する変更を行う意思や着手の確認を行い、依頼書又は確認書等にその旨の記載をするものとする。併せてその変更を行う資力があるのかどうかを勘案しなければならない（未竣工建物等鑑定評価の条件を設定する場合と同様）。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する必要性は、現実の地域要因及び個別的要因を所与として不動産の価格を求めることのみでは多様な不動産取引の実態に即応することができず、社会的な需要に応ずることができないことに起因するものであり、一方で、安易な条件設定は鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、条件を設定する場合の要件を定めているものである。鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと、及び実現性、合法性を満たすことという三つの要件については、他の事情を含めて総合的に勘案した上で条件設定の是非を検討する必要がある。

E 依頼者との確認事項等

現実の状況と異なる想定上の条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を行う必要があるので、このような条件を設定する場合には、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認し、確認書に記載する必要がある。

地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合に、依頼者から受領する

¹² 「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等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。

ことが望ましい資料としては、下記のような資料等が考えられる。

- ・ 想定上の条件設定に係る依頼書
- ・ 想定した条件を実現する権限を持つ者に価格形成要因の変更や工事完了の意思がある旨の念書等
- ・ 想定した条件を実現する者の財務諸表等

F 記載例

総論第9章第2節Ⅱ参照。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 調査範囲等条件

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても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る。

運用上の留意事項

③ 調査範囲等条件の設定について

ア 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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を例示すれば、次のとおりである。

(ア) 土壌汚染の有無及びその状態

(イ) 建物に関する有害な物質の使用の有無及びその状態

(ウ) 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

(エ) 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

イ 特定の価格形成要因について調査範囲等条件を設定しても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を例示すれば、次のとおりである。

(ア) 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

(イ) 不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合

(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、その判断に資するための調査が実施される場合

(エ) 当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合

(オ) 財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合

運用上の留意事項

ウ 調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因の取扱いを明確にする必要がある。

C 解説

<基本的考え方>

- i 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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について、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は、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（調査範囲等条件）を設定することができる。
- ii 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とは、鑑定評価書の利用者全員が、別途の資料等により当該価格形成要因についてその状況及び価格への影響に係る判断（リスク判断）を独自に行えると判断できる場合等である。
- iii 調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、当該価格形成要因を除外して評価を行うかどうか等、その取扱いを明確にする必要がある。

<解説>

対象不動産の価格形成要因には、不動産鑑定士に通常期待される調査の範囲では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で、他の専門家による調査が必要なものがある。

このような価格形成要因について事実の確認が困難な場合は、不明事項として他の専門家による調査結果を踏まえて鑑定評価を行う等の対応をとる必要があるが、依頼者の事情等により鑑定評価を行う時点ではこのような調査が行われなかったり、条件設定等の要件を満たさなかったりする場合も少なくない。しかし、このような場合においても、鑑定評価の依頼とは別に当該価格形成要因に係る調査を後日行う等の対応がとられることにより、鑑定評価において当該価格形成要因に係る調査範囲を限定したり価格形成要因から除外したりしても、鑑定評価書の利用者の利益を害しないと判断される場合もある。

こうした対応がとられる場合に、依頼者との合意に基づいて設定されるのが調査範囲等条件である。

a 対象となる価格形成要因

調査範囲等条件が設定できる価格形成要因は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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価格形成要因であり、具体的には下記のもものが例示されている。

- ア 土壤汚染の有無及びその状態
- イ 建物に関する有害な物質（アスベスト等）の使用の有無及びその状態
- ウ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- エ 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

対象不動産の範囲については、隣接不動産との境界を明確にした上で確定実測図等により、面積や形状を確認する必要があるが、境界確定を含む測量等の実施が困難な場合もあるので、土壤汚染等と並んで調査範囲等条件の対象とされている。

また、対象不動産上の権利の有無や詳細な法的な内容の確認が不動産鑑定士の通常の調査の範囲では困難と判断される場合¹³も、調査範囲等条件の設定の対象となるものと考えられる。

なお、基準各論第3章第4節Ⅲ（3）に規定されている「専門性の高い個別的要因」のうち、再調達価格、修繕計画や公法上及び私法上の規制（他の専門家の調査、判断を要する法令遵守状況を除く。）は、一般の鑑定評価においては不動産鑑定士の通常の調査の範囲内と考えられるので、調査範囲等条件の設定の対象とはならない。耐震性や地震リスク、建物の法令遵守状況については、最新の耐震基準の適用を受けていない建物等、価格への影響が大きく、価格への影響の判断に他の専門家による詳細な調査が必要となる価格形成要因と認められる場合には調査範囲等条件の設定の対象になるものと考えられる。

б 調査範囲等条件の設定の要件（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）

「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」とは、鑑定評価の結果である鑑定評価額をもとに何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性がない、ということである。調査範囲等条件を設定する場合には、対象となる価格形成要因についての調査が限定され、価格への影響の判断も対象不動産について詳細に調査を行った場合と異なる可能性が高い。したがって、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ための一定の対応がとられることを確認する必要がある。

特定の価格形成要因について調査範囲等条件を設定しても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として、下記の対応がとられる場合が例示されている。

- ア 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

¹³ 利用状況、過去の経緯等から対象不動産に存する利用権等の有無や内容、権利者等について、弁護士等の意見を徴しないと判断が難しい場合。

依頼者や対象不動産の利害関係者（鑑定評価書の利用者に限らない。）により当該価格形成要因に係る調査や査定等が別途実施され、その結果が鑑定評価の結果と合わせて鑑定評価書の利用者の開示されることにより、鑑定評価書の利用者全員が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行うことができると判断される場合には、調査範囲等条件を設定することができる。この場合、別途行われる調査について、単に調査した結果の事実（土壌汚染の存否や状態等）が開示されるのみでは、鑑定評価書の利用者は必ずしも価格への影響の判断を行えるとは限らないことに注意が必要である（多くの場合は対応するための費用や期間の情報も必要。）。

イ 不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合

売買等を依頼目的とする鑑定評価において、当該売買等の契約に当たり条件設定の対象となる価格形成要因についての契約当事者間での取扱いが約定される場合が多い。契約当事者は当該事項についてのリスクを理解した上で契約するものと考えられるので、鑑定評価書の利用者が売買当事者¹⁴に限定される場合には調査範囲等条件を設定することができる。なお、この約定は一般的な瑕疵担保条項ではなく、土壌汚染等の条件設定の対象となる価格形成要因についての具体的な約定である必要がある。また、具体的な契約条項が固まっていない場合でも、不動産取引慣行としてこのような約定がなされるものと判断され、かつ売買当事者（予定を含む。）が当該約定にかかるリスクを判断できると判断される場合は、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

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、その判断に資するための調査が実施される場合

担保不動産の評価のための鑑定評価において、金融機関等の担保権者が土壌汚染等の条件設定の対象となる価格形成要因に係る担保査定上の指針を有し、かつそのために必要な調査が別途実施される場合には、担保権者において当該価格形成要因にかかる価格への影響の判断が可能となるので、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

エ 当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合

条件設定の対象となる価格形成要因が存した場合の損失等について保険等で担保されている場合は、鑑定評価書の利用者による価格への影響の判断の可否は不明であるが、それによる損失が生じないと考えられるので、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。

オ 財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度に

¹⁴ 契約内容について事前に協議可能な売買当事者の監査法人や弁護士、親会社等を含む。

ついて別途考慮される場合

財務諸表の作成のための鑑定評価において、調査範囲等条件の設定の対象となる価格形成要因の有無や状態についての注記等がなされる場合¹⁵には、調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。(詳細は「財表実務指針」参照。)

財務諸表の作成のための鑑定評価も証券化対象不動産の鑑定評価の場合と同様に不特定多数に開示されるものであるが、財務諸表では、個々の対象不動産の価格が直接投資判断に大きな影響を与えることは多くないと考えられること等から、上記のようななんらかの対応がとられる場合には調査範囲等条件の設定は可能と考えられる。(証券化対象不動産について基準各論第3章を適用して鑑定評価を行う場合には調査範囲等条件の設定は不可。)

c 対象とした価格形成要因に係る調査

依頼者との合意により調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因に係る調査の範囲を限定した場合であっても、鑑定評価として行う以上、鑑定評価書の利用者に当該価格形成要因に係る基礎的な情報を提供するため、少なくとも縦覧等が可能な法令上の規制の有無及びその内容の調査(対象不動産に係る土壌汚染対策法及び関連条例による指定の有無や文化財保護法による指定の状況、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及び関連条例によるPCBに関する届け出等)は行う必要がある。

d 評価上の取扱い

調査範囲等条件を設定する価格形成要因については、条件設定に基づき限定して行った調査結果を踏まえ、当該価格形成要因を価格形成要因から除外するかどうか等の評価上の取扱いを明確にする必要がある。

詳細は基準総論第8章第6節参照。

e 個別的要因に係る想定上の条件との相違

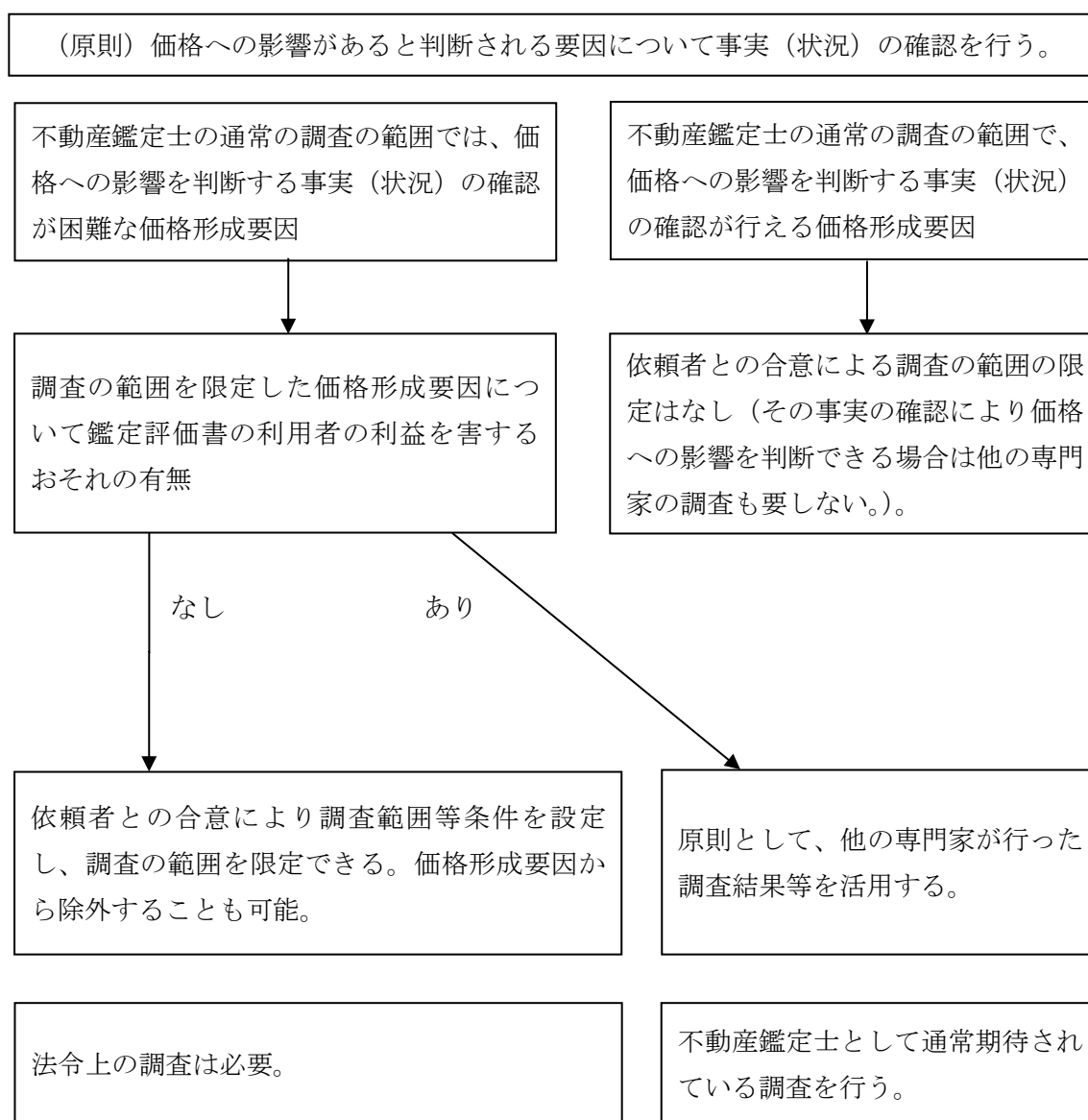
調査範囲等条件と地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件との主な相違は下記の点である。

- ・調査範囲等条件は条件を設定できる価格形成要因が、不動産鑑定士に通常期待される調査の範囲では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ものに限定されている。
- ・調査範囲等条件を設定し価格形成要因から除外して評価を行う場合は、当該価格形成要因は存しないものとして評価することとなるが、調査範囲等条件は、鑑定評価書の利用者によりリスク回避又はリスク判断が行えることが要件となるので、

¹⁵ 注記等の対応の内容は、財務諸表の利用者の投資判断への影響を踏まえ、対象不動産の会社資産の中での重要度等を勘案して行われる。

個別的要因の想定上の条件とは異なり、土壌汚染の除去等のリスク要因の除去等の実現性の確認は必要ない（この実現性がある場合は想定上の条件としても設定可能）。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。

【「調査範囲等条件の設定」についてのフロー図】



(評価上の取扱いについては、基準総論第8章第6節参照。)

E 依頼者との確認事項等

調査範囲等条件を設定する場合には、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を行う必要があるので、依頼の背景を踏まえて、公表の有無及び提出先や開示先の範囲及び属性を確認し、確認書に記載する必要がある。

さらに、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの確認を具体的にを行った上で、確認書の調査範囲等条件の欄に下記の内容を記載し、依頼者の確認を得る必要がある。なお、調査範囲等条件を設定する場合の依頼者の調査範囲の要請は様々¹⁶であるので、どの程度の調査を行うか、確認する必要がある。

- ・対象となる価格形成要因（土壌汚染の有無及びその状態等）
- ・鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由（基準留意事項Ⅲ 1（2）③イ（ア）等）
- ・調査の範囲（法令上の調査のみ等）
- ・評価上の取扱い（価格形成要因から除外等）

可能であれば、依頼者から鑑定評価書の利用者の利益を害しないと判断するための対応に係る資料（調査資料や契約書等）又は念書（今後調査を行う等の内容）等を受領することが望ましい。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅱ参照。

¹⁶ 不動産鑑定士の通常の調査能力の範囲で調査を行う場合、法令上の規制内容等に係る調査のみを行う場合、一部に限定した調査のみを行う場合、又は上記に加え他の専門家の調査結果を利用する場合等が考えられる。

不動産鑑定評価基準

IV 鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合における条件設定の制限

証券化対象不動産（各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある場合には、原則として、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。ただし、証券化対象不動産の鑑定評価で、各論第3章第2節に定める要件を満たす場合には未竣工建物等鑑定評価を行うことができるものとする。

V 条件設定に関する依頼者との合意等

1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。
2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 証券化対象不動産の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等は、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性があるため、原則として、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をしてはならない。
- ii 例外は、下記の場合。
 - ・証券化対象不動産の鑑定評価で、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす未竣工建物等鑑定評価。
 - ・形式的に証券化対象不動産に該当するが基準各論第3章の適用をしない場合¹⁷。
基準各論第3章適用の場合には、詳細な調査を行う必要があるため、この観点からも調査範囲等条件の設定はできない。

¹⁷ 基準各論第3章第1節I（3）に該当する場合のうち、証券化の仕組みを用いていないこと（不動産（派生資産を含む。）の将来のキャッシュフロー（売却収入を含む。）のみを裏付けとした資金調達を行わないこと、かつ、そのための当該不動産の保有を目的とするSPC等が存しないこと（予定又は見込みを含む。））が明確な不動産取引の場合等。詳細は、「証券化実務指針」参照。

＜解説＞

証券化対象不動産（基準各論第3章第1節において規定するものをいう。）の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等における鑑定評価書の利用者は、対象不動産の現実の状況と異なる（又は異なる可能性のある）条件を設定した場合の条件設定による価格への影響を判断することが困難であり、さらに当該鑑定評価の結果がその投資判断等に大きな影響を与えるものと考えられる。したがって、このように鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合には、原則として、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件の設定をすることはできない。

基準各論第3章が適用される場合は、そもそも対象不動産に係る詳細な調査が求められているので、この観点からも調査範囲等条件の設定はできない。

財務諸表における価格開示は、証券化の場合等と異なり、個々の不動産の時価開示がされることは多くなく、また個別の不動産の鑑定評価の結果による投資家が当該会社等への投資を行う場合の判断に与える直接的な影響については、監査法人等により会計上の判断が行われると考えられる。したがって、財務諸表のための鑑定評価は、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合の例示に含まれていないが、重要な資産について減損処理が行われる場合等影響が大きいと判断される場合はこれに該当する場合があるので、会計上の影響について注意が必要と考えられる。

なお、証券化対象不動産の鑑定評価で、基準各論第3章第2節に定める要件を満たす未竣工建物等鑑定評価の条件設定は、厳格な要件の下で投資家のリスク回避策がとられているものと考えられるため、例外的に条件設定が認められている。ただし、これは取引等における鑑定評価の必要性も勘案して許容されているものと考えられるので、原則として¹⁸地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件等の他の条件設定については同様の要件を満たしたとしても行うことはできない。

また、形式的に証券化対象不動産に該当するが基準各論第3章の適用をしない場合で、鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性はないと考えられる場合には、鑑定評価書に基準各論第3章を適用せず証券化対象不動産の鑑定評価としては用いることはできない旨を記載¹⁹し、条件設定のための要件を満たすことにより、対象不動産の現実の状況と異なる条件の設定も可能である。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の利用目的が、ここで規定する内容に該当するかどうかについては、単に依頼目的を確認するだけでなく、依頼の背景を含めた確認を行う必要がある（特に依頼目的が「資産評価」の場合に注意が必要）。

¹⁸ 例外については、「証券化実務指針」参照。

¹⁹ 詳細は、「証券化実務指針」参照。

条件設定について

		条件を設定するための要件	規定	評価	規定	
対象確定条件	物的事項	現状所与	-	基準 I 1(1)	確定した条件に基づいて評価	
		独立鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(2)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
		分割鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(3)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
		併合鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(4)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	
	権利の態様に関する事項	未竣工建物等鑑定評価	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1(5)、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価	留①ア
			設計図書、請負契約書等の確認資料 実現性、合法性(許認可取得)	基準 I 1(5)、基準 I 2「なお」 基準 I 1(5)、基準 I 2「なお」	価格時点において工事完了し使用収益可能な状態	
		現状所与	-	基準 I 1「なお」、基準 I 2	確定した条件に基づいて評価	
			制約する権利がないものとして等	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当	基準 I 1「なお」、基準 I 2。留①イ・ウ	確定した条件に基づいて評価
地域要因又は個別的要因についての想定上の条件	地域要因	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 実現性、合法性(主として公的機関に限定)	基準 II。留②ア 基準 II。留②イ・ウ	確定した条件に基づいて評価		
	個別的要因	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 実現性、合法性	基準 II。留②ア 基準 II。留②イ・ウ	確定した条件に基づいて評価		
調査範囲等条件 ※1		鑑定士の通常の調査では事実の確認が困難な価格形成要因	基準 III。留③ア	調査範囲等条件の対象となる特定の価格形成要因を除外又は調査した範囲で判明した内容で評価(推定)	留③ウ、留 VI 4(2)	
		鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかの観点から妥当 ※2	基準 III。留③イ			

※1 調査範囲等条件は、事実確認を行うための調査の範囲だけでなく、どのような個別的要因の状態を前提として評価を行うかについても依頼者との合意が必要。

※2 調査範囲等条件において、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の例示

規定	理由
別途実施される調査等に基づいて鑑定評価書の利用者が価格判断	留③イ(ア) 鑑定評価書の利用者が価格への影響を判断することが可能
売買契約等による約定	留③イ(イ) 契約当事者は当該約定等の前提となるリスクを判断可能と推定
担保権者による指針のための調査実施	留③イ(ウ) 鑑定評価書の利用者が価格への影響を判断することが可能
保険等	留③イ(エ) 保険での担保により鑑定評価書の利用者の損失をカバーしうる
引当金計上又は財務諸表での注記その他別途考慮される	留③イ(オ) 対象不動産の鑑定評価額が鑑定評価書の利用者の判断に直接大きな影響を与えない ※3

共通(基準 IV、V 等)

	具体的内容	条件設定の可否
鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合	現況と異なる条件の価格への影響の程度等の判断が困難な者が鑑定評価書の利用者に含まれる	留①ウ、留②ア、(留③イ) この観点で妥当でない場合は、現況と異なる条件設定不可 ※3
鑑定評価書の利用者の利益に鑑定評価が重大な影響を及ぼす場合	証券化対象不動産、現物出資等	基準 IV 原則として現況と異なる条件設定不可 ※4
鑑定評価書の利用者	依頼者+提出先+開示先+法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者等	留①イ
条件設定に関する依頼者との合意等	1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。 2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。	基準 V

※3 鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合に該当するが、現況と異なる条件が設定可能な場合の理由

- 証券化目的の未竣工建物等で基準各論第3章第2節の要件を満たす場合 → 「実現性・合法性」に加え「リスク回避措置」を規定することで、鑑定評価書の利用者の利益を害しない。
- 調査範囲等条件で、留意事項③ア、イ(オ)の要件を満たす場合 → 対象不動産の鑑定評価額が直接大きな影響を与えない、と判断されるため、鑑定評価書の利用者の要件は緩和される。
財務諸表のための評価の場合は、不動産鑑定士、不動産鑑定業者としては、一定の対応をとることを依頼者に確認できればよく、その後の会社全体における対象不動産の価格やリスクの程度に係る監査人の重要性の判断に基づく開示方法(個別リスク開示なしを含む。)については開知しない。

※4 鑑定評価書の利用者の利益に鑑定評価が重大な影響を及ぼす場合として挙げられている証券化対象不動産の鑑定評価において例外的に設定可能な現況と異なる条件(なお、調査範囲等条件は、詳細な調査を前提とする基準各論第3章の趣旨に反するので認められない。)

- 基準各論第3章第2節規定の要件を満たす未竣工建物等(基準 IV ただし書き)
その他の条件設定が可能な場合についての要件は「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」参照。

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）

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。

C 解説

これらの作業は、おおむね時間的な順序に従って配列されており、一般にはこれを順次実施していくこととなる。しかし、これはあまり硬直的に考えるべきではなく、むしろ必要に応じて後で行う作業の予備的作業を事前に行ったり、先に行った作業を途中で再検討したりすることがあってもよい。鑑定評価の手順は、フィードバックを通じてより精度の高い、より正確な判断へと到達する過程である。

対象不動産が不動産鑑定業者の事務所から遠隔地に所在している場合等においては、特に書面上の調査のみでは必ずしも明確にならない価格水準、近隣の状況等対象不動産の価格に影響を与える諸要因について十分な実地調査を行うものとし、それらを的確に把握することに努めなければならない。

また、同時に多数の物件の鑑定評価を行う場合には、評価内容の整合性を含め、鑑定評価の全過程において特に慎重な配慮が要請される。さらに同一依頼者からの複数物件の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が担当する場合は、一連の鑑定評価を行う複数の不動産鑑定士の役割分担を明確にした上で、処理計画を策定し、常に情報を共有できる体制を整備する必要がある。

不動産鑑定評価基準

第1節 鑑定評価の基本的事項の確定

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。
このため、鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認するものとする。

C 解説

鑑定評価の基本的事項とは、すなわち、対象不動産、価格時点及び鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類をいう。

鑑定評価の依頼目的とは、売買、交換、収用、抵当権等の設定に係る担保評価、争訟、企業合併時の資産評価、企業会計上の時価評価、証券化対象不動産の鑑定評価等当該鑑定評価を必要としている理由を示すものであり、これらの如何によっても鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類が左右されるものである。

対象不動産の確定に関しては、対象確定条件のほか地域要因又は個別的要因についての想定上の条件や調査範囲等条件があり、これらを明確にしておく必要がある。

対象確定条件は、対象不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定させるために必要な条件であり、これは文字どおり対象不動産を確定するための条件にとどまる。また、想定上の条件や調査範囲等条件は対象不動産の価格形成要因の取扱いを明確化するため²⁰の条件にとどまり、鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類までも規定するものではない。すなわち、これらの条件は、鑑定評価の対象とする不動産が物的及び権利の態様としてどのような不動産であるかを確定するため、又は対象不動産の価格形成要因はどのようなものであるかを設定するための条件であるので、これらの条件が設定された場合であっても求めるべき価格又は賃料の種類について正常価格における合理的な市場を前提としているのであれば、求めるべき価格（賃料）は正常価格（賃料）であって、限定価格（賃料）、特定価格、特殊価格又は継続賃料ではないということである。

このほか、賃料の鑑定評価の場合には、支払賃料を求めるかどうか、支払賃料を求める場合の一時金の内容等に関する条件があり、また依頼目的に対応して設定される価格や賃料の種類に係る条件もあることに留意すべきである。

鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件や地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件又は調査範囲等条件を設定する場合には、その条件が

²⁰ 調査範囲等条件は特定の価格形成要因に係る調査の範囲に係る条件であるが、当該価格形成要因に係る評価上の取扱いを明確化（考慮外とする等）することで対象不動産の価格形成要因が設定される。

鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点（必要に応じ²¹、実現性、合法性に照らして妥当性を有するかという観点を含む。）から妥当なものであるか否かを吟味する必要がある。

このような種々の条件の設定の妥当性を判断するためには、単なる売買や資産評価等の依頼目的を確認するだけでなく、鑑定評価の依頼が必要となった背景を明瞭に確認することにより、鑑定評価書がどのように利用されるか、並びに鑑定評価書の利用者の範囲及び属性等を確認し、さらに依頼者が提供可能な資料や鑑定評価書の発行希望日等の当該鑑定評価依頼における依頼者の事情を確認し、条件設定の必要性や妥当性を判断する必要がある。

なお、国土交通省策定の「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」及び「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」においては、価格等調査の基本的事項等の確認、確定を担当する不動産鑑定士（以下「確定担当不動産鑑定士」という。）は、依頼者及び成果報告書の提出先、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等、利害関係等とこれらに照らして適切な価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定し、文書等に明記することを求めている。これを受け、当会策定の「価格等調査GL実務指針」においては、当該文書等を「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」（以下「確認書」という。）としている。

確定担当不動産鑑定士は、上記事項の変更の都度、当該変更を明記した確認書を作成することは求められていないが、鑑定評価書の提出までに、変更について依頼者に確認した上で確定し、不動産鑑定業者が確認書を依頼者に交付する。また、当該確認書は必ずしも鑑定評価の対象となる不動産ごとに作成・交付する必要はなく、契約ごと等依頼目的や鑑定評価額又は鑑定評価書の公表・開示・提出の範囲等を勘案し適当と思われる単位で作成・交付すれば足りる。

²¹ 地域要因又は個別的要因に係る想定上の条件を設定する場合、未竣工建物等鑑定評価を行う場合及び前提とする内容の実現を前提とする対象確定条件を設定する場合（担保不動産の鑑定評価において建物の取壊しが予定されている場合等）が該当する。

不動産鑑定評価基準

第6節 資料の検討及び価格形成要因の分析

資料の検討に当たっては、収集された資料についてそれが鑑定評価の作業に活用するために必要にして十分な資料であるか否か、資料が信頼するに足りるものであるか否かについて考察しなければならない。この場合においては、価格形成要因を分析するために、その資料が対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応しているか否かについて検討すべきである。

価格形成要因の分析に当たっては、収集された資料に基づき、一般的要因を分析するとともに、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産についてその最有効使用を判定しなければならない。

さらに、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。ただし、依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合には、依頼者の同意を得て、想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこと若しくは調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行うこと、又は自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。この場合、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定するためには条件設定に係る一定の要件を満たすことが必要であり、また、推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

4. 資料の検討及び価格形成要因の分析について

(1) 不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことができる場合について

不動産鑑定士の調査分析能力の範囲内で合理的な推定を行うことができる場合とは、ある要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められる場合をいう。

(2) 価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について

価格形成に影響があるであろうといわれている事項について、一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合又は不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合において、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができるものとする。

また、調査範囲等条件を設定して鑑定評価を行う場合は、当該条件を設定した価格形成要因を除外して鑑定評価を行うことができる。

C 解説

<基本的考え方>

- i 価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合の対応は下記のとおり。
 - (i) 原則として他の専門家による調査結果等を活用する。
 - (ii) 想定上の条件の設定が可能な場合は、当該価格形成要因が除去されたものとして、等の条件を設定して、当該価格形成要因による影響がないものと判断可能な状態を前提とする。
 - (iii) 調査範囲等条件の設定が可能な場合には、当該価格形成要因について調査範囲等条件を設定した上で、当該価格形成要因を除外することができる。
 - (iv) 調査した範囲で判明した事実に基づいて、客観的な推定が可能な場合には、条件設定によらず、当該価格形成要因による価格への影響の程度を推定することができる。
- ii 価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合。
 - (i) 一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合で、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断される場合。
 - (ii) 不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合で、当該事項が対象不動産の価格形成に大きな影響を与えることがないと判断される場合。
 - (iii) 調査範囲等条件を設定した場合。

<解説>

価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合において、依頼目的や依頼者の事情による制約があり、依頼者の同意を得て、想定上の条件を設定して鑑定評価を行うこととは、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがない等の条件設定のための要件を満たす場合に、当該価格形成要因による価格への影響がない等とする現実の状況と異なる地域要因又は個別的要因を想定することである。例えば、個別的要因について、土壌汚染が存する可能性がある土地であるが汚染が除去されたものとしての条件設定を行う場合がある。

価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格

形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合とは、多くは調査範囲等条件の設定対象となる「不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響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」に該当することとなると考えられるので、別途行われる調査に基づいて価格判断を行う等の条件設定のための要件を満たす場合には、調査範囲等条件を設定し、当該価格形成要因による価格への影響を除外することもできる。具体的には、対象不動産について、土壤汚染の存在が疑われる場合に、別途他の専門家による調査が行われ、その調査結果に基づいて鑑定評価書の利用者が土壤汚染による価格への影響を判断できる場合に、調査範囲等条件を設定し土壤汚染については価格形成要因から除外する場合がある。

価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合において、自己の調査分析能力の範囲内で価格形成要因を推定して鑑定評価を行うこととは、価格形成要因が鑑定評価額にどの程度の影響を与えるかを客観的に予測することである。つまり、ある価格形成要因による価格への影響度合いに係る判定を客観的な観点から行うことを指す。推定に当たっては、ある価格形成要因について対象不動産と比較可能な類似の事例が存在し、かつ当該価格形成要因が存することによる減価の程度等を客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能であると認められなければならない。具体的には、対象不動産について土壤汚染の存在が疑われる場合に、周辺に比較可能な類似の事例が存在し、その価格が当該汚染の事実を織り込んで価格形成がなされている場合において、当該事例との比較から汚染が存することによる減価の程度を客観的に予測して対象不動産の鑑定評価額へ反映することが考えられる。

調査範囲等条件を設定して調査の範囲を限定した場合に、当該限定した調査範囲のみでは当該価格形成要因の存否の端緒の確認ができない場合は、調査を限定しない場合に確認し得る事実に基づく判断と異なる可能性があるため、限定した調査範囲に基づく事実のみに基づいて当該価格形成要因による価格形成への影響を推定して鑑定評価を行うことは望ましくない（なお、注意喚起として判明した事実を鑑定評価報告書に記載することは必要である。）。一方、限定した調査の範囲で、当該価格形成要因が存する端緒があり、価格形成への影響について判断することが可能な場合（推定可能な場合を含む。）は、調査範囲等条件設定における価格形成要因の取扱いを明確にして鑑定評価を行う。

これらの場合における不動産鑑定士の調査分析能力の範囲としては、一般的に、現地調査、聴聞、公的資料の確認によって調査可能な範囲であり、その範囲で類似の事例の存在等から減価の程度等を客観的に予測できればよいのであって、それ以上に他の専門家による科学的分析を要求するものではない。

なお、依頼者の事情による時間的又は資金的な理由からの調査の制約により価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない場合には、想定上の条件又は調査範囲等条件を設定した上での鑑定評価や客観的な推定を行った上での鑑定評価を行うことを

検討することとなるが、これもできない場合は、基準に則った鑑定評価としての依頼は謝絶すべきである。

基準留意事項VI 4. (2) で規定する「価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことが可能な場合について」とは、下記の二つの場合である。

前段の「一般的な社会通念や科学的知見に照らし原因や因果関係が明確でない場合」とは、例えば、電磁波や環境基準が未策定の環境汚染物質の影響等、科学的に十分に説明できていない場合（事項）をいい、そのような事項の存在が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、当該事項を価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができる。

後段の「不動産鑑定士の通常の調査において当該事項の存否の端緒すら確認できない場合」とは、「土壌汚染の有無及びその状態」を例にとると、不動産鑑定士が専門職業家としての注意を尽くして公的資料の確認、実地調査、聴聞等を行った結果、土壌汚染の存在の端緒（可能性）の確認ができない場合をいい、このような場合に土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるときには、当該事項を価格形成要因から除外して鑑定評価を行うことができる。

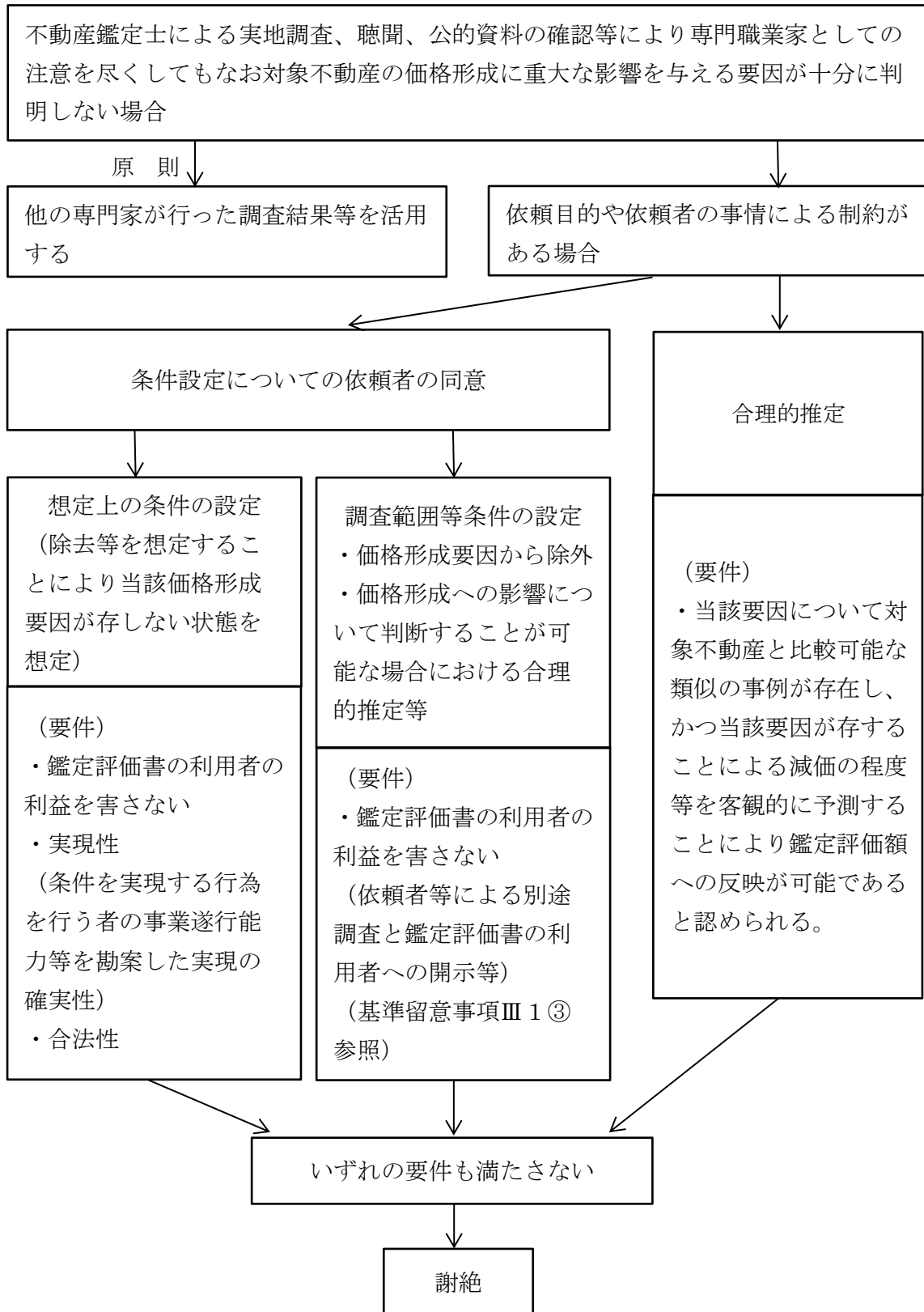
なお、これらはいくまで価格形成要因の事項に関する不動産鑑定士の判断に基づくものであって、価格への影響がない状態を想定する想定上の条件を設定する場合や調査範囲等条件を設定し、価格への影響を考慮外とする場合とは異なるものである。

調査範囲等条件を設定する場合には、対象とした価格形成要因についての価格への影響について鑑定評価の中で考慮していなくても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対応がとられているので、鑑定評価においては価格形成要因から除外することもできる、としているものである。

なお、境界等が不分明な場合に調査範囲等条件を設定した場合には、面積を確定する必要があるので、登記面積等を調査した範囲で判明した事実に基づいて判断することとなる²²。また、違法建築の疑いがある建物の遵法性や新耐震基準以前の建物の耐震性などについては、客観的な推定を行って、原価法における減価修正の判断や収益還元法における利回りの査定等により価格への影響を考慮できる場合もある。

²² 不動産鑑定士として必要な確認としては、規範性のある資料（図面等）を入手し、現地における間口・奥行等の計測とそれに基づく概測との照合等の実施が求められる。条件設定により安易に登記面積等を採用することは避けなければならない。

【不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が調査上十分に判明しない場合の対応】



E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼受付時又は鑑定評価の作業中に、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない事実が存する可能性があるとは判断される場合には、当該価格形成要因に係る鑑定評価上の取扱い（他の専門家の調査結果の活用を含む調査の範囲及び価格への影響の考慮の有無等）について、依頼の背景や鑑定評価書の利用者の範囲等及び不動産鑑定士の通常の調査能力等で確認可能な事実を勘案して依頼者と協議を行い、同意を得る必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅷ参照。

運用上の留意事項

Ⅷ 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(5) 対象不動産について土壤汚染が存することが判明している場合等の鑑定評価について

土壤汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに定める条件設定に係る一定の要件を満たすときは、依頼者の同意を得て、汚染の除去等の措置がなされるものとする想定上の条件を設定し、又は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。また、総論第8章第6節及び本留意事項Ⅵに定める客観的な推定ができると認められるときは、土壤汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。

なお、汚染の除去等の措置が行われた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。

C 解説

不動産鑑定士による土地の個別的要因にかかる通常の調査で土壤汚染の存在の可能性が認められたときに、それが価格形成に重大な影響を与えないと判断できる場合以外は、土壤汚染の影響を考慮しなければならない。

これは、土壤汚染対策法や自治体の条例等に規定されない汚染であっても、価格形成に重大な影響があると認められる場合には、当該要因の影響を当然考慮すべきとの趣旨である。

ただし、この場合でも依頼目的等によって、調査範囲等条件の設定や「除去されたものとして」という想定上の条件が設定できるのであれば当該条件の下での鑑定評価を妨げるものではない。

なお、汚染の除去等の措置が行われたとしても、措置方法次第ではそれによる最有効使用の制約に加えて、汚染物質は存在し続ける場合もあり、また汚染物質を除去した場合でも汚染地であったということが心理的な嫌悪感を招来し、対象不動産の減価の要因となる場合がある。したがって、想定上の条件の設定に当たっては、これらについての標準的な市場参加者の判断についても考慮する必要がある。

鑑定評価における土壌汚染に係る取扱いについて

a 原則

- ・「土壌汚染の有無及びその状態」は土地に係る個別的要因の一つである。
- ・土壌汚染の端緒が認められるが、価格への大きな影響がないと判断できない場合で、対象不動産に係る「土壌汚染の有無及びその状態」を明らかにすることができない場合には、「土壌汚染が存しない」として判断してはならない。
- ・不動産鑑定士としての通常の調査の範囲で、価格への大きな影響がないと判断できる場合以外は、他の専門家が行った土壌汚染に関する調査結果等（土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査の結果を含む。）を活用して鑑定評価を行う。

b 依頼目的や依頼者の事情による制約がある場合で、条件設定や客観的推定の要件を満たす場合

- ア 汚染除去を行う予定がある場合：「除去されたものとして」等の想定上の条件を設定し、土壌汚染が存しないものとすることができる。
- イ 依頼者等による調査範囲等条件設定のための必要な対応がとられる場合：調査範囲等条件を設定して、可能性の有無、程度に係わらず、価格形成要因から除外することができる。
- ウ 対象不動産に比較可能な類似の不動産に係る取引事例が存する場合：合理的推定を行うことができる。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼受付時又は鑑定評価の作業中に、土壌汚染について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える事実について十分に判明しない可能性があるとは判断される場合には、土壌汚染に係る鑑定評価上の取扱い（他の専門家の調査結果の活用を含む調査の範囲及び価格への影響の考慮の有無、条件設定の要否等）について、依頼の背景や鑑定評価書の利用者の範囲等及び不動産鑑定士の通常の調査能力等で確認可能な事実を勘案して依頼者と協議を行い、同意を得る必要がある。

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）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

II 鑑定評価の条件

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

C 解説

鑑定評価の条件を記載することは、鑑定評価の依頼目的及び条件と鑑定評価額との関係を明確にするとともに、鑑定評価によって求めるべき価格又は賃料の種類に係る判断の適否についての再確認にも役立たせようとするものである。

調査範囲等条件を設定した場合は、限定された調査の範囲により判明した事実（端緒等）を鑑定評価報告書に記載し、当該事実を鑑定評価においてどのように活用したかを明記する（価格形成要因から除外する場合を含め、不明事項としての取扱いを明記する。）ものとする。

また、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる（又は異なる可能性がある）条件を設定した場合には、鑑定評価書の利用者に対し条件設定を行っていることを注意喚起するために、鑑定評価額の近傍に「対象とする不動産の価格時点の現実の利用状況と異なる条件を設定しています。」や「当該鑑定評価額は、○頁記載の条件を前提とするものです。」等の文言を記載することとする。

F 記載例

a 対象確定条件

i 独立鑑定評価

（設定した条件）

対象不動産上には建物等が存するが、更地として

（条件設定の合理的理由）

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

(例1) 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

- ・対象不動産上の建物は取壊し（建替え）が予定されており（〇〇により確認）、本鑑定評価は取壊し後の価格を求めるためのものであり、鑑定評価書の利用者は依頼者のみであるため。

(例2)

- ・公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第7条第2項により、更地としての価格を求めるため。

ii 併合鑑定評価

(設定した条件)

対象地Aと対象地Bを併合し、一体の不動産として

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は、検討している共同ビル開発事業の参考として一体としての正常価格を求めるものであり、鑑定評価書の利用者は依頼者と隣地所有者のみである。

iii 未竣工建物等鑑定評価

(設定した条件)

価格時点現在建築中の建物について、価格時点においてご提示設計図書とおり完成し使用収益が可能な状態であるものとして

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・法令上必要な許認可を取得している。
- ・ご提示の設計図書により、完成後の建物の図面上の確認が可能である。
- ・発注者への聴聞及び発注者の有価証券報告書の確認により、当該建築工事に係る資金調達及び工事完了の意思に問題はないものと判断される。
- ・請負業者の類似の工事実績等から施工能力に問題はないものと判断される。
- ・鑑定評価書の利用者は、依頼者及び対象不動産の購入予定者の取引金融機関のみである。

iv 権利の態様に係る条件

(設定した条件)

対象不動産の敷地と建物の所有者は異なるが、自用の建物及びその敷地として

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は担保評価を目的とするもので、対象不動産の敷地及び建物には同順位の抵当権が設定されており、鑑定評価書の利用者は依頼者（債務者）及び抵当権者である金融機関のみであるため。

b 想定上の条件

(設定した条件)

対象不動産には土壤汚染が存するが、除去されたものとして

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、現実の状況と異なる個別的要因に係る想定上の条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・対象不動産に係る土壤汚染の除去を行う権限を有する依頼者から除去を行うとの表明を受け、かつ依頼者の有価証券報告書の確認等によりそのための資金調達力に問題がないことを確認した。
- ・当該土壤汚染の除去は土壤汚染対策法に従って合法的に行えるものである。
- ・鑑定評価書の利用者は、依頼者及び〇〇であり、依頼者が別途作成する資料により土壤汚染の価格形成への影響の判断が可能であると考えられる。

c 調査範囲等条件

(設定した条件1)

- ・対象とする価格形成要因
土壤汚染の有無及びその状態
- ・調査範囲

対象不動産に係る実地調査（目視）並びに対象不動産に係る土壤汚染対策法及び関連条例による指定の有無。

- ・評価上の取扱い
価格形成要因から除外。

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、土壤汚染について調査範囲等条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

(例1)

- ・依頼者により別途土壤汚染についての調査（調査会社〇〇）が実施されており、土壤汚染の有無及びその状態並びに対策を行う場合の費用等が、鑑定評価書の利

用者に開示される予定である。

(例2)

- ・本鑑定評価は対象不動産の売買の参考とするものであり、予定されている売買契約書において、土壌汚染に係る調査及び土壌汚染が存した場合の措置についての約定がなされる予定であり、鑑定評価書の利用者は当該内容を約定することによるリスクを十分に認識しているものと判断される。

(例3)

- ・本鑑定評価は、担保不動産の評価のためのものであり、提出先又は開示先である担保権者において、土壌汚染に係る取扱いについての指針を有し、その判断に資する調査が別途実施されることを担保権設定者である依頼者より確認した。

(限定した調査の範囲で判明した内容)

対象不動産は土壌汚染対策法等による区域指定はないが、工場として利用されており、土壌汚染が存する端緒が認められる²³。

(設定した条件2)

- ・対象とする価格形成要因
対象不動産の範囲及び地積（数量）
- ・調査範囲
対象不動産に係る実地調査（登記事項、いわゆる公図及びご提示図面との照合並びに○側隣接地との境界標確認、○○による概測量）。
- ・評価上の取扱い
添付図面に印した範囲をもって、対象不動産の範囲とし、○○に基づく数量を評価数量とする。

(条件設定の合理的理由)

本鑑定評価においては、対象不動産の範囲について調査範囲等条件を設定しているが、以下の点から鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれはないものと判断した。

- ・本鑑定評価は対象不動産の売買の参考とするものであり、予定されている売買契約書において、境界に係る調査及び測量並びに面積確定後の措置についての約定がなされる予定であり、鑑定評価書の利用者は当該内容を約定することによるリスク（評価数量と確定後の面積の相違の程度等）を十分に認識しているものと判断される。

財務諸表の作成のための鑑定評価については、「財表実務指針」参照。

²³ 価格形成要因から除外する場合も、限定した調査に基づいて判明した事実については、鑑定評価書の利用者への情報提供として記載する。

不動産鑑定評価基準

第2節 記載事項

Ⅷ 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合（調査範囲等条件を設定した場合を含む。）の評価上の取扱いを記載しなければならない。その際、不動産鑑定士が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

C 解説

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、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価格形成要因を始め、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項（不明事項）が存する場合には、当該事項に係る評価上の取扱いを明確にして鑑定評価報告書に記載する必要がある。

このような場合の対応としては基準総論第8章第6節に記載されているような様々な取扱い方があるので、当該事項についてどのように価格への影響を考慮したかを明確にする必要がある。

この際には、自ら行った調査の範囲及びその内容、他の専門家の調査結果を活用した場合には当該専門家が調査した範囲及びその内容並びに当該調査結果の活用理由等を記載する必要がある。

F 記載例

a 専門家の調査結果の活用

土壤汚染については、依頼者提示の〇〇調査会社作成の調査報告書（〇年〇月〇日付）の調査結果（土壤汚染対策法に基づく土壤汚染状況調査及び対策費用）を妥当なものと判断して、対象不動産の価格への影響（減価の程度）を判断した。

b 想定上の条件

総論第9章第2節Ⅱ参照。

c 調査範囲等条件

総論第9章第2節Ⅱ参照。

d 推定

土壤汚染については、対象不動産の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存し、対象不動産に関し判明している土壤汚染の内容に類似している取引事例を収集し、比較検討を行って価格への影響の程度を推定した。

(調査範囲)

現地調査、依頼者等への聴聞、土壤汚染対策法等に係る役所調査、古地図等による地歴調査。

(調査結果)

対象不動産の近隣に土壤汚染対策法の形質変更時要届出区域の自然由来特例区域に指定されている土地があり、自然由来の土壤汚染が存する可能性は否定できない。

(価格への影響の判断)

当該汚染物質は、地質的に同質な状態で対象不動産の近隣地域周辺に分布していると考えられ、近隣地域及びその周辺地域の取引事例等の分析等から当該土壤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（現行用途（工場）の継続）も勘案し、土壤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。

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）

不動産鑑定評価基準

各論 第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価

第2節 証券化対象不動産について未竣工建物等鑑定評価を行う場合の要件

証券化対象不動産の未竣工建物等鑑定評価は、総論第5章第1節I2. なお書きに定める要件に加え、工事の中止、工期の延期又は工事内容の変更が発生した場合に生じる損害が、当該不動産に係る売買契約上の約定や各種保険等により回避される場合に限り行うことができる。

C 解説

<基本的考え方>

証券化対象不動産については、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、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ことが必要である。

<解説>

証券化対象不動産については、不特定多数の投資家等の利益保護の観点から、建物が未竣工であることに起因するリスクに起因する損失が担保されていることが条件設定の要件とされている。

未竣工建物であることに起因して想定されるリスクとしては、下記の例があげられる。

- ①請負事業者の破綻、天災等により、建物の工事が遅延、又は建物が竣工しないリスク
- ②竣工した建物が、評価の前提とした建物と相違することにより生じるリスク

①については、建物竣工の実現性に係るリスクであり、請負事業者の信用力、工事の完成に対する保証、建築工事保険等により、回避することが可能となる。

⇒設定した条件の確実性の確保。

②については、竣工した建物と評価の前提とした建物とが、結果として異なることとなった場合に生じるリスク（前提とした建物の評価額と、実際の建物の価格の相違）であり、売買契約における瑕疵担保や代金支払の約定等により、回避することが可能となる。

⇒設定した条件と相違した場合における鑑定評価書の利用者の利益の確保。

E 依頼者との確認事項等

「証券化実務指針」参照。

対象不動産の確認（総論第8章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 鑑定評価を行うに当たっては内覧を含む実地調査が原則として必要であることを明記した。
- ii 内覧を含む実地調査に係る依頼者への確認事項及び鑑定評価報告書への記載事項について、基準各論第3章の規定に準じて実地調査の範囲（内覧の有無を含む。）等を明記した。
- iii 再評価の場合で、過去に自ら実地調査を行い、かつ対象不動産に係る個別的要因に重要な変化がないと客観的に認められる場合には、内覧を省略可（実地調査は必要）とした。
- iv 賃貸借契約等の権利の態様の確認について、具体的な確認事項を列記し、明確化した。確認した事項については、当該事項のみならず、確認方法及び確認資料についても鑑定評価報告書に記載することとする。
- v 対象不動産に関し、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は当該事項に関する取扱いについて記載することとした。

B 平成26年の基準改正の目的

- i 平成26年の基準改正で調査の範囲等に関し、特定の価格形成要因についてスコープ・オブ・ワークの考え方を取り入れるのに合わせ、実地調査の位置づけについて再確認を行った。すなわち、実地調査については今般のスコープ・オブ・ワークの対象にならず、鑑定評価として行う場合は、実地調査が必須であり、原則として内覧も必要であることを明確化した。
- ii 特に継続賃料の鑑定評価において、賃貸借の契約内容等の確認や当該内容の鑑定評価報告書への記載が不十分なまま鑑定評価が行われている場合があるとの利用者からの指摘がある。そのため、貸家及びその敷地等の場合を含め、賃貸借契約内容等の確認を明確化するために、具体的な契約内容等に関し確認する事項及び確認資料の収集の方法（口頭か書面か）及び確認資料について鑑定評価報告書に記載することを新たに規定した。
- iii 継続賃料の場合、一般的な鑑定評価上の不明事項以外に、契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について、賃貸借当事者間において認識が一致せず争いがあるなど、継続賃料固有の不確定事項が存在する場合がある。

また、継続賃料の鑑定評価に限らず、対象不動産の権利関係や境界等において、不確定事項がある場合は、依頼者との協議の上、合理的な一定の前提条件の基に鑑定評価を行うことになるが、これらの当事者間で主張が異なる不確定事項の取扱いについ

ては、第三者に誤解を与えないように記載することが望ましい。このような場合の例としては、契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等の事実について書面等がなく口頭でのやり取りのみであったため、賃貸借当事者間において認識の不一致などの争いがある場合や、当事者一方からのみの情報による場合などが掲げられる。

そのため、特に争訟等の場合の鑑定評価におけるこのような不確定事項についての鑑定評価上での取扱いについて、鑑定評価報告書に記載することを新たに規定した。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第3節 処理計画の策定

処理計画の策定に当たっては、第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

2. 処理計画の策定について

処理計画の策定に当たっては、総論第8章第1節及び第2節に定める事項のほか、依頼者に対し、次の事項を明瞭に確認しなければならない。この際に確認された事項については、処理計画に反映するとともに、当該事項に変更があった場合にあっては、処理計画を変更するものとする。

- (1) 対象不動産の実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）
- (2) 他の専門家による調査結果等の活用の要否
- (3) その他処理計画の策定のために必要な事項

C 解説

<基本的考え方>

- i 計画的、秩序的に、鑑定評価の作業を行うために、対象不動産の鑑定評価に当たって行うべき作業の性質、量等に応じた処理計画を策定する必要がある。
- ii 依頼者に対し、実地調査の範囲や他の専門家への調査の要否を確認する必要がある。

<解説>

鑑定評価の基本的事項が確定されれば対象不動産の鑑定評価に当たって行うべき作業の性質、量等が定まってくるので、基準はこれに応じた処理計画を策定し、計画的、秩序的に、鑑定評価の作業（対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定等）を処理すべきこととしている。

鑑定評価の受付に当たっては、適切な処理計画の策定のため、依頼目的や鑑定評価の

基本的事項に関する事項、提出先等に加え、次の事項についても依頼者に確認する必要がある。

ア 対象不動産の実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）

実地調査においては、建物内部の確認を行う必要があることから、建物の内覧を行うことが原則として必要である。ただし、建物の入居者等占有状況等によっては、建物内部への立入調査ができない場合があるので、対象不動産の内覧が可能な範囲を依頼者に確認し、内覧できない部分についてどのように客観的に推定するか、そのための資料等について検討する必要がある。

イ 他の専門家による調査結果等の活用の要否

専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が十分に判明しない価格形成要因が存する場合は、原則として他の専門家による調査結果等を活用する必要があるが、このような価格形成要因が存する可能性がある場合に、調査範囲等条件の設定を検討することを含め、他の専門家への調査依頼を行うかどうか（その依頼は鑑定評価の依頼者が行うのかどうかを含む。）、について依頼者に確認し、その対応を検討する必要がある。

ウ その他処理計画の策定のために必要な事項

例えば、一定の期間に複数不動産の鑑定評価の依頼が同時に行われる場合に、対象不動産ごとに作業の性質、量に応じた処理計画の立案を行い、スケジュールを調整する必要がある。

処理計画の策定に当たっては、依頼者に確認した上記事項等を踏まえ、必要に応じて予備調査を行い、鑑定評価において適用すべき鑑定評価の手法、収集すべき資料の種類及び量等を判断し、鑑定評価の各手順に必要な作業の性質及び量と不動産鑑定士及びその補助者の処理能力等を勘案して作業の日程、分担等を定めなければならない。

また、依頼者に確認した事項は鑑定評価の作業中に依頼者の事情で変更になったり、依頼受付時に想定していない事実が判明したりすることがあるので、このような場合には必要に応じ依頼者と調整のうえ処理計画を変更する必要がある。

不動産鑑定評価基準

第4節 対象不動産の確認

対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。

I 対象不動産の物的確認

対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節I参照）を用いて照合しなければならない。

また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記事項証明書等により登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。

II 権利の態様の確認

権利の態様の確認に当たっては、Iによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

3. 対象不動産の確認について

(1) 対象不動産の物的確認について

対象不動産の確認に当たっては、原則として内覧の実施を含めた実地調査を行うものとする。

なお、同一の不動産の再評価を行う場合において、過去に自ら内覧の実施を含めた実地調査を行ったことがあり、かつ、当該不動産の個別的要因について、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと客観的に認められる場合は、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。

(2) 権利の態様の確認について

賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として次に掲げる事項を確認しなければならない。

- ① 契約の目的
- ② 契約当事者
- ③ 契約期間
- ④ 契約数量
- ⑤ 月額支払賃料
- ⑥ 一時金の有無とその内容
- ⑦ 賃貸条件等に係る特約

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料及び契約書等の確認等により、的確に行う必要がある。
- ii 物的確認としては内覧を含む実地調査の必要がある。
- iii 権利の態様の確認としては、賃貸借契約書等の内容の確認が特に重要である。

<解説>

前記基準総論第5章第1節で述べた対象不動産の確定においては、いわば観念的に対象不動産の所在、範囲等が確定されているにすぎず、鑑定評価に当たっては、このようにして確定された不動産が現実にそのとおり（現実の利用状況と異なる条件を設定した場合はその相違内容を含む。）存在しているかどうかを確認する必要がある。対象不動産の確認は対象不動産の物的確認と権利の態様の確認とから構成され、これは適正な鑑定評価の前提となるもので、実地調査、聴聞、公的資料の確認等を通じて的確に行うべきであり、いかなる場合においてもこの作業を省略してはならないことに留意すべきである。

また、対象不動産の確認を行った結果が依頼者から示された内容と相違する場合は、再度依頼者に確認の上、対象確定条件の改定を求める等適切な措置を講じなければならない。

a 対象不動産の物的確認

対象不動産の物的確認とは、鑑定評価の対象となる不動産（対象不動産が土地又は建物等に関する所有権以外の権利であるときは、当該権利の存する土地又は建物等）を実地に確認して明確にし、鑑定評価の基本的事項の確定において確定された対象不動産の

存否及びその内容（現実の利用状況と異なる条件を設定した場合はその相違内容を含む。）を物的に照合することをいう。

対象不動産の物的確認においては、建物の内覧の実施も含めた実地調査²⁴を行い、土地についてはその所在、地番、地目、地積、形状、境界、定着物の有無等を明確にし、建物等についてはその所在、家屋番号、建築面積及び延面積、構造、用途等を明確にして、対象不動産について登記事項証明書等により確認（登記情報提供サービスによる登記情報の確認²⁵を含む。）した登記簿や課税台帳等において登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握するとともに、価格形成要因に大きな影響を与える要因について実際に確認する必要がある。対象不動産が区分所有建物及びその敷地である場合においては、専有部分のほか共用部分、建物の敷地等についてもその内容を明確にする必要がある。

造成工事完了前の土地又は未竣工の建物について、完成後の状態を条件に鑑定評価（未竣工建物等鑑定評価）を行う場合で、すでに着工している場合には、提示された設計図書等と、造成中の土地又は建築中の建物の内容をできる限り照合する必要がある。

所有者又は賃借人等の事情により賃貸中や営業中等の部分等について実地調査が行えない場合は、他の建物内の部分（仕様、管理状況等が内覧できない区画とほぼ同一、あるいは推測可能と判断できる自用又は空室区画等）の実地調査、竣工図面若しくは賃貸借契約書等の確認、管理者若しくは賃借人からのヒアリングや外部からの観察等により、実地調査が行えない部分についての合理的な推定を行う²⁶こととなる。

実地調査の際には、依頼者等へのヒアリング等とあわせ、対象不動産の使用者及び使用状況、賃貸借契約書の対象範囲と実際の賃貸部分の相違の有無、敷地境界標と越境の有無、修繕履歴・増改築の有無、土壤汚染や建物のアスベスト使用並びにPCB保管の有無等にも注意を払う必要がある。

なお、過去に鑑定評価を行った不動産について同一の不動産鑑定士²⁷が再評価を行う場合において、直近に行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に重要な変化がないと認められる場合²⁸は、過去に自ら行った内覧により確認した内容か

²⁴ 土地については、塀等の遮蔽物がなく、敷地外から対象地の状況が確認できる場合は、必ずしも敷地内に立ち入る必要はない。

²⁵ 一般財団法人民事法務協会によるインターネットを使用した登記情報提供サービス。提供される登記情報に法的証明力はないが、登記簿の閲覧と同様の情報が得られると考えられる。

²⁶ 合理的な推定が可能かどうかは、内覧を省略する旨の条件設定により峻別されるものではなく、不動産鑑定士が判断すべき事項となる。

²⁷ 複数の不動産鑑定士が関与不動産鑑定士となる場合においては、当該複数の不動産鑑定士全員が内覧を含む実地調査を過去に自ら行っている必要はなく、当該複数の不動産鑑定士のうちのいずれかが当該不動産について内覧を含む実地調査を過去に自ら行ったことがあれば足りる。

²⁸ 個別的要因についての重要な変化の有無に関する判断は、例えば下記に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認及び要因資料の分析等により明らかにした上で行う。

ら推定可能と考えられるため、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。ただし、基準留意事項で省略することができるのは内覧であるので実地調査は必要であり、さらに本指針に基づく実務対応においては、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、再評価の鑑定評価の価格時点が、内覧を行った直近の鑑定評価の価格時点からおおむね1年以内の場合に限るものとする。

「自ら実地調査を行った」とは、過去の鑑定評価において不動産鑑定士として内覧を含む実地調査を行い、関与不動産鑑定士として署名を行った、ということ指し、関与不動産鑑定士以外の役割（補助者の役割で内覧に立ち会った場合など）で、過去に内覧を含む実地調査を行った場合は含まれないことに注意が必要である。

なお、対象不動産の一部のみに変更がある場合は、当該部分を中心に内覧を行う等の対応も考えられる。

b 権利の態様の確認

権利の態様の確認とは、物的に確認された対象不動産について当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭にすることにより、鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を照合することをいう。

不動産については、その性格上種々の権利が設定されることが極めて多く、これらの権利についても価格が形成されて鑑定評価の対象となる一方、このような権利の有無及びその内容が権利の目的となっている不動産の価格にも影響を及ぼしている。したがって、鑑定評価の対象が所有権であるか所有権以外の権利であるかを問わず、対象不動産に係るすべての権利関係を明瞭にし、鑑定評価の対象とされた権利の存否及びその内容を確認する必要がある。

権利の態様の確認に当たっては、登記簿や課税台帳等に登記又は登録されている権利についてはもちろん、登記情報等で確認できない権利についても現実の利用状況等を調査することにより把握する必要がある。

賃貸借契約内容等は、貸家及びその敷地、借地権又は継続賃料等の鑑定評価において重要な確認事項であり、契約の目的、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容及び賃貸条件等に係る特約について、賃貸借契約書（覚書等を含む。）の内容を確認するだけでなく、実地調査、依頼者等へのヒアリング等によって実態との照合を行う必要がある。なお、賃料支払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。

①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、②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。）、建物環境に係るアスベスト等の有害物質、土壌汚染、耐震性、地下埋設物等に係る重要な変化、③賃貸可能な面積の過半を占める等の主たる賃借人の異動又は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。

対象不動産において複数の賃貸借契約が締結されている場合は、すべての契約書等を確認することが望ましいが、賃貸借契約書等が統一された契約書フォーム（雛形）を用いて作成されている場合は、依頼者よりその旨の表明を受けて代表的な賃貸借契約書の確認と契約状況の一覧表及び個別の契約における特約などの有無の確認を十分に行うことにより、賃貸借契約書等のすべてを確認することが必ずしも必要でない場合もある。

再評価の場合で以前に提示を受けた資料が活用できる場合でも、賃貸借契約が継続している部分について条件等の変更がないことを依頼者に確認の上、前回の鑑定評価時から変更になった部分の契約書等諸資料の確認を行うことは必要である。

継続賃料評価の場合に確認すべき事項については、「継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）」を、定期借地権の場合に確認すべき内容については、「定期借地権（各論第1章）」を参照。

E 依頼者との確認事項等

適切な処理計画の策定のためには、依頼者と確認した基本的事項等に加え、内覧を含む実地調査及び専門家の調査等の必要な調査の内容を説明し協力を得る必要がある。

依頼者の事情等により、基準の要件を満たす条件設定や合理的な推定もできない場合には、基準に則った鑑定評価としての依頼は謝絶すべきである。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅳ及びⅦ6、7参照。

対象不動産の確認（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

IV 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。

また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日
2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

運用上の留意事項

VII 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

2. 対象不動産の確認について

（1）確認方法について

総論第8章により確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、当該事項とともに確認方法（書面によるものか、口頭によるものかの別等をいう。）及び確認資料について記載する。

（2）実地調査について

同一の不動産の再評価を行う場合において内覧の全部又は一部の実施を省略した場合には、当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠について記載する。

C 解説

<基本的考え方>

- i 対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認を行った事項については、確認資料等と照合した結果とともに、確認方法及び確認資料を記載する。
- ii 実地調査については、実地調査を行った年月日、行った不動産鑑定士の氏名、内覧

を含む実地調査を行った範囲等を記載する。

<解説>

基準総論第8章第4節に定める対象不動産の確認作業において確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、確認した事項及び確認資料等と照合した結果とともに確認方法及び確認資料について鑑定評価報告書に記載する必要がある。

確認方法については、登記事項証明書や竣工図面、賃貸借契約書等の書面によるものか、依頼者等からの聴聞（口頭）によるものか、の別を記載する。あわせて、確認した書類名称等のほか、必要に応じて当該書類の作成日を記載する。

鑑定評価においては、原則として対象不動産の内覧を含む実地調査が必要である。不動産鑑定士が対象不動産の実地調査や依頼者や立会人等からの説明等を通じて行った確認事項は問題が発生した際における責任の範囲を明確にするとともに、鑑定評価の精度にも影響することから、鑑定評価書の利用者に誤解を生じさせないようにできる限り詳細に鑑定評価報告書に記載すべきである。

対象不動産の確認に当たって鑑定評価報告書に記載すべき事項は次のとおりである。

ア 実地調査を行った年月日

価格時点における対象不動産の状態の確認として、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した日。

イ 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名

対象不動産について複数の不動産鑑定士で鑑定評価を行った場合には、実地調査を行ったすべての不動産鑑定士の氏名を記載する。

ウ 立会人の氏名及び職業

立会人とは、依頼者の指示に基づき実地調査に立ち会い、対象不動産を案内した者（依頼者本人や依頼者の役職員を含む。）をいう。職業とは、会社名、役職、資格等をいう。

エ 実地調査を行った範囲（内覧の有無を含む。）

建物内部の確認（内覧）を含む実地調査を行った範囲を記載する。

オ 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由

賃借人との関係や物理的な理由で建物の一部や敷地の一部の確認ができなかった場合には、その範囲及び理由を記載するとともに、確認できなかった部分についての現状把握のための状況推定根拠（竣工図面、他の類似の建物部分の実地調査、対象不動産の管理者等へのヒアリング等）を記載する。

自ら実地調査を行った鑑定評価の価格時点からおおむね1年以内の再評価の場合は、個別的要因に重要な変化がないと認められる場合に限り、内覧を省略することができるが、この場合には、内覧を省略した理由とともに建物管理者による建物管理状

況報告書、賃貸借契約一覧表や依頼者からのヒアリング（ヒアリング内容については他の確認資料や外観調査等による検証が必要）等の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠を記載する必要がある。

継続賃料について、契約内容に関して収集する確認資料は、賃貸借契約書、基本協定書、覚書など賃貸借当事者間で交わされた文書が原則であり、契約締結の経緯等についても同様である。ただし、契約締結の経緯や賃料改定時において現実に合意したか否かといった点については、文書がなく、依頼者の口頭説明による場合もある。文書で確認できないような内容については、契約当事者間で主張が異なり、裁判等においては争点となる可能性もあるため、確認した方法を特に明確にしておくことが必要である。

このため、確認方法について明確にするとともに、鑑定評価額に影響を与える可能性があると判断した場合は鑑定評価報告書に記載することが必要である。

F 記載例

1. 物的確認

- (1) 実査調査を行った年月日
平成〇年〇月〇日
- (2) 実地調査を行った不動産鑑定士
不動産鑑定士 〇〇 〇〇
- (3) 立会人
〇〇株式会社 総務部 課長 〇〇 様
〇〇管理株式会社 〇〇 様
- (4) 実地調査を行った範囲
1階A～C区画の賃貸中店舗部分の内覧を除く範囲。
- (5) 実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由
賃借人の了解が得られなかったため。
ほぼ同一条件の1階D区画の内覧及び竣工図面により推定。
- (6) 確認に用いた資料
全部事項証明書・登記事項要約書・公図・建物図面・住宅地図・竣工図・建築確認通知書・検査済証・平成〇年度固定資産(土地・家屋)評価証明書等。
- (7) 確認資料との照合事項及び照合結果
土地の位置・形状・規模、建物の構造・用途・規模に関し、おおむね一致を確認した。
- (8) 評価上採用する数量
土地・建物：登記記録数量

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

土地、建物共に ○○株式会社

② 確認に用いた資料及び確認日

建物賃貸借契約書、平成○年○月○日時点における登記情報（登記情報提供サービス）

(2) 賃貸借契約内容の確認

評価対象建物は、主たる使用目的が事務所となっており、各賃借人毎の契約期間、賃料、共益費、一時金の額、特約事項等は、別表○「賃料収受状況一覧表」（省略）参照。

（抜粋 例）

① 賃貸借契約の目的

事務所

② 確認に用いた資料及び確認日

・確認に用いた資料：

平成□年○月○日付建物賃貸借契約書、

平成△年○月○日付賃料改定覚書

・確認日：平成○年○月○日

③ 賃貸借契約当事者

・賃貸人：株式会社○○

・賃借人：株式会社□□

④ 契約数量

5階北側部分 ○○㎡

⑤ 契約の経緯

当初契約日：平成□年○月○日 平成△年○月○日更新、賃料改定

特異な点はない。

⑥ 契約期間

平成△年○月○日から平成×年○月○日まで 2年間

⑦ 支払賃料

月額 ¥○○○.-（1㎡当たり¥○○.-）

⑧ 一時金

保証金 ¥○○.-（支払賃料の○か月分）預り金的性格。預託期間中無利息。

賃料改定時、改定相当分を増減。

- ⑨ 特約・その他
賃借権の無断譲渡、転貸禁止。
契約終了時の原状回復義務。

◆再評価の場合

下記の理由により、本鑑定評価においては、内覧を省略した。

- ・対象不動産については、平成〇年〇月〇日を価格時点とする鑑定評価（平成〇年〇月〇日付発行番号〇〇）を自ら行っている。
- ・平成〇年〇月〇日付登記事項証明書、対象不動産の管理を行っている〇〇株式会社作成の建物管理状況報告書及び賃貸借契約一覧表並びに依頼者からのヒアリング等により、対象不動産の個別的要因に重要な変化はないことを確認した。

不動産鑑定評価基準

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

対象不動産に関し、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は、当該事項に関する取扱いについて記載しなければならない。

C 解説

鑑定評価においては、一般的な価格形成要因に係る不明事項以外に、契約締結の経緯や賃料改定に係る合意内容等の事実について賃貸借当事者間において認識が一致せず争いがあるなど、契約内容や契約経緯（契約締結及びその後の更新等）、契約対象範囲等の事実についての不確定事項が存在する場合がある。

これらの不確定事項がある場合、依頼者との協議の上、合理的な一定の前提条件のもとに鑑定評価を行うことになるが、これらの当事者間で主張の異なる不確定事項の取扱いについては、鑑定評価書の利用者に誤解を与えないように鑑定評価報告書に記載することが望ましい。このような場合の例としては、契約締結の経緯、賃料改定に係る合意内容等の事実について書面等がなく、口頭説明のみであったため、賃貸借当事者間において認識の不一致などの争いがある場合、当事者の一方からのみの情報による場合などが掲げられる。

対象不動産に関し、争訟等の当事者間でこのような事実が存することを不動産鑑定士が把握できた場合²⁹には、争いがある旨と鑑定評価の前提とした事実を記載する必要が

²⁹ 訴訟の当事者間において争いのある事実は、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である。特に答弁書は原告の主張する事実に対する認否が記載され、

ある。

争いのある事実が鑑定評価に影響を与える場合、鑑定評価の前提とした事実を記載することにより、法曹実務家等に解りやすく、比較検証が可能な鑑定評価を行うことが可能となる。

F 記載例

◆当事者間で事実の主張が異なる事項について

本件賃貸借契約は、賃料自動改定条項により3年毎に○%の賃料を値上げする約定がある。当該条項は契約を開始した平成○○年○月○日から価格時点の期間において、過去3回適用されており、最後に適用されたのは平成××年×月×日である。

賃貸借当事者間では、直近合意時点について争いがあり、賃貸人は平成××年×月×日を、賃借人は平成○○年○月○日を、それぞれ主張している。

本件の鑑定評価では、契約を開始した平成○○年○月○日が現実に合意した賃料が適用された時点であることから、当該時点を直近合意時点として鑑定評価を行っている。

被告の抗弁事実、重要な関連事実及び証拠が記載されることが一般的であるので、訴状と併せて答弁書を検討することにより争いのある事実をある程度把握することができる。

対象不動産の確認（各論第3章）

運用上の留意事項

X 「各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」について

3. 証券化対象不動産の個別的要因の調査について

証券化対象不動産の個別的要因の調査に当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。

(1) 同一の証券化対象不動産の再評価を行う場合における物的確認については、本留意事項VI 3. (1)に定めるところにより、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。この場合においては、各論第3章第4節III (3)の表に掲げる専門性の高い個別的要因についても、直近に行った鑑定評価の価格時点と比較して重要な変化がないと認められることが必要であるほか、各論第3章第4節IIに定める、実地調査に関する鑑定評価報告書への記載事項に加え、直近に行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に重要な変化がないと判断した理由について記載する。

C 解説

証券化対象不動産の鑑定評価の再評価の場合においても原則として新規の鑑定評価と同様に内覧を含む実地調査を行う必要がある。

なお、過去に鑑定評価を行った不動産について同一の不動産鑑定士³⁰が再評価を行う場合において、直近に行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に重要な変化がないと認められる場合³¹は、過去に自ら行った内覧により確認した内容から推定可能と考えられるため、実地調査は必要であるが、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。なお、証券化対象不動産の鑑定評価では、専門性の高い個別的要因の調査が必要とされているため、これらについての変化がないことも要件と

³⁰ 複数の不動産鑑定士が関与不動産鑑定士となる場合においては、当該複数の不動産鑑定士全員が内覧を含む実地調査を過去に自ら行っている必要はなく、当該複数の不動産鑑定士のうちのいずれかが当該不動産について内覧を含む実地調査を過去に自ら行ったことがあれば足りる。

³¹ 個別的要因についての重要な変化の有無に関する判断は、例えば下記に掲げる事項を実地調査、依頼者への確認又は要因資料の分析等により明らかにした上で行う。
①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、②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、③賃貸可能な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。

されている。

ただし、内覧の全部又は一部の実施について省略できるのは、再評価の鑑定評価の価格時点が、内覧を行った直近の鑑定評価の価格時点から1年未満の場合に限るものとする。

内覧の省略を行った場合には、内覧を省略した理由とともに建物管理者による建物管理状況報告書、賃貸借契約一覧表や依頼者からのヒアリング（ヒアリング内容について他の確認資料や外観調査による検証が必要。）等の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠を鑑定評価報告書に記載する必要がある。

E 依頼者との確認事項等

証券化対象不動産の再評価の依頼があった場合には、直近の鑑定評価の価格時点からの経過期間と、対象不動産の個別的要因（専門性の高い個別的要因を含む。）に重要な変化があったかどうかを確認し、内覧省略の可否を判断した上で、依頼者に説明する必要がある。

F 記載例

下記の理由により、本鑑定評価においては、内覧を省略した。

- ・対象不動産については、平成〇年〇月〇日を価格時点とする鑑定評価（平成〇年〇月〇日付発行番号〇〇）を不動産鑑定士〇〇が自ら行っている。
- ・平成〇年〇月〇日付登記事項証明書、対象不動産の管理を行っている〇〇株式会社作成の建物管理状況報告書及び賃貸借契約一覧表並びに依頼者からのヒアリング等により、専門性の高い個別的要因を含む対象不動産の個別的要因に重要な変化がないことを確認した。

利害関係等の確認（総論第8章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 基準に則った鑑定評価においても、鑑定評価額の公表の有無を確認し、確認した内容を鑑定評価報告書に記載することとした。
- ii 提出先、開示先に係る記載を整理した。
- iii 利害関係の確認内容に係る留意事項の規定について、不動産鑑定士を不動産鑑定業者より前に移動した。

B 平成26年の基準改正の目的

基準に則った鑑定評価で現実の利用状況と異なる可能性のある条件設定を行わない場合は、鑑定評価額のみが開示される場合においても鑑定評価書の利用者の範囲に留意する必要性は乏しいが、現実の利用状況と異なる可能性のある条件を設定する場合には、鑑定評価書の利用者の範囲の確認が必要となるので、確認事項として明確化した。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第2節 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認

前節による依頼者への確認においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。

C 解説

依頼者への確認としては、鑑定評価に当たっての基本的事項や手順のみならず、鑑定評価書の依頼者、提出先、及び開示先の確認・確定に加え、「関与不動産鑑定士」及び「関与不動産鑑定業者」（後記基準Ⅱを参照）の、対象不動産、依頼者、提出先、開示先との利害関係等について確認・確定し、確認書への明記が求められる。

不動産鑑定士は、その責務の一つとして、縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害するおそれのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を受けはならないこととされている。しかし、法律上はこのような特別の場合においても不動産の鑑定評価を行うことを禁止しているわけではなく、その利害関係の内容を明示させることにより不動産鑑定士がいかなる場合でも厳正な態度で鑑定評価に臨むことを期待しているものである³²。これは不動産鑑定業者についても同様であり、本節において対象不動産、依頼者、提出先等及びその利害関係等の確認を行うことが求められているのも同一の趣旨によるものである。

もっとも、鑑定評価の結果が不特定多数の者に開示、公表され、投資等の判断材料として利用されることにより、不特定多数の者に大きな影響を与える場合においては、高い透明性や独立性が求められる。このように依頼目的によっては、利害関係等の範囲や内容によって鑑定評価の受託を見合わせるべき場合もあることにも留意が必要である。

³² 不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第38条第1項第5号において、利害関係の有無及びその内容を記載することとされているが、これは利害関係有の場合も想定しているものと考えられる。

不動産鑑定評価基準

I 依頼者並びに鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について

(1) 鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方について

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先及び鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方の確認については、依頼目的に応じ、必ずしも個別具体的な名称等による必要はなく、提出等の目的、提出先等の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、個別具体的な名称等が明らかでない場合であっても、これら利用目的の把握に資する情報を把握することが必要であることに留意しなければならない。

C 解説

提出とは、依頼者以外の者への鑑定評価書の正本又は副本（不動産鑑定業者が作成する、割印等のある写しを含む。）を提出することをいう。また開示とは、依頼者に提出した鑑定評価書（ドラフト等鑑定評価の作業の過程で提出したものを含む。）を提示し内容を見せることのほか、当該鑑定評価書のコピーの提供や鑑定評価書の内容を依頼者が別途加工して提示（鑑定評価額のみを開示を含む。）することも含まれる。

依頼者以外の者に提出又は開示される場合においては、当該提出先及び開示の相手方について確認・確定し、確認書に明記する。

もっとも、依頼目的に応じ明らかに提出先及び開示の相手方が確認できる場合等を除き、必ずしも個別具体的な名称等の確認は必要なく、提出及び開示の目的、提出先及び開示の相手方の属性等利用目的の把握に資するもので足りる。このため、提出又は開示の可能性はあるが、提出先又は開示の相手方について個別具体的な名称等が明らかでない場合であっても、提出先又は開示の相手方の属性や提出及び開示目的について依頼目的の把握に資する程度に確認・確定の上確認書に明記するとともに、これらを勘案して鑑定評価の基本的事項及び鑑定評価の手順を決定することが必要である。なお、このような趣旨にかんがみ、提出先及び開示の相手方の確認・明記に当たっては、例えば「金融機関等」など、「等」と記載することにより属性や提出及び開示の目的を曖昧にすることは避けるべきである。未定の場合や依頼者より明らかにされない場合はその旨を記載し、不特定の者に提出又は開示される可能性があることを勘案して条件設定等の可否を

検討する。

依頼者以外の提出先を例示すれば下記のとおりとなる。

- ア 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- イ 親会社（会計上の要請の場合）
- ウ 税務署（売買、賃貸借等に係る税務証明の場合）
- エ 裁判所（調停及び訴訟の場合）
- オ 管財人又は弁護士、債権者（会社更生法、民事再生法の場合）
- カ 債権者（金融機関、ゼネコン等）（担保評価の場合）
- キ 金融機関、出資者（証券化対象不動産の場合）

また、依頼者以外の開示の相手方を例示すれば下記のとおりである。

- ア 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- イ 監査法人又は公認会計士（会計上の要請の場合）
- ウ 監査法人又は公認会計士、弁護士、金融機関、出資者（証券化対象不動産の場合）

不動産鑑定評価基準

Ⅱ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）及び関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容を明らかにしなければならない。

運用上の留意事項

（2）関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等について

① 関与不動産鑑定士について

関与不動産鑑定士とは、当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の全員をいい、当該不動産の鑑定評価に関する業務の全部又は一部を再委託した場合の当該再委託先である不動産鑑定業者において当該不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士を含むものとする。

② 関与不動産鑑定業者について

関与不動産鑑定業者とは、当該不動産の鑑定評価に関与不動産鑑定士を従事させている不動産鑑定業者のすべてをいう。

C 解説

従来から、不動産鑑定士と対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容については鑑定評価報告書の記載事項とされていたが、平成 21 年の一部平成 26 年の基準改正において、これらの確認及び関与不動産鑑定業者との関係にかかる確認が本章に追加された。

ここで、「不動産の鑑定評価に関与」するとは、対象不動産の鑑定評価の核となる主たる部分の全部又は一部について、これを直接指揮し、実行し、補助する等によってその実施にあずかることをいう。また、鑑定評価の核となる主たる部分とは、鑑定評価の基本的事項の確定、対象不動産の確認、処理計画の策定、資料の分析、経済価値の判定、価額の表示等をいう。

また、鑑定評価を行うに当たっては、依頼を受けた不動産鑑定業者が単独で業務を行うほか、他の不動産鑑定業者や専門家と提携して業務を行う場合がある。他の不動産鑑定業者に属する不動産鑑定士が上記の「不動産の鑑定評価に関与」する場合には、当該不動産鑑定士も関与不動産鑑定士に含まれる。

不動産鑑定評価基準

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。

運用上の留意事項

③ 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係に関し明らかにすべき特別の関係及びその内容は、最低限、次に掲げるものとする。ただし、依頼目的や、依頼者、提出先等のほか関係者の判断に与える大きさ等にかんがみ必要な特別の関係についても明らかにするものとする。

ア 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の資本的関係とは、当該依頼者の議決権につきその 2 割以上を当該不動産鑑定士が保有している場合その他これと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、議決権の割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。

イ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定士との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定士である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。

ウ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者（②に規定する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）との間の特別の資本的関係とは、前事業年度（財務諸表等が未調製のときは、前々事業年度。オにおいて同じ。）において、当該依頼者又は当該不動産鑑定業者のいずれか一方が他方の子会社（連結財務諸表原則にいう子会社をいう。）又は関連会社（連結財務諸表原則にいう関連会社をいう。）である場合その他これらと同等以上の資本的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、出資割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。

エ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の人的関係とは、当該依頼者又は当該依頼者を代表する者が当該不動産鑑定業者又は当該不動産鑑定業者を代表する者である場合その他これらと同等以上の人的関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該関係に該当することとなった事項とする。

オ 明らかにすべき依頼者と関与不動産鑑定業者との間の特別の取引関係とは、当該不動産鑑定業者の前事業年度において、当該依頼者からの借入れが当該不動産鑑定業者の負債の過半を占める場合、当該不動産鑑定業者の売上げ（鑑定評価等業務に係る売上げ以外のものを含む。）において当該依頼者からの売上げが過半を占める場合、当該依頼者と当該不動産鑑定業者の取引額が当該不動産鑑定業者の鑑定評価等業務における受注額の半分に相当する額を超える場合その他これらと同等以上の取引関係がある場合の当該関係であり、これらの場合において明らかにすべき内容は、当該負債、売上げ又は取引額の割合その他当該関係に該当することとなった事項とする。

C 解説

明らかにすべき特別の関係は、関与不動産鑑定士や、関与不動産鑑定業者が行う鑑定評価業務に対し、依頼者が支配的な影響を及ぼすことができるかどうか、関与不動産鑑定士や関与不動産鑑定業者が鑑定評価業務の実施に当たり依頼者の直接の利害を特に考慮する立場にないかどうか等の観点から判断する。

特別の関係を有する者からの鑑定評価の依頼については、それが直ちに鑑定評価を謝絶すべき理由になるものではないが、依頼者にあらかじめ当該関係の存否を伝えることが必要である。

不動産鑑定評価基準

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方（以下「提出先等」という。）と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。

運用上の留意事項

④ 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について

③の規定は、明らかにすべき提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係について準用する。この場合において、「依頼者」とあるのは「提出先等」と、「当該依頼者」とあるのは「当該提出先等」と読み替えるものとする。

C 解説

提出先等と関与不動産鑑定士・関与不動産鑑定業者との特別の関係については、2の「依頼者」を「提出先等」と読み替えて適用する。実質的にこれらと同等程度以上の特別の関係があると認められる場合についても、明らかにすることが必要である。

ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。ここで、「未定の場合」とは、提出や開示の可能性の有無も定かでない場合をいい、「明らかとならない場合」とは、提出や開示の可能性はあるが、提出先等の具体的名称又は属性が明らかとならない場合を指す。

不動産鑑定評価基準

Ⅲ 鑑定評価額の公表の有無

C 解説

現実の利用状況と異なる可能性のある条件を設定する場合には、その可否の判断のために鑑定評価書の利用者の範囲の確認が必要となるので、提出先等の確認とともに鑑定評価額の公表の有無も依頼者に確認する必要がある。なお、依頼目的や依頼の背景から公表の可能性があると判断される場合には、より慎重に確認を行う必要がある。

また、鑑定評価額の公表により不特定多数の者に大きな影響を与える場合においては、

高い透明性や独立性が求められるので、このような場合には、前記Ⅱ記載の利害関係等の範囲内容によって鑑定評価の受託を見合わせるべき場合もあることにも留意が必要である。

公表の有無について確認した内容（未定の場合を含む。）については、その内容を確認書に明記する。

なお、鑑定評価書の提出後に当初予定していなかったにもかかわらず、依頼者において鑑定評価額が公表されることになる場合や提出先等の範囲を拡大しようとする場合においては、条件設定等の適切さを確認・判断する必要があるので、公表又は提出先等の範囲を広げる前に、依頼者が不動産鑑定業者に文書等を交付することによって、鑑定評価報告書の作成を担当した不動産鑑定士（以下「作成担当不動産鑑定士」という。）及び不動産鑑定業者の承諾を得る必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節IX X XIXII参照。

利害関係等の確認（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅸ 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容について記載しなければならない。
2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。
3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等
提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。

C 解説

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の、対象不動産、依頼者、提出先等との利害関係等について、鑑定評価報告書への記載が必要である。

基準総論第8章第2節Ⅱにより確認・確定され確認書に明記された事項を鑑定評価報告書に記載することとなるが、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認・確定の段階において、提出先や開示先が未定の場合又は明らかとならない場合、あるいは提出や開示の可能性の有無及び可能性がある場合の属性の確認・確定にとどまっていた場合については、下記の対応が必要となる。

当初の確認時点以降、鑑定評価を行った日までに、提出先等の氏名又は名称が確定する場合においては、鑑定評価報告書に、提出先等の氏名又は名称と、これらとの特別の関係についての記載が必要となる。なお、鑑定評価を行った日時点においても未定の場合又は明らかとならない場合、あるいは提出や開示の可能性の有無及び可能性がある場合の属性の確認・確定にとどまっている場合はその旨を鑑定評価報告書に記載する。

不動産鑑定評価基準

X 関与不動産鑑定士の氏名

C 解説

不動産の鑑定評価に関する法律第 39 条第 2 項において、「鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない」とされている。

したがって、関与不動産鑑定士は、その資格を表示し、鑑定評価書に署名押印する。

関与不動産鑑定士は、鑑定評価の核となる主たる部分に該当する業務の全部又は一部の業務を担当し、業務の内容について「判断・調整・決定」を行うものであり、当会策定の「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針（以下「業務指針」という。）によると、下記の分担があげられ、これらは、「署名不動産鑑定士」とされている。

ア 総括不動産鑑定士

総括不動産鑑定士は、依頼者に提出する全ての鑑定評価書について関与する複数の不動産鑑定士を指揮するとともに鑑定評価の結果を検証し、一次的な責任を担う（すなわち、その鑑定評価書の全部分について依頼者に対する責任と監督処分上の責任を鑑定評価業務の各部分に関与した不動産鑑定士と共同して担う。）。総括不動産鑑定士は関与不動産鑑定士であり、鑑定評価書に、資格を表示して署名する。

イ 確定担当不動産鑑定士及び作成担当不動産鑑定士

確定担当不動産鑑定士及び作成担当不動産鑑定士は、関与不動産鑑定士であり、資格を表示して、鑑定評価書へ署名する。

なお、業務指針においては、上記の鑑定評価への関与の他に行われる受託審査、鑑定評価報告書の審査、鑑定評価業務の一部支援、計算ミスや誤字脱字程度のチェックを行う業務はいわゆる支援業務となり鑑定評価への関与とまではいえないとされており、これらを行う不動産鑑定士の鑑定評価書への署名は求められない。

ここで、総括不動産鑑定士の行う「検証」と鑑定評価報告書の「審査」について、業務指針においては、「検証の内容は、鑑定評価への関与の度合いにより一概には定義できないが、鑑定評価を行う当事者として、自らの判断として鑑定評価の結果を変更することもあり得ると考えられる。これに対し、当事者から独立した立場で行われる鑑定評価報告書の審査を行う者は、鑑定評価の結果に対して再検討の指摘等はできるが、鑑定評価の結果の変更等については署名不動産鑑定士が自らの責任により行うものと考えられる。」と区別している。

また、関与不動産鑑定士が提携業者に所属する場合は、当該不動産鑑定士の署名が必要であるとともに、所属業者名を必ず併記する。

不動産鑑定評価基準

- XI 依頼者及び提出先等の氏名又は名称
- XII 鑑定評価額の公表の有無について確認した内容

C 解説

鑑定評価を行った日までに提出先の氏名又は名称が確定された場合は、当該提出先の氏名又は名称を鑑定評価報告書に記載する。提出先の属性の確定にとどまった場合は、当該属性について記載することが必要である。

また、基準総論第8章第2節IIIで定める鑑定評価額の公表の有無について、確認した内容を鑑定評価報告書に記載する。公表について未定の場合又は明らかでない場合はその旨を記載する。

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

1. 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認について

総論第9章第2節IXからXIまでに定める事項を鑑定評価報告書に記載する場合においては、本留意事項VI1（1）及び（2）に定めるところによるものとする。

C 解説

依頼者に確認する事項として基準留意事項VI1.「依頼者、提出先及び利害関係等の確認について」に記載されている内容は、基準総論第9章第2節IXからXIの事項を鑑定評価報告書に記載する場合に同様の取扱いとなる。

また、鑑定評価報告書の必要的記載事項に加えて、必要に応じてその他の事項を記載することは差し支えない。

F 記載例

◆依頼者以外の提出先

〇〇銀行ほか取引金融機関

◆依頼者以外への鑑定評価額の開示先

〇〇監査法人、取引の相手方

◆鑑定評価額の公表の有無

なし

- ・後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付して本鑑定評価の担当不動産鑑定士及び当社の承諾を得る必要がある。

◆関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

◆依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

◆提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先又は本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：開示・提出先の具体的名称は明らかでないため不明

特定価格（総論第5章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 特定価格の定義を、「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」に改正し、特定価格として求めなければならない場合であっても、結果として正常価格と相違ない場合は正常価格として表示するものとした。
- ii 特定価格を求める背景となる「法令等による社会的要請」の「法令等」の例示として、「不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議して定める指針」を追加した。
- iii 特定価格を求める場合の適用手法に関する規定を基準留意事項から基準各論第1章第4節に移動した。
- iv 資産の流動化に関する法律と投資信託及び投資法人に関する法律に限定した記載となっている箇所について当該法律以外を根拠とする証券化の場合も対象となるように、対象を基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に修正した。
- v 特定価格を求める条件を基準総論第5章規定の対象確定条件等に該当しない、依頼目的に対応した条件として位置づけた。

B 平成26年の基準改正の目的

a 価格の種類を表示

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。平成26年の基準改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

不動産鑑定評価基準において特定価格を求めることとされている鑑定評価目的の一部については、国際評価基準において求めることとされている価格の種類と異なるものがある。この例として特に挙げられるのが証券化対象不動産における投資採算価値を表す特定価格である。一方で国際的な内外投資に伴って行われる不動産の鑑定評価に当たり、鑑定評価において求める価格の種類が異なることはグローバル化の観点からは分かりづらいとの指摘がある。証券化対象不動産について、特定価格を求めることとされている理由は下記のとおりであるが、現状は鑑定評価書の利用者である投資家等に分かりやすいものとなっているとは必ずしもいいがたい状況にある。

ア 証券化対象不動産の評価については、投資家に開示される対象不動産の運用方法

を所与とする必要があるため、必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とするものではないことから、「正常価格」ではなく「特定価格」と表示することと整理している。

イ 一方、近年の実態として証券化の中心は、不動産取引に関し証券化スキームが導入された当時の流動化型からREIT等による運用型が中心となっており、対象不動産の運用方法が最有効使用を前提としたものと一致していることが一般的であり、また、多くの場合で収益価格を標準として価格形成が行われている。このため、鑑定評価額が「正常価格」と相違がない場合が多くなっているにもかかわらず、これらの場合にも「特定価格」と表示することで特に海外の投資家等に対して分かりづらいものとなっている。

こうした状況を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準との整合性を高め、利用者にとってもわかりやすい鑑定評価とするため、結果として正常価格と相違がない評価については、「正常価格」と表示するよう取扱いを変更した。

一方、対象不動産の最有効使用と乖離するような運用方法や市場価値と収益価格が乖離しているような不動産の鑑定評価については、正常価格と対象不動産の収益力を適切に反映する価格との乖離についての注意喚起を行う仕組みは引き続き必要であるため、これに対応する投資採算価値を表す価格としての特定価格の位置づけを存置する。

b 特定価格として求める範囲

特定価格は法令等による社会的要請が必要とされているので、新たな社会的要請を背景とした制度の発足に合わせて法令等による指針等が作成されないと、基準に例示されている価格と同様の性格を有する価格の判定が必要となる場合であっても、基準に則った鑑定評価として求めることは困難な状況となっている。

このため、特定価格を求める場合の法令等の例示の一つに不動産鑑定士等の団体が定める指針を加えることで、当該団体の対応による、社会的な要請に応じた迅速な特定価格の鑑定評価を実現する。

一方、当該指針については、国土交通省との事前協議と団体内部での合意形成を必要条件にすることで、無秩序な特定価格による鑑定評価の実施を未然に防止する。

不動産鑑定評価基準

総論 第5章 鑑定評価の基本的事項

第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類確定

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものでなければならない。

I 価格

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は特殊価格を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格である。
- ii 正常価格、正常賃料以外の価格等は、依頼目的（特定価格については法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的である必要がある。）に対応して条件が設定される。

<解説>

不動産の鑑定評価とは、「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士が的確に把握する作業に代表される」ものである。したがって、鑑定評価によって求める価格は、基本的には、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格、すなわち「正常価格」である。

しかし、複雑な社会的需要に的確に対応するためには、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における市場価値又は経済価値を合理的な根拠をもって求めることが必要となる場合がある。

したがって、基準では、そのような社会的需要に基づく依頼目的に対応して設定する条件及びその市場価値等の求め方並びに価格の種類を規定し、鑑定評価の作業において、その内容を明確にすることを求めている。

特に特定価格については、限定価格における併合のための売買等の依頼目的と異なり、法令等による社会的要請に基づく鑑定評価目的に対応する必要があるため、鑑定評価の依頼目的が、基準で規定する特定価格を求める法令等による社会的要請がある場合に該当する場合には、特定価格として求める必要がある。

不動産鑑定評価基準

3. 特定価格

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合
- (2) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
- (3) 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

運用上の留意事項

Ⅲ 「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

3. 鑑定評価によって求める価格の確定について

(2) 特定価格について

① 法令等について

法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、不動産鑑定士等の団体が定める指針（不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規定により国土交通大臣に届出をした社団又は財団が定める指針であって国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。以下同じ。）、企業会計の基準、監査基準をいう。

② 特定価格を求める場合の例について

特定価格を求める場合の例として掲げられているものについて、それぞれの場合ごとに特定価格を求める理由は次のとおりである。

ア 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

この場合は、投資法人、投資信託又は特定目的会社等（以下「投資法人等」という。）の投資対象となる資産（以下「投資対象資産」という。）としての不動産の取得時又は保有期間中の価格として投資家に開示されることを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める必要がある。

投資対象資産としての不動産の取得時又は保有期間中の価格を求める鑑定評価については、上記鑑定評価目的の下で、資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とするが、その運用方法による使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。なお、投資法人等が投資対象資産を譲渡するときに依頼される鑑定評価で求める価格は正常価格として求めることに留意する必要がある。

イ 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

この場合は、民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、財産を処分するものとしての価格を求めるものであり、対象不動産の種類、性格、所在地域の実情に応じ、早期の処分可能性を考慮した適正な処分価格として求める必要がある。

鑑定評価に際しては、通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とするものであるため、早期売却による減価が生じないと判断される特段の事情がない限り特定価格として求めなければならない。

ウ 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

この場合は、会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、現状の事業が継続されるものとして当該事業の拘束下にあることを前提とする価格を求めるものである。

鑑定評価に際しては、上記鑑定評価目的の下で対象不動産の利用現況を所与とすることにより、前提とする使用が対象不動産の最有効使用と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 特定価格は、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合に求める。
- ii 投資採算価値を適正に表す価格又は事業の継続を前提とした価格については、運用方法等の最有効使用との相違のほか、前提とする利用方法から得られる収益に基づいて価格を判断することとなるので、正常価格との価格判断基準の相違も含まれる。
- iii 特定価格を求める背景となる「法令等による社会的要請」の「法令等」には、「不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議して定める指針」が含まれる。
- iv 当該鑑定評価目的に対応した条件の下で求める経済価値が、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と相違がない場合の価格の種類は正

常価格となる。

- v 投資採算価値を表す価格は、基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産のうち、投資法人等の投資対象資産としての取得時又は保有期間中の価格を求める場合に求める。

<解説>

a 特定価格の性格

特定価格の定義のうち、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格」とは、正常価格の前提となる市場の「合理的と考えられる条件」のいずれかを欠く市場で成立する価格と、必ずしも何らかの市場で成立するものではないが、対象不動産の特定の経済価値を表示する価格を指す。

特定価格は、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の観点から正常価格の前提となる合理的と考えられる市場の条件の一部を満たさないことにより、正常価格と異なる価格となる可能性があるものである。

しかし、当該特定価格を求める前提となる条件が対象不動産の属する市場の特性等と一致していると判断される場合には、前提となる市場に相違がないため、求められる価格は正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離しない。このような場合の価格の種類は正常価格となる。

b 特定価格を求める場面

特定価格は、正常価格の前提となる合理的と考えられる市場の条件の一部を満たさない価格であり、例外的に求めるものである。無秩序に許容すると鑑定評価書の利用者等の利益を害するおそれがある。

このため、基準では特定価格を求められる場合を「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」がある場合としている。すなわち、法令等に基づいて投資家や利害関係者等に対象不動産の価格の開示等を行う場合において、法令等の目的から正常価格の前提となる諸条件を満たさない条件を設定することが必要とされている場合である（法令等に価格を求める条件の規定がない場合も含む。）。

なお、法令等のうち、「省令」とは、各省大臣が、主任の行政事務について、法律若しくは政令を施行するため、法律又は法令の特別の委任に基づいて発する命令をいい（国家行政組織法第12条第1項）、「内閣府令」とは、内閣府の長たる内閣総理大臣が発する命令（内閣府設置法第7条第3項）をいう。「その他国の行政機関の規則」とは、会計検査院規則、府・省の外局である委員会の規則などが該当する。「告示」とは、公の機関が必要な事項を公示する行為をいい、官報に掲載する方法で行われるものをい

う。「訓令」とは、上級官庁が下級官庁の権限行使を指揮するために発する命令で、行政組織内部における規律をいう。

また、「不動産鑑定士等の団体が定める指針（不動産の鑑定評価に関する法律第48条の規定により国土交通大臣に届出をした社団又は財団が定める指針であって国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。）」とは、本指針制定時点においては、当会が、国土交通省との協議を経て、当会が定める「指針の制定改廃に関する規程」に基づき実務指針として作成したものをいう。

c 特定価格の例示について

(a) 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産の鑑定評価目的の下で投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

この場合の鑑定評価目的は、投資対象資産の投資採算価値を適切に開示することにあるので、投資法人等が計画している運用方法に基づいて、標準的な投資期間に得られる収益に基づく投資採算価値を求める必要がある。

投資法人等が計画している運用方法は、必ずしも対象不動産の最有効使用と一致するものではないので、正常価格の前提となる市場の合理的と考えられる条件のうち、「対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと（基準総論第5章第3節1④）」を満たさない可能性がある。また基準各論第1章第4節Iに規定している投資採算価値を表す価格を求める鑑定評価の手法は、標準的な投資期間に得られる収益に基づいて価格判断を行うためのものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合の**考え方**と一致するものではない。

したがって、上記鑑定評価目的の下で、投資法人等が開示する運用方法を所与とすることにより、正常価格を求める場合の条件の内容と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

流動化型の証券化の場合には、対象不動産が必ずしも一般投資家の投資対象として適格な不動産とは限らないため、正常価格と投資採算価値を表す特定価格に乖離が生じる場合も多いが、REIT等による運用型の証券化の場合は、標準的な投資期間に得られる収益に基づいて市場が形成されている場合が多いので、結果として正常価格を求める場面が大半を占めることが想定される。

一方、対象不動産の最有効使用と異なる運用方法を前提とする場合や市場価値と収益価格が乖離しているような不動産については、正常価格との相違を示すことにより投資家への注意喚起を行うことが必要である。

したがって、運用型の証券化の場合においても対象不動産の属する市場の特性等（特に収益価格によって価格形成がなされているものであるか。）を慎重に分析する必要があり、安易に「正常価格との乖離はない」、と判断しないよう慎重な対応が必要である。

なお、証券化対象不動産のうち、抵当証券のように対象不動産の投資採算価値ではなく売却可能価格としての担保価値が重視される場合は、正常価格を求めれば足りる³³。

また、投資法人等が投資対象資産を譲渡する場合には、購入者は利用方法について証券化対象不動産であることによる制約は受けず、また投資法人等への投資家に対しても市場での適正な売却価格（市場価格）が開示されれば足りるので、求める価格は正常価格となる。

適用手法については基準各論第1章第4節I参照。

(b) 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

この場合の鑑定評価目的は、対象不動産を処分するものとして、競売手続も念頭に売却した場合の市場価値を適切に関係者に開示することにあるので、通常より短期間で売却した場合の適正な処分価格として求める必要がある。

対象不動産に対する需要が高く、標準的な市場公開期間を経て成立する価格と当該期間より短期間で成立しうる価格との間に特段の差異が認められない場合を除いて、適切に早期売却による減価を反映した価格を求める必要がある。

適用手法については基準各論第1章第4節II参照。

(c) 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

この場合の鑑定評価目的は、会社更生法又は民事再生法を適用して現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格と処分した場合の価格とを比較することにあるので、現在の事業から将来得られる収益に基づく価値を求める必要がある。

また基準各論第1章第4節IIIに規定している事業の継続を前提とした価格を求める鑑定評価の手法は、現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価格を求めるものであり、必ずしも対象不動産の正常価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法と一致するものではない。

したがって、上記鑑定評価目的の下で、現在の事業の継続を所与とすることにより、正常価格を求める場合の条件の内容と異なることとなる場合には特定価格として求めなければならない。

³³ この場合においても原則として基準各論第3章の適用は必要である。適用外になるかどうかについては、「証券化実務指針」参照。

適用手法については基準各論第1章第4節Ⅲ参照。

E 依頼者との確認事項等

鑑定評価の依頼目的について、単に「資産評価」や「売買の参考」といった抽象的な内容ではなく、依頼が必要となった背景や取引等の内容を具体的に確認し、特定価格として求める必要があるかどうかを確認する必要がある。

特定価格として求める必要がある場合には、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」により、正常価格を求める場合との条件や適用手法等の相違について受付時に説明する必要がある。

F 記載例

総論第9章第2節Ⅴ参照。

特定価格（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

鑑定評価報告書には、少なくともⅠからⅩⅦまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。

Ⅰ 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類

正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的に対応した条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かつこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、総論第7章第2節Ⅰ1. に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かつこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。

C 解説

<基本的考え方>

- i 限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合には、原則として正常価格又は正常賃料を併記する。
- ii 支払賃料を鑑定評価額として求めた場合は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、実質賃料の額を併記する。

<解説>

価格又は賃料の種類を記載することは、どのような市場等の条件に基づいて価格又は賃料を求めたかを明確にし、条件の異なる他の価格や賃料との無用の混乱を避けるためのものである。

また、限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合に、正常価格又は正常賃料を併記することは、限定価格や特定価格又は限定賃料と正常価格又は正常賃料との相違を明確にするためである。なお、特殊価格は一般に市場性を有しない利用現況を前提に求めるものであり、また継続賃料は市場参加者が特定されているものであるため、正常価格又は正常賃料の併記は求められていない。

不動産鑑定評価基準

V 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格又は賃料の種類との関連

鑑定評価の依頼目的に対応した条件により、当該価格又は賃料を求めるべきと判断した理由を記載しなければならない。特に、特定価格を求めた場合には法令等による社会的要請の根拠、また、特殊価格を求めた場合には文化財の指定の事実等を明らかにしなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

- i 特定価格等を求める条件は、基準総論第5章規定の対象確定条件等に該当しない、依頼目的（鑑定評価目的）に対応した条件である。
- ii 特定価格は、法令等による社会的要請を背景にして求めるものであるため、当該法令等による社会的要請の根拠を記載する。

<解説>

正常価格を求める場合は、その前提となる合理的と考えられる条件を満たす市場を前提としている旨を記載する。

特定価格や限定価格等を求めた場合には、依頼目的に対応した条件の設定により正常価格の前提となる諸条件を満たさなくなるため、依頼目的と設定した条件との関係を明確に記載する必要がある。

特に特定価格は、法令等による社会的要請を背景にして求めるものであるため、当該法令等による社会的要請の根拠を記載する必要がある。

なお、特定価格として求める要件に該当するが、対象不動産について、結果的に正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離しないと判断された場合は、価格の種類としては「正常価格」となるが、乖離する場合と同様に、根拠となる法令等による社会的要請の内容及び依頼目的（鑑定評価目的）に対応した条件を記載するとともに、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離しないと判断した理由を記載する。

F 記載例

a 基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産の鑑定評価目的の下で投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

◆依頼目的

資産評価（資産の流動化に関する法律第40条第1項8号に基づき投資家に価格を開

示するため)

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、資産の流動化に関する法律第 40 条第 1 項 8 号に基づく³⁴投資家に開示するための価格を求めるものであり、資産流動化計画により予定された運用方法を所与として、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を表す価格を求めるものである。当該運用方法は、対象不動産の最有効使用と異なると判断される。したがって、本件鑑定評価で求める価格は特定価格（投資採算価値を表す価格）である。」

（正常価格と一致する場合）

「依頼目的により、本件鑑定評価は、資産の流動化に関する法律第 40 条第 1 項 8 号に基づく投資家に開示するための価格を求めるものであり、資産流動化計画により予定された運用方法を所与として投資採算価値を表す価格を求めるものである。しかし当該運用方法は、対象不動産の最有効使用と異ならないと判断される。また、対象不動産の典型的な市場参加者は投資家であり、対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を標準として価格形成されているものと判断される。したがって、本件鑑定評価は、投資採算価値を表す価格を求めるものであるが、正常価格と一致するため、求める価格は正常価格である。

鑑定評価に当たっては、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいて鑑定評価額を決定する。」

◆依頼目的に対応した条件

- ・資産流動化計画等により投資家に開示される対象不動産の運用方法を所与とする。
- ・対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を求める。

b 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

◆依頼目的

資産評価（民事再生法第 124 条に基づく財産評定のため）

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、民事再生法第 124 条に基づく財産評定のための鑑定評価を行うものであり、同法に基づき「処分するものとして」の価格、すなわち、

³⁴ 具体的な法令条項等を特定することが困難な場合は、「投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるもの」としても構わない。

早期売却を前提とした価格を求める。当該価格は、正常価格が前提とする通常の市場公開期間より短い期間で売却されることを前提とする価格であり、対象不動産の市場からは正常価格と異なることが推定される。したがって、本件鑑定評価では、特定価格（早期売却を前提とした価格）を求める。」

◆依頼目的に対応した条件

市場公開期間を○か月とする（対象不動産の通常の市場公開期間³⁵より短い期間）。

c 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

◆依頼目的

売却（会社更生法第 46 条に基づく事業の譲渡のため）

◆依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

「依頼目的により、本件鑑定評価は、会社更生法第 46 条に基づき、事業の全部の譲渡又は事業の重要な一部の譲渡を行うに伴い、現在の事業の継続を前提とした価格を求める。当該利用は、対象不動産の最有効使用と異なると判断される。したがって、本件鑑定評価では、事業の継続を前提とした価格として特定価格を求めるものである。」

◆依頼目的に対応した条件³⁶

- ・対象不動産の価格時点現在の利用現況（事業内容）を所与とする。
- ・現状の事業が継続されるものとして、事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格に基づいて鑑定評価額を決定する。

³⁵ 通常の市場公開期間を具体的に記載する必要はないが、価格時点における対象不動産の属する市場の需給動向を勘案した期間について鑑定評価書の利用者に説明できるようにする必要がある。

³⁶ ここでは、事業継続の例示のため、早期売却の考慮の要否については記載していない。

特定価格（各論第1章）

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第4節 特定価格を求める場合に適用する鑑定評価の手法

I 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

この場合は、基本的に収益還元法のうちDCF法により求めた試算価格を標準とし、直接還元法による検証を行って求めた収益価格に基づき、比準価格及び積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定する。

II 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

この場合は、通常の商品公開期間より短い期間で売却されるという前提で、原則として比準価格と収益価格を関連づけ、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。なお、比較可能な事例資料が少ない場合は、通常の方法で正常価格を求めた上で、早期売却に伴う減価を行って鑑定評価額を求めることもできる。

III 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

この場合は、原則として事業経営に基づく純収益のうち不動産に帰属する純収益に基づく収益価格を標準とし、比準価格を比較考量の上、積算価格による検証を行って鑑定評価額を決定する。

C 解説

a 各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産に係る鑑定評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合

対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値を表す価格を求めるためには、標準的な投資家の価格判断の考え方を下に鑑定評価の手法を適用する必要がある。

標準的な投資家は、開示される資産流動化計画等の対象不動産の運用計画に基づく一定期間の保有による収益と転売による収益を投資採算価値の判断の基準としていると考えられる。また、基準各論第3章の適用対象となる証券化対象不動産の鑑定評価においては、より詳細な調査と判断過程の明示が必要とされている。

したがって、この考え方に沿ったDCF法により求めた試算価格を標準として鑑定評価額を求めることが適切である。

直接還元法による検証に当たっては、単に求められた試算価格を比較するのみでなく、その過程における収益、費用、利回り等についての妥当性についても相互に確認を行う必要がある。

投資採算価値は、投資という視点から判断するものであるため、利回りの査定に当たっては、国債等投資対象として比較検討される他の資産とのリスクの程度と利回りの開差との関係にも留意が必要である。

b 民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合

早期売却を前提とした価格を求める方法として二通りあげられている。

一つは、正常価格の前提となる市場の要件のうち、市場公開期間を短期とした市場を前提として、各手法を適用して試算価格を求める方法である。原価法は、取引事例比較法や収益還元法に比べ、市場公開期間が短いことによる影響の反映の精度が一般的に劣ると考えられるため、検証の位置づけにとどまっている。

一方、比較可能な早期売却事情のある取引事例等が得られない場合には、取引事例比較法や収益還元法の適用が困難であるため、正常価格を求めた上で、別途早期売却に伴う減価を査定して鑑定評価額を求めることもできる。なお、対象不動産の最有効使用が建物等を取り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。

また、早期売却に伴う減価の査定に当たっては、転売目的の市場参加者を想定した取得採算価格（転売予測価格（正常価格）から転売までの期間に対応した費用と利潤を控除して求める価格）も有効な検証手段として考えられる。

c 会社更生法又は民事再生法に基づく鑑定評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

事業の継続を前提とした価格を求める場合は、前提となる現在の事業を継続した場合に得られる収益に基づく価値はいかほどか、という観点を中心に鑑定評価額を求める必要がある。したがって、現在の事業から得られる事業収益に基づく収益価格を標準として求める。同業種の事業の用に供されている不動産に係る取引事例等が把握できる場合には取引事例比較法の適用も可能であるが、収益価格に比べその精度が一般に劣る。原価法の適用に当たっては、現在の事業を継続することが対象不動産の最有効使用ではないこともあるので、敷地については土地としての最有効使用との格差、建物については有効活用の程度等に留意する必要がある。また、当該事業に係る業界の動向等についても十分考慮する必要がある。

D 具体例

- ・投資採算価値については、「証券化実務指針」参照。

- ・民事再生法及び会社更生法に係る特定価格については、「倒産手続における不動産の鑑定評価上の留意事項」参照。

E 依頼者との確認事項等

特定価格を求める評価目的に対応した適用手法について、求める価格の性格とあわせて依頼者に説明し、理解を求めることが必要である。

鑑定評価の手法の適用（総論第8章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

i 鑑定評価の手法に関し、原則として「三方式」を反映した適用可能なすべての手法を適用することを求めている平成26年の基準改正前の規定について、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た。

なお、結果的に、一つの手法の適用であっても、対象不動産が属する市場の特性について十分な説得力を有すると認められる場合（対象不動産に係る市場の特性等を適切に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ている場合）には、「複数の手法を適用した」とみなすことができる。

ii この判断の指針となる、不動産の種別・類型等や市場の特性等に応じて具体的にどの手法を適用すべきかについては、基準各論各章に定めるもののほか、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき国土交通大臣に届出をした不動産鑑定士等の団体が国土交通省との協議を経て定める指針（本実務指針）で定めることとした。

B 平成26年の基準改正の目的

不動産市場がグローバル化する中で不動産の評価基準についても国際的な基準との整合性を高めることが求められている。平成26年の基準改正は、このような市場背景を踏まえ、不動産鑑定評価基準と国際評価基準（International Valuation Standards: I V S）との整合性を高める方向での改正となっている。

国際評価基準において求める価格の中心は、日本と同様にMarket Value（市場価値）とされており、当該Market Value（市場価値）を求めるためには、不動産鑑定士が必要と判断する「単一」又は「複数」の手法を適用することを求めている。

一方、平成26年の改正前の基準では、価格形成への影響の程度、正常価格を求めるための試算価格としての説得力の如何にかかわらず、原価方式、比較方式、収益方式の考え方を反映した適用可能なすべての手法を適用することとされており、国際評価基準と相違がある。

この結果として、対象不動産の価格形成に及ぼす影響がほとんどないと判断される手法の適用にも、不動産鑑定士は一定の労力を費やしている。

上記を踏まえ、平成26年の基準改正においては、まず「方式」と「手法」との関係を整理し、鑑定評価の各手法が市場参加者の判断基準をどの程度反映しているか等の市場分析を丁寧に行い、さらに三方式の考え方がどのように具体的に各手法に反映しているかを確認することを通じて、鑑定評価の精度を維持しつつ、手法の適用に係る規定について国際評価基準との整合性を向上させることに念頭を置いている。なお、鑑定評価に

においては三方式の考え方を併用して正常価格を判断するものであるとする基本的考え方についての変更はない。

不動産鑑定評価基準

総論 第8章 鑑定評価の手順

第7節 鑑定評価の手法の適用

鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきである。この場合、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

運用上の留意事項

VI 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

5. 鑑定評価の手法の適用について

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに市場の特性等に対応した鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、各論各章に定めるもののほか、不動産鑑定士等の団体が定める指針（鑑定評価の手法の適用について具体的に記述された指針であって、国土交通省との協議を経て当該団体において合意形成がなされたものをいう。）で定める。

なお、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等を適切に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た一つの鑑定評価の手法を適用した場合には、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。

不動産鑑定評価基準

各論 前文

不動産鑑定士は、総論において記述したところに従い自己の専門的学識と応用能力に基づき、個々の案件に応じて不動産の鑑定評価を行うべきであるが、具体的な案件に臨んで的確な鑑定評価を期するためには、基本的に以下に掲げる不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた鑑定評価の手法等を活用する必要がある。

C 解説

<基本的考え方>

- i 適用する鑑定評価の各手法は、価格の三面性を反映した鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式、収益方式）のいずれかの考え方を中心としているものの、理論的には他の方式の考え方も相互に反映されるべき性格のものである。
- ii 不動産鑑定評価としての鑑定評価額の精度を保つため、市場の特性及び資料の信頼性等についての判断を踏まえ、原則として鑑定評価の三方式の考え方を併用し、基準各論に定められている手法を適用すべきであるが、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により鑑定評価の手法の一部の適用が困難な場合もある。そのような場合においても、適用できない手法の考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。
- iii また、対象不動産の属する市場により、対象不動産の類型等に対応して基準各論の規定により適用すべきとされる鑑定評価の手法の中で、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。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、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。すなわち、市場分析の結果を踏まえ、ある鑑定評価の手法の適用により、複数の鑑定評価方式の考え方が反映され、かつ、十分に対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した精度の高い鑑定評価額が求められると判断される場合には、当該手法の適用において複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことが可能となる場合もあり得るため、結果的に適用する鑑定評価の手法が限定される場合もある。
- iv 対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに市場の特性等に対応した鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、基準各論及び不動産鑑定士等の団体が国土交通省との協議を経て定める指針により定めるとされている。

基準では、不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに取引慣行の成熟の程度に応じて適用すべき手法が定められているので、指針では市場の特性等や複数の鑑定評価方式の考え方の反映を勘案した手法適用上の留意点について規定する。
- v 適用手法の選択は、対象不動産の調査の範囲を限定する調査範囲等条件の設定と異なり、依頼者との合意により決定するものではなく、不動産鑑定士等の団体が国土交通省との協議を経て定める指針における規定に基づき、市場分析により把握した市場の特性等を踏まえ不動産鑑定士が自ら判断するものである。

<解説>

鑑定評価の手法の適用に当たっては、それぞれの鑑定評価の手法が鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式及び収益方式）をどのように反映しているか等の手法の特徴を十分に理解した上で、地域分析と個別分析の結果把握された対象不動産に係る市場の特性

等（基準総論第6章参照）を勘案して、対象不動産に即して適切に行うべきである。

鑑定評価の各手法を適用して求めた試算価格（賃料）は、それぞれが独立して鑑定評価で求める価格等を指向しており、各手法は価格の三面性を反映した鑑定評価の三方式（原価方式、比較方式、収益方式）のいずれかの考え方を中心としているものの、理論的には他の方式の考え方も相互に反映されるべき性格のものである。なお、「複数の方式の考え方が反映されている場合」の例としては、下記のようなものが考えられる。

- ・取引事例比較法の適用における価格形成要因の比較に当たり、対象不動産と取引事例との建物の再調達原価や経過年数、管理状況を踏まえた減価修正の格差等の原価方式の考え方を比準の要素として反映している場合。
- ・取引事例比較法の適用における価格形成要因の比較に当たり、対象不動産と取引事例との想定される賃料水準や維持管理費、修繕費等の費用の格差等の収益方式の考え方を比準の要素として反映している場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、賃貸事例比較法により賃料の査定や実際賃料の検証を行う場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、原価方式の考え方を反映し建物の経過年数や管理状況を踏まえた減価の程度を勘案した修繕費等の費用や還元利回りの査定を行う場合。
- ・収益還元法の適用に当たり、利回りを取引事例の利回りから比準して求める場合。

しかし、各試算価格（賃料）の説得力には、対象不動産の種類や市場分析の結果及び収集できた資料の信頼性等に基づき優劣が認められるので、精度の高い鑑定評価額を求めるためには、鑑定評価の三方式の考え方を併用し、基準各論に定められている手法を適用すべきであり、具体的には各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性に留意して、対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を併用することが原則となる。なお、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等によりこれらの鑑定評価の手法の一部の適用が困難な場合もあるが、そのような場合においても適用できない手法の考え方をできるだけ参酌するように努めるべきである。

対象不動産の種類や市場分析の結果として把握する同一需給圏内の取引の実情等により、既成市街地内に存する宅地のように原価方式の考え方を中心とする手法の適用がそもそも困難な場合や、対象不動産と比較可能な類似の不動産の取引が極端に少なく比較方式の考え方を中心とする手法の適用が困難な場合、対象不動産が属する市場（地域）において、賃貸の用に供している不動産が観察できず比較可能な賃貸事例等の収集ができないため、収益方式の考え方を中心とする手法の適用が困難な場合等がある。このような場合には、複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合もあるが、当該市場分析の結果を鑑定評価報告書において明確にし、適用可能な鑑定評価の手法の適用に当たり、適用困難な手法の考え方を参酌する等により客観的に鑑定評価額の決定を行う必要がある。

また、対象不動産に係る市場の特性により、対象不動産の種類等に対応して基準各論の規定により適用すべきとされる鑑定評価の手法の中で、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。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、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³⁷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。すなわち、市場分析の結果を踏まえ、ある鑑定評価の手法の適用により、複数の鑑定評価方式の考え方が反映され、かつ、十分に対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した精度の高い鑑定評価額が求められると判断される場合には、当該手法の適用において複数の鑑定評価の手法を適用したものとみなすことが可能となる場合もあり得るため、結果的に適用する鑑定評価の手法が限定される場合もある。なお、このような場合には、当該複数の鑑定評価方式の考え方が反映されていると判断した理由について鑑定評価報告書において明確に説明する必要がある。

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類並びに市場の特性等³⁸に対応した鑑定評価の手法の適用に関し必要な事項は、基準各論及び不動産鑑定士等の団体が国土交通省と協議を経た指針により規定されることとされており、基準では、不動産の種別及び類型、賃料の種類並びに取引慣行の成熟の程度に応じて適用すべき手法が定められているので、本指針では市場の特性等や複数の鑑定評価方式の考え方の反映を勘案した手法適用上の留意点について規定する。（個別の類型や市場特性に係る具体的な対応例については、さらに検討を進め、国土交通省と今後協議を行っていくこととする。）

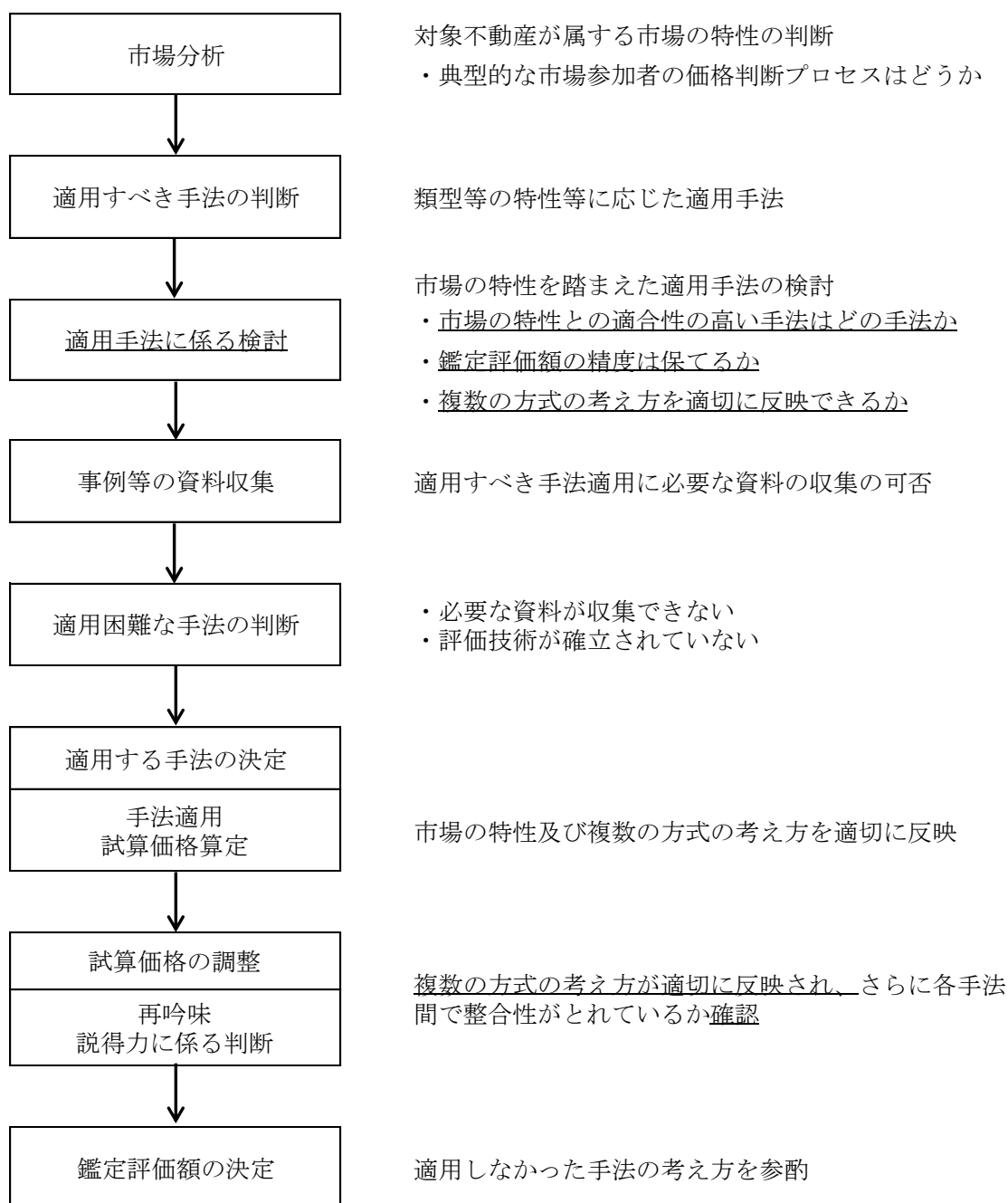
適用可能な手法を省略する場合には、典型的な市場参加者が価格等の判断をどのように行っているか、[その判断基準](#)と鑑定評価方式の考え方及び鑑定評価の手法との適合性はどうか、また当該適合性の判断を踏まえ、複数の鑑定評価方式の考え方は適用する手法の中にどのように反映されているかに特に留意する必要がある。

なお、基準各論第3章適用の鑑定評価を行う場合には、より精緻な鑑定評価が求められるため、市場分析により把握した市場の特性にかかわらず適用可能な鑑定評価の手法の省略はできない。

³⁷ 適用しない手法（手法の適用が可能な資料を得られたとしても典型的な市場参加者の価格等の判断に与える影響が著しく僅少であると判断される手法）を適用した場合と実質的に同程度の精度が保てると判断される場合。

³⁸ 市場の特性のほか、社会的要請（特定価格を求める場合）等。

【鑑定評価の手法の適用に係る手順・フロー図（イメージ）】



・下線部分が今回の基準改正に係る箇所

D 具体例

個別の種類や市場特性に係る対応例については、さらに検討を進め、国土交通省と今後協議を行っていくこととする。

F 記載例

総論第9章第2節VII 3 参照。

鑑定評価の手法の適用（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

1. 意義

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を収益価格という。）。

収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

また、不動産の価格は、一般に当該不動産の収益性を反映して形成されるものであり、収益は、不動産の経済価値の本質を形成するものである。したがって、この手法は、文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものには基本的にすべて適用すべきものであり、自用の不動産といえども賃貸を想定することにより適用されるものである。

なお、市場における不動産の取引価格の上昇が著しいときは、取引価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する有力な検証手段として、この手法が活用されるべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 収益還元法は、将来期待される純収益の現在価値の総和として求める。
- ii 収益還元法は、市場性を有しない不動産又は、対象不動産の属する市場において収益性が価格決定に影響を与えていないと判断される場合以外は、現況自用であっても賃貸を想定する等して適用すべき手法である。

<解説>

不動産の経済価値（市場価値を含む。）を収益性に着目して求める場合には、価格時点以降に得られると期待される純収益を合計することにより求めることとなる。将来得られると期待される純収益は、それぞれ得られる時点が異なるので、それぞれを現在価値に割り引いた上で合計する必要がある。

賃貸事業を含む事業の用に供されている不動産は、その属する市場における市場参加

者の価格判断において収益性が重視されることが多いので、特に収益還元法は有効な手法となる。

収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであるので、収益還元法は基本的にすべての不動産に適用すべきものであるが、地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等から典型的な市場参加者の価格等の判断に与える影響が著しく僅少であると判断される場合には、必ずしも適用を求められるものではない。

また、取引価格の上昇が著しいときには、収益性からの価格判断は市場で成立している価格の有力な検証手段となるが、その際には、純収益の予測が経済動向と乖離していないか、利回りは金融資産等の利回りとの比較において適切か、等を慎重に検討する必要がある。

D 具体例

総論第8章第7節参照。

E 依頼者との確認事項等

総論第8章第7節参照。

鑑定評価の手法の適用（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅶ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1. 地域分析及び個別分析に係る事項

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況、対象不動産に係る価格形成要因についての状況、同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動、代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度等について記載しなければならない。

3. 鑑定評価の手法の適用に関する事項

適用した鑑定評価の手法について、対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章の規定並びに地域分析及び個別分析により把握した対象不動産に係る市場の特性等との関係を記載しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章鑑定評価報告書」について

3. 鑑定評価の手法の適用について

対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じた各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法の適用ができない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載する。

C 解説

<基本的考え方>

- i 適用できるにもかかわらず特定の手法の適用を省略した場合には、複数の鑑定評価方式の考え方の反映を含む、その合理的理由を鑑定評価報告書に記載する。
- ii 適用しない手法について、市場分析によるものと資料等が不十分によるものとを明確に記載する。

＜解説＞

鑑定評価の手法については、対象不動産の種類等に応じて、基準各論第1章から第3章に原則的に適用すべき手法が規定されている。

鑑定評価報告書には、まず各論に規定された内容を記載した上で、特に一部の手法を適用しない等、その内容と異なる手法の適用を行った場合には、対象不動産の市場の特性や収集できた資料の内容等との関係を踏まえ、典型的な市場参加者の価格等の判断と鑑定評価方式の考え方や鑑定評価の手法との適合性はどうか、また当該適合性の判断を踏まえ、複数の鑑定評価方式の考え方は適用する手法の中にどのように反映されているかについて、その合理的理由を記載する必要がある。

一部の手法を適用しない理由としては、適用するための適切な資料が十分に収集できなかったことによる場合³⁹（適用が困難な場合）と、対象不動産の典型的な市場参加者の価格等の判断と鑑定評価方式の考え方や鑑定評価の手法との適合性による場合（市場の特性等を踏まえ適用しない場合）とがあるので、その違いを明確にして理由を記載する必要がある。

F 記載例

記載例については、国土交通省との協議を行った上で作成。

³⁹ 鑑定評価を行うための要件を満たし、事例不動産の概要が把握できる取引事例が収集できず、取引事例比較法が適用できない場合等。適用が困難な場合は、鑑定評価としての精度が満たせるかの検討も必要となる。

原価法（再調達原価）（総論第7章）

A 平成26年基準改正の概要

a 再調達原価について

- i 既存建物については、増改築・修繕・模様替等（以下「増改築等」という。）が施されていることが多いため、建物評価の精緻化に当たっては、増改築等を適正に反映させた評価を行うことが重要となる。対象確定条件において、増改築等が施される前提の評価（未竣工建物等鑑定評価）が一定の要件の下で認められる規定となっていることもあり、増改築等を施した建物若しくは増改築等を前提とした未竣工建物等について、再調達原価の求め方についても明確化された。なお、増改築等により価格時点の建物の価値が建築時点から変動したと判断される場合には、当該変動を適切に反映した再調達原価を求めなければならない。
- ii 再調達原価として加算すべき「通常の付帯費用」については具体的な内容が明確になっていなかつたことから、「付帯費用」についての規定を追加した。また、付帯費用には建物引渡しまでの期間に対応するコストが含まれる場合があることを明記している。

b 減価修正について

i 耐用年数に基づく方法と観察減価法の関係

耐用年数に基づく方法と観察減価法は、相互に他の方法の考え方を併用することによって初めて市場性を反映した適切な減価修正を行うことができる、いわゆる補完関係にある。

ii 耐用年数に基づく方法の明確化

「耐用年数に基づく方法」並びに「耐用年数」及び「経済的残存耐用年数」を定義づけ、それらの概念を明確にした。

耐用年数は、経過年数と経済的残存耐用年数の和を基礎として求めるものとし、経済的残存耐用年数を重視すべきことを明確にした。経済的残存耐用年数の判断に当たっては、対象建物の現況を十分調査・確認し、基準等に規定する原価法における減価の要因を把握したうえで判断すべきであることを示した。

iii 増改築等を施した場合の耐用年数等減価修正への適切な反映

増改築等を施した場合の減価修正について、特に耐用年数への反映について適切に行うことを求めた。

iv 減価修正の手順における一体減価の取扱い

建物及びその敷地の減価要因については、土地・建物各々の減価修正において考慮する場合のほか、実務の実態を踏まえて、建物及びその敷地一体の減価として考慮さ

れる場合もあることを明確にした。

c 改正の目的

持続型社会の実現に向け、既存建物に増改築等を施すことで建物の長期利用を図っていかうとする社会の意識変化が生じている。国の施策として、平成25年に不動産特定共同事業法が改正され、建物の耐震化や老朽不動産の増改築等を促進するための環境整備が行われたほか、中古住宅の流通促進・活性化に向けた取り組み等が現在も進められており、それを受けて、耐震化や省エネ対応等建物の価値を向上させる増改築等が増加している。鑑定評価にあつては、このような社会・経済の変化に適切に対応していく必要があり、増改築等を実施した建物（実施前提の建物を含む。）について、その価値を的確に評価していくことが求められている。

特に、今後は、不動産特定共同事業法を適用する際の増改築等を前提とする鑑定評価や、中古住宅流通における売買価格の参考のための査定、担保評価等の鑑定評価の依頼が増加していくことが見込まれる。このような既存建物についての性能や維持管理の状況等を適切に反映した鑑定評価というニーズに対応することが必要である。

B 平成28年実務指針改正の概要

平成27年7月に国土交通省から公表された「既存戸建住宅の評価に関する留意点」及び当該留意点を踏まえ本会において作成した「「既存戸建住宅の評価に関する留意点」にかかる研究報告」に記載された、建物の再調達原価にかかる留意点及び減価修正の基本的考え方を反映すべく改正を行ったものである。

特に増改築等を行った場合の再調達原価の把握ならびに減価修正への反映にあたり経過年数や経済的残存耐用年数等の考え方を示すとともに、観察減価法と耐用年数に基づく方法の併用にあたり二重の減価とならないよう留意すべき点をあげている。

さらに、再調達原価に含まれる付帯費用については平成26年基準改正において明確化されたが、さらに補足説明を行った。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 原価法

1. 意義

原価法は、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法である（この手法による試算価格を積算価格という。）。

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

C 解説

原価法は、対象不動産が建物又は建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適切に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、当該不動産が最近において造成された造成地、埋立地等で再調達原価を適切に求めることができるときはこの手法を適用することができる。

また、外構費用（外構を整備する費用）について、その明確な定義はないが、通常、外構は、建物の敷地内で、その建物の周りに整備される屋外施設及び造園・植栽等を指している。屋外施設としては、門柱・門扉、フェンス、カーポート、ウッドデッキ、舗装・ブロック積み等がある。この外構は、建物及びその敷地と一体となって不動産を構成している。その物件種類は多様であり、また、その整備状況は不動産ごとに異なるので、実査による現況把握が重要である。

近年、対象不動産の顔づくり、街並み形成等から、外構費用の新築工事費用や増改築等の費用に占める割合が大きいケースが多々見られるようになった。したがって、実査や市場分析を踏まえ、外構が価格時点において市場価値を有し、対象不動産の価格に寄与する割合が大きいと判断される場合には、再調達原価や減価修正の把握にあたり土地や建物と分別して査定することが有効な場合がある。

外構費用の内容を見積書により分析する場合、外構費用が建築工事見積書に屋外施設等として計上されているケースと、分離発注され別途見積もられるケースがあることに留意が必要である。前者の場合、建物本体に係る費用が外構費用に含まれていないか等について建物本体工事との関連を分析する必要がある。後者の場合には、仮設や諸経費等の費用配分が適切か等について建物本体工事との関連を分析する必要がある。

不動産鑑定評価基準

2. 適用方法

(1) 再調達原価の意義

再調達原価とは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいう。

なお、建築資材、工法等の変遷により、対象不動産の再調達原価を求めることが困難な場合には、対象不動産と同等の有用性を持つものに置き換えて求めた原価（置換原価）を再調達原価とみなすものとする。

C 解説

置換原価は、対象不動産が住宅のような一般性のある建築物について有用である。ただし、神社、仏閣等のような特殊建築物等については、特殊な工法や資材がそれ自体として存在意義を有する場合もあり、こうした場合には安易に置換原価を求めることは適切ではないことに留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

(2) 再調達原価を求める方法

再調達原価は、建設請負により、請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求めるものとする。

なお、置換原価は、対象不動産と同等の有用性を持つ不動産を新たに調達することを想定した場合に必要とされる原価の総額であり、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。

C 解説

この場合の建設費には、一般に、対象不動産の建設又は造成に要した直接工事費、間接工事費及び一般管理費等が含まれる。一般管理費等は、工事施工に当たる企業の継続経営に必要な費用をいい、一般管理費と請負者の適正な利益とに分類される。

置換原価については、対象不動産と同等の有用性を有するとしても、建築技術等の進展や変化により再調達原価が高位又は低位に見積もられることがあるので、不動産の用途や利用状況に応じて、減価修正で考慮する等を含め適切に求めることが必要である。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(2) 原価法について

① 再調達原価を求める方法について

ア 建物の増改築・修繕・模様替等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映させなければならない。

C 解説

<基本的考え方>

増改築・修繕・模様替等（以下「増改築等」という。）を施した建物、若しくは増改築等を前提とした未竣工建物等の再調達原価の把握においては、市場参加者の観点から建物価値への影響を適切に反映させた、より精緻な査定を行う必要がある。増改築等の工事内容を分析し、再調達原価に影響を及ぼす部分についてその金額を適切に査定し、原価法の適用において反映しなければならない⁴⁰。

<解説>

a 増改築等が施されている建物若しくは、増改築等を前提とした未竣工建物等の再調達原価の求め方について

増改築等が施された場合又は対象確定条件により未竣工建物等鑑定評価として確定された場合における建物の再調達原価は、増改築等が実施された後の構造、仕様の建物を新たに再調達する場合を前提に把握される。

増改築等実施後の建物の再調達原価は、当該状況を所与として直接的に求める方法の他に、増改築等実施前の再調達原価から、増改築等の部分については取替後の再調達原価を用いて再調達原価を求めていく方法もある。その場合、単に原状回復・現状維持に留まる工事（小規模修繕・補修等）であれば再調達原価は増改築等実施前の再調達原価と同水準と考えられるが、それ以外の工事（取替・増築・改築等）については再調達原価に増減価が生じている可能性が高いので、当該増減価部分について適正に判断の上、再調達原価に反映させなければならない。

具体的な反映方法としては、増改築前の建物の再調達原価から増改築等の際に除去さ

⁴⁰ この基本的考え方は、建物及びその敷地の最有効使用を「現状の建物の用途変更等を行うこと」と判定した場合や、直ちに取換え又は維持補修が必要な場合等において、鑑定評価の手法適用の過程の中で「現に存しない、用途変更後の建物の再調達原価」等を求める場合も同様である。

れた部分に対応する原価額を控除し、実際に発生した増改築等費用のうち新規に取替・増築、改築等をした部分に相当する原価額を加算する方法等が考えられる。その場合、建物の増改築等工事には当該部分の除去費用（仮設費、撤去費等）が含まれ、かつ、工事の作業工程が複雑になるため、新築工事の一部として行う場合に比して割高になっていることに留意し、安易に発生した費用総額を再調達原価に計上するようなことがあってはならない。

b 「増改築等」工事について

「増改築等」に該当する工事を列挙すると、下記のような工事があげられる。

種類	建築行政における定義	工事例
増築	既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。	建増工事
改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建替えること。	<u>建替</u>
修繕	経年劣化した建築物の部分を、既存のものとおおむね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。 <u>○大規模修繕：主要構造部の一種以上を、過半にわたり修繕すること。</u> <u>○小規模修繕：破損箇所の補修、部分的な塗装など。</u> <u>性能や機能を初期の水準以上に向上させる場合に、改修と呼ぶ場合もある。</u>	<u>○大規模修繕：</u> 耐震工事（壁・柱・梁等の補強） <u>屋根の葺替え、外壁仕上材の取替</u> <u>○小規模修繕：</u> <u>屋根の破損箇所の補修、外壁の部分的な塗装や軽微なクラックの補修等</u>
模様替	建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造すること。一般的に原状回復を目的とせず性能の向上を図ることをいう。 おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造・種別等は異なるような部分工事。 <u>○大規模模様替：主要構造部の一種以上を、過半にわたり模様替すること。</u>	<u>○大規模模様替</u> 廊下、階段の幅拡大、レイアウト変更による壁や柱の移動（ <u>バリアフリー化工事（移動等円滑化のための工事）</u> ） <u>設備の交換</u> <u>○小規模模様替</u>

	<u>○小規模模様替： 上記以外の軽微なもの。</u>	<u>手すりや玄関スロープの設置等</u>
築造・設置	築造：工作物の新設、増設 設置：(昇降機等の) 建築設備の新設、増設	高架水槽・車庫の新設、増設 昇降機等の新設、増設

上記の一部については、下記のように分類される場合もある。

取替	<u>建物の劣化した部材や設備等の取替を行い、その性能や品質を回復させること（大規模修繕、大規模模様替、改築を含む）。</u> <u>従前と同じ材料等を用いる場合を修繕、従前と異なる材料等を用いる場合を模様替とよぶ場合がある。</u>
補修	<u>破損箇所等の部分的な補修を行い、当該部位等全体として実用上支障の無い（経年相応の）状態まで回復させること。</u> <u>（小規模修繕、小規模模様替を含む）</u>

不動産鑑定評価基準

これらの場合における通常の付帯費用には、建物引渡しまでに発注者が負担する通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額等が含まれる場合があることに留意する必要がある。

運用上の留意事項

イ 資金調達費用とは、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、建物引渡しまでの期間に対応する調達費用をいう。

ウ 開発リスク相当額とは、開発を伴う不動産について、当該開発に係る工事が終了し、不動産の効用が十分に発揮されるに至るまでの不確実性に関し、事業者（発注者）が通常負担する危険負担率を金額で表示したものである。

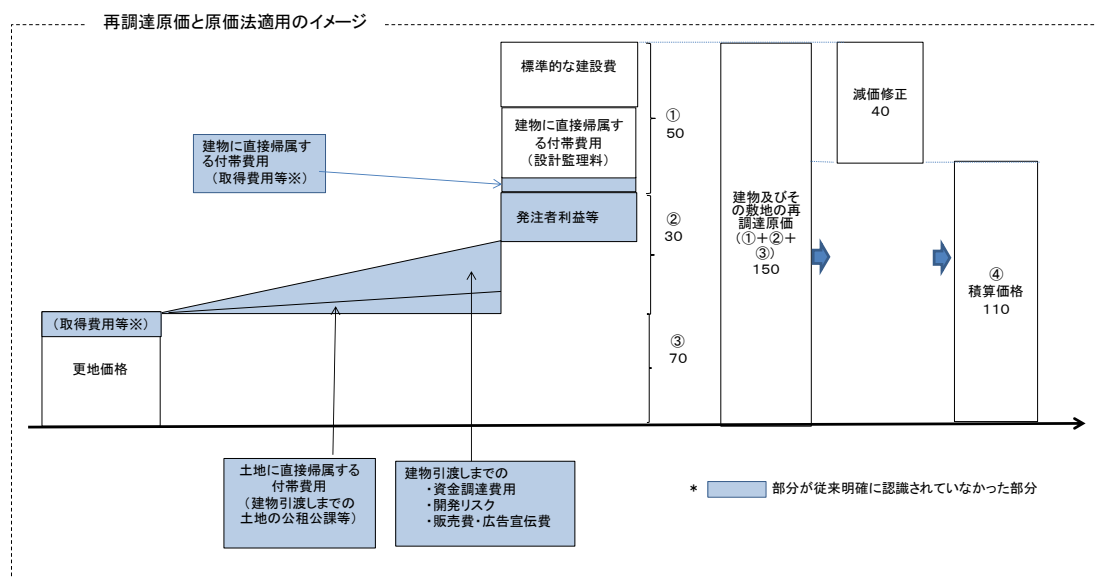
C 解説

<基本的考え方>

原価法にも期間概念を取り込むこととし、再調達原価で考慮すべき「通常の付帯費用」として、下記の点を明確にする。

- i 付帯費用には建物引渡しまでの期間に対応するコストが含まれる。
- ii 建物引渡しまでの期間に対応するコストは、分譲マンション等、最終需要者に至る

までに開発事業者が介在するものだけでなく、自己建設、自己使用が一般的な不動産においても同様に考慮しなければならない。



(注※) 市場分析により、付帯費用に、取得費用（不動産取得税、(移転、表示、保存、抵当権設定)登記費用、仲介手数料、(売買・ローン)契約事務手数料、印紙代等)を含めるべきと判断される場合には当該費用を再調達原価に含め、減価修正の対象とする。

<解説>

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用としては、土地に関しては公共公益施設負担金や開発申請諸経費等が、建築に関しては設計監理料、建築確認申請費用、登記費用等があげられる。

さらに、建物が竣工し、開発・販売業者若しくは建築業者から建物の引渡しを受け、使用収益が可能な状態になるまでの期間に対応するコストとして、下記に例示する費用についても、対象不動産の種類や市場動向に応じて適切に計上しなければならない。

- i 建物引渡しまでの資金調達費用（借入金利及び自己資本に対する配当率）
- ii 発注者の開発リスク相当額
- iii 発注者利益（開発者利益・機会費用）
- iv 分譲住宅・マンション等の販売費、広告宣伝費
- v 土地の公租公課、地代（開発期間中の固定資産税・都市計画税（借地の場合は地代）相当額）
- vi 貸家及びその敷地の評価において賃貸中の不動産としての再調達原価を求める場合のテナント募集費用

上記 i 資金調達費用及び ii 開発リスク相当額は、分譲マンションや投資用不動産等の

開発事業者によって開発されることが一般的な不動産の再調達原価を求める場合だけでなく、自己建設、自己使用が一般的な不動産であっても、開発にかかる機会費用と捉えることにより同様に発生するものと捉えることができる。

資金調達費用は、建築費及び発注者が負担すべき費用に相当する資金について、土地建物を再調達する価格時点すなわち建物引渡しまでの期間に対応する金利等である。一方、収益還元法の項における「資金調達コスト」（基準留意事項V.1.(4))は、価格時点以降の期間に対応する金利等なのでその違いに留意しなければならない。

「開発リスク」とは、建物引渡しまでの期間における開発計画において予測しなかった事態（遅延・変更・中止等）により、損失が発生するリスク（可能性）をいう。開発リスクは、このような不確実な損失に関して、通常想定される危険負担率を金額、すなわち費用として表示するものである。

上記iii発注者利益は、通常、開発事業者が介在する場合に認識され、自己建設では発生しない費用と考えられる。一方で、最終需要者が工事を直接発注する場合は、開発事業者に比し建築工事費等は高くなりがちである。最終的には代替の原則及び競争の原則が働くことから、発注者の再調達原価額は、開発事業者から購入する場合と直接発注する場合で、大きな開差は生じないものと考えられる。

ここで、これらの費用を「含まれる場合がある」としているのは、例えば、工期が非常に短い自用の建物等においては、資金調達費用や開発リスク等がほとんど発生しないケースが考えられるためである。また、築後かなり経過した旧建売住宅における開発者利潤のように、市場分析により、当該付帯費用に対応する市場価値が価格時点において認められないと判断できる場合がある。その場合には、鑑定評価報告書にその判断理由を明記することによって、当該付帯費用相当額の査定及び減価修正の過程を省略することもできる。

なお、大規模地を建売分譲した戸建住宅の再調達原価を査定するにあたっては、戸建住宅を最有効使用とする更地価格には、既に大規模地を開発した事業者の利益が反映されていることに留意しなければならない。したがって、付帯費用は、大規模地を開発する事業者の利益率を参考とすべきではなく、戸建住宅を建設することにかかる付帯費用相当分として考慮する必要があることに注意が必要である。

上記「損失が発生するリスク」を例示すると下記のとおりである。

原因（想定外の事態）		損失発生リスク
計画遅延に関する リスク	許認可取得の遅延 日影等補償問題解決、近隣 説明会における同意取得 の遅延等	涉外委託料・補償費用の増 開発計画の変更に係る利益の減 有効面積の減（想定収入の減、追加工 事費発生）

		遅延に伴う金利負担増
	境界確定同意取得の遅延	渉外委託料・同意料増 開発計画の変更に係る費用等の増 有効面積の減（想定収入の減、追加工 事費発生）、 遅延に伴う金利負担増
	天災等による工事の遅延	遅延に伴う金利負担増
計画変更等に関する リスク	建築計画の変更 工事やり直し	開発計画の変更に係る費用等の増 有効面積の減（想定収入の減、追加工 事費発生） 遅延に伴う金利負担増
	計画の中止	違約金の発生、想定収入の減
収支計画上の リスク	資材の高騰、人件費の高騰 不動産売買・賃貸市場の減 退	工事費の増 最終需要者への想定売却価格の下落、 想定開発者利潤の減

不動産鑑定評価基準

- ① 土地の再調達原価は、その素材となる土地の標準的な取得原価に当該土地の標準的な造成費と発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とを加算して求めるものとする。

なお、土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると客観的に認められる場合には、地域要因の変化の程度に応じた増加額を熟成度として加算することができる。

C 解説

土地の再調達原価は、その素材となる土地について近隣地域の周辺等に類似の取引事例があるときに有効なものを求めることができる。したがって、造成完成後長い期間を経ている既成市街地内の土地評価では、一般的に再調達原価を適切に把握できないため、原価法を適用することが困難である。

土地の標準的な造成費は、一般的に直接工事費と間接工事費に一般管理費等を加えた額（工事価格）によって構成される。このうち、直接工事費は、工事箇所又は種類によ

り各工事部門を工種、種別、細別等に区分されるので、それぞれの区分ごとに材料費、労務費及び直接経費を把握する。また、間接工事費は、直接工事費以外の工事費及び経費とし、共通仮設費及び現場管理費として把握する。

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とは、造成を完了させるために発注者が負担すべき造成工事費以外の費用すべてを指し、土地の開発にかかる公共公益施設負担金、開発申請諸経費等の他、資金調達費用や標準的な開発リスク相当額及び開発者利益等が該当する。また、開発業者が介在する場合は、販売費及び広告宣伝費等も含まれる。なお、宅地造成工事と併せて施工する開発区域内の公共公益施設等の建設費については、一団の開発土地の造成工事原価に含めて計上してもさしつかえない。

不動産鑑定評価基準

- ② 建物及びその敷地の再調達原価は、まず、土地の再調達原価（再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあつては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額）又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額を求め、この価格に建物の再調達原価を加算して求めるものとする。

C 解説

建物及びその敷地の再調達原価は、土地又は借地権の価格に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算した額に建物の再調達原価を加算して求める。

建物及びその敷地の評価において土地の価格とは建物が存することを所与とした土地の価格を指すが、原価法を適用するに当たっては、敷地が所有権である場合の建付減価又は一体減価は減価修正で考慮するものとし、再調達原価においては、あくまで建付減価を考慮する前の土地の価格を求めることと整理する。

土地の再調達原価は、基準の①で示されている方法で求めることが原則であるが、既成市街地に存する場合等で、①の方法により土地の再調達原価を求めることができない場合は、取引事例比較法及び収益還元法等を適用して求めた更地の価格に付帯費用を加算したものをもって、建物及びその敷地における土地の再調達原価とすることができる。

また、敷地が借地権の場合は、基準各論第1章規定の手法を適用して借地権価格を求める。契約減価については借地権価格を求める過程で考慮し、建付減価相当分は減価修正で考慮する。なお、借地権単独では取引の対象とされず、価格が観察されない場合にも、建物の取引に伴って取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合があるので、借地権付建物の原価法の適用においては、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

更地の価格又は借地権の価格に加算すべき通常の付帯費用とは、建物引渡しまでの期間に対応するコストのうち土地又は借地権の原価に含めることが妥当と判断される費用相当額をいう。また、建物の再調達原価には、建築費及び設計監理料等の建築に付帯する費用のほか、建物引渡しまでの期間に対応するコストのうち建物の原価に含めることが妥当と判断される費用相当額が含まれる。

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。

また、建物については、建物を構成する部位ごとに減価修正率が異なるため、その材の性質及び耐用年数、修繕・取替・補修等の頻度等から、基本的に、i 躯体（基礎を含む。）、ii 仕上げ（内外装）及びiii 設備に大分類した上で、各々再調達原価を把握する必要がある。

不動産鑑定評価基準

③ 再調達原価を求める方法には、直接法及び間接法があるが、収集した建設事例等の資料としての信頼度に応じていずれかを適用するものとし、また、必要に応じて併用するものとする。

ア 直接法は、対象不動産について直接的に再調達原価を求める方法である。

直接法は、対象不動産について、使用資材の種別、品等及び数量並びに所要労働の種別、時間等を調査し、対象不動産の存する地域の価格時点における単価を基礎とした直接工事費を積算し、これに間接工事費及び請負者の適正な利益を含む一般管理費等を加えて標準的な建設費を求め、さらに発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して再調達原価を求めるものとする。

また、対象不動産の素材となった土地（素地）の価格並びに実際の造成又は建設に要する直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）が判明している場合には、これらの明細を分析して適切に補正し、かつ、必要に応じて時点修正を行って再調達原価を求めることができる。

イ 間接法は、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産又は同一需給圏内の代替競争不動産から間接的に対象不動産の再調達原価を求める方法である。

間接法は、当該類似の不動産等について、素地の価格やその実際の造成又は建設に要した直接工事費、間接工事費、請負者の適正な利益を含む一般管理費等及び発注者が直接負担した付帯費用の額並びにこれらの明細（種別、品等、数量、時間、単価等）を明確に把握できる場合に、これらの明細を分析して適切に補正し、必要に応じて時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って、対象不動産の再調達原価を求めるものとする。

C 解説

直接法又は間接法を適用するに当たっては、造成工事費、建築工事費等の資料の収集に努めるとともに、建築工事原価に関する資料を分析し、建設物価の動向に留意して実証的に検討を加える必要がある。造成工事費、建築工事費等は需給動向により大きく変動するので、時点修正を行う際には留意が必要である。

原価法（減価修正）（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 原価法

3. 減価修正

減価修正の目的は、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることである。

減価修正を行うに当たっては、減価の要因に着目して対象不動産を部分的かつ総合的に分析検討し、減価額を求めなければならない。

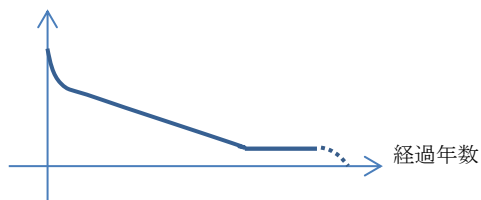
C 解説

減価とは、当該不動産を新規に調達したときの価値すなわち価格時点において当該不動産を新築したことを想定した場合において実現される上限値としての原価からの価値の減少を意味するものであり、端的には対象不動産の再調達原価と積算価格との差額といえる。減価は、単に建物の状態・機能の劣化等の物理的変化の程度だけではなく、そこに市場の価値判断が加わったものとして捉えなければならない。特に経過年数と残存価値（市場価値）との関係では、建物の用途や増改築等の実施の程度によってもその判断は異なるため、留意が必要である。

【経過年数と残存価値（市場価値）の関係】

(図1) 居住用マンションの場合（イメージ）

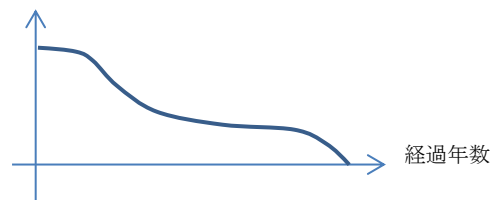
残存価値（市場価値）



一般的に新築から中古扱いとなった時点で大きく下がり、その後は比較的緩やかに一定の価格まで下落。使用可能な期間においてほぼ一定の価値を維持。

(図2) 賃貸ビルの場合（イメージ）

残存価値（市場価値）



築浅の場合は新築とほとんど価格は同水準。築後年数を経るごとに緩やかに下落。収益性が確保できる限り比較的高い価値を維持。

実務においては、不動産を構成する部位ごとにその特性を踏まえた適切な減価修正の方法を選択適用して部位別の減価額を求め、対象不動産全体の減価額は、その減価額の合計として求めることとなる。その際には、対象不動産全体で見た場合の減価額が市場性の観点から妥当であるかどうかの検討も重要となってくる。

なお、減価修正は、期間的な損益計算を正確に行うために取得価額を適正に費用配分することを主要な狙いとしている企業会計上の減価償却とは本質的にその目的を異にしている。企業会計上で適用している数値を安易に採用することがあってはならない。

不動産鑑定評価基準

(1) 減価の要因

減価の要因は、物理的要因、機能的要因及び経済的要因に分けられる。

これらの要因は、それぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用していることに留意しなければならない。

① 物理的要因

物理的要因としては、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破損、時の経過又は自然的作用によって生ずる老朽化並びに偶発的な損傷があげられる。

② 機能的要因

機能的要因としては、不動産の機能的陳腐化、すなわち、建物と敷地との不適合、設計の不良、型式の旧式化、設備の不足及びその能率の低下等があげられる。

③ 経済的要因

経済的要因としては、不動産の経済的不適合、すなわち、近隣地域の衰退、不動産とその付近の環境との不適合、不動産と代替、競争等の関係にある不動産又は付近の不動産との比較における市場性の減退等があげられる。

C 解説

基準では、実際に発生する減価という一つの現象を三つの観点から分類整理しているが、減価という現象は、例えば物理的な破損が重大な機能上の欠陥を惹き起こすというように物理的減価が機能的減価を惹き起こしたり、あるいは型式が旧式化し時代遅れのものとなることによって生ずる市場性の減退（需要減）のように、機能的減価が経済的減価に反映したりする等、互いにこれらが因となり果となって現れる複合的なものでもある。したがって、これらの要因はそれぞれ独立しているものではなく、相互に関連し、影響を与え合いながら作用しているものであることを十分理解する必要がある。

また、これらの減価の要因の作用によって生じた減価には、欠陥部分の取替や修理によって回復し得る場合とその回復が不可能な場合とがあり、また回復可能な場合にあってもそれに要する費用との関連において経済的でない場合等があるので、これらの諸点を十分比較検討した上で適正な減価額を求めるべきである。

a 物理的要因

物理的要因を検討する場合には、特に下記の諸点に注意すべきである。

- i 通常の使用方法に伴う物理的な摩滅や時の経過に伴う老朽化等については、一般的に耐用年数に基づく方法で減価額を把握することが有効と考えられる。この場合、通常の維持管理がなされていない場合や未使用のまま放置されているような場合には、経過年数以上の大きな劣化が認められることに注意が必要である。
- ii 増改築等が施されている場合には、増改築後の再調達原価に対する減価を把握することになる。増改築等が施されている部位の物理的減価の判断を行うに当たっては、増改築等を行った時点からの経過年数に留意する必要がある。
- iii 破損部分等について、直ちに取替又は維持補修を行う必要がある場合⁴¹、再調達原価については原則として現状（取替前）のものを再調達するものとし、取替等に要する費用（未収入期間の考慮等、工事終了までの期間に対応する費用を含む。）が、通常当該破損部分等に対応する減価額となる。
- iv 破損等により取替や補修が必要な部分については、観察減価法により当該費用相当額を減価額として把握することが有効な場合がある。
- v 老朽部分等を直に取り替える必要がない場合にあっても、建物等の対象不動産の経済的残存耐用年数が満了するまでの間にその取替を必要とする材がある場合は、その材に対応する部位の経済的残存耐用年数に留意して、対象不動産の経済的残存耐用年数を判断しなければならない。

b 機能的要因

機能的要因を検討する場合には、特に下記の諸点に注意すべきである。

- i 機能上の欠陥を是正することが可能か否か。さらに、是正に要する費用とそれによって回復される価値とを考えた場合に欠陥を是正することに合理性があるか否かの検討が必要となる。直ちに是正すべきと判断される場合には、是正に要する費用（未収入期間の考慮等、工事終了までの期間に対応する費用を含む。）がすなわち当該機能的減価に対応する減価額となる。
- ii 近隣地域の変化等価格形成要因の変化に順応し得るか否か、その機能的な適応性についての検討が必要となる。
- iii 機能的要因には、不動産の機能的陳腐化として、建物と敷地との不適合、設計

⁴¹ 維持補修等の必要性に対応する減価を、補修等の費用を基に査定する場合は、経済的残存耐用年数を延ばす機能等の回復等について適切に反映する必要がある。

の不良、型式の旧式化並びに設備の不足及びその能率の低下等がある。建物と敷地との不適応とは、当該機能が対象敷地上の建物の機能として順応していない、その機能的な適応性についての減価である。まさに市場性からの判断であり、経済的要因とも深く関連する。耐用年数に基づく方法では、この減価は経済的残存耐用年数に反映させるべきものであるが、十分に反映できない場合には、観察減価法を併用して補完することが必要となる。

c 経済的要因

経済的要因の中には、土地又は建物のみに関する減価要因のほか、土地と建物とが相互に影響を及ぼし合って生ずることとなる減価要因がある。

経済的要因は、対象不動産の外部環境的な要因にかかわるものであり、経済的要因にかかる減価とは、外部的要因による不動産の経済的不適応と考えることもできる。経済的要因としては、不動産の経済的不適応、すなわち建築当初の当該地域との比較における近隣地域の衰退（例えば、衰退した商店街にある店舗ビルの場合等が考えられる。）、不動産とその付近の環境との不適合（当初からのものとその後の事情の変化に基づくものがあるが、例えば、地域が変化し高層化されたビル街の中に取り残された低層の住宅の場合等が考えられる。）、不動産と付近の他の不動産との比較における市場性の減退（例えば、付近の超高層の大規模マンションに需要が集中するときの小規模な低中層マンションの場合等が考えられる。）等があげられる。

なお、経済的要因を検討する場合には、特に対象不動産と代替、競争等の関係にある不動産の市場における需給動向について注意すべきである。

経済的要因にかかる減価の反映については、建物または土地の減価修正に個別に反映する方法、建物及びその敷地一体として減価修正を行う方法がある。

不動産鑑定評価基準

(2) 減価修正の方法

減価額を求めるには、次の二つの方法があり、これらを併用するものとする。

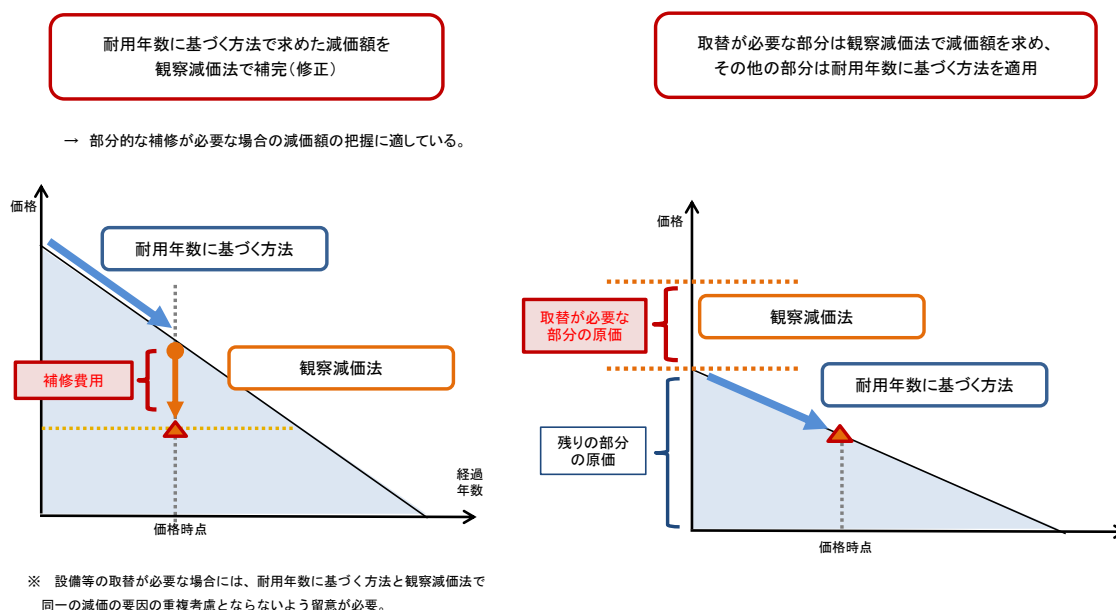
C 解説

減価額を求める方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法がある。

耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用の方法の例としては、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、ロ) 取替が必要な部分は観察減価法で減価額を求め、当該部分の原価を除いてその他の部分について耐用年数に基づく方法を適用する方法がある。イ) の方法は、部分的な補修が必要な場合の減

価額の把握に適している。ロ)の方法は、設備等の取替が必要な場合の減価額の把握に適している。

いずれの方法を適用するにあたっては、同一の減価の要因を耐用年数に基づく方法と観察減価法で重複して考慮するなどの不適切な減価とならないよう留意し、必要とする修復の内容等に応じて、耐用年数に基づく方法と観察減価法の併用を検討する必要がある。



出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）参考資料」（平成27年6月、国土交通省HP）

上記のほかに、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、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、及びその両方による等の方法が考えられる。さらに観察減価法を適用して耐用年数を査定したうえでその耐用年数により耐用年数に基づく方法を適用することや、耐用年数に基づく方法で求めた減価額 $\pm \alpha$ (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) することも、併用の一つと解釈できる。

併用することの趣旨にかんがみ過不足なく減価がなされることが重要である。なお、古いことに価値が生ずるような不動産等においては、観察減価法を主として適用すべき場合もある。

不動産鑑定評価基準

① 耐用年数に基づく方法

耐用年数に基づく方法は、対象不動産の価格時点における経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として減価額を把握する方法である。

経済的残存耐用年数とは、価格時点において、対象不動産の用途や利用状況に即し、物理的要因及び機能的要因に照らした劣化の程度並びに経済的要因に照らした市場競争力の程度に応じてその効用が十分に持続すると考えられる期間をいい、この方法の適用に当たり特に重視されるべきものである。

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等があるが、これらのうちいずれの方法を用いるかは、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

C 解説

ここでは、耐用年数に基づく方法並びに耐用年数及び経済的残存耐用年数の定義づけがなされている。

a 耐用年数に基づく方法について

耐用年数に基づく方法は、耐用年数を基礎として減価額を把握する方法であり、減価額を把握する方法には、定額法、定率法等がある。

不動産の減価の程度は必ずしも一定ではないため、対象不動産の実態に応じ、定額法、定率法等を適用する必要がある。

b 耐用年数について

耐用年数は、経過年数と経済的残存耐用年数の和として把握される。耐用年数は、対象不動産の構成部位ごとにそれぞれ経過年数と経済的残存耐用年数を判断した後に初めて求められるものである。建物を構成する部位に応じて考慮すべき減価の要因が異なることに留意し、部位ごとの特性を踏まえた耐用年数を適切に把握することが必要であり、税法上の耐用年数等を参考に、安易かつ機械的に耐用年数を設定するようなことがあってはならない。

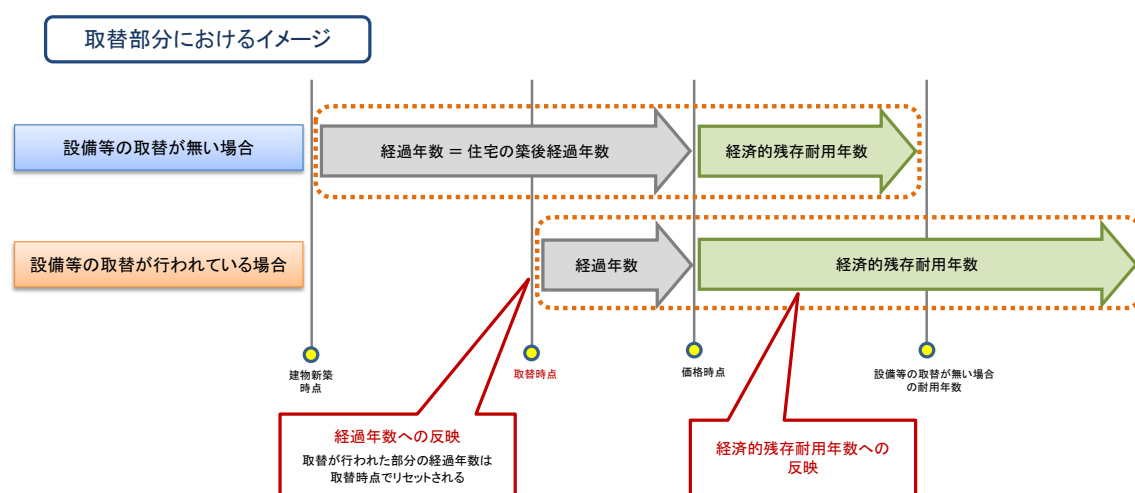
維持管理の良否が際立っていたり、増改築等が実施されていたりする場合は、経済的残存耐用年数の査定に反映させ、経過年数を適切に査定する必要がある。

経過年数とは、一般的に建築時から実際に経過した年数を指すが、増改築等が実施されている場合は、経過年数を新築時からの年数ではなく、増改築等の実施時期を考慮し

按分計算された経過年数として捉える方法⁴²がある。維持管理が優れている場合には、経済的残存耐用年数が長期と判断される場合もある。逆に劣化度合いが類似建物と比較し高い場合は、経済的残存耐用年数が短いと判断される場合もある。

なお、評価は価格時点における対象不動産について行うものなので、過去に実施した増改築等（条件により実施したものとする場合を含む。）については考慮されるが、将来発生するであろう不確定な増改築等は考慮されない。耐用年数の査定においても、将来想定される増改築等による耐用年数の延長は原則考慮しないことに留意が必要である。

例として、取替が行われた部分がある場合の経過年数、経済的残存耐用年数のイメージは以下の通り。



出典：「既存戸建住宅の評価に関する留意点（案）参考資料」（平成27年6月、国土交通省HP）

ただし、例えば、設備の一部の取替が行われた程度であれば、当該設備全体の経済的残存耐用年数に影響を与えないと判断される場合もあり、取替部分の経済価値が、取替が行われていない他の部位の影響を強く受ける場合には、必ずしも経済的残存耐用年数に影響しない場合があることにも留意が必要である。

c 経済的残存耐用年数について

経済的残存耐用年数の判定は、対象不動産の用途や利用状況から、物理的要因及び機

⁴² 例えば、新築時から15年経過しているが、10年前に部分的に増改築等を実施した場合、経過年数を当該増改築部分については10年として経過年数を査定し耐用年数に基づく方法を適用する方法。

能的要因に照らした劣化の程度、経済的要因に照らした市場競争力の程度を十分に分析することによって行われなければならない。

不動産の経済価値は、当該不動産から将来にわたってどれほどの効用を得られるかという観点をその形成要因の一つとするものであり、経済的残存耐用年数の判断が耐用年数に基づく方法の適用に当たって重要視されるのは言うまでもない。

d 定額法、定率法について

耐用年数に基づく方法には、定額法、定率法等がある。実務では、定額法又は定率法が適用されることが多いものの、建物の立地条件に基づく高い市場性が認められる場合や建物の収益力が極めて高い場合など建築当初から中期にかけてあまり減価が発生しない不動産では、償還基金率を用いる方法が適合するケースもあり得る。対象不動産の用途や利用状況、及び分別した構成部位の特性にかんがみて、それぞれ最も適切な方法を選択することが重要である。

(a) 定額法

定額法は、耐用年数の全期間にわたって発生する減価額が毎年一定額であるという前提に基づき減価額を求める方法である。この方法は、減価累計額が経過年数に正比例して増加するが、不動産は必ずしも規則正しく一定額ずつ減価するとは限らず、不動産の実際の減価額とは一致しない場合があるので、観察減価法を併用して、その適正を期するよう努めるべきである。

定額法に基づく減価修正額は、基本的に次の式によって求められる。

$$Dn = C \left\{ (1 - R) \frac{n}{n + n'} \right\}$$

Dn : 減価修正額

C : 再調達原価

R : 経済的残存耐用年数満了時における残価率

(経済的残存耐用年数満了時において建物としての市場価値はないものと判断されるので通常はゼロ。廃材処分価値があればそれを考慮した率となる。)

n : 価格時点までの経過年数

n' : 価格時点における経済的残存耐用年数

(b) 定率法

定率法は、毎年の減価額が年当初の積算価格に対して毎年一定の割合であるという前提に基づき減価額を求める方法である。この方法は、不動産が新しいほど減価額が大き

く発生し、経過期間が長くなるにつれて毎年の減価額が小さくなるので、築年が浅い時ほど大きな減価が発生する構成部位（例えば、早期に汚れが生じやすいクロス等の仕上げ材や、使用の有無及び頻度が市場価値に影響を与えるような衛生等設備）の減価額を査定する場合に有効な方法である。定額法と同様、観察減価法を併用して、その適正を期するよう努めるべきである。

定率法に基づく減価修正額は、基本的に次の式によって求められる。

$$Dn = C(1 - r^n)$$

Dn : 減価修正額

C : 再調達原価

R : 経済的残存耐用年数満了時における残価率

(市場価値がない場合、残価率はゼロとなるが、計算便宜的に備忘的数値を置く。)

n : 価格時点までの経過年数

n' : 価格時点における経済的残存耐用年数

r : $n+n'$ 年における残価額の前年の積算価格に対する割合で、次の式によって求められる。

$$r = \sqrt[n+n']{R}$$

不動産鑑定評価基準

なお、対象不動産が二以上の分別可能な組成部分により構成されていて、それぞれの経過年数又は経済的残存耐用年数が異なる場合に、これらをいかに判断して用いるか、また、耐用年数満了時における残材価額をいかにみるかについても、対象不動産の用途や利用状況に即して決定すべきである。

C 解説

a 建物について

建物について、木造部分と非木造部分がある場合や、増築部分と既存部分からなっている場合等、外形的に分別できる場合はもちろんのこと、一体となって存している場合においても、できる限り構成部分を分別し、それぞれの特性に応じた減価修正を行う必要がある。特に、建物の躯体と仕上げ、設備では、材としての性質や減価のスピードが異なるため、基本的に躯体及び仕上げ、設備に分別し、それぞれ再調達原価及び減価修正額を別途把握した上で合算することが適当である。その際には、部位ごとの劣化状態が建物全体に及ぼす影響度合、あるいは修繕や取替を行っている場合には建物全体へど

れほど寄与しているか、の観点からの検討も重要である。

なお、構成部分ごとの再調達原価及び減価修正額の把握は、絶対額で把握する方法と、建物全体の再調達原価に対する構成割合及び減価率として把握する方法がある。

(a) 躯体

基礎を含む躯体には、土台、壁、柱、床、梁、小屋組等が含まれる。躯体は、建物としての効用が維持される期間において、部分的な補修（基礎のひび割れ部分への接着剤注入等）はありえるものの全体的な交換までは原則として不要な部位と考えられる。

(b) 仕上げ、設備

仕上げには、外部仕上げ（屋根材、外壁材、外部建具）と内部仕上げ（内部建具、内装仕上げ）があり、設備には、電気設備＝電力、通信情報設備等と機械設備＝空調、給排水衛生設備等が含まれる。基本的に、原価法の適用においては、仕上げと設備は分別して把握していくものとする。

いずれも躯体に比べ短期間で経年劣化・陳腐化するので、建物としての効用が維持される期間において、交換や全体的な補修が行われている可能性も高い。そのため、対象不動産の用途や利用状況、特に増改築等の実施状況に即して、その対象部位ごとの耐用年数及び減価額を把握することが望ましい。仕上げ、設備の減価額は、その細分化された部位ごとの減価額の合算として捉えるべきである。なお、用途等に応じて細分化のあり方が異なるので留意が必要である。

なお、特に賃貸に供されている不動産の場合は、設備、仕上げが賃借人に属し、対象不動産の範囲外となっていることがあることや、事業の用に供されている不動産においては、通常建物に必要不可欠とされる設備以外に当該建物の使用目的により特殊な設備が付加されている場合があり、条件により当該設備を含まないものとして求めることがあるので、留意が必要である。その場合は、対象不動産の確定において評価の対象範囲を明確にしておかなければならない。

b 残材価額について

経済的残存耐用年数が適正に査定されていれば、経済的残存耐用年数が経過した時点で建物としての市場価値はなくなり、残材価値だけが残ることになる。ただし、昨今の廃材の取引市場では、価値が認められる廃材は非常に限定的であり、解体除去費用が廃材価値を上回っているケースが多いことに留意が必要である。

なお、会計上の残存価額は、「耐用年数到来時において予想される当該資産の売却価格又は利用価格から解体、撤去、処分等の費用を控除した金額」（監査・保証実務委員会実務指針第 81 号）として、会計上の耐用年数到来時点の市場価値を基礎として見積もられるものである。鑑定評価において求める「経済的残存耐用年数が経過した時点の残材価額」とは異なることに留意が必要である。

c 外構費用（外構を整備する費用）について

外構は、その物件種類ごとに期待される耐用年数が異なる。このため、外構費用について原価法を適用する場合、その物件種類ごとに耐用年数及び減価額を把握し、その減価額は物件種類ごとの減価額の合算として捉えることが原則となる。

なお、外構のうち屋外施設は、風雨に晒される外部仕上げと同様の減価傾向を有するが、一方、造園・植栽は、適切な維持管理によって、その価値が減価しない場合もありうることに留意が必要である。

d 土地・付帯費用について

(a) 土地

土地については通常は、再調達原価に当たる更地等価格の査定において個別的要因として考慮するため、減価はないと考えられるが、液状化や地盤沈下等の発生、擁壁の経年劣化等、造成のやり直しや補修等リスクに係る減価が考えられ、その場合は、観察減価法を中心に減価修正額を把握することとなる。

(b) 土地に帰属する付帯費用

土地に直接帰属する付帯費用については、土地と同様の考え方により減価はないと判断される場合もあるが、例えば造成時のインフラ整備費用、開発者利潤等で、価格時点において損耗、消滅していると判断される場合には、減価修正を行うものとする。ただし、土地価格に比して些少であり、土地価格に含めても価格形成に大きな影響を与えないと判断できる場合には、それを説明することによって、付帯費用について減価修正を行わないことができる。

土地に帰属する付帯費用のうち、建物との関係で発生し、一体として把握される費用（資金調達費用や開発リスク相当額等）のうち土地に配分された費用については、対応する建物等の減価修正の考え方に準ずるものとする。

(c) 建物に帰属する付帯費用

建物に直接帰属する付帯費用、及び土地との関係で発生し、一体として把握される費用（資金調達費用や開発リスク相当額等）のうち建物に配分された費用は、建物に準じて減価修正を行うことが適当である。

(d) その他の付帯費用

建物引渡しまでの期間に対応する費用のうち、一体として把握される費用（資金調達費用や開発リスク等）については、下記の考え方で減価修正を行うことができる。

- i 建物等の維持される期間において配分すべき費用として、建物等と同様の考え方で減価修正する。
- ii 建物等とは別途に減価額若しくは修正率を査定する。

特に、住宅等では、新築物件かどうかで大きな価格差となることが多いが、その原因の一端を開発・分譲に伴う広告宣伝費、開発利潤等付帯費用の差として把握す

る場合は、これらに対応する再調達原価の内訳のうち多くの部分が新築後間もない時期に減価修正されると考えられる。その場合は、建物等とは別途に減価額若しくは修正率を査定することが相当である。

不動産鑑定評価基準

② 観察減価法

観察減価法は、対象不動産について、設計、設備等の機能性、維持管理の状態、補修の状況、付近の環境との適合の状態等各減価の要因の実態を調査することにより、減価額を直接求める方法である。

観察減価法の適用においては、対象不動産に係る個別分析の結果を踏まえた代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等を適切に反映すべきである。

C 解説

観察減価法は、対象不動産の有形的な状態の観察を基礎とし、再調達原価から減価額を直接控除する方法である。

対象不動産について、例えば、屋根瓦の破損の状態、土台の沈下の状態、壁の亀裂の状態等や設計の良否、有害な物質の使用の有無、付近の環境との適合の状態等を調査するとともに、これらが減価の要因すなわち物理的要因、機能的要因及び経済的要因としてどの程度対象不動産の価格に影響を及ぼしているかを直接判断することとなる。減価額（率）は、劣化度合い等類似の取引事例から判断することとなるため、特に代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣、競争力の程度等の市場分析の結果を重視し、それを適切に反映しなければならない。なお、減価を定量的に把握する方法として、緊急修繕や取替を要する場合には限らず、再調達の状態まで回復させるための修繕、補修費相当額を査定し、その結果を踏まえアプローチしていくことも有用である。

なお、観察減価法を適用するに当たっては、前記の基準「(2) 減価修正の方法」の解説に記載したような特徴を有していることに十分な配慮が必要であり、耐用年数に基づく方法の考え方を併用しながら手法を適用していくように努めるべきである。

D 具体例

下記算定例は、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方法により減価を行った場合における建物及びその敷地の原価法の適用の概要を示したものである。

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用する方法は、この方法に限るものではなく、

また、対象不動産によっては、定額法ではなく定率法等を適用すべき場合や、率ではなく額で表示したほうが説明力が高い場合等があるので、帳票は適宜修正し、選択した方法に沿った、より解りやすい鑑定評価報告書の作成に努めなければならない。

【原価法の適用明細表】

(別表〇)			
<積算価格試算表>			
A 再調達原価 43,453,000円		-	B 減価額 8,338,000円
			=
			C 積算価格 35,100,000円
項目		査定額	算定根拠
a	土地 (土地に直接帰属する付帯費用を含む)	22,703,000円	①土地価格 付帯費用 22,500,000円 + 203,400円 ①土地価格は別表1及び本文参照。
b	建物 (建物に直接帰属する付帯費用を含む)	16,800,000円	②建築費単価 延床面積 140,000円/㎡ × 120.00㎡ ②建築費単価(設計監理料等付帯費用を含む)については、対象建物の規模、構造、用途及び品等等を前提に、過去の建築費の推移等も勘案して、上記のとおり査定した。
c	付帯費用 (a, bに含まれないその他の付帯費用)	3,950,000円	③付帯費用率 (22,703,000円 + 16,800,000円) × 10% ③付帯費用率については、デベロッパー等からの聴取及び各種資料に基づき、開発期間中の費用相当額及び開発者利益等を勘案して、上記のとおり査定した。
A 再調達原価		43,453,000円	a b c 22,703,000円 + 16,800,000円 + 3,950,000円
d	土地	0円	土地については特段の減価は認められない。土地に直接帰属する付帯費用についてはfで減価修正する。
	ア 躯体	1,493,000円	b i × (1 - ii) iii v 16,800,000円 × 40% × 10 / 45
	イ 仕上	2,688,000円	16,800,000円 × 40% × 10 / 25
	ウ 設備	1,867,000円	16,800,000円 × 20% × 10 / 18
(1)	耐用年数に基づく方法	ア+イ+ウ 6,048,000円	i. 割合 ii. 残価率 iii. 経過年数 iv. 経済的残存耐用年数 v. 耐用年数 躯体 : 40% 0% 10年 35年 45年 仕上 : 40% 0% 10年 15年 25年 設備 : 20% 0% 10年 8年 18年 対象建物の躯体・仕上・設備割合は、類似不動産の実態等も勘案して査定した。また、減価額は定額法を適用し、過去の修繕履歴等を踏まえ経過年数及び経済的残存耐用年数を査定した。
(2)	観察減価法	538,000円	b (1) ④観察減価率 (16,800,000円 - 6,048,000円) × 5% ④観察減価率については、特別な破損、劣化等上記(1)の耐用年数に基づく方法による減価額に織り込まれていない減価の有無及びその程度を勘案して、上記のとおり査定した。
e	建物	1 + 2 6,586,000円	
f	付帯費用	1,752,000円	土地の付帯費用 ⑤減価率 その他の付帯費用 ⑥減価率 203,400円 × 100.0% + 3,950,000円 × 39.2% ⑤土地の付帯費用は既に償却済で市場価格に影響は無と判断。減価率100%。⑥その他の付帯費用の減価率については、建物全体の減価率と同程度であると判断。
g	小計	8,338,000円	d e f 0円 + 6,586,000円 + 1,752,000円
(3)	一体減価	0%	特段の減価を認めない
h	建物及びその敷地	0円	A g (3) (43,453,000円 - 8,338,000円) × 0%
B 減価額		g+h 8,338,000円	
C 積算価格		A-B 35,100,000円	建物及びその敷地の再調達原価から減価額を控除して、一棟の建物及びその敷地の積算価格を左記のとおり試算した。

※1：建物再調達原価は、実際に要した費用から直接的に求めることや、設計監理料等の付帯費用を別途加算することもあるので、対象不動産に応じて適宜帳票は工夫のこと。

※2：ここでは、付帯費用を土地建物再調達原価の一定率として把握しているが、具体的に付帯費用の項目ごとに金額の把握が可能で、費用を直接的に求めることができる場合は、金額での表示もあり得る。計算過程を例示すれば、下記のとおり。

	項目	金額	査定根拠（例）
i	資金調達費用	〇〇〇〇円	土地その他開発期間に支払った資金の金利相当分
ii	発注者の開発リスク	〇〇〇〇円	土地その他開発期間に支払った資金の金利上乘せ 〇%分相当
iii	発注者利益	〇〇〇〇円	土地建物の再調達原価の〇%
iv	販売費・広告宣伝費	〇〇〇〇円	予定販売価格の〇%

※3：ここでは、増改築等が行われている場合には、金額で増減を把握した上で試算上は率として表示するものとした。

※4：付帯費用の減価修正の方法については複数の考え方があるため、どのような考え方により査定したかを明記しておく必要がある。前記のとおり、建物等が維持される期間において償却すべきと考える場合は建物の耐用年数及び減価率から判断することになるが、例えば、発注者利益、販売費・広告宣伝費等相当額は新築時の不動産の価値を構成するという立場に立つ場合は、早期に償却すべきものとして、他の費用項目と分けて記載し、減価修正を行うことになる。

運用上の留意事項

V「総論 第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(2) 原価法について

② 減価修正の方法について

ア 対象不動産が建物及びその敷地である場合において、土地及び建物の再調達原価についてそれぞれ減価修正を行った上で、さらにそれらを加算した額について減価修正を行う場合があるが、それらの減価修正の過程を通じて同一の減価の要因について重複して考慮することのないよう留意するべきである。

C 解説

ここでは、建物及びその敷地の評価における減価修正の方法について説明している。

a 一体減価について

機能的及び経済的要因に基づく減価の中には、建物と敷地がそれぞれ影響を及ぼし合っ
て生じる減価があり、この減価の扱いについては、基準の原則に則って土地・建物各々
の減価修正の中で捉えるべきとする考え方のほか、土地と建物に区分することなく、建
物及びその敷地一体にかかる減価として土地建物全体で減価する考え方もある。

【評価手順（イメージ）】

*経済的要因減価のうち土地建物が互いに影響を及ぼし合っ
て生ずる減価について、ここでは一体減価と記す。

(前提) 土地再調達原価：100 建物再調達原価：100

土地の減価（一体減価除く）：0 一体減価のうち土地に係る減価：20

建物の減価（一体減価除く）：30 一体減価のうち建物に係る減価：14

① 一体減価を土地・建物各々の減価修正の中で捉える方法

	土地再調達原価		土地についての減価		
土地：	100	－	20	=	80
	建物再調達原価		建物についての減価		
建物：	100	－	(30+14)	=	56
合計（積算価格）：				=	136

② 一体減価を土地建物全体の中で捉える方法

	土地再調達原価		土地についての減価	
土地：	100	－	0	＝ 100
	建物再調達原価		建物についての減価	
建物：	100	－	30	＝ 70
合計（一体減価前の積算価格）：				＝ 170
		一体減価		
	170	×	(1-0.20)	≒ 136

いずれの手順によっても、適切に適用すれば理論的には同額となることから、平成26年度の改正にて、②の一体としての減価を行うという方法が基準上でも明確に示されたものであり、①②どちらの方法を適用することもできる。ただし、②による方法は、一体減価前の建物の積算価格を求める段階と二段階で減価するため、適用に当たっては、同一の要因による二重の減価が行われないように留意する必要がある。

b 原価法における市場性の反映について

原価法においては、再調達原価や経済的残存耐用年数等に基づく減価修正（一体減価を含む。）において、市場性を適切に反映する必要があるが、対象不動産の種類や特性等により、積算価格と比準価格や収益価格等との間に大きな乖離が生ずる場合があるので留意が必要である。例えば、建物が古いにもかかわらず収益性が非常に高い賃貸ビルや、逆に、投資額に対して極めて低い収益性に留まるゴルフ場や保養所等の評価にあつては、その点を十分認識した上で、試算価格の調整の段階においてその差異について検討を加え、鑑定評価額を決定しなければならない。

なお、手法間の整合性の観点から手法を適用する中で適切に調整でき、論理的にも矛盾がないと判断される場合は、原価法において、比準価格や収益価格等との開差について市場性の観点から分析し、市場性増減価として修正することもできる。

運用上の留意事項

イ 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合には、対象不動産が有する市場性を踏まえ、特に、建物の増改築・修繕・模様替等の実施が耐用年数及び減価の要因に与える影響の程度について留意しなければならない。

c 解説

建物に増改築等が施されている場合は、それを再調達原価の査定に反映させるほか、

減価修正においても適切に反映させる必要がある。

耐用年数に基づく方法を適用する際には、増改築等の実施による影響を、建物の経過年数及び経済的残存耐用年数の査定に適切に反映しなければならない。

増改築等の耐用年数への反映方法については、経済的残存耐用年数を延長することが一般的であるが、前記のように経過年数を見直す（実質的に経過年数が短縮したと捉える。）方法もある。また、完全な更新を行った部位のみを区分して再調達原価を把握し、その部位の取得時期を増改築等実施時として経過年数を把握することが適切な場合もある。

観察減価法では、増改築等の実施による価値の回復を、直接的に減価額の査定に反映することとなるが、その際には、特に増改築等がもたらす市場性への影響の程度に留意しなければならない。

収益還元法（事業用不動産）

A 平成 26 年の基準改正内容の概要

i 収益還元法の適用において、賃貸以外の事業の用に供されている不動産の総収益を、従来の売上高とする規定に加え、新たに、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等とすることができる規定に変更した。

ii 賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない旨を規定した。

また、上記により、賃貸以外の事業の用に供されている不動産の総収益を、支払賃料等相当額、又は、支払賃料等により算定した場合、その総費用は、賃貸用不動産の算定の例による旨を規定した。

iii 賃貸以外の事業の経営動向に強く影響を受ける具体の不動産を例示のうえ、これを「事業用不動産」として定義づけし、当該不動産の特性と、これに対応した総収益算定上の留意点について規定した。

B 平成 26 年の基準改正の目的

不動産証券化市場が拡大するなかで、証券化の対象となる不動産は、事務所ビルや共同住宅といった典型的な賃貸用不動産から、それまで投資対象になりにくかった宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産にまで広がっている。

また、財務会計上の必要や、M&A・事業再生等の局面においても、これら事業の用に供された不動産について、事業採算性に着目した評価が求められている。

これらの不動産については、事務所ビルや共同住宅等の典型的な賃貸用不動産と比較して、賃貸借の市場が相対的に成熟しておらず、またその収益性は、当該不動産を利用して行われる事業の経営の動向に強く影響を受ける傾向がある。

したがって、これら不動産の収益還元法の適用においては、当該事業の採算性の観点から収益性の分析を行う必要があるが、平成26年の改正前の基準では、これら不動産に係る評価の考え方や評価手法等が明確に規定されていなかった。

上記により、収益還元法における「総収益の算定及び留意点」において、対象不動産が供されている賃貸以外の事業について、その分析を踏まえ、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額を総収益とすることができるものとし、この場合における総収益算定上の留意事項を新たに規定した。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

3. 適用方法

(1) 純収益

② 純収益の算定

ア 総収益の算定及び留意点

(ア) 対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合

賃貸用不動産の総収益は、一般に、支払賃料に預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額並びに駐車場使用料等のその他収入を加えた額（以下「支払賃料等」という。）とする。賃貸用不動産についてのDCF法の適用に当たっては、特に賃貸借契約の内容並びに賃料及び貸室の稼働率の毎期の変動に留意しなければならない。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に、売上高とする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とすることができる。

なお、賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産の総収益の算定及び賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益の算定に当たっては、当該不動産が供されている事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。

イ 総費用の算定及び留意点

賃貸用不動産（ア（イ）の複合不動産を想定する場合を含む。）の総費用は、減価償却費（償却前の純収益を求める場合には、計上しない。）、維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）、公租公課（固定資産税、都市計画税等）、損害保険料等の諸経費等を加算して求めるものとする。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総費用は、売上原価、販売費及び一般管理費等を加算して求めるものとする。ただし、賃貸以外の事業の用に供する不動産であっても、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額、又は、賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等をもって総収益とした場合、総費用は上記賃貸用不動産の算定の例によるものとする。

なお、DCF法の適用に当たっては、特に保有期間中における大規模修繕費等の費用の発生時期に留意しなければならない。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(4) 収益還元法について

③ 事業用不動産について

ア 賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産のうち、その収益性が当該事業（賃貸用不動産にあつては賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの（以下「事業用不動産」という。）を例示すれば、次のとおりである。

(ア) ホテル等の宿泊施設

(イ) ゴルフ場等のレジャー施設

(ウ) 病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設

(エ) 百貨店や多数の店舗により構成されるショッピングセンター等の商業施設

イ 事業用不動産の特性

(ア) 運営形態の多様性

事業用不動産に係る事業の運営形態については、その所有者の直営による場合、外部に運営が委託される場合、当該事業用不動産が賃貸される場合等多様であり、こうした運営形態の違いにより、純収益の把握の仕方や、当該純収益の実現性の程度が異なる場合があることに留意すべきである。

(イ) 事業用不動産に係る収益性の分析

事業用不動産に係る収益性の分析に当たっては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢、当該不動産の存する地域において代替、競争等の関係にある不動産と比べた優劣及び競争力の程度等について中長期的な観点から行うことが重要である。

また、依頼者等から提出された事業実績や事業計画等は、上記の分析における資料として有用であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、当該事業の運営主体として通常想定される事業者（以下「運営事業者」という。）の視点から、当該実績・計画等の持続性・実現性について十分に検討しなければならない。

ウ 事業用不動産に係る総収益の把握における留意点

事業用不動産については、その利用方法において個別性が高く、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、賃貸借の事例をもとに適正な賃料を把握することが困難な場合が多い。したがって、当該事業による売上高をもとに支払賃料等相当額を算定する場合には、その事業採算性の観点から、適正な賃料水準を把握する必要がある。

また、事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合においても、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から把握した適正な賃料水準との関係について分析を行うことが有用である。

これらの場合においては、将来における事業経営の動向を中長期的な観点から分析し、当該賃料等が、相当の期間、安定的に収受可能な水準であるかについて検討する必要がある。

なお、運営事業者が通常よりも優れた能力を有することによって生じる超過収益は、本来、運営事業者の経営等に帰属するものであるが、賃貸借契約において当該超過収益の一部が不動産の所有者に安定的に帰属することについて合意があるときには、当該超過収益の一部が当該事業用不動産に帰属する場合がありますことに留意すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 賃貸以外の事業の用に供する不動産について、収益還元法を適用する場合における総収益の算定は、下記のいずれかによるものとする。
 - (i) 売上高
 - (ii) 売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額
 - (iii) 賃貸に供することを想定することができる場合における支払賃料等
- ii 賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産について、その総収益を算定するに当たっては、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意しなければならない。
- iii 賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益を、支払賃料等相当額、又は、支払賃料等により算定した場合、総費用は賃貸用不動産の場合と同様に算定する。
- iv 宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産（賃借人により当該事業に供されている賃貸用不動産を含む。）については、当該施設における賃貸以外の事業の経営の動向に強く影響を受けるものであり、これらを「事業用不動産」と定義づける。
- v 事業用不動産の総収益の算定に当たっては、事業用不動産が有する下記の特性に留意する必要がある。
 - (i) 事業用不動産はその運営形態に多様性が認められ、また運営形態に応じて純収益の把握の仕方や、実現性の程度が異なる場合があること
 - (ii) 事業用不動産の収益性は、事業経営に影響を及ぼす社会情勢や、代替競争等の関係にある不動産との比較による優劣・競争力に左右されるため、中長期的な観

点からこれらに係る分析が重要であること

- vi 事業用不動産の総収益を、売上高に基づき求めた支払賃料等相当額により算定する場合、当該事業の採算性の観点から、相当の期間、安定的に収受可能な賃料水準を把握する必要がある。
- vii 事業用不動産が現に賃貸借に供されている場合、現行の賃貸借契約における賃料と、事業採算性の観点から上記viと同様に把握した賃料との関係について分析することが有用である。

<解説>

賃貸以外の事業の用に供する不動産の収益性は、当該不動産が供されている事業の採算性を反映して定まるものである。

また、賃貸用不動産の収益性は、賃借人から収受する支払賃料等を反映して定まるものであるが、賃借人が当該不動産を賃貸以外の事業の用に供している場合、当該支払賃料等は、賃借人により行われる事業を前提に、その採算の範囲内において負担されることが通常であるので、結果として当該不動産の収益性は、当該不動産が供されている賃貸以外の事業の採算性に左右される傾向がある。

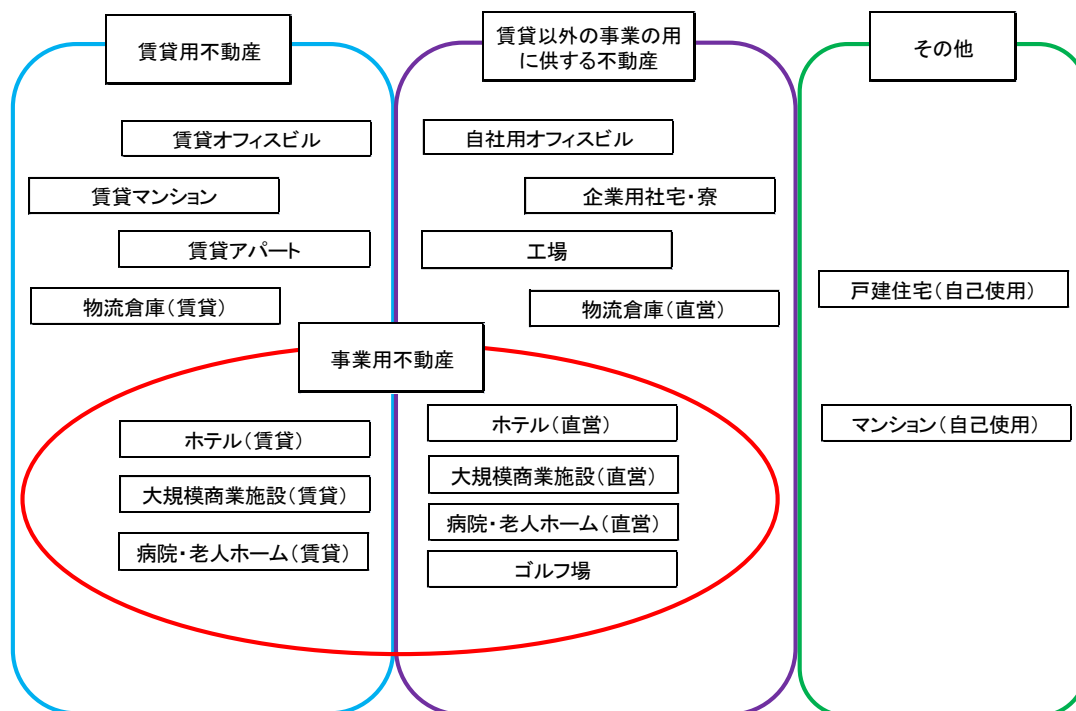
上記により、賃貸以外の事業の用に供する不動産及び賃貸用不動産のうち賃借人により賃貸以外の事業に供されている不動産について、収益還元法を適用する場合には、当該不動産が供されている賃貸以外の事業について、その現状と動向に十分留意のうえ、総収益を算定する必要がある。

賃貸以外の事業の用に供する不動産の総収益は、一般に売上高により算定するが、都市部におけるビジネスホテルのように、当該不動産に係る賃貸借の慣行が、ある程度認められるような場合には、賃料や採用する還元利回りの水準感等について、賃貸事例等との比較を行うことが有用であるため、収益分析法の考え方を踏まえ、売上高のうち不動産に帰属する部分をもとに求めた支払賃料等相当額により総収益を算定することができる。

なお、賃貸以外の事業に供されている不動産であっても、自社用オフィスビル、企業用社宅・寮、物流倉庫などのように、賃貸借の市場が成熟していると認められる場合には、対象不動産について賃貸事業を想定し、類似不動産の賃貸事例と比較して求めた支払賃料等により総収益を算定することができる。

宿泊施設、レジャー施設、医療・福祉施設、商業施設等の事業の用に供されている不動産（賃借人により当該事業に供されている賃貸用不動産を含む。）の収益性については、当該施設における賃貸以外の事業の経営の動向に強く影響を受けるものであり、これらの不動産を「事業用不動産」と定義づける。

【不動産の区分イメージ】



事業用不動産は、事務所ビルや共同住宅等の典型的な賃貸用不動産と比較して、賃貸借の市場が相対的に成熟していないため、その収益性は、当該不動産を利用して行われる事業の採算性をもとに把握する必要がある。

したがって、事業用不動産について収益還元法を適用する場合においては、当該事業における実際の経営状況を把握するとともに、事業経営に影響を及ぼす要因の現状と将来の動向を勘案の上、中長期的な観点から当該事業に基づく収支を査定し、これをもとに総収益を算定するものとする。

この場合においては、依頼者等から提出された事業収支・事業計画等は、現在の運営主体の優劣等が反映されたものであるため有用な資料であるが、当該資料のみに依拠するのではなく、事業の運営主体として通常想定される事業者による運営を前提に、不動産自体のポテンシャルに基づく収益性を把握すべきことに留意が必要である。

また、事業の属性が同一の事業用不動産であっても、例えば、

- ・ホテルであれば、シティホテル・ビジネスホテル・リゾートホテル等の別
- ・病院であれば、急性期を担う病院・慢性期を担う病院等の別

により、事業の特性や事業収支の内容が大きく異なることに留意すべきである。

なお、事業用不動産が現に賃貸に供されている場合、総収益は支払賃料等となるが、賃借人による賃貸以外の事業に係る収支に基づき支払賃料等相当額を把握し、これとの比較により、現行の賃貸借契約における支払賃料等が、相当の期間、安定的に收受可能

な水準であるかについて分析することが有用である。

この場合において、運営事業者である賃借人が、通常よりも優れた能力を有することによる超過収益は、本来賃借人に帰属するものであるが、賃貸借契約において、いわゆる「歩合賃料制」が約定されている場合等においては、当該超過収益の一部が事業用不動産に帰属する場合があることに留意すべきである。

D 具体例

事業用不動産における事業形態を例示すれば後記「事業用不動産の事業形態」のとおりである。

一般に、売上高より支払賃料等相当額を求める場合には、類似不動産の賃貸事例との比較容易性等の観点から、当該事業用不動産が賃貸され、賃借人が運営委託により事業経営を行う場合（賃貸・運営委託方式）を想定し、当該事業収支の基本構造に基づき、次のとおり査定する。

- ① 当該事業用不動産について、下記の事項に係る分析等を踏まえ、中長期的な観点から当該事業に基づく収支を査定する。
 - ・対象不動産における事業収支に係る過年度実績値及び計画値
 - ・同業種の事業収支等に係る統計値
 - ・競合不動産の事業収支等
 - ・同業種内における対象不動産のポジショニング、競合不動産との比較における対象不動産の優劣及び競争力の程度
 - ・商圏内における人口動態、企業立地動向、同業他社の新規参入動向等
- ② 上記により査定した事業収支をもとに、不動産関連経費を控除する前の営業利益である、「不動産関連経費控除前営業利益（Gross Operating Profit（以下「GOP」という。））」を求める。
- ③ 事業経営者として想定する賃借人の利益相当額、運営委託先へのマネジメントフィー、什器・備品等不動産以外の資産への帰属分（更新積立金）をGOPから控除し、賃借人が負担可能な賃料を査定する。
- ④ 当該負担可能な賃料は、前提とする事業収支が十分に安定的と認められる場合には、支払賃料等相当額として採用し得るが、賃貸事業に比べ、事業収支の変動リスクが高いと認められる事業については、GOPの下ぶれによる賃料負担力の低下に備えるための余裕分を考慮して、相当の期間、安定的に収受可能な水準とするため、負担可能な賃料を適切に修正のうえ、支払賃料等相当額を査定する。

なお、実際の事業形態として運営委託が行われている場合や、不動産以外の資産がリースされている場合等においては、マネジメントフィーや、不動産以外の資産への利益帰属分に相当する額が、販売費及び一般管理費において、すでに費用計上されている

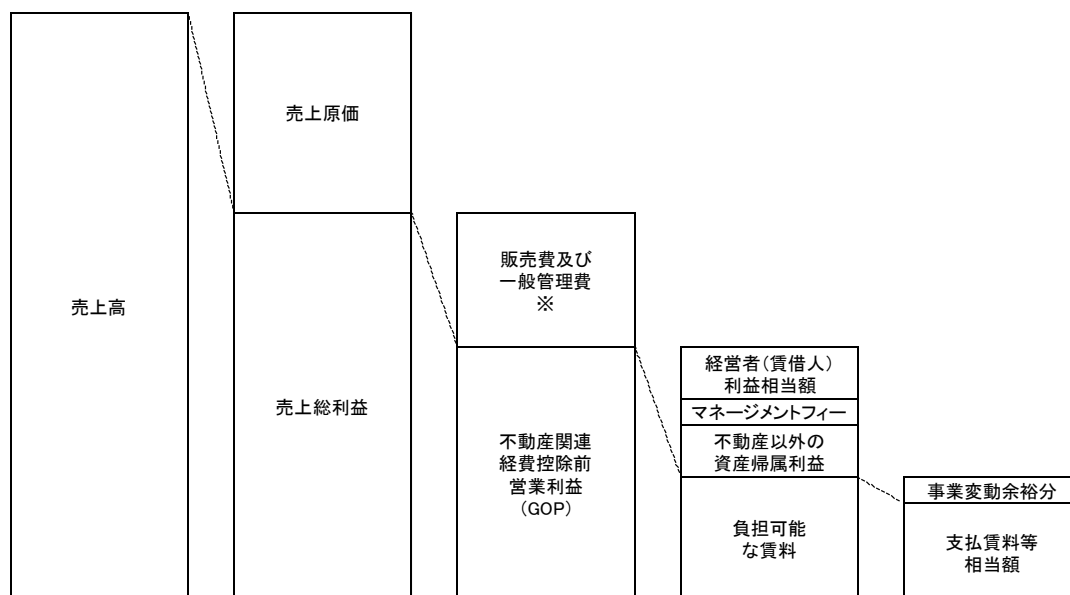
場合があることから、G O Pより負担可能な賃料を査定する場合に留意が必要である。

また、直営方式で、上記により賃貸事業を想定せず、償却前営業利益により純収益を把握する場合には、賃借人の利益相当額や運営委託先へのマネージメントフィーが発生しないため、賃貸事業を想定した場合と比較して、不動産所有者に帰属する純収益は大きくなるが、これに対応した事業リスクについても不動産所有者が負担するため、純収益の実現性は低下する傾向にあり、これらを採用する還元利回り等に適切に反映させなければならない。

○事業用不動産の事業形態

- ア 直 営 方 式：不動産所有者が自ら事業の経営・運営を行う方式
- イ 運 営 委 託 方 式：不動産所有者が事業の経営を行い、運営をマネジメント会社に委託する方式
- ウ 賃 貸 方 式：不動産の賃借人が事業の経営・運営を行う方式
- エ 賃貸・運営委託方式：不動産の賃借人が事業の経営を行い、運営をマネジメント会社に委託する方式

【事業用不動産における事業収支の基本構造（賃貸・運営委託方式）】



※減価償却費、維持管理費、修繕費、公租公課、損害保険料等の不動産関連経費を含まない

E 依頼者との確認事項等

事業用不動産については、賃貸以外の事業に係る収支分析が不可欠であるため、依頼者に対して、当該事業に係る経営資料等の提供を求めることが必要となる。

なお、事業者へのヒアリング等を通じて、現在の事業に係る運営方針や、競合不動産等との比較における強み・弱み、今後における事業機会・脅威等を把握し、中長期的な事業収支の査定において活用するように努めるべきである。

収益還元法（更地）（総論第7章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 平成26年の改正前の基準では、土地残余法は理論的観点から原則として建付地を求める手法と位置づけられていたが、実務の蓄積を踏まえ、原則として更地価格を求めるに当たり適用される手法であること、例外的に不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合においても建物等が新築か築後間もないものであるときに適用できるものであることを明確化した。
- ii 地価公示等で用いられている土地残余法の適用に当たっての考え方等を踏まえ、ライフサイクルの観点を明確化した。
- iii 建物残余法と項目を分けるとともに、記載順序を修正した。
- iv 対象不動産が更地である場合でもDCF法が適用できる旨を加筆した。

B 平成26年の基準改正の目的

土地残余法は理論的には建付地の価格を求める手法であるが、実務上は更地価格を求める際に利用されることが多い。また、平成26年の改正前の基準においても土地残余法を適用して建付地の価格を求める場合には、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が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らないとされており、一般的な複合不動産の敷地部分の価格を求める手法として用いられることは多くない。

また、証券化対象不動産等の鑑定評価におけるDCF法等を活用して更地価格を求めるDCF法（賃貸開発型）が「証券化実務指針」に規定されている。

平成26年の基準改正はこのような土地残余法に関する実務上の取扱いを踏まえ、基準における位置づけを明確化したものである。

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第1節 価格を求める鑑定評価の手法

IV 収益還元法

3. 適用方法

(1) 純収益

② 純収益の算定

ア 総収益の算定及び留意点

(イ) 対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定する場合

対象不動産に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、当該複合不動産が生み出すであろう総収益を適切に求めるものとする。

運用上の留意事項

V 「総論第7章 鑑定評価の方式」について

1. 価格を求める鑑定評価の手法について

(4) 収益還元法について

① 直接還元法の適用について

イ 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（土地残余法という。）を適用することができる。

また、不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるときは、土地残余法を適用することができるが、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が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らない。

土地残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。

土地残余法を適用して土地の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。

$$P_L = \frac{a - B \times R_B}{R_L}$$

P_L : 土地の収益価格

a : 建物等及びその敷地の償却前の純収益

B : 建物等の価格

R_B : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り

R_L : 土地の還元利回り

なお、土地残余法の適用に当たっては、賃貸事業におけるライフサイクルの観点を踏まえて、複合不動産が生み出す純収益及び土地に帰属する純収益を適切に求める必要がある。

ウ 建物残余法

不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって敷地の価格を求めることができるときは、当該不動産に基づく純収益から敷地に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（建物残余法という。）を適用することができる。

建物残余法は、土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地及び建物等に適正に配分することができる場合に有効である。

建物残余法を適用して建物等の収益価格を求める場合は、基本的に次の式により表される。

$$P_B = \frac{a - L \times R_L}{R_B}$$

P_B : 建物等の収益価格

a : 建物等及びその敷地の償却前の純収益

L : 土地の価格

R_L : 土地の還元利回り

R_B : 償却前の純収益に対応する建物等の還元利回り

C 解説

対象不動産が更地である場合あるいは更地であるものとして当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定して求める総収益は、土地及び想定建物等からなる複合不動産が生み出すであろう総収益として、適正に求めなければならない。

この場合における総収益は、基準総論第7章第1節IV3.(1)②ア(ア)の「対象不動産が賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産である場合」における賃貸用不動産の賃貸収入等に準じて求めるものとする。

また、更地について想定された複合不動産の総収益を、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産の総収益から求める場合は、事情補正、時点修正、地域要因の比較及び個別的要因の比較が必要となるが、これらについては、賃貸事例比較法に準じて行う。

土地残余法は、土地及び当該土地上に想定する建物等を一体として賃貸事業を営むことを前提に、総収益、総費用及び純収益を把握し分析することにより土地価格を求めるものであり、賃貸事業におけるライフサイクルを明確にした上で検討する必要がある。賃貸事業におけるライフサイクルとしては、更地に①賃貸用建物を建築し、②同建物を賃貸し、③建物の耐用年数満了時に取り壊して更地化するという①から③までの一連の流れを一ライフサイクルとして捉え、このライフサイクルを繰り返すことにより賃貸事業が永久に続くものと想定する。

なお、土地については非償却資産であるので、土地の還元利回りに「償却前の純収益に対応する」という文言はない。

運用上の留意事項

② DCF法の適用について

DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を予測しそれらを明示することから、収益価格を求める過程について説明性に優れたものである。

なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。

C 解説

DCF法においては、純収益の額及びそれらの発生時期を明示することから、予測の精度を高めるため、純収益の見通し等についての十分な調査を行うことが必要である。また、将来の賃貸収入の推移や空室率、対象不動産の復帰価格の予測等のためには、各種用途に応じた不動産の市場動向に係る資料を日頃から収集しておくことが必要である。

DCF法は一般的には貸家及びその敷地等の複合不動産に適用される場合が多いが、対象不動産が更地の場合でも、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができる。この場合には、想定建物の竣工までの期間と竣工後の期間とにおける収益費用の内容や収益予測の精度等に違いがあることに留意する必要がある（手法適用の詳細は、「開発型証券化における鑑定評価にかかる留意事項（研究報告）」参照）。

建付地（各論第1章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

- i 平成26年の改正前の基準における建付地の要件から「建物等と敷地が同一所有者により使用されている」という条件を外すことにより、建付地を、自用の建物及びその敷地の敷地部分から、貸家及びその敷地の敷地部分を含むより広い定義に変更した。
- ii 敷地の一部に地役権や建物所有を目的としない賃借権等が付着している場合には、その状態を所与として建付地の鑑定評価を行うべきことを明確にした。
- iii 建物等及びその敷地（複合不動産）において、土地又は建物等のそれぞれの部分の価格（内訳価格）を求める部分鑑定評価の手法について、貸家及びその敷地等にも適用可能な手法となるよう見直しを行い、複合不動産の価格を求めたうえで積算価格等の構成割合等で配分する方法を追記した。
- iv 平成26年の改正前の基準では、建付地の価格は原則として更地価格を上限とする旨が記載されていたが、当該規定を削除し、建物が賃貸され安定的に稼働している状況等においては、建付地の価格が更地の価格を上回る場合があることを明確にした。
- v 建付地の鑑定評価額は、平成26年の改正前の基準では、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとなっていたが、平成26年の基準改正で、更地価格をもとに敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、比準価格及び収益価格は比較考量して決定することとされた。さらに、複合不動産の価格を配分して求めた価格を標準とすることもできるものとされた。

B 平成26年の基準改正の目的

複合不動産の土地建物の会計上の区分は、土地が非償却資産、建物が償却資産であるため、複合不動産の価格を土地と建物にどのように配分するかにより減価償却費が変動し、その結果は財務諸表へ大きな影響を与える。特に証券化対象不動産では投資家への配当額にも影響を及ぼすため、財務会計上、土地と建物は公正妥当に区分することが厳に求められている。また、消費税等の関係から、不動産業者の売買する複合不動産については合理的な建物価格を示す必要も生じている。このように、複合不動産の内訳（土地と建物）価格の重要性の高まりとともに、複合不動産の部分鑑定評価に対するニーズも増加している。

実務においては、建物及びその敷地としての鑑定評価を行った際に依頼者から別途内訳価格の提示を求められることがあるが、その際には、「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」（参考価格）としての内訳価格であることについて十分理解を得た上で、基準に示した方法以外の方法（一体としての価格を積算価格比により土地と建物に配分する方法）により説明している例が見受けられる。また、部分鑑定評価としての建物の

価格についても、現実には積算価格を重視して求めていることが多い等、平成 26 年の改正前の基準と実務の実態とにずれが生じており、ここで整合を図る必要が生じてきていた。

平成 26 年の基準改正は、現実的かつ具体的な評価指針を示すことによって、恣意性を排除した公正妥当な部分鑑定評価を、貸家及びその敷地における部分鑑定評価を含め、広く行うことができるようにしたものである。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第1節 土地

1 宅地

2. 建付地

建付地は、建物等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、建物等と密接な関係を持つものであり、したがって、建付地の鑑定評価は、建物等と一体として継続利用することが合理的である場合において、その敷地（建物等に係る敷地利
用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する権利が付着している場合にはその状
態を所与とする。）について部分鑑定評価をするものである。

C 解説

建付地は、①現に建物、構築物等の用に供されている宅地であること、②建物等及びその敷地が同一の所有者であることを要件とする。建付地は、基本的には「自用の建物及びその敷地」又は「貸家及びその敷地」の敷地部分であり、類型における「建物」の概念には、建物以外の構築物等も含まれる。

建付地は自己所有建物等に係る敷地の利用権原が付着している土地であるが、そのほかにも、当該敷地に建物所有目的以外の地役権や賃借権、地上権等の使用収益を制約する権利が付着している場合がある。その場合には、その状態を所与として鑑定評価を行わなければならない。なお、建物等に係る敷地利
用権原とは、建付地の所有権を指しているの
のであって、借地権や建物所有目的の使用借権を想定するものではない。

建付地は、建物及びその敷地におけるその敷地部分の鑑定評価であるため、鑑定評価報告書には、対象不動産である建付地に関するもののほか、少なくとも当該敷地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等及び建物賃借権等の権利が存する場合はその内容を記載すべきである。

不動産鑑定評価基準

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

C 解説

<基本的考え方>

- i 建付地の価格は、更地の価格をもとに求める方法を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して求めることを原則とする。
- ii ただし、複合不動産価格をもとに配分して求める方法を標準とすることもできる。
- iii 建物の劣化等により建物が更地の最有効使用に適応していない場合や、貸家及びその敷地において現行賃料が正常賃料を下回る場合等においては、建付減価が生じていると判断される場合があり、この場合においては、更地価格は建付地の価格を上回るという関係になる。
- iv 建付地が更地としての最有効使用と一致する利用がなされている場合では、建付地価格が更地価格を上回る場合がある。

<解説>

税務・財務分野に利用される目的の土地若しくは建物の部分鑑定評価は、その結果が広く関係者の利害に影響を及ぼすことがあり社会的影響も大きいため、特に公正性の観点から、基準に則って適正に鑑定評価を行うことが求められる。

建付地の鑑定評価額は、原則として、更地価格に建付地補正（増減価修正）を行って求めた価格⁴³を標準とし、敷地と建物等との適応の状態が同程度にある複合不動産の取引事例に配分法を適用して求めた建付地価格を事例資料として、これに取引事例比較法を適用して求めた比準価格、及び対象不動産上に存する建物等を賃貸に供した場合に得られる純収益（建物等が賃貸中の場合は当該賃貸収入に基づく純収益）に基づき土地残余法を適用して求めた建付地の収益価格を比較考量して決定するものとする。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。また、土地残余法は、建物が新築後間もない場合に有効であり、現実の賃貸収入に基づいて土地残余法を適用する場合等では、その収益価格の説得力について特に留意が必要である。

⁴³ なお、建物及びその敷地に原価法を適用する際に考慮すべき土地の付帯費用の現在価値は、ここでは建付増減価において考慮するものとする。

さらに、建付地の鑑定評価額は、建物及びその敷地としての価格（以下「複合不動産価格」という。）をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格（以下この方法を「配分する方法」という。）を標準として決定することもできる。この方法は、対象不動産が土地と建物等の結合により構成されている場合に、一体としての価格をもとにその状態を所与としてその構成部分を評価するという部分鑑定評価の本質に沿った方法であり、配分する方法は、鑑定評価において複合不動産の価格を査定している場合に適用することができる。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。

a 建付地と更地との関係

不動産の価格は、最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成される。建付地は敷地上に建物等が存在しているので、その使用方法は当該建物等によって制約を受け、建物等が敷地の更地としての最有効使用に適応していない場合においては、当該建付地の価格は、そこに敷地の更地としての最有効使用に適応する建物等が存在する場合に比べて低くなる。一方、更地は現に建物等が存在しない土地であるから、常に最有効使用に適応する使用方法を実現できる可能性を有している。したがって、一般に、建付地の価格は、建物が敷地の更地としての最有効使用に適応し、敷地が更地としての最有効使用の状態⁴⁴で利用されている場合には、更地の価格に一致すると考えられる。

しかし、市場の状況によっては、建付地の価格が更地価格を上回る、いわゆる建付増価が生じている場合も認められることに留意が必要である。特に、敷地が最有効使用の状態で行われている賃貸用不動産等では、更地の場合に必要となる建物の建築に要する未収入期間や費用等を考慮する必要がなく、すでに賃貸に供されている場合は市場参加者にとっても収益の予測が行いやすい（リスクが少ない）こと等から、建付地の価格が更地価格を上回る場合も見受けられる。また、建築基準法第3条第2項に該当する建築物（いわゆる既存不適格建築物）等が存在する場合で、現況の利用が更地としての最有効使用を上回っている場合には、当該建付地の価格が更地価格を上回ることもあり得る。

なお、取引事例比較法において複合不動産の取引事例に配分法を適用する場合においても、建付地価格と更地価格との関係については、上記例示を踏まえ十分注意する必要がある。

b 内訳価格

複合不動産と、建付地及び建物等の価格の関係は、下記のとおりである。

$$\text{複合不動産の価格} = \text{建付地の価格} + \text{建物等の価格}$$

⁴⁴ 建物等の用途、規模、配置等に限らず、新築後間もない状態と同様の収益や快適性等の効用が実現できている状態。

複合不動産の内訳価格としての建付地及び建物等の価格は、一体としての価格を配分する方法以外に、一体化している状態であることを適切に価格に反映できる場合はそれぞれ直接的に求めることもできる。ただし、理論的に、その合計額は複合不動産の価格と一致するものであるため、一方の価格を直接に求める方法により求めた場合においては、もう一方の価格及び複合不動産の価格との関係に留意する必要がある。通常、内訳価格は後記の割合法、控除法等の方法により求める。

c 建物等を取り壊すことが最有効使用である場合

最有効使用の観点から建物等と一体として継続使用することが合理的ではなく、建物等を取り壊すことが妥当と認められる場合は、「更地価格－取壊し費用」という手順によるが、この場合の類型は、建物及びその敷地であり、部分鑑定評価の類型である建付地の鑑定評価ではないことに留意しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅷ「各論 第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(2) 建付地について

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には主として次の二つの方法があり、対象不動産の特性に応じて適切に適用しなければならない。

① 割合法

割合法とは、複合不動産価格に占める敷地部分の構成割合を求めることができる場合において、複合不動産価格に当該構成割合を乗じて求める方法である。

② 控除法

控除法とは、複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的に求めることができる場合において、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。

C 解説

<基本的考え方>

- i 複合不動産価格から建付地価格を求める場合に配分する方法には、割合法、控除法等があるが、それぞれに長短があるため、対象不動産の市場特性等を勘案して適切に適用する必要がある。
- ii 貸家及びその敷地の評価においては、求めた積算価格と鑑定評価額との間に乖離がある場合があるので、建物が賃貸に供されている場合の建付地価格を控除法により求

める際の建物等の価格の査定は、特に慎重に行う必要がある。乖離部分のうち建物等の価格に帰属する部分を適切に把握し、建物等の価格に反映しなければならない。

<解説>

複合不動産価格をもとに敷地に帰属する額を配分する方法には、主として割合法と控除法の二つの方法が考えられる。

a 割合法

割合法とは、複合不動産価格に敷地の価格構成割合を乗じて求める方法である。この方法は、複合不動産に占める建物等と敷地の価格構成割合を求めることができる場合に採用できる。

構成割合の求め方については、複合不動産に原価法を適用して求めた土地と建物等の積算価格割合によることが中心になると考えられる。この積算価格の割合により配分する方法は、原価法が適切に適用されている場合には信頼性も高いと考えられ、配分も容易である。一方、複合不動産の価格が積算価格を大きく上回っている場合等で、建物等の価格に一体としての増価が認められる場合では、内訳価格としての建物等の価格が再調達原価を上回ることも想定される。したがって、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との間に乖離が生じている場合には、配分に当たってその乖離が発生した要因を分析し、建付地及び建物のそれぞれの寄与度を適切に判定しなければならない。また、どちらか一方の寄与度が高いと判断された場合は、これを土地及び建物等に適切に再配分しなければならない。例えば、限定価格における限度額比の考え方に基づいて配分することが有効な場合もある。

【積算価格比による査定式】

P : 建物及びその敷地の価格

P_L : 原価法における土地価格

P_B : 原価法における建物等の価格

$$\text{建付地の価格} = P \times \frac{P_L}{P_L + P_B}$$

【限度額比による査定式】

$$\text{建付地の価格} = P_L + \frac{(P - P_B)}{(P - P_L) + (P - P_B)} \times \{P - (P_L + P_B)\}$$

b 控除法

控除法とは、複合不動産価格から建物等の価格を控除して求める方法である。複合不動産価格を前提とした建物等の価格を直接的かつ適切に求めることができる場合に採用できる。

【控除法の査定式】

P_B : 建物等の価格

$$\text{建付地の価格} = P - P_B$$

建物等の価格を直接的に求めるとは、「積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量」して求めることをいう。積算価格を中心に求める場合であっても、建物の部分鑑定評価において複合不動産としての市場性等の考慮は必要であり、建物等の価格は単純に建物の原価性からのみ求めるようなことはあってはならない。例えば、複合不動産に一体増減価が認められる場合や、建物等が賃貸に供されている場合等で、収益価格と積算価格に大きな開差があり、収益価格を中心に複合不動産の価格を決定している場合等においては、複合不動産の価格における一体増減価相当額や収益価格と積算価格との開差のうち建物等に帰属すべき部分を適切に反映させた上で建物価格を求めなければならない。建物等に適切に反映できない場合には、建付地の評価において控除法は適用すべきではない。

建物の部分鑑定評価（各論第1章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

建物の鑑定評価額は、平成26年の改正前の基準では、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとなっていたが、平成26年の基準改正で、積算価格を標準とし、比準価格及び収益価格は比較考量するものとされた。さらに、複合不動産の価格を配分して求めた価格を標準とすることもできるものとされた。

B 平成26年の基準改正の目的

「建付地（各論第1章）B 平成26年の基準改正の目的」を参照。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第3節 建物

建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物とその敷地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件により、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価又は建物及びその敷地が一体として市場性を有しない場合における建物のみの鑑定評価がある。

I 建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における建物のみの鑑定評価

この場合の建物の鑑定評価は、その敷地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。

この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

C 解説

<基本的考え方>

- i 建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して決定することを原則とする。
- ii ただし、複合不動産価格をもとに配分して求める方法を標準とすることもできる。

<解説>

類型としての「建物」には、建物のほか付属物、構築物等も含まれる。第3節における「建物」とはそのような概念で使用しており、解説においても同様とする。

建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであり、建物の鑑定評価は、建物及びその敷地の内訳として建物について部分鑑定評価を行うものである。この場合における建物の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び建物残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。部分鑑定評価における建物の価格は、建物に関する個別的要因のみならず当該建物及びその敷地の存する近隣地域の地域要因並びに当該建物及びその敷地に関する個別的要因との関連において形成されるものであり、原価法において減価修正を行うに当たっても、物理的、機能的及び経済的要因を考慮することが必要である。

さらに、建物の鑑定評価額は、複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

例えば、貸家及びその敷地の鑑定評価で、現行賃料と周辺賃料水準との間に開差がある等の場合、市場の動向によっては比準価格や収益価格が積算価格を大きく上回る若しくは下回る例も見受けられ、収益価格を中心に鑑定評価額が決定された場合には、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との間に乖離が生じる可能性がある。このような場合には、複合不動産の積算価格と鑑定評価額との乖離部分について、建物に適切に配分する必要がある。建物は土地と結合して初めてその効用を発揮するものであるから、単純に建物単独の積算価格をもって建物価格とするようなことがあってはならない。

なお、内訳として建物について部分鑑定評価を行うことから、鑑定評価報告書には、建物に関するもののほか、当該建物の敷地についても、その位置、周辺環境、地積、間口、奥行、接面街路との関係等、地域要因、個別的要因のうち建物及びその敷地の価格形成に特に影響を及ぼす重要な要因について記載する必要がある。

運用上の留意事項

Ⅷ「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

3. 建物について

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、「1. (2) 建付地について」で述べる方法に準ずるものとする。

C 解説

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法は、複合不動産から当該敷地に帰属する額を配分する方法に準ずる。したがって、前記の複合不動産から当該敷地に帰属する額を配分する方法における留意事項は、建物に帰属する額を配分する方法の留意事項として読み替えるものとする。

複合不動産価格をもとに建物に帰属する額を配分する方法には、主として割合法と控除法の二つの方法が考えられる。

a 割合法

割合法とは、複合不動産価格に建物の価格構成割合を乗じて求める方法である。この方法は、複合不動産に占める建物と敷地の構成割合を求めることができる場合に採用できる。

構成割合の求め方については、複合不動産に原価法を適用して求めた土地と建物の積算価格割合によることが中心になると考えられる。

【積算価格比による査定式】

P : 建物及びその敷地の価格

P_L : 原価法における土地価格

P_B : 原価法における建物価格

$$\text{建物の価格} = P \times \frac{P_B}{P_L + P_B}$$

【限度額比による査定式】

$$\text{建物の価格} = P_B + \frac{(P - P_L)}{(P - P_L) + (P - P_B)} \times \{P - (P_L + P_B)\}$$

b 控除法

控除法とは、複合不動産価格から建付地の価格を控除して求める方法である。複合不動産価格を前提とした建付地の価格を直接的かつ適切に求めることができる場合に採用できる。

【控除法の査定式】

P_L : 建付地の価格

$$\text{建物の価格} = P - P_L$$

建付地の価格を直接的に求めるとは、「更地価格をもとに当該建付地の更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等敷地と建物等との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法による収益価格を比較考量して求めることをいう。その場合に、複合不動産としての市場性の考慮を建付増減価として土地のみに反映させることがないよう留意が必要である。例えば、複合不動産に一体増減価が認められる場合や、収益価格と積算価格に大きな開差があり、収益価格を中心に複合不動産の価格を決定している貸家及びその敷地について、建付地価格を求める場合においては、複合不動産の価格における一体増減価相当額や収益価格と積算価格との開差のうち土地に帰属すべき部分を適切に反映させた上で建付地価格を求めなければならない。土地に帰属すべき部分を適切に反映できない場合には、建物の評価において控除法は適用すべきではない。

借家権（各論第1章）

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第3節 建物

Ⅲ 借家権

借家権とは、借地借家法（廃止前の借家法を含む。）が適用される建物の賃借権をいう。

C 解説

借地借家法のうち借家権に係る規定は、建物の賃貸借一般を規律しているものであって、建物が居住用であるか営業用であるかを問わず同法の対象としており、同法の目的は、一般の借家権については建物の賃借人（借家人）の居住等の安定に主眼が置かれている。

借地借家法においては、建物引渡しによる対抗要件の具備、正当な理由のない解約の制限等が保証されており、借家人は、そこに長期間居住し、又は営業することによって生活上、営業上の種々の利益を受けることになる。

また、都市再開発法（昭和44年法律第38号）は、権利変換手続において施行地区内の建築物について借家権を有する者で、施設建築物の一部について借家権の取得を希望しない旨の申し出をした者に対しては、近傍類似の借家権の取引価格等を考慮して求めた相当な価額を補償しなければならない旨を規定している。

このように、借家権の経済価値は、借地借家法を始めとする法令等によって保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益により形成されているものといえる。

しかしながら、借家権は、賃貸人の承諾なく第三者へ譲渡し得ないものであり、有償で借家権を取得しようとする者は一般に存在しない。特に居住用建物の借家権は、交換市場において市場価値を形成することはほとんどないと考えられ、飲食店舗等営業用建物の場合に、一部確認できる程度である。

借家権が経済価値として具体的に認識される場合としては、

- ・ 賃貸人から建物の明渡しの要求を受けた際、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失する経済的利益の補償を受けるとき
- ・ 公共用地の取得に伴い損失補償を受けるとき
- ・ 都市再開発法において、施設建築物の一部について借家権の取得を希望しない旨の申し出をした借家人に対して、当該借家権の補償がなされるとき

等があげられる。

一般に、交換の対価である価格は、利益を生み出す元本の価値として把握されるが、借家権価格は、借地借家法等により保護されている借家人の社会的、経済的ないしは法的利益の経済価値を総称するものといわれるように利益を生み出す元本というほどのものが明確な形で存在していないので、喪失する利益の補償、すなわち補償の原理の観点から借家権の経済価値を把握せざるを得ない場合が多いことに留意しなければならない。

不動産鑑定評価基準

借家権の取引慣行がある場合における借家権の鑑定評価額は、当事者間の個別的事情を考慮して求めた比準価格を標準とし、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、所要の調整を行って得た価格を比較考量して決定するものとする。借家権割合が求められる場合は、借家権割合により求めた価格をも比較考量するものとする。この場合において、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

C 解説

ここでは、借家権の取引慣行があることを前提とした場合の、借家権価格の鑑定評価の原則を述べている。

借家権の取引慣行がある場合とは、借家権が市場において取引されている事実があるということを目指しているが、現実には非常に限定的なケースであると考えられる。この原則に従って鑑定評価を行う場合は、最初に借家権の取引慣行の有無及び成熟の程度についての判断が必要となる。

「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て得た差額」は、賃貸人及び借家人の双方の保有利益と考えられる。「所要の調整を行う」とは、この保有利益のうち借家人に帰属する経済的利益を適正に判定すること、すなわち、借家権として慣行的に取引の対象となっている部分を判定することをいうものである。

借家権割合は、借地権割合に比べ明確な形で顕在化していないのが一般的である。借家権割合は借家権の取引事例の分析等を経て初めて求められるものであり、安易に税法上採用している借家権割合を適用するようなことがあってはならない。

なお、飲食店舗等の営業用の建物についての借家権の譲渡においては、譲渡人が有する営業上の諸利益も併せて譲渡されることが多い。この場合の譲渡対価には、借家権の対価だけでなく営業権（いわゆる暖簾代）の対価、譲渡人が付加した造作の対価等も含まれていることが多いことに留意する必要がある。

不動産鑑定評価基準

さらに、借家権の価格といわれているものには、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け、借家人が不随意の立退きに伴い事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れるものがある。この場合における借家権の鑑定評価額は、当該建物及びその敷地と同程度の代替建物等の賃借の際に必要とされる新規の実際支払賃料と現在の実際支払賃料との差額の一定期間に相当する額に賃料の前払的性格を有する一時金の額等を加えた額並びに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、所要の調整を行って得た価格を関連づけて決定するものとする。この場合において当事者間の個別的事情を考慮するものとするほか、前記貸家及びその敷地の1. から6. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

C 解説

取引慣行がない場合にあっては、借家人が長年にわたって居住している場合において、賃貸人から建物の明渡しの要求を受け不随意の立退きを要することとなったときには、明渡しを要求する賃貸人と不随意の立退きをせまられる借家人間の衡平を図る観点から補償の原理に基づいて把握される経済価値を借家権価格として認識する必要がある。基準では、こうした補償の考え方を取り入れ、前記のとおり規定したものである。

借家権価格は、借家人が事実上喪失する当該貸家に関する経済的利益の補償及び利用権の消滅補償の内容で構成され、移転費用等は不動産の経済価値とは直接関係ないので借家権価格に含まれないと考えられる。しかしながら、喪失することになる経済的利益を直接評価することは困難であり、補償においては、代替建物等との賃料等の差額分や移転費用等の借家人が代替建物へ入居する際に要する費用を基準に算定されることが多いことに留意が必要である。

また、高い収益性が確保されている貸家及びその敷地の場合、自用の建物及びその敷地の価格<貸家及びその敷地の価格、となるケースがあり得ることにも留意が必要である。その場合は、「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、所要の調整を行う」方法は適用できない。プラスの家賃差額が生じている（現行家賃>適正家賃）場合には、賃貸人にとって明渡しを要求する合理的理由に乏しく、かつ、借家人にとっても賃貸を積極的に継続する意義が小さいため、借家権の鑑定評価を依頼されるケースは非常に稀である。

なお、賃貸人から建物の明渡しの要求を受けて借家人が不随意の立退きに応ずるときに事実上喪失することとなる経済的利益等、賃貸人との関係において個別的な形をとって具体的に現れる価格は、賃貸人による貸家及びその敷地等と借家権との併合を目的とする価格と捉えることができる。このような場合、価格の種類としては限定価格と考えら

れるが、いずれにしても、個別性が強く、鑑定評価として求めることが相応しくないと判断した場合には、コンサルティング業務として対応すべきである。

また、定期建物賃貸借によるものは、期間満了により正当事由の有無を問わず明渡し
がなされること、賃貸借期間の制限がないこと、賃料改定特約を定めた場合には借地借
家法第 32 条による賃料増減請求に関する規定が適用にならないこと、借家人からの期
間内の解約が制限される（居住用の場合は例外あり）こと、契約形式は書面によること
等の特徴を有する。定期建物賃貸借契約においては、様々な特約が付されている場合も
多いと考えられるので契約の内容に特に留意する必要がある。

借地権及び底地（定期借地権等）（各論第1章）

A 平成26年基準改正の概要

a. 改正の概要

改正前の基準においても、「借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権）をいう。」とされ、定期借地権を含む記述となっていたが、定期借地権及び定期借地権が付着した底地に関する規定の充実に合わせて、借地権及び底地にかかる規定の改正を行った。

改正ポイントの概要は下記のとおりである。

- i 借地権単独で取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化することがあることについて基準で明確化し、借地権付建物に原価法を適用する場合においてこれらの借地権価格が的確に反映できるように改正した。
- ii 「借地権について」として整理されていた基準留意事項について「借地権及び底地について」として、底地の留意事項としての位置づけも明確にした。
- iii 改正前の基準における「賃貸人」や「借地人」という表現について、借地権には建物の所有を目的とする地上権が含まれること等を考慮し、借地借家法の定義に合わせ、それぞれを「借地権設定者」、「借地権者」と改正した。
- iv 宅地の賃貸借等に関連して借地権者から借地権設定者に対して支払われる一時金について、定期借地権において前払地代が多く活用されていることを踏まえ、前払地代を一時金として追記、これに伴い権利金の性格から「賃料の前払的性格を有する」という記載を削除した。
- v 定期借地権が、期間満了時において更新されない借地権であることや契約期間満了時において更地として返還するほか、借地上の建物の譲渡が約定される場合があることを、定期借地権の鑑定評価における留意事項として明記した。
- vi 借地権の価格を求める手法により求められた試算価格の調整方法について、建付地の鑑定評価額において配分法に基づく比準価格及び土地残余法に基づく収益価格を「関連づける試算価格」から「比較考量すべき試算価格」に変更したことに伴い、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い場合と低い場合の双方において変更した。
- vii 借地権及び底地の鑑定評価において、預り金的性格を有する一時金が賃料差額や運用益を通じて、それぞれの価格に影響があることを踏まえ、実際支払賃料に加算する方法等により、価格への影響を的確に考慮することを明確化した。
- viii 借地権の価格を求める場合の総合的勘案事項として、「借地期間満了時の建物等に関する契約内容」や「契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間」を加えた。また定期借地権が付着する底地の

鑑定評価においても、前者を総合的勘案事項として加えた。

- ix 土地の賃貸借契約等において、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることについて明記した。

b. 改正の目的

借地権の新規設定において定期借地権が多く利用される一方で、改正前の基準においては、定期借地権が借地権の定義に含まれることが規定され、借地権及び底地の鑑定評価において考慮すべき借地権の態様の1つとして定期借地権等と規定されるのみであり、定期借地権特有の留意すべき点は規定されていなかった。

したがって、基準において定期借地権特有の留意点等を追加し、より具体的な規定としたものである。

B 平成 28 年実務指針改正の概要

今回の実務指針の改正については、主として定期借地権の評価全般について、留意点の追記を図ったものである。定期借地権評価については平成 24、25 年度において国土交通省「定期借地権・継続賃料評価有識者検討会」の中で検討がなされており、そこで整理された定期借地権にかかる評価のあり方に関する内容を反映させている。

不動産鑑定評価基準

各論 第1章 価格に関する鑑定評価

第1節 土地

I 宅地

3. 借地権及び底地

借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格とは密接に関連し合っているため、以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地借家法の適用を受ける契約かどうか、普通借地権の場合には旧借地法と借地借家法のいずれに基づく借地権かを見極める必要がある。
- ii 借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格との関連のほか、その更地としての価格及び建付地としての価格との関連についても理解しておく必要がある。
- iii 底地の価格は、単なる地代徴収権に相応する価格のみではない。

<解説>

借地借家法は平成4年8月1日の施行日以後に締結される借地・借家関係に適用されるが、改正内容のうち権利の存続に関連する部分については、借地借家法施行前の既存の借地・借家契約には適用しないこととされている。また、旧借地法に基づく既存の借地関係が法施行後に更新された場合でも、更新後の借地関係には旧借地法が適用される。
一方で、借地借家法には、第15条の自己借地権に関する規定や、第17条の借地条件変更の裁判に関する規定など、既存の借地関係にも適用される規定もある。こうした事情から、鑑定評価で対象とする借地権及び底地には、現在では旧借地法の借地契約に基づくもののほかに借地借家法の適用を受ける借地契約に基づくものがあり、鑑定評価に当たっては、あらかじめどちらの法律の下にある契約関係であるかについて見極めることが必要である。

借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格との関連のほか、その更地としての価格及び建付地としての価格との関連についても理解しておく必要がある。

すなわち、借地権と底地を一体として把握する場合の土地の類型は、更地又は建付地

であるが、借地権の価格と底地の価格との合計額は、必ずしもその更地としての価格又は建付地としての価格とはならないことに留意すべきである。借地権は借地条件等により当該宅地の最有効使用が必ずしも期待できない場合があり、また、借地権のうち賃借権については流通性に制約があり、さらに直接に抵当権の目的となり得ないこと等から担保価値の減退等も考えられる。また、底地についても、借地条件等に基づく最有効使用の制約による経済的不利益、借地権が付着していることによる市場性及び担保価値の減退が考えられる。借地権の価格及び底地の価格は、これらの不利益をも反映して個別的に形成されるものだからである。

なお、借地権及び底地は、将来において、更新料・条件変更承諾料等の一時金の授受が見込まれる場合があるほか、底地については、借地権が消滅し完全所有権に復帰することによる最有効使用の可能性、市場性及び担保価値の回復等の期待性を加味して、その価格が形成されるものであり、単なる地代徴収権に相応する価格のみではないことに留意しなければならない。

不動産鑑定評価基準

- ① 宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもあること。

C 解説

借地権者又は借地権設定者に帰属する経済的利益は直ちにそのすべてが市場価値を形成するものではなく、その市場価値は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引慣行及びその成熟の程度によって左右されるので、宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度を判断しなければならない。

不動産鑑定評価基準

- ② 借地権の存在は、必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではなく、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあること。

運用上の留意事項

VII「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(3) 借地権及び底地について

借地権及び底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。

- ① 借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。

C 解説

<基本的考え方>

現行基準で規定する借地権には、単独では取引の対象とされず、価格が観察されないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の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が含まれ、現時点では、定期借地権がこれに該当する。借地権付建物に原価法を適用する場合においては、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

<解説>

一般に借地権取引の慣行については、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域があるが、建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域における借地権の鑑定評価に当たっては、独立鑑定評価に類するものとしてではなく部分鑑定評価として取り扱うべきである。

なお、借地権のうち賃借権の譲渡又は転貸については、譲渡又は転貸についての特約がある場合を除き賃貸人の承諾を要する（民法第612条第1項）。しかし、借地権者が借地上の建物を譲渡しようとする場合において、賃借権の譲渡又は転貸について借地権設定者の承諾が得られないときは、一定の要件の下に、裁判所に対して借地権設定者の承諾に代わる許可の裁判を求めることが出来る（借地借家法第19条第1項、旧借地法第9条の2第1項）ので、建物の取引に随伴して取引される借地権（賃借権）の流通性は、かなり高いものといえることができる（この場合において、裁判所は当事者の利益の衡平を図るため、必要があるときは、賃借権の譲渡又は転貸を条件として、借地条件の変更又は財産上の給付を命ずることがある。）。この借地借家法第19条第1項は定期借地権等にも適用される。借地権単独では取引の対象とされず、価格が観察されない場合にも、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の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は、定期借地権が含まれる。したがって、定期借地権付建物の評価では、この顕在化する借地権の価格を適切に査定する必要がある。

不動産鑑定評価基準

③ 借地権取引の態様

- ア 借地権が一般に有償で創設され、又は継承される地域であるか否か。
- イ 借地権の取引が一般に借地権設定者以外の者を対象として行われる地域であるか否か。
- ウ 堅固建物の所有を目的とする借地権の多い地域であるか否か。
- エ 借地権に対する権利意識について借地権者側が強い地域であるか否か。
- オ 一時金の授受が慣行化している地域であるか否か。
- カ 借地権の譲渡に当たって名義書替料を一般に譲受人又は譲渡人のいずれが負担する地域であるか。

運用上の留意事項

- ② 宅地の賃貸借契約等に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。これらのほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。
- これらの一時金が借地権価格又は底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地契約に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金に分類することができる。(ウ)には、譲渡承諾料のほか、更新料・増改築承諾料・条件変更承諾料等と呼ばれているものも含まれる。
- ii 前記のほか、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがある。
- iii これらの一時金が発生するか否か、また発生したとしても借地権価格又は底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

<解説>

借地権取引の態様には、上記のようなものがあり、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等において、これらの態様を把握することによって、借地権の取引慣行の成熟の程度を知ることができる。

借地契約に関連して、借地権者から借地権設定者へ支払われる一時金には、一般に、(ア) 預り金的性格を有し、通常、保証金と呼ばれているもの、(イ) 借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれているもの、(ウ) 借地権の譲渡等の承諾を得るためのもので、通常、譲渡承諾料又は名義書替料と呼ばれているものがある。このほか、(ウ) に関しては、(エ) 借地契約期間の満了を契機として徴収される場合がある一時金で、通常、更新料と呼ばれているもの、(オ) 借地上の建物の増改築についてこれを制限する旨の借地条件の緩和に伴う一時金として、通常、増改築承諾料と呼ばれているもの、(カ) 非堅固の建物所有を目的とする借地権の堅固の建物所有を目的とする借地権への変更に伴う一時金で、通常、条件変更承諾料と呼ばれているものがある。

さらに、一時金には、前払地代と呼ばれているものがある。前払地代とは、地代の一部又は全部を一括して前払いした場合の一時金をいうが、特に定期借地権の前払地代については、契約期間にわたって賃料の一部又は全部に均等に充当されることや契約期間の満了前の契約解除又は中途解約時における未経過部分に相当する金額の借地権者への返還の取り決め等の要件を具備すれば、一時金として授受されていても当該年分の賃料に相当する金額での税務処理ができる。定期借地権では、この税務上の取扱い⁴⁵が示されたことを契機として前払地代方式が多く利用されるようになってきており、それを受けて、平成26年の基準改正⁴⁶で(キ)定期借地契約において授受される前払地代が、新たな一時金として位置づけられたものである。

これらの一時金については、例えば、更新がない定期借地権においては更新料の発生は見込まれず、また、借地権譲渡における譲渡承諾料又は名義書替料については、将来キャッシュフローに影響を与えるものだけが借地権価格を形成する。さらに前払地代方式での定期借地権⁴⁶においては、未経過前払地代(前払地代の未経過部分に相当する金額)の別途精算⁴⁷を前提とした価格となるが、未経過前払地代は時の経過に伴い毎年の地代に振り替わっていく⁴⁸ため、未経過前払地代はその運用益及び償却額⁴⁹を通じて定

45 平成16年12月16日国土交通省土地・水資源局長より実施された「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取り扱いについて(照会)」について平成17年1月7日付国税庁課税部長による回答で前払地代の税務上の取扱いが明確になったものである。

46 一時金として授受された前払地代について当該年分の地代に相当する金額での税務処理ができる要件を具備した定期借地権をいう。

47 借地権設定者との間で新たに未経過前払地代に相当する前払地代を支払うか、借地権設定者は関与せず新借地権者が旧借地権者に対して定期借地権の対価のほかに借地権設定者に対する未経過前払地代の返還債権の対価を支払うことでの精算が考えられる。

48 当該毎年の地代の振替に伴い、借地権設定者への未経過前払地代の返還債権は年々減少

期借地権価格に影響を及ぼす等、どのような一時金が発生するか否か、また発生したとしても借地権価格又は底地価格を構成するか否かについてその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

運用上の留意事項

③ 定期借地権及び定期借地権が付着した底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。

(ア) 定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと

(イ) 契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があること

C 解説

借地借家法には、一定の期間が満了すれば借地関係は更新されずに契約が終了する借地制度、すなわち定期借地権がある。旧法借地権及び普通借地権の場合、建物が存続する限り契約が更新されることが多く契約期間は事実上半永久的なものとなるが、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、最終的に契約期間満了時にはその経済価値はゼロとなると考えられる。

定期借地権は、一般定期借地権、事業用定期借地権等及び建物譲渡特約付借地権に分けられ、例えば借地借家法第 22 条のいわゆる一般定期借地権では、借地期間を 50 年以上とすることを条件として、a. 契約の更新をしない、b. 建物再築による期間の延長をしない、及び c. 借地借家法第 13 条の規定による建物の買取りの請求をしない、という 3 つの特約を公正証書などの書面で契約をすることで成立する。

定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされない借地権であるため、契約期間満了時において借地権者が建物を取り壊した上で借地権設定者へ更地として返還することが原則になる。鑑定評価においては、借地権者が将来負担すべき建物取壊費用及び建物取壊しにより使用収益が期待できない期間が発生することも考慮する必要がある。なお、借地上の建物の無償あるいは有償の譲渡等特約が付されている場合もあるので、借地期間満了時における建物の取扱い等、契約内容について確認を行うことが重要である。

また、定期借地権については、契約残存期間と市場価値は必ずしも一定率で低減していくものではなく、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ので留意が必要である。

することとなる。

⁴⁹ 未経過前払地代の毎年の振替額とそれを一時金として支払うための借地権者の運用益獲得機会の喪失相当額分を意味する。

不動産鑑定評価基準

④ 借地権の態様

- ア 創設されたものか継承されたものか。
- イ 地上権か賃借権か。
- ウ 転借か否か。
- エ 堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固の建物の所有を目的とするか。
- オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。
- カ 契約期間の定めの有無
- キ 特約条項の有無
- ク 契約は書面か口頭か。
- ケ 登記の有無
- コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

C 解説

ア 創設されたものか継承されたものか。

現借地権者が借地権設定者から直接権利設定を受けたものか、第三者から継承したのかの別である。創設された借地権である場合には、借地権者と借地権設定者との個人的関係が反映された契約内容となっている場合があるが、継承されたものについてはこれらが薄められてある程度標準化していることが多い。また、継承された借地権であることは、その地域で借地権の取引慣行がある程度存することを示唆することになる。なお、定期借地権においては、定期借地契約を継承せずに、新たな定期借地契約が締結されていることもあることに留意すべきである。

イ 地上権か賃借権か。

地上権は物権であり譲渡性があるのに対し、賃借権は債権であって特約のある場合を除き借地権設定者の承諾又は借地権設定者の承諾に代わる裁判所の許可がなければ譲渡又は転貸することができない。

ウ 転借か否か。

借地権設定者の承諾を得て、借地権者が借地権を転貸した場合には転借地関係が発生する。転借地権は、借地権者の地代不払い等の債務不履行により、借地権設定者から原借地契約が解除される場合があるなど、通常の借地権と比較して権利の安定性に欠ける面がある。

エ 堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固の建物の所有を目的とするか。

借地借家法第3条では、堅固・非堅固による借地権の存続期間の区別を廃止し約定最短期間を30年とした。同法第4条では、更新後の借地期間について同じく堅固・非堅

固の区別を廃止し、1回目の更新後の期間は20年、2回目以降の更新後の期間は10年に短縮した。

旧借地法第2条第1項では、借地権の存続期間は堅固の建物の所有を目的とするものについては60年、その他の建物の所有を目的とするものについては30年とされている。なお、同条第2項では、契約によって堅固の建物の所有を目的とするものは30年以上、その他の建物については20年以上とすることができるとしている。また、旧借地法第5条では、更新後の借地期間は堅固の建物の所有を目的とするものについては30年、その他の建物の所有を目的とするものについては20年とされている。例外として、大規模な災害の被災地における借地借家に関する特別措置法（平成25年6月26日法律第61号）による被災地短期借地権の存在期間がある。

また、借地契約において建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合にはそれに従うことになるが、事情変更があった場合には借地条件の変更を裁判所に申し立てることが認められる。借地借家法第17条第1項では、「建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる」とされている。なお、借地借家法施行前に設定された借地権についても、その借地条件の変更の申立てが借地借家法施行後である場合には、旧借地法ではなく、借地借家法第17条が適用されることとなる⁵⁰（附則第10条）。

なお、旧借地法が適用になる借地権においては、借地契約で特に借地上の建物の種類及び構造の定めがない場合、同法第3条により堅固の建物以外の建物の所有を目的とする借地権とみなされる。新法においては堅固建物・非堅固建物の区別をなくしたことから、こうした規定は設けられていない。また、定期借地権も同様に、堅固建物・非堅固建物による区別はない。

オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。

建物の用途が近隣地域の標準的使用に適合しているか否かは、借地権の市場性に影響を及ぼすこととなる。特に事業用定期借地権においては、居住の用以外の「専ら事業の用に供する建物の所有を目的」とする賃貸借であることが公正証書の中で明確にされているので、留意が必要である。

また、建物の種類、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において用途を

⁵⁰ 旧借地法第8条の2第1項においては、非堅固の建物の所有を目的とする借地権が防火地域の指定等により堅固の建物の所有を目的とすることを相当とするに至った場合に当事者間に協議が調わなかったときは、裁判所は当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができることとされ、非堅固の建物の所有を目的とする借地条件を堅固の建物の所有を目的とする借地条件に変更する申立てのみに限られていた。

変更したり、そのために建物の増改築、建替え等をしようとしたりするときには、一般に借地権設定者の承諾を必要とし、条件変更承諾料や増改築承諾料等の一時金を負担することとなることに留意する必要がある。定期借地権の場合においてもその使用目的の変更や建物の増改築、建替え等をしようとするときは、借地権設定者の承諾が必要と考えられるが、借地期間満了時に契約が終了することを踏まえ、定期借地権設定契約等の内容及び、これらの一時金に関する市場慣行等についての観察に努めることが必要である。

なお、居住用建物の用に供される土地等については、公租公課の軽減があることに留意する必要がある。

カ 契約期間の定めの有無

旧借地法では、借地権は建物の朽廃により消滅する場合があるが、借地契約期間が満了しても建物が存する限り、借地権設定者に正当事由がない場合には借地契約は更新される。したがって、借地契約の実質的な存続期間は、借地上に存する建物との関連性に基づいて判断することが必要であるとともに、借地契約の更新に当たって更新料等の一時金を負担する場合があることに留意すべきである。また、借地権設定者の正当事由の存在により借地権が消滅する場合には、借地権者は建物買取請求権を行使でき、その買取価格は、「建物の時価」であり、判例により、建物自体の価格にいわゆる場所的利益が付加されることが認められていることに留意すべきである。判例では、「時価とは、建物を取り壊した場合の動産としての価格ではなく、建物が現存するままの状態における価格である。そして、この場合の建物が現存するままの状態における価格には、当該建物の敷地の借地権そのものの価格を加算すべきではないが、当該建物の存在する場所的環境については参酌すべきである。ただし、特定の建物が特定の場所に存在するということは、建物の存在自体から当該建物の所有者が享受する事実上の利益であり、また建物の存在する場所的環境を考慮に入れて当該建物の取引を行うことは、一般取引における通念であるからである」（最高裁判例昭和35年12月20日）とされている。

契約期間に関して借地借家法では、旧借地法にあった堅固・非堅固の別をなくし、最短期間を一律30年、契約でこれより長い期間を定めたときにはその期間とすることとした（第3条）。借地権の更新後の期間については最初の更新に限って20年、2回目以降の更新は10年とした（第4条）。借地権者の更新請求に対して借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には契約は更新されないが、その異議には正当事由が備わっていない（第5条、第6条）。借地権者が建物のある借地の使用を継続していることに対し、借地権設定者が正当事由のある異議を遅滞なく述べなかったときは、契約は更新されたものとみなされる（第5条）。これを法定更新といい、法定更新後の存続期間は、更新請求による更新の場合と同じである。建物の存在を法定更新の要件とすることによって、建物が存続しない場合にはそもそも法定更新の対象にならないとした。また、更新拒絶の要件である「正当事由」の判断において考慮される事情を具体的に明

確化した（第6条）ほか、借地上の建物の滅失と朽廃の区別を廃止し、期間の定めのない借地上の建物が朽廃しても借地権は消滅しないこととした（第7条、第8条）。

キ 特約条項の有無

増改築を禁止する旨の特約があるときは、その特約は有効であり、借地権設定者の承諾がなければ増改築を行うことができない。しかし、増改築の禁止の特約があっても土地の通常の利用上相当とすべき増改築について借地権設定者の承諾を得られないときは、借地権設定者の承諾に代わる許可の裁判（借地借家法第17条第2項、旧借地法第8条の2第2項）を求めることができることに留意しなければならない。

また、更新料については法律自体では義務づけられていないが、取引慣行に基づく当事者の特約によって支払いが行われるケースも多い。このため、更新料に関する特約についての確認と合わせて、過去における更新料の支払状況についても確認することが必要である。

また、いわゆる一般定期借地権と平成20年1月1日の借地借家法の一部改正後の事業用定期借地権等のうち、存続期間が30年以上50年未満のものについては、a. 契約の更新をしない、b. 建物再築による期間の延長をしない、c. 法第13条の規定による建物の買取請求をしない、という3つの特約を定めることにより、定期借地権になるとされている。一方、借地借家法第24条の建物譲渡特約付借地権においては、借地権を消滅させるため、30年以上経過した日に相当の対価で借地上の建物を借地権設定者に譲渡する旨の特約を結ぶことができるとされている。契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があることから、特約の内容はよく確認することが必要である。

ク 契約は書面か口頭か。

一般に借地契約は書面によって行われることが多いが、口頭での契約に留まる場合もある。口頭である場合においても借地契約の効力自体には違いはないが、当事者間の個人的関係により地代が長く据え置かれているなど、書面による借地契約との差異がある場合がみられるので留意する必要がある。地代の授受がない場合には使用貸借契約となるが、地代が著しく低廉なものに留まっている場合にも、借地契約でなく使用貸借契約とされる場合がある。

また、権利の態様の確認に当たっては、基準総論第8章の規定に従い契約内容を的確に確認する必要がある。確認すべき主な契約内容は、契約の目的、契約の種類、契約当事者、契約期間、契約数量、月額支払賃料、一時金の有無とその内容、賃貸条件等に係る特約（利用方法に関する特約の有無及びその内容、賃料改定特約の有無及びその内容、増改築禁止特約の有無及びその内容、賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無及びその内容）等である。特に依頼目的が売買の場合においては、売買に伴い契約期間や地代等の借地条件が変更される場合もあるため、鑑定評価の前提となる契約内容について明記することが必要になる。なお、借地借家法第22条の一般定期借地権の場合には書面に

よる契約が要件となり、同法第 23 条の事業用定期借地権等の場合には公正証書による契約であることが要件となっている。

ケ 登記の有無

借地権は登記をすることによって第三者に対抗することができる。しかし、借地権が賃借権の場合、賃借人は登記請求権を持たないが、借地借家法第 10 条により、借地権はその登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは第三者に対抗することができる。この場合、建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。）があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有するとされる。しかし、建物の滅失があった日から二年を経過した後には、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限るとされている。

コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

定期借地権は、定期借地権には第 22 条のいわゆる一般定期借地権、第 23 条の事業用定期借地権等、第 24 条の建物譲渡特約付借地権の 3 種類がある。これら 3 つの定期借地権は存続期間、利用目的による制限、特約事項、契約の方式、借地関係の終了事由などが異なるので、こうした側面からも借地権の態様を明らかにする必要がある。

不動産鑑定評価基準

（1）借地権

C 解説

借地権とは、「借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は賃借権）をいう。」と定義されている。したがって、建物以外の工作物又は竹木等を所有するため他人の土地を使用する権利及び使用貸借契約に基づいて土地を使用する権利は借地権から除かれている。

借地借家法は、借地法を廃止（附則第 2 条（建物保護に関する法律等の廃止））し、法定更新制度を認める普通借地権についてそのルールを定め、更新がない定期借地権制度を新たに創設した。しかし、附則第 4 条（経過措置の原則）で「この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。」としながらも、「ただし、附則第 2 条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。」とし、附則第 5 条以降において「なお、従前の例による」として、旧法の条文が適用される借地権の存在を認めている。

	旧借地権	普通借地権	定期借地権				
			一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	改正前事業用借地権	改正後事業用定期借地権等	
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	制限なし	事業専用建物の所有目的に限定	事業専用建物の所有目的に限定	
存続期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上（当事者による期間の定めが無い場合は、堅固建物60年、非堅固建物30年）	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 20年以下	10年以上 30年未満	30年以上 50年未満
契約更新	終了に関する特約は無効	終了に関する特約は無効	更新排除の特約が必要	建物譲渡により借地権は消滅	なし	なし	更新排除の特約が必要
再築による期間延長	〃	〃	期間延長しない旨の特約が必要	〃	なし	なし	期間延長しない旨の特約が必要
更新後の期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上	1回目20年 2回目以降10年	なし	なし	なし	なし	なし
建物買取請求権	あり	あり	買取請求排除特約が必要	あり	なし	なし	買取請求排除特約が必要
設定方式	規定なし	規定なし	書面による	規定なし	公正証書による	公正証書による	公正証書による
終了事由	正当事由 期間満了前の建物朽廃	正当事由	期間満了	建物譲渡	期間満了	期間満了	期間満了

このほか、借地借家法第25条に基づき、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合に、借地借家法の規定の一部が適用されない一時使用目的の借地権がある。

不動産鑑定評価基準

① 借地権の価格

借地権の価格は、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づき土地を使用

収益することにより借地権者に帰属する経済的利益（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。

借地権者に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。

ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益

イ 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離（以下「賃料差額」という。）及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分

C 解説

借地権は、法的側面からみると、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）によって、最低存続期間が保証され、定期借地権等を除き、契約期間が経過しても借地権設定者に更新拒絶のための正当事由がない限り借地契約は更新され、第三者への譲渡の可能性もあり、契約期間内において建物の建替えの可能性も有し、建物買取請求権を有する等、借地権の強化、安定化が図られている。また、経済的側面からみると、土地の効用の増大、利用価値の増大に伴う地価の上昇に対し、一般に、地代が低廉であることから、借地権者に帰属する経済的利益が発生していることが認められる。

借地権の価格は、この借地権者に帰属する経済的利益に着目した市場参加者が多数現れ（有効需要）、市場において借地権の売買が一般化し、慣行化していくことによって形成され、その市場価値を貨幣額をもって表示したものである。また、地代の低廉化は、地代に代わる一時金（権利金、保証金、敷金、更新料、譲渡承諾料等）の授受の慣行を発生させ、このことが借地関係を一層複雑にしている。したがって、借地権の鑑定評価においては、地代、一時金及びこれらの借地権価格との関連性に留意すべきである。

「借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料」とは、当該宅地を一定期間使用収益するための正常賃料相当額を意味するものであるが、借地条件により当該宅地の使用収益が制約されている場合には、その制約条件下における宅地の経済価値に即応した適正な賃料をいうものである。

不動産鑑定評価基準

② 借地権の鑑定評価

借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。

C 解説

借地権の鑑定評価に当たっては、a. 再調達原価を求めることができないこと、b. 借地権は単独又は建物の取引に随伴して取引されること、c. 借地権付建物が獲得する総収益から借地権に帰属する純収益が求められること、d. 借地権の取引慣行が成熟している地域では、借地権割合を把握することができること、及び、e. 借地権の価格は賃料差額等の借地権者に帰属する経済的利益を要素として成り立つものであること等から、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にすることとなる。

なお、現時点では定期借地権単独での取引は多くないため、一般的に、定期借地権の評価は、借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域における鑑定評価の手法を適用せざるをえないと考えられる。ただし、定期借地権であっても、定期借地権付建物の売買市場が形成されている場合等においては、取引慣行が成熟している地域と同様の手法が適用可能な場合もあるので留意が必要である。

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

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を関連づけて決定するものとする。

運用上の留意事項

- ④ 借地権及び底地の鑑定評価においては、預り金的性格を有する一時金についてはその運用益を、前払地代に相当する一時金については各期の前払地代及び運用益を、それぞれ考慮するものとする。

C 解説

借地権、特に定期借地権の取引事例資料の収集は困難性を伴うが、取引事例比較法はできる限り適用すべきである。取引事例比較法の適用に当たっては、地域の実情等に基づいて個別的要因が標準的である借地権を設定し、これと取引事例との要因を比較していくことが有用である。借地権にあつては、借地権の種類、一時金の内容、契約上の建物の構造・用途、残存期間等、契約内容の類似性に留意して事例の収集・選択を行わなければならない。

土地残余法は、当該借地権付建物の生み出す純収益を借地権と建物等に適正に配分できる場合に有効である。したがって、評価対象である建物等が新築もしくは築後間もないものである場合、もしくはその土地に当該借地契約を前提とする最有効使用の借地権付建物等を想定する場合に、適用が可能である。この場合、土地に係る公租公課については、これに代えて地代相当額を計上する。還元利回りは、借地権が更地に比べ流動性、安定性に劣るものであるため、更地に対するものよりも高くなる傾向があり、借地権の態様によっても異なる。

定期借地権評価において土地残余法を適用する場合は、定期借地権に帰属する純収益を有期還元して求めた価格から将来の建物取壊費用の現在価値を控除して求める。その場合の利回りは、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がある。

さらに、土地残余法に換えて、DCF法（開発賃貸型）を適用することが有用な場合もある。定期借地権においては、分析期間は原則土地賃貸借契約全期間に亘り、取壊期間に相当する未収入期間及び取壊費用をも考慮する必要があることに留意すべきである。

当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得る手法（いわゆる賃料差額還元法）は、前記基準各論第1章第1節I3.（1）①イの観点から借地権の価格を求める手法である。

賃料差額還元法の適用に当たっては、賃料差額全体を還元するのではなく、賃料差額のうち、借地権者に帰属する部分の中で取引の対象となる利益を査定し、その利益が持続する期間に基づいて還元利回りで還元して求める。なお、定期借地権で賃料差額還元法を適用する場合には、有期還元式を採用し、最後に将来の建物取壊費用の現在価値を控除して求めるものとする。

借地権割合により求める手法（いわゆる借地権割合法）は、借地権の取引慣行が成熟するに従って借地権の取引価格が借地権割合を基準として判定されるようになるという市場の実態に着目した手法である。この場合の借地権割合は、当該地域の標準的な態様の借地権価格の更地価格に対する割合から当該地域の標準的な借地権割合を把握し、対象不動産の借地契約の内容、契約締結の経緯及び経過した借地期間等の借地権の個別性を考慮して適正に修正して求めることとなる。取引慣行が未成熟である定期借地権については、一般的に借地権割合法を適用することは難しく、その場合は試算価格の調整において、旧法借地権及び普通借地権の借地権割合から求めた価格を参考にする程度にとどまるものと考えられる。

借地権者が借地権設定者に支払う前払地代については、未経過前払地代の償却額と一時金として支払うことに伴う運用益獲得機会の喪失相当額を、また借地権者が借地権設定者に差し入れる預り金的性格を有する一時金については当該一時金を差し入れることによる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⁵¹。前払地代がある場合の定期借地権価格は、未経過前払地代の別途精算を前提とした価格となるが、未経過前払地代は時の経過に伴い毎年の地代に振り替わってゆくため、実際支払地代が同じであっても未経過前払地代がない場合の定期借地権価格と比較して低下し、底地価格は上昇する。また同様に実際支払地代が一定であっても、差入保証金等が存在する場合の借地権価格は差入保証金等がない場合の借地権価格と比較して低下し、預り保証金等が存在する場合の底地価格は預り保証金等がない場合の底地価格と比較して上昇することに留意する必要がある。

なお、建物の取引に随伴して取引の対象となっている借地権及び建物の用に供されている借地権は、その全体の鑑定評価の内訳としてその借地権について部分鑑定評価するものであるので、鑑定評価報告書には、借地権に関するもののほか、少なくとも当該借地上に存する建物等の構造、規模、用途、数量、配置の状態等及び建物賃借権等の権利が存する場合はその内容を記載すべきである。

また、借地権も敷地と建物との適応の状態に関連した減価の必要があることに留意しなければならない。

不動産鑑定評価基準

この場合においては、次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)を総合的に勘案するものとする。

- (ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数
- (ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- (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
- (オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り
- (キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格
- (ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容
- (ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

C 解説

<基本的考え方>

⁵¹ 「証券化実務指針」参照。

借地権の総合的勘案事項として、定期借地権には特有の2つの総合的勘案事項がある。

<解説>

基準は、借地権の鑑定評価における手順全般において考慮すべき事項として、次の(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の評価にあつては、(ア)から(ケ)までに掲げる事項)事項を例示している。

(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度

対象不動産の賃料は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産と代替、競争等の関係を通じて相互に影響し合つて定まるものであるから、代替可能な他の不動産の賃料の改定の動向及びその程度を判断するとともに、賃料はその契約内容、契約締結の経緯等により極めて個別性が強いものであるため、これら契約内容、契約締結の経緯等の検討を行い、賃料の改定の実現性とその程度を判断しなければならない。

(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

借地権の態様はその借地権に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する大きな要因の一つである。また、旧法借地権の実質的な存続期間は、建物の残存耐用年数と密接な関係があり、定期借地権の場合には建物の残存耐用年数は借地期間の残存年数と密接な関係がある。

(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

借地権設定契約締結の経緯は、その借地権に個別性を生じさせ価格に影響を及ぼす。借地権の価格は、借地期間中において自然にその価格が発生する場合があります。また、借地期間の経過に比例して必ずしも減価するものではないが、借地残存期間が短くなれば更新料等一時金の額及びこれに関する契約内容を特に考慮しなければならない。なお、定期借地権の場合には借地期間満了に向けて減価する傾向が強まることに留意する必要がある。

(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

預り金的性格を有する一時金は、賃貸借等が継続される期間における実際支払賃料の額に影響を及ぼすが、借地権者からみると資金を借地権設定者に預託することによる運用機会喪失コストとなるため、借地権の価格を低める要素となる。また、預り金的性格を有する一時金の授受があつ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権は新たな借地権者へ当然には承継されない(最高裁判例昭和53年12月22日⁵²)とされているため、売買に際しての当

⁵² 最高裁判例昭和53年12月22日では「土地賃貸借における敷金契約は、賃借人又は第三者が賃貸人に交付した敷金をもつて、賃料債務、賃貸借終了後土地明渡義務履行までに生ずる賃料額相当の損害金債務、その他賃貸借契約により賃借人が賃貸人に対して負担することとなる一切の債務を担保することを目的とするものであつて、賃貸借に従たる契約ではあるが、賃貸借とは別個の契約である。そして、賃借権が旧賃借人から新賃借人に移転

該一時金の返還債権の承継について確認できないときであっても、鑑定評価上どのような取り扱っているのかについて明確にしておくことが必要である。

借地権の設定の対価とみなされ、通常、権利金と呼ばれている一時金は、賃貸借等の終了とともに借地権設定者から借地権者に返済されることはなく、実際支払賃料の額に影響を及ぼすとともに借地権の価格を構成する要素となるものである。

借地権の譲渡等の承諾を得るための一時金である譲渡承諾料又は名義書替料は、通常、借地権者（売主）側において借地権設定者から承諾を得るための手数料的なものと解され、取引における借地権の価格とは別に借地権設定者に支払うため、直ちに借地権価格を構成する要素とはならない。しかしながら、将来の転売を想定する場合には借地権者における将来の支出として、借地権の価格に影響を与える場合がある。

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等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、実際支払地代が同一の場合であっても、未経過前払地代の償却額と一時金として支払うことに伴う運用益獲得機会の喪失相当額は借地権の価格に影響を与える。このように、契約に当たって授受された一時金については、その額、その性格、これに関する契約条件、社会的慣行等を考慮して個別に判定する必要がある。

（オ）将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

借地上の建物の増改築について、これを制限する旨の借地条件の緩和及び非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権への変更に伴い一時金の授受等が見込まれる場合には、これらの内容を検討し、借地権の価格又は底地の価格に反映させる必要がある。

なお、借地権の売買に関連して鑑定評価を行う場合には、名義書替料、更新料等の一時金と鑑定評価額との関連及びその負担者を明確にしておくべきである。

（カ）借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

借地権者に帰属する経済的利益は、直ちに市場価値を形成するものではなく、その経済的利益の市場価値は、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における市場での取引慣行によって左右されるものである。また、底地の取引利回り（還元利回り）は、借地権の還元利回りと密接な関連があるものであるが、借地権設定者が収受する地代収入は借地権者が借地上において行う事業における収入と比較しリスクが低い一方で、取引における流動性は一般には低いとも考えられるため、これらの差異を踏まえて形成される

され賃貸人がこれを承諾したことにより旧賃貸人が賃貸借関係から離脱した場合においては、敷金交付者が、賃貸人との間で敷金をもって新賃貸人の債務不履行の担保とすることを約し、又は新賃貸人に対して敷金返還請求権を譲渡するなど特段の事情のない限り、右敷金をもって将来新賃貸人が新たに負担することとなる債務についてまでこれを担保しなければならぬものと解することは、敷金交付者にその予期に反して不利益を被らせる結果となつて相当でなく、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は新賃貸人に承継されるものではないと解すべきである。」とされている。

ことに留意する必要がある。

(キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

借地権の価格と底地の価格の合計額は、原則として更地としての価格又は建付地としての価格を超えるものではないので、更地としての価格又は建付地としての価格は借地権の価格の上限値となる。ただし、地代水準、借地権者の信用度、賃料改定条項によっては更地としての価格又は建付地としての価格を上回る場合があることに留意する。

(ク) 借地期間満了時の建物等に関する契約内容

定期借地権の評価において、特に勘案すべき項目である。

建物譲渡特約付借地権（借地借家法第 24 条）においては、建物について相当の対価での買い取りが予定されるため、建物の相当の対価に関する取り決めは借地権価格に影響するので留意が必要である。また、いわゆる一般定期借地権（借地借家法第 22 条）、事業用定期借地権等（借地借家法第 23 条）では、契約終了に際して、通常建物や構築物等の取壊費用等が発生するが、この場合、建物取壊し等の原状回復をどの程度行うかについては借地権設定契約書で内容を確認した上で、取壊しの費用や期間の査定を行う必要がある。

さらに、これらの定期借地権においても借地期間満了時に更地返還するのではなく、建物の無償あるいは有償の譲渡特約などの方法（建物存置型）も、定期借地権設定契約又はその後の覚書等により採用されていることがあるため、これらの書類の存在について確認することも必要である。

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られるが、定期借地権の制度趣旨に鑑みれば、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、再契約する旨の予約契約が既に取り交わされている場合等で、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。

(ケ) 契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

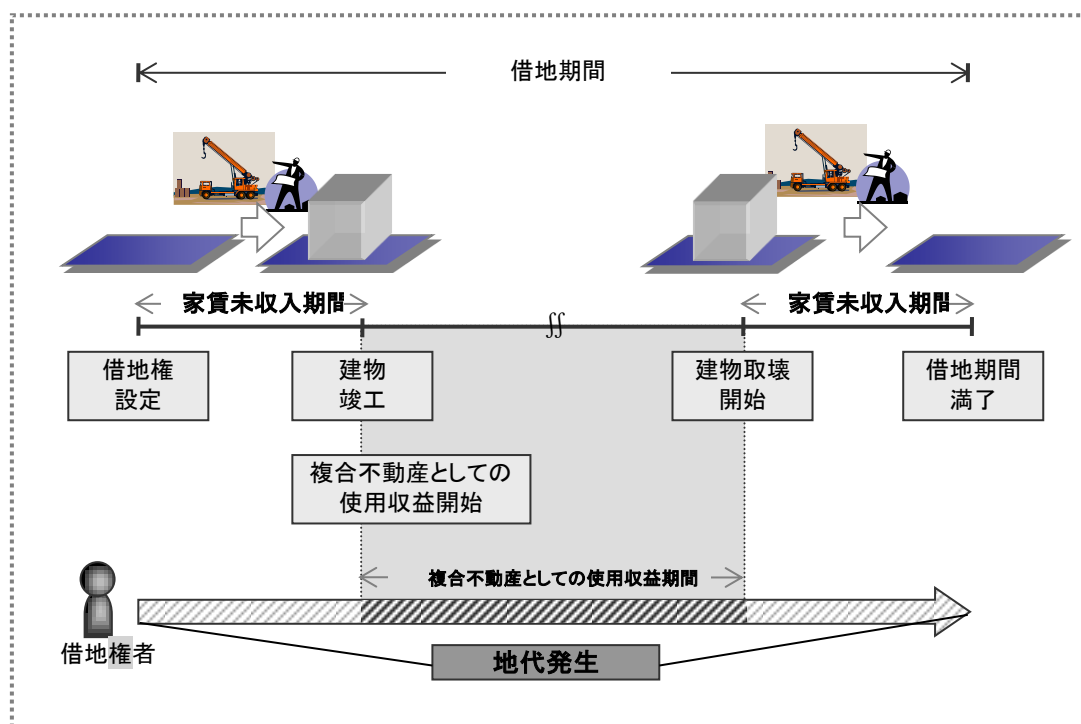
定期借地権の評価において、特に勘案すべき項目である。

定期借地権のライフサイクルとは、通常、次のようなものである。

- ①借地権設定契約を締結し、
 - ②契約の目的となっている建物を建築し、竣工後、複合不動産として使用収益を開始する。
- 契約期間が経過し、契約終了前に、
- ③借地上の建物を取り壊し、
 - ④契約期間満了時に更地として返還する。

つまり、地代の発生は、土地賃貸借契約期間全期間に及ぶが、借地上の複合不動産の収益獲得期間は、土地賃貸借契約期間ではなく、建物の建築や取壊し期間を除いた期間となる。このため、定期借地権に係る諸類型の収益価格等を求める場合には、これらの収益獲得期間や未収入期間における必要諸経費等について留意する必要がある。

【複合不動産としての使用収益が期待できない期間（イメージ）】



不動産鑑定評価基準

イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域

借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格及び当該借地権の存する土地に係る更地又は建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、前記ア（ア）から（キ）までに掲げる事項（定期借地権の評価にあつては、（ア）から（ケ）までに掲げる事項）を総合的に勘案するものとする。

C 解説

土地残余法による収益価格、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格の求め方については、借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域における場合に同じである。

更地又は建付地としての価格から底地価格（正常価格）を控除して得た価格を求める手法の適用に際しての底地価格の判定に当たっては、特に賃貸借等の契約の満了等によって復帰する経済価値の増分、すなわち当該宅地の最有効使用が借地条件によって制約されている場合にはその制約が取り除かれることによる最有効使用の実現の可能性、市場性及び担保価値の回復に即応する経済価値の増分の帰属について適正に判断することが必要である。

また、借地権（賃借権である場合）の第三者との取引において、譲渡承諾料又は名義書替料の支払いが慣行として成立している地域にあっては、通常、借地権者（売主）側において借地権設定者から承諾を得るための手数料的なものと解され、取引における借地権の価格とは別に借地権設定者に支払うため、原則的には借地権価格を構成する要素とはならない。しかしながら、実質的には借地権の対価から支払われることとなるため、借地権の譲渡人の手取額は、名義書替料を控除したものとなる。借地権設定者と借地権者間の取引においては、この名義書替料は不要であるので、借地権者からみれば、名義書替料相当額を控除した額が借地権価格の下限値となる。

一方、借地権設定者からみると、借地契約が終了し、又は解消することにより直ちに完全所有権に復帰し、市場性及び担保価値が回復することにより、借地権設定者が留保していた契約減価相当分がある場合には、その価値の顕在化等による経済価値の増分が享受できる。このため名義書替料相当額の全部又は一部と増分価値とを底地の正常価格に加算した額が底地価格の上限値となるので、借地契約の終了等の事由、当事者間の個別的事情等を勘酌し、適切に判定すべきである。

借地権設定者が借地権の併合を目的とする売買に関連する場合については、借地権の存する土地が完全所有権に復帰することとなり、当該土地に増分価値が生ずることとなるので、第三者が介入する余地がなくなり市場が相対的に限定されることから限定価格となる場合も考えられる。しかし、借地権取引の態様は都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもある。借地権設定者が借地権の併合を目的として売買する場合においても、完全所有権に復帰することになることによる増分価値を考慮して取り引きされないことが標準的であり、第三者間取引の場合とその取引価格に差異がみられないような場合には、正常価格と限定価格が乖離しないので、求める価格は正常価格となる。一方、売買価格が正常価格と金額的には同一であっても、名義書替料の影響により借地権設定者へ売却するほうが、借地権者の手取り額において第三者へ売却する場合と比較して優位となり、市場が相対的に限定される場合があることにも留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

(2) 底地

底地の価格は、借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する可能性があることに留意すべきである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 借地権設定者に帰属する経済的利益とは、当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値をいう。
- ii 将来見込まれる一時金の経済的利益については、借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する可能性がある。

<解説>

底地の価格は、地代徴収権に相応する価格のほかに将来見込まれる名義書替料、更新料、増改築等承諾料等の一時金の経済的利益及び借地権が消滅し完全所有権に復帰することによる当該土地の最有効使用の実現の可能性、市場性及び担保価値の回復等による経済的利益を加味して形成されるものである。

なお、建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、これらの借地条件を変更することによって、借地権者にとっては、より効用の高い利用が可能となる一方、借地権設定者にとっては借地期間の長期化等により、更地復帰の可能性が減退することも考えられる。このため、条件変更承諾料や増改築承諾料については、条件変更や増改築等により実質的な借地期間が長期化し、完全所有権に復帰するまでの期間が長期化することにより底地価格を低下させる要因となる場合もあることに留意が必要である。

不動産鑑定評価基準

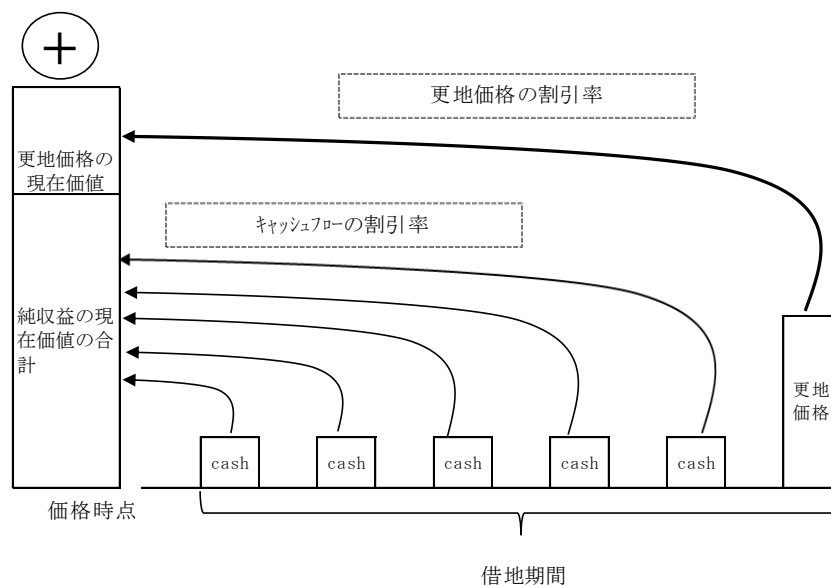
底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。

この場合においては、前記(1)②ア(ア)から(キ)までに掲げる事項(定期借地権の付着している宅地の評価に当たっては、(ア)から(ク)までに掲げる事項)を総合的に勘案するものとする。

また、底地を当該借地権者が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

C 解説

底地の収益価格は、借地期間中における每期キャッシュフローの現在価値の合計額に、契約期間満了等により復帰する経済的利益(更地価格)の現在価値を加算して求めることが原則である。



法定更新が認められる旧法借地権、普通借地権については、多くの場合において更地復帰の可能性が低いことから、旧法借地権、普通借地権の付着した宅地の収益価格は直接還元法(永久還元法)により求め、期間満了等により復帰する経済的利益の可能性については利回りに織り込むことが一般的である。将来見込まれる一時金については、利回りの中に織り込むか、もしくは個別に査定した一時金の現在価値を加算することで対応する。

定期借地権が付着する底地の収益価格は、原則として直接還元法(有期還元法：インウッド式)とDCF法のいずれかを適用又は両者を併用して求めることが適当である。ただし、借地に係る契約上の残存期間が相当長期(例えば50年以上)である場合には、収益価格に

占める復帰価格の割合が非常に小さくなることから、永久還元法を適用して収益価格を求める方法もありうる。

なお、契約締結時に権利金等の授受がない場合等において、比較的高額な地代が設定されている場合がある。特に現行地代が借地人の負担可能地代を超えている場合には、地代の減額改定リスクが高いことに留意し、当該リスクをキャッシュフローまたは割引率の査定に適切に反映させる必要がある。

定期借地権が付着している宅地については、定期借地権固有の総合的勘案事項である、「(ク)借地期間満了時の建物等に関する契約内容」について勘案する必要があるが、例えば建物を有償で購入する場合には、借地期間満了時に復帰する建物及びその敷地の現在価値から当該建物買取費用の現在価値を控除する必要がある。なお、もうひとつの定期借地権固有の勘案事項である「(ケ)契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間」は、建物建築時や解体時においても契約期間内となるため、原則的に、底地の価格には影響しないが、当該期間について地代が改定される等の特約がある場合には底地の価格にも影響する可能性があることに留意する。

また、底地の比準価格は、所有権に係る取引事例比較法の適用上の留意事項に加え、特に取引事例に係る契約内容の把握と、その補正が適切になされることに留意すべきである。

次に、底地を当該借地権者が買い取る場合は、底地を第三者に譲渡する場合に比べると当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に完全に帰属することによる当該土地の最有効使用の可能性、市場性及び担保価値の回復等に即応する経済的利益があることが通常であるから、その経済価値の増分を考慮して得た額を前記の底地の価格に加算して求めなければならない。なお、この経済価値の増分を鑑定評価額に反映させることによって求められた価格の種類は、限定価格となる。

新規賃料（宅地 賃貸事業分析法）（各論第2章）

A 平成26年の基準改正内容の概要

宅地の新規賃料を求める手法として新たに賃貸事業分析法（対象地上に建物等の建設を想定し、当該建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）を追加した。

B 平成26年の基準改正の目的

定期借地権を活用した建賃貸事業が増えつつある中、対象地上に直接的に想定した建物における新規家賃から新規地代を求める手法を、新たに宅地の新規賃料を求める手法として位置づけるものである。

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

I 新規賃料を求める場合

2. 宅地の正常賃料を求める場合

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができる
ときには、賃貸事業分析法（建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める方法）で得た宅地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

運用上の留意事項

IX 「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

宅地の新規賃料を求める場合において留意すべき事項は、次のとおりである。

- (1) 積算賃料を求めるに当たっての基礎価格は、賃貸借等の契約において、賃貸人等の事情によって使用方法が制約されている場合等で最有効使用の状態を確保できない場合には、最有効使用が制約されている程度に応じた経済価値の減分を考慮して求めるものとする。

また、期待利回りの判定に当たっては、地価水準の変動に対する賃料の遅行性及び地価との相関関係の程度を考慮する必要がある。

- (2) 比準賃料は、価格時点に近い時点に新規に締結された賃貸借等の事例から比準する必要がある、立地条件その他の賃料の価格形成要因が類似するものでなければならない。
- (3) 配分法に準ずる方法に基づく比準賃料は、宅地を含む複合不動産の賃貸借等の契約内容が類似している賃貸借等の事例に係る実際実質賃料から宅地以外の部分に対応する実際実質賃料相当額を控除する等により求めた比準賃料をいうものであるが、宅地の正常賃料を求める場合における事例資料の選択にあたっては、賃貸借等の契約内容の類似性及び敷地の最有効使用の程度に留意すべきである。
- (4) 賃貸事業分析法の適用に当たっては、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土地に帰属する純収益を求めるものとする。

C 解説

<基本的考え方>

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法である。

この手法は新規家賃から新規地代を求める手法であり、収益分析法の考え方を不動産賃貸事業に適用したものといえる。

収益賃料や賃貸事業分析法に基づく試算賃料は、積算賃料や比準賃料に比べ、その説得力が一般的に劣ると考えられることから、比較考量すべきものとされているが、対象不動産の状況や地域の実情に即して判断すべきである。

<解説>

積算賃料は、原価法及び取引事例比較法により当該賃貸借等の契約内容に即応した適正な宅地の基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に、対象不動産の賃貸借等を継続するために通常必要とされる必要諸経費等を加算して求めることが必要である。

比準賃料は、価格時点に近い時点において新規に締結された多数の賃貸借等の事例から比準する必要があり、賃貸借等の契約の内容について類似性を有する事例を選択するとともに、立地条件その他の賃料の価格形成要因が類似する事例でなければならない。

収益賃料は、賃貸以外の事業の用に供されている不動産が一定期間に生み出す総収益を分析し、対象不動産（宅地）に帰属する純収益を求め、これに必要な諸経費等を加算して求めることが必要である。

なお、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる場合もあることに留意すべきである。

賃貸事業分析法は、建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに土地に帰属する部分を査定して宅地の試算賃料を求める手法であるが、対象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予定建物を前提として、当該予定建物の賃貸を想定し、新規家賃に基づく賃貸事業収益、賃貸事業費用等及び建物所有者（借地権者）に帰属する純収益を適正に求めることができる場合に有効である。

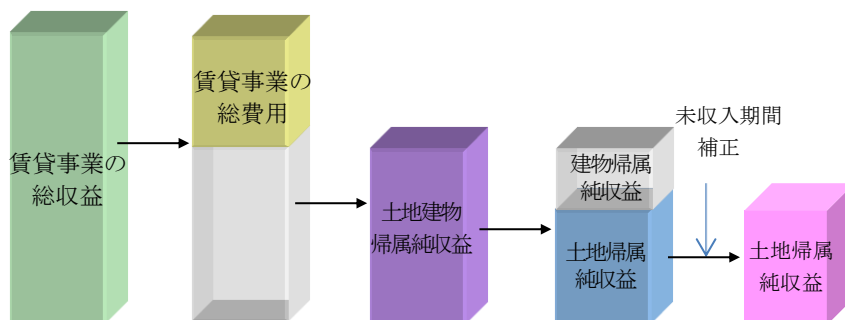
基準留意事項では、賃貸事業分析法は、「新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として」適用するとされているが、ここでいう「予定建物」は「契約予定の建物」を意味し、土地賃貸借等の契約締結後に新築する建物のほか、契約時点において既に存在する建物も含まれる。しかしながら、土地残余法と同様に、建物等が古い場合には複合不動産の生み出す純収益から土地に帰属する純収益を的確に求められないことが多いので、建物等は新築か築後間もないものでなければならないことに留意する必要がある。これは、賃貸事業分析法は建物所有者（借地権者）に帰属す

る純収益を的確に求めることで残余的に土地に帰属する純収益が的確に試算されるが、中古建物における建物所有者（借地権者）に帰属する純収益を把握することは困難であるためである。また、同手法は例えば中古建物の家賃低下や経費増大による賃貸事業収益の低下がある場合、結果的に借地権設定者にこれらの負担を求める手法であるため、このような中古建物における賃貸事業収益の低下について借地権設定者が負担すべきであるという考え方の浸透やこのような慣行の有無を観察する必要があるため当該手法の適用範囲を限定しているものである。

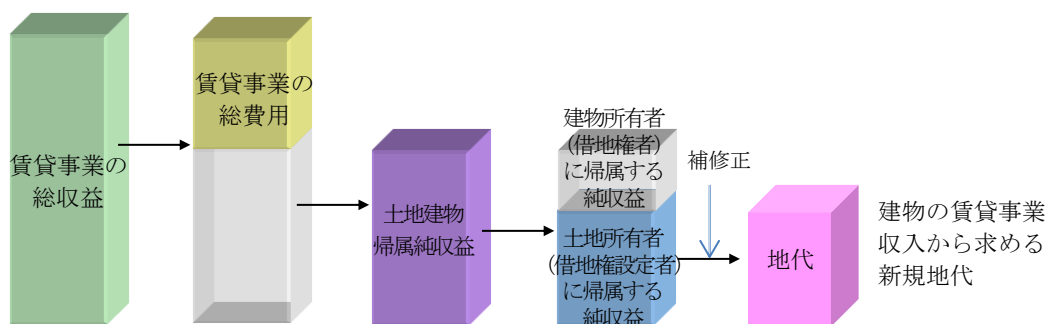
また、この手法は土地帰属純収益を求める点において土地残余法と軌を一にするものであるが、平成6年9月9日の国土庁土地鑑定委員会で承認された「収益還元法（新手法）について」で説明されている土地残余法における「建物帰属純収益」は土地建物が同一の所有者である場合において土地建物ともに同一の基本利率を用い、建物の各構成部分の償却率分を加算した利回りを建物投資額等に乗じて求めるのに対し、賃貸事業分析法における「建物帰属純収益」はいわば「建物所有者（借地権者）に帰属する純収益」というべきものであり、建物及びその敷地から得られる純収益の配分において、借地権設定者は地代の受領という形で、借地権者への純収益の配分に優先して純収益の配分を受けられることに着目して利回りを査定するものであることに留意する。これは、借地権設定者と借地権者が負担するリスクの差異（家賃の変動や空室リスクなど、建物及びその敷地に係る賃貸事業に係るリスクの大半は借地権者が負担していること。）を踏まえると妥当であり、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、更地を求める際の土地帰属純収益と比較して低くなる。

【土地残余法に基づく土地帰属純収益と賃貸事業分析法との対比（イメージ）】

＜土地残余法に基づく土地帰属純収益の査定＞



＜賃貸事業分析法に基づく新規地代の試算＞



また、この手法は新規家賃から新規地代を求める手法であり、土地残余法の考え方を新規地代を求める方法として準用したものといえ、賃貸事例比較法において建物賃貸事例から事例地代を求める手法である「配分法に準ずる方法」に近いものである。

さらに、収益分析法との関連について補足すると収益分析法は、あくまでも一般企業経営に基づく総収益を分析して求める手法である。また、配分法に準ずる方法は賃貸事例比較法のうち新規地代の賃貸事例を求めるための方法であり、対象地の新規地代を求めるためには、建物の賃貸事例から配分法に準ずる方法によって求めた事例地に係る新規地代について対象地への比準が必要となるものである。

ホテル、介護施設等の事業用不動産に供される宅地の新規地代の鑑定評価においては、収益分析法と賃貸事業分析法は併存し得るものであることも考慮し、賃貸事業分析法については、収益分析法とは位置づけずに、別個の手法として位置づけたものである。

定期借地権においては土地の賃借開始後、建物を建築し賃貸に供するとともに、借地期間満了時まで建物を取り壊して更地で返却することが原則であるため、借地期間の前後に建物賃貸収益の未収入期間が発生する。この未収入期間は定期借地権以外でも建物のライフサイクルにおいて同様に発生するものであるが、定期借地権は借地期間が短い場合もあり、未収入期間が賃料の価格形成に与える影響は比較的大きいと考えられる。

したがって、当該未収入期間が与える影響を考慮した上で、新規地代を求めることが必要である。

なお、賃貸事業の総収益として借地権設定者が負担する土地の公租公課を含め、賃貸事業の総費用から控除した場合には、新規地代を求める上で加算しなければならないことに留意する必要がある。

収益賃料や賃貸事業分析法に基づく試算賃料は、積算賃料や比準賃料に比べ、その説得力が一般的に劣ると考えられることから、比較考量すべきものとされているが、対象不動産の状況や地域の実情に即して判断すべきである。

D 具体例

定期借地権に対して賃貸事業分析法を適用し、新たに土地を賃借後に建物を建築し賃貸に供する場合の新規地代を求める場合の具体的試算方法の参考例として2つの方法を示している。一つ目は、未収入期間中に支払うこととなる地代⁵³を建物の投下資本額等に加え家賃獲得期間での投下資本額等の運用・回収を想定した建物所有者(借地権者)に帰属する純収益に反映させることにより新規地代を求めている試算シートである。また、二つ目は、家賃獲得期間における土地所有者に帰属する単年度純収益について、建物の建築期間と取壊し期間を踏まえた未収入期間補正を行って新規地代を求めている試算シートである。

(試算上の前提となる借地条件)

- ・ 価格時点における借地権の残存期間 10 年
- ・ 敷地利用権は建物取壊し更地返還型の事業用定期借地権
- ・ 建物賃貸収益獲得期間 9 年 (建物建築期間 + 建物取壊し期間 = 1 年)
- ・ 建物解体費用は建物解体完了後に支払い
- ・ 前払地代なし
- ・ 地主への差入敷金・保証金はないが、テナントからの預り敷金あり

① 有期性

試算シートでは、借地期間満了時に建物を取壊して借地権設定者に更地返還することを想定している。このため、10年間の借地期間で建物の建築と取壊しを行うこととしている。

② 借地期間満了時の建物等の取扱い

上記①と同様、借地期間満了時に建物を取壊して借地権設定者に更地返還することを想定しているため、建物賃貸収入以外の収入はない。なお、借地期間満了時における建物解体費用相当額についても建物の投下資本額等として考慮され、建物帰属純収益にお

⁵³ 求めるべき新規地代が、当該新規地代を求めるための計算過程に含まれるという点で、循環的な計算が必要になる。

いて見込んでいる。契約上の取決めで、相当の対価での借地権設定者の買取を見込むことができる場合には、これについても勘案することが必要である。

③ 建物の建築、取壊しにより複合不動産としての使用収益が期待できない期間等

建物の投下資本額等は建物賃貸収益獲得期間内で回収する必要があるため、借地期間ではなく家賃収入獲得期間において、建物の投下資本額等の回収を行う設定としている。

④ 建物帰属純収益を求める際の利回り

建物等の初期投資額に対する期待利回りは借地権設定者と借地権者の優先劣後構造や借地権付建物としての市場性を考慮することが必要であるとともに、複合不動産として使用収益ができない期間を除いた建物賃貸収入の獲得期間をベースとした利回りとなることに留意する。

【参考例：賃貸事業分析法の試算シート例（未収入期間の地代相当額を建物の投下資本額等へ加算する方法）】

<地代控除前純収益の査定>

(a)	運営 収 益	貸室賃料収入	** ,***,000	(**00円/坪・月)にて査定
(b)		共益費収入	-	
(c)		(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	** ,***,000	
(d)		水道光熱費収入	-	一棟貸し想定につき計上せず
(e)		駐車場収入	-	
(f)		その他収入	-	
①		[(c)+(d)+(e)+(f)]	-	
(g)		空室等損失合計	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。
(h)		貸倒損失	-	敷金等により担保されているため計上しない
②		運営収益 [(①)-(g)-(h)]	-	
(i)	運営 費 用	維持管理費	-	一棟貸し想定につき計上せず
(j)		水道光熱費	-	一棟貸し想定につき計上せず
(k)		修繕費	***,000	再調達原価(建築費)×% ※1
(l)		プロパティマネジメントフィー	***,000	年間**万円
(m)		テナント募集費用等	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。
(n)		公租公課	* ,***,000	
		建物	* ,***,000	再調達原価(建築費)より課税標準額を査定、税率* ,**
		償却資産	* ,000	再調達原価(建築費)×* ,**×税率* ,**
(o)		損害保険料	***,000	再調達原価(建築費)×* ,**
(p)		その他費用	-	
③		運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	* ,***,000	
④		地代控除前運営純収益[②-③]	** ,***,000	
(q)	一時金の運用益(預り敷金等の運用益)	テナント預り敷金の運用益	***,000	空室損失考慮後のテナント預り敷金×* ,** ※2
(r)		一時金の運用益運用損(差入敷金等の運用損)	-	差入敷金はなし
(s)		資本的支出	***,000	再調達原価(建築費)×0 ,** ※1
⑤		地代控除前賃貸事業純収益[④+(q)-(r)-(s)]	** ,***,000	

※1.定期借地契約のため、建物については計上する修繕費・資本的支出は必要最低限であることを考慮した。

※2.テナント受領敷金の運用益の利回りについては、建物賃貸期間・借地期間の敷金運用を前提とし、年*%と査定。

<建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益>

(t)	建物の 投下 資本 額 等	建築費(再調達原価)	*** ,***,000	建築工事費 ***,000円/㎡で査定。設計監理料、企画料等はそれぞれ建築工事費に含む。 ※3
		建築期間等の家賃未収入期間に対応する支払地代	* ,000,000	家賃未収入期間に対応する支払地代(1年分と判断)について建物の投下資本額として計上
		借地期間満了時の解体撤去費用	** ,000,000	** ,000,000円(*万円/坪)の現在価値 ※複利現価率* ,***** (利率* ,**、期間10年)
		合計	*** ,000,000	
(u)		元利均等償還率	* ,*****	利率* ,**、期間9年 ※4
⑥		建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益[(t)×(u)]	** ,***,000	家賃獲得期間での投下資本額等の運用・回収を想定した場合の単年度純収益

※3.建物は10年後に取壊し予定であるため、低水準な建物工事費の設定とした。

※4.建物の投下資本額等に対するリターンであり、複合不動産の取引利回り等を参考に査定した。

<試算賃料査定>

⑤	地代控除前賃貸事業純収益	** ,***,000	
⑥	建物所有者(借地権者)に帰属する純収益	** ,***,000	
	賃貸事業分析法による試算賃料[⑤-⑥]	* ,***,000	

【参考例：賃貸事業分析法の試算シート例（家賃獲得年度における土地所有者に帰属する純収益について未収入期間補正を行う方法）】

<地代控除前純収益の査定>

(a)	運 営 収 益	貸室賃料収入	** ,*** ,000	(**00円/坪・月)にて査定	
(b)		共益費収入	-		
(c)		(共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	** ,*** ,000		
(d)		水道光熱費収入	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(e)		駐車場収入	-		
(f)		その他収入	-		
①		[(c)+(d)+(e)+(f)]	-		
(g)		空室等損失合計	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。	
(h)		貸倒損失	-	敷金等により担保されているため計上しない	
②		運営収益 [(①)-(g)-(h)]	-		
(i)	運 営 費 用	維持管理費	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(j)		水道光熱費	-	一棟貸し想定につき計上せず	
(k)		修繕費	*** ,000	再調達原価(建築費)×**% ※1	
(l)		プロパティマネジメントフィー	*** ,000	年間**万円	
(m)		テナント募集費用等	-	定期借家契約を想定する為、計上しない。	
(n)		公租公課		** ,*** ,000	
			建物	** ,*** ,000	再調達原価(建築費)より課税標準額を査定、税率**%*
			償却資産	* ,000	再調達原価(建築費)×**%×税率**%*
(o)		損害保険料	*** ,000	再調達原価(建築費)×**%*	
(p)		その他費用	-		
③		運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]	** ,*** ,000		
④		地代控除前運営純収益[②-③]	** ,*** ,000		
(q)	一 時 金 の 運 用 益 (預 り 敷 金 等 の 運 用 益)	一時金の運用益(預り敷金等の運用益)	*** ,000		
		テナント預り敷金の運用益	*** ,000	空室損失考慮後のテナント預かり敷金×**% ※2	
(r)		一時金の運用益運用損(差入敷金等の運用損)	-	差入敷金はなし	
(s)		資本的支出	*** ,000	再調達原価(建築費)×0.4% ※1	
⑤		地代控除前賃貸事業純収益[④+(q)-(r)-(s)]	** ,*** ,000		

※1.定期借地契約のため、建物については計上する修繕費・資本的支出は必要最低限であることを考慮した。

※2.テナント受領敷金の運用益の利回りについては、建物賃貸期間・借地期間の敷金運用を前提とし、年**%と査定。

<建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益>

(t)	建 物 の 投 下 資 本 額 等	建築費(再調達原価)	*** ,*** ,000	建築工事費 *** ,000円/㎡で査定。設計監理料、企画料等はそれぞれ建築工事費に含む。 ※3
		借地期間満了時の解体撤去費用	** ,000,000	** ,000,000円(*万円/坪)の現在価値 ※複利現価率** ,*****(利率**%、期間10年)
		合計	*** ,000,000	
(u)		元利均等償還率	* ,*****	利率**%、期間9年 ※4
⑥		建物所有者(借地権者)に帰属する毎期の純収益[(t)×(u)]	** ,*** ,000	家賃獲得期間での投下資本額等の運用/回収を想定した場合の単年度純収益

※3.建物は10年後に取壊し予定であるため、低水準な建物工事費の設定とした。

※4.建物の投下資本額等に対するリターンであり、複合不動産の取引利回り等を参考に査定した。

<試算資料査定>

⑤	地代控除前賃貸事業純収益	** ,*** ,000	
⑥	建物所有者(借地権者)に帰属する純収益	** ,*** ,000	
⑦	家賃獲得年度における土地所有者に帰属する純収益 [⑥-⑧]	** ,*** ,000	
(v)	未収入期間補正率	* ,*****	建物建築時の家賃未収入期間○年 建物取壊時の家賃未収入期間○年 利率**%*
	賃貸事業分析法による試算資料[⑦×(v)]	** ,*** ,000	

(v) 未収入期間補正率: $\alpha = \frac{1}{1+r} \left\{ 1 - \left[\frac{1}{1+r} \right]^m \right\} \left/ \left[1 - \left[\frac{1}{1+r} \right]^{\ell+m+n} \right] \right.$ なお、g:賃料の変動率は考慮していない

ℓ: 建物建築期間
m: 家賃獲得期間
n: 建物解体期間

継続賃料（概要）

A 平成 26 年の基準改正内容の概要

継続賃料に係る平成26年の基準改正の概要は、下記のとおりである。

a 継続賃料評価の一般的留意事項

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定することが規定された（「継続賃料の一般的留意事項（総論第 7 章）」を参照）。

b 直近合意時点及び価格時点の考え方

事情変更の始点となる「直近合意時点」を定義し、その終点となる「価格時点」の留意事項が加えられた（「継続賃料（直近合意時点）（総論第 9 章）」、「継続賃料（価格時点）（総論第 5 章）」を参照）。

c 賃貸借等の契約内容の確認

賃貸借等の契約内容の確認は、継続賃料評価の一般的留意事項、継続賃料固有の価格形成要因により新たに対象不動産の確認事項として規定され、鑑定評価報告書の必要的記載事項に付け加えられた（「継続賃料（対象不動産の確認）（総論第 8 章、第 9 章）」を参照）。

d 継続賃料固有の価格形成要因

継続賃料固有の価格形成要因として「事情変更」のほか、「諸般の事情」について整理し、当該要因の分析の留意点について付け加えられた（「継続賃料固有の価格形成要因（各論第 2 章）」を参照）。

e 継続賃料に係る鑑定評価手法

継続賃料固有の価格形成要因を継続賃料の鑑定評価手法に反映するように各手法の適用方法にかかる留意点が付け加えられた（「継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第 7 章）」を参照）。

f 総合的勘案事項

「継続地代」及び「継続家賃」について総合的勘案事項の整理・拡充がなされた（「継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第 2 章）」を参照）。

g 鑑定評価報告書の必要的記載事項

継続賃料の規定の追加等に伴い、鑑定評価報告書の必要的記載事項として、以下の内容が追加された。

- ① 賃貸借等の契約内容の確認に係る記載（「対象不動産の確認（基準総論第8章、第9章）」）参照
- ② 直近合意時点の記載（「継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）」）参照
- ③ 当事者間で事実の主張が異なる事項（「対象不動産の確認（総論第9章）」）参照

h その他

- ・ 新規賃料固有の価格形成要因が創設され、「a 当該地域の賃貸借等の契約慣行」、「b 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容」を付け加えられた（「新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章）」）を参照）。
- ・ 積算法の適用において、減価償却費を計上しない場合を追加し、その場合は償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いるべきことを記載した（「積算法（新規賃料関連（総論第7章）」）を参照）。

B 平成26年の基準改正の目的

継続賃料の鑑定評価について、平成26年の改正前の基準は、その定義や手法が規定されているものの、実務において同一物件・同一賃貸条件の場合における継続賃料の鑑定評価額が不動産鑑定士によって大幅に異なる場合があるなどが問題となっていた。特に借地借家法に基づく賃料増減請求の行使に係る当事者間の紛争において活用される鑑定評価書については、法曹実務家等の利用者から、不動産鑑定士により鑑定評価額の乖離が生じやすく、不明瞭な点が多い等の指摘を受け、継続賃料と相当賃料（借地借家法第11条、第32条のいう相当な賃料）の関係についても混乱がみられていた。

このため、継続賃料と相当賃料の関係を整理し、相当賃料に関する最高裁等の判例の蓄積を踏まえて、継続賃料評価に係る留意点の明確化、評価過程の可視化を行うために改正が行われた。

- i 直近合意時点及び価格時点の確定及び確認は、事情変更の「始点と終点」を確定及び確認することであり、継続賃料評価において重要な作業であるが、必ずしもどのような時点かが明確ではなかった。

このため、直近合意時点については、鑑定実務における課題を整理のうえ、最高裁判例を踏まえて定義をし、価格時点については、継続賃料評価の依頼目的の多様性を踏まえつつ、特に賃料増減請求に係る価格時点の設定に当たっての留意事項を追加した。

ii 賃貸借契約等の権利の態様に係る確認事項である賃貸借等の契約内容は継続賃料固有の価格形成要因の一つであることから、これらを確認することは必要不可欠であるが、法曹実務家等の利用者からは、継続賃料評価の前提となった賃貸借等の契約内容が鑑定評価書に明示されておらず、鑑定評価においてどのように取り扱われているのかが不明確な場合があるとの批判がなされている。このため、権利の態様の確認に関する事項を留意事項として追加するとともに、鑑定評価報告書の必要的記載事項として追加した。

iii 鑑定評価の依頼者や法曹実務家等の利用者から不動産鑑定士が継続賃料固有の価格形成要因に対する認識が低い場合があり、これら要因の分析が必ずしも十分でないとの批判が多くなされている。

平成 26 年の改正前の基準では、不動産の価格を求める際の価格形成要因を中心に規定され、分析の視点についても価格時点を中心とした規定となっており、継続賃料固有の価格形成要因が明示的かつ網羅的には示されていない。このため、事情変更及び諸般の事情に係る継続賃料固有の価格形成要因及びその分析において留意すべき点について規定した。

iv 継続賃料の鑑定評価手法である差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の 4 手法は、従来は継続賃料固有の価格形成要因に係る判断の整合性を意識しないまま、各試算賃料に大きく乖離が生じ、鑑定評価書の利用者からは当該乖離の生じている理由の説明が必ずしも十分ではない場合があるとの指摘があった。

このため各手法は、継続賃料固有の価格形成要因に係る判断の整合性を保ち各手法間に矛盾が生じないように各手法の適用方法に留意点を付け加えた。

v 試算賃料の調整から鑑定評価額の決定に至る過程は、最終的な鑑定評価額を決定する重要な手順であるが、平成 26 年の改正前の基準では継続賃料について、各手法に係る説明の記載が少ない、鑑定評価額決定プロセスが判りにくい、判断根拠が不明であるなど、法曹実務家等の利用者からの批判を受けるケースが少なくない。

このため、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階における作業を適切に行うために総合的勘案事項の整理・拡充を行った。

vi 前記 i ～ v の状況を踏まえ、鑑定評価書の内容、特に継続賃料の評価過程を鑑定評価書の法曹実務家等の利用者に明確に示すために、鑑定評価報告書の必要的記載事項として、特に賃貸借等の契約内容（権利の態様）の確認、直近合意時点の記載が新たに必要的記載事項として追加された。また、継続賃料固有の価格形成要因が規定されたことにより、当該要因の分析についても必要的記載事項となった。

その他、新規賃料に関連して平成 26 年に改正された事項については、下記のとおりである。

vii 新規賃料固有の価格形成要因については、これまでに規定が整備されていないため

に継続賃料固有の価格形成要因の整備に伴い新たに規定したものである。

新規賃料固有の価格形成要因を明確にすることにより、価格形成要因の分析、鑑定評価手法の適用、試算賃料の調整等において、適切な新規賃料の鑑定評価が行われることを目的とするものである。

- viii 基準においては、積算法の必要諸経費等として減価償却費が列挙されており、かつ、「期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする」とされていることから、平成 26 年の改正前の基準に則れば、基本的には減価償却費を必要諸経費に計上する場合の期待利回りは償却後の純収益に対応する利回りを求める必要があった。

収益還元法（直接還元法）の適用に当たっては、平成 14 年の基準改正により、「建物その他の償却資産を含む不動産の純収益の算定においては、基本的に減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるべきであり、それに対応した還元利回りで還元する必要がある」とされている。また、DCF法の適用においても同様に、「建物等の純収益の算定においては、基本的には減価償却費を控除しない償却前の純収益を用いるものとし、建物等の償却については復帰価格において考慮される」とされており、その考え方は広く普及している。

一方で、積算法を適用する際の期待利回りの査定に当たり、償却前純収益に対応する還元利回りから償却後純収益に対応する期待利回りを求める際に減価償却費を考慮しないケースがあるなど混乱が一部で見受けられる。

必要諸経費等に減価償却費を計上しない場合には、償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いることとし、償却前・後に対応する期待利回りがあることを明確にすることが平成 26 年の基準改正の目的である。

継続賃料の一般的留意事項（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

I 賃料を求める場合の一般的留意事項

4. 継続賃料を求める場合

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点（以下「直近合意時点」という。）以降において、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動等のほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案し、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。
- ii 前記 i に当たっては、最高裁判例の判断枠組みを踏まえ、「賃料増減請求権」「契約の拘束力」「事情変更」「諸般の事情」「公平の原則」に留意する必要がある。
- iii 継続賃料の鑑定評価に当たっては、対象となる賃貸借契約等について、借地借家法の賃料増減請求権の適用の有無等にも留意する必要がある。
- iv 事情変更を考慮する起点として「直近合意時点」を確定する必要がある。直近合意時点は、鑑定評価報告書の必要的記載事項として必ず記載しなければならない。

<解説>

賃貸借の契約当事者は、賃料を自由に決めることができ、賃料の改定についても自由に決められることができる。継続賃料の鑑定評価は、主として、契約当事者間で賃料改定の協議を行う場合や、協議が調わず賃料増減請求権を行使するような場合に専門家の知見として活用されている。

賃料増減請求は借地借家法第11条又は第32条を根拠とするものであり、判例においては当該条文の諸要因及びその他の事情を考慮した適正な賃料を相当賃料と表記して

いる。平成 15 年以降、賃料増減請求権に係る最高裁判例が 8 件⁵⁴あり、この相当賃料に関する統一的な考え方が判示されている。

継続賃料の鑑定評価が依頼される場面は、賃料増減請求に係る場合だけでなく、当事者間の賃料改定協議の参考資料や事前に適正な賃料改定額を把握したい場合などが考えられるが、このような場合においても、双方に合意を得ることができなければ最終的に司法の場に委ねられることとなるので、いずれにしても、継続賃料の鑑定評価は判例における相当賃料の考え方を前提に評価する必要がある。

a 賃料増減請求権

賃料増減請求権（借地借家法第 11 条第 1 項（地代）、同法第 32 条第 1 項（家賃））とは、継続中の借地契約・借家契約において、一方の当事者が他方に対して、地代・家賃の改定を請求することができるという権利（形成権）であり、強行法規と解釈されている。

（a）地代等増減請求権（借地借家法第 11 条第 1 項）

借地借家法は、建物を所有する目的のための土地の利用や建物の利用の安定を図ることを目的としており、対象となる土地利用は、建物の所有を目的とするものに限られる。したがって、第 11 条第 1 項による賃料増減請求についても、建物の所有を目的としている土地に対する地代を対象としていることに留意する必要がある。

なお、下級審判例ではゴルフ場のコースの賃貸借のように、必ずしも建物の所有を目的としていない場合においても、当該増減請求権の類推適用を認めた例⁵⁵もあるが、最高裁⁵⁶は、類推適用に対して極めて限定的に解釈していることに留意する必要がある。

借地借家法第 11 条第 1 項（地代等増減請求権）

地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったとき

⁵⁴ 最高裁判例平成 15 年 6 月 12 日最高裁判所民事判例集 57 卷 6 号 595 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例集 57 卷 9 号 1213 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 23 日裁判所時報 1350 号 6 頁、最高裁判例平成 16 年 6 月 29 日裁判所時報 1366 号 6 頁、最高裁判例平成 16 年 11 月 8 日裁判所時報 1375 号 7 頁、最高裁判例平成 17 年 3 月 10 日裁判所時報 1383 号 6 頁、最高裁判例平成 20 年 2 月 29 日裁判所時報 1455 号 1 頁

⁵⁵ 神戸地裁昭和 57 年 1 月 29 日判例タイムズ 473 号 198 頁では、借地法の適用のないゴルフ場用地の賃貸借について、賃料増額請求権を認めた。

⁵⁶ 最高裁判例平成 25 年 1 月 22 日判例タイムズ 1388 号 105 頁では、地上権設定契約及び土地賃貸借契約において、ゴルフ場経営を目的とすることが定められているにすぎず、当該土地が建物の所有と関連するような態様で使用されていることもうかがわれないという事実関係の下においては、借地借家法第 11 条の類推適用をする余地はないとした。

は、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

(b) 借賃増減請求権（借地借家法第 32 条第 1 項）

借地借家法第 32 条は、建物賃貸借契約に借地借家法第 38 条第 7 項の賃料特約が設定されている場合及び借地借家法第 40 条の一時使用目的の建物の賃貸借の場合には、その適用がないことに留意する必要がある。

借地借家法第 32 条第 1 項（借賃増減請求権）

建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

b 継続賃料の鑑定評価の考え方

借地借家法第 11 条及び第 32 条の賃料増減請求に係る最高裁の判断枠組みを要約すると下記のとおりである。

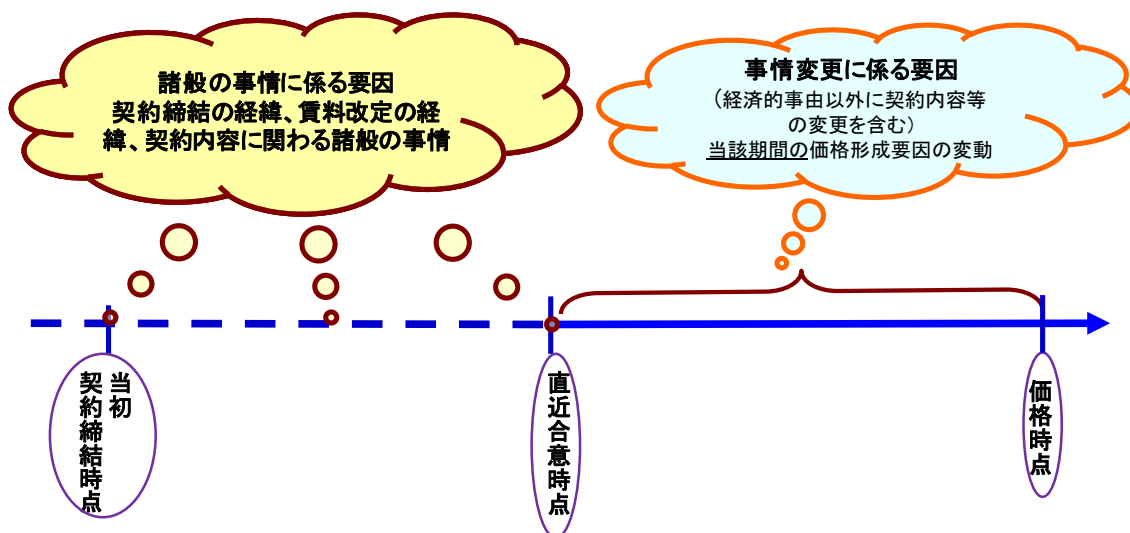
借地借家法第 11 条第 1 項、第 32 条第 1 項は、土地又は建物の賃貸借契約が長期間に及ぶことが多いため、事情変更に応じて不相当になった賃料を調整し、**当事者の公平**を図ることを目的としたものであるから、同項に基づく賃料増減請求の当否及び相当賃料額を判断するに当たっては、賃貸借契約の当事者が現実に合意した賃料のうち**直近のもの（直近合意賃料）**を基にして、**それ以降の同項所定の経済事情の変動等**のほか、**賃貸借契約の締結経緯、契約内容等の賃料額決定の要素とした事情等の諸般の事情を総合的に考慮**すべきである。

最高裁判例の判断枠組みを鑑定評価の体系に捉えなおすと、まず、継続賃料固有の価格形成要因として、時間軸により、直近合意時点から価格時点までの間の変動要因（以下「事情変更に係る要因」という。）と、直近合意時点における賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容の要因（以下「諸般の事情に係る要因」という。）の 2 つの概念に整理することができる。

「事情変更に係る要因」は、賃料の価格形成要因のうち直近合意時点から価格時点までに変動した要因であり経済的要因等が含まれる。なお、「諸般の事情に係る要因」であっても、直近合意時点から価格時点までに変動した要因は「事情変更に係る要因」に

含まれる点に注意が必要である。「事情変更に係る要因」については、直近合意時点及び価格時点に着目し、直近合意時点から価格時点の期間において、動的なものとして捉える必要がある。

【継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（時間軸）】



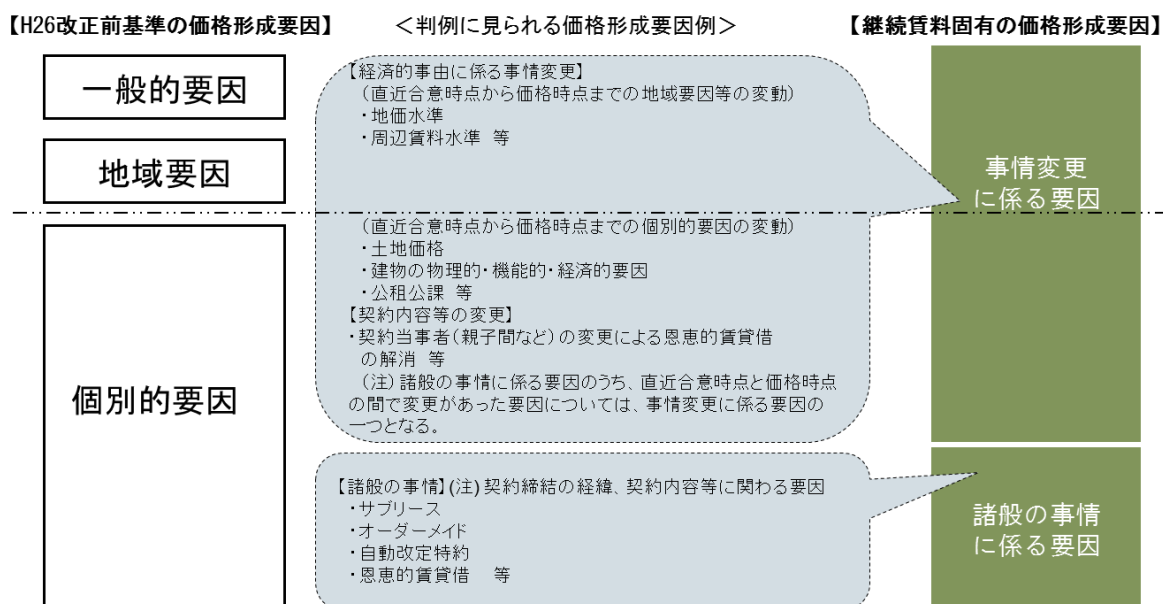
「事情変更に係る要因」は、経済的事由に係るものとそれ以外のものに大別される。

「一般的要因」「地域要因」「個別的要因」という一般的な価格形成要因の区分との対比で捉えると、判例にみられる経済的事由に係るものとしては、一般的要因、地域要因としてあげられる地価水準及び周辺賃料水準の変動や、個別的要因に該当する建物価格の変動、対象不動産の公租公課の変動等があり、経済的事由以外のものとしては、個別的要因に該当する契約内容の変更等がある。

また、「諸般の事情に係る要因」は、個別的要因に該当する。

このように、継続賃料に係る価格形成要因は、一般的な区分と異なり、継続賃料固有の価格形成要因区分として把握する必要があるので留意が必要である。

【継続賃料固有の価格形成要因の概念イメージ（一般の区分との対比）】



c 継続賃料評価の一般的留意事項

(a) 継続賃料評価の一般的留意事項の全体像

相当賃料に係る最高裁の判断枠組みを踏まえつつ、継続賃料の評価に係る一般的な留意事項を整理すると、下記ア～オのとおりである。

ア 賃料増減請求権

原則として、借地借家法の適用がある場合（類推適用可能な場合を含む。）に賃料増減請求が認められるので、法に裏付けられた権利として継続賃料の鑑定評価が可能であること。

イ 契約の拘束力

契約締結時や賃料改定時に、賃料相場等と無関係に当事者が自由に賃料を決めることは契約自由の原則、私的自治の原則から認められるものであり、契約締結時や賃料改定時の賃料が不相当であることに対して、借地借家法は介入できないこと。

ウ 事情変更

直近合意時点以降に、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動により事情変更(直近合意時点の賃料が不相当となった場合)が生じている場合に、借地借家法に基づく賃料増減請求が可能となること。

なお、継続賃料の鑑定評価を行う場合、事情変更の有無は、鑑定評価の手順を尽くして初めて把握することが可能であり、その結果、事情変更が生じていないと判断することができる場合、継続賃料の鑑定評価を行うことの是非が問題となる。継

続賃料の鑑定評価は、事情変更が生じている場合以外に、逆に事情変更が生じていないとすることを明らかにすることも有意義な鑑定評価であることから、賃料増減請求の行使とは異なり、事情変更がないことを証明する鑑定評価も行うことが可能である。

エ 諸般の事情

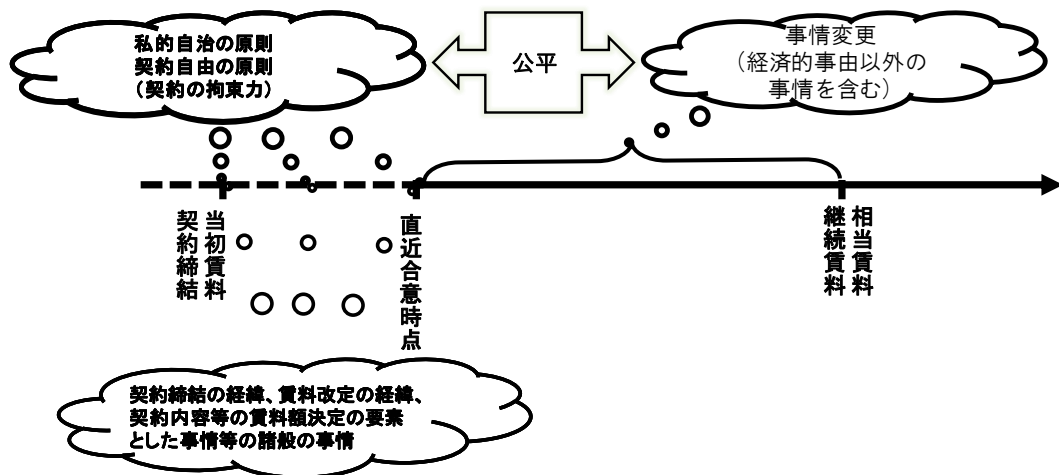
現行賃料の増減額については、上記ウ以外に、賃貸借等の契約締結の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容の要因を総合的に考慮すること。

オ 公平の原則

現行賃料の増減については、ウ及びエを総合的に考慮すると、現行賃料で賃貸借等の当事者間を拘束することが公平に反する場合に行われること。また、継続賃料は、契約当事者間の公平を考慮すると、原則、現行賃料と正常賃料の間で決定されること。

以上、留意点については5点に集約された。前記ア及びイについては法的内容であるが、継続賃料の鑑定評価は賃貸借契約等の法律関係が出発点となるため基本的な前提として理解しておく必要がある。その他の前記ウ～オについては鑑定評価の視点から特に留意すべき事項となる。

当該内容を概念図にまとめると下記のとおりである。



(b) 継続賃料の鑑定評価の妥当性に係る留意点

継続賃料は、「不動産の賃貸借等の継続に係る特定の当事者間において成立するであろう経済価値を適正に表示する賃料」(基準総論第5章第3節II 3.)と定義されている。この賃貸借等については、基準では、正常賃料の定義において「賃借権若しくは地上権又は地役権に基づき、不動産を使用し、又は収益することをいう」(基準総論第5章第

3節Ⅱ1.)と説明されている。

賃貸借等を分類すると下記のとおりに例示することができるが、これは借地借家法の適用がある場合に限定されているものではない。

ア 建物所有を目的とする土地の賃借権・地上権

① 普通借地権、②定期借地権、③一時使用目的の借地権

イ 建物所有を目的としない土地の賃貸借・地上権

- ・青空駐車場、資材置き場などの建物所有を目的としない賃貸借
- ・ゴルフ場の土地の賃貸借（旧借地法第12条の類推適用した判例もあるが、最高裁判例は借地借家法第11条の類推適用を否定している）
- ・構築物（トンネル、橋など）所有目的の区分地上権（一時金一括払いが多い）

ウ 地役権

- ・通行地役権、引水地役権など（地役権の場合、一時金一括払いもある）
なお、通行地役権の場合、通行料（年払いが多い）を支払う場合もみられる。（通行料の増減請求の判例はみあたらない。）

エ 建物の賃貸借

（借地借家法が適用される場合）

- ・建物の賃貸借の場合、一般的に借地借家法が適用される。
- ・建物とは、社会通念、借家法の趣旨等に照らし、障壁その他によって他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造、規模を有するか否かにより判断される（大阪高裁昭和53年5月30日）。
- ・建物というためには土地との定着性が必要であり、基礎があることが前提となる（大阪高裁昭和53年5月30日）。
- ・養鰻ハウスは、耐久性、永続性があり、登記ができなくても旧借家法の保護を与えるのが相当とした判例（東京高裁平成9年1月30日）がある。

（借地借家法が適用されない場合）

- ・商業施設内のケース貸しは、独占的排他的支配がないため、建物の賃貸借とはいえないとする判例があり、区画及び営業上の独立性を必要としている。（最高裁判例昭和30年2月18日民集9巻179頁、大阪地裁昭和44年7月17日判例タイムズ239号251頁、東京地裁平成20年6月30日判例時報2020号86頁など）なお、ケース貸しとは、商業施設内の売場の一部の区画を無隔壁で賃貸する場合を一般にいい、仕入れや支出についても賃貸人（商業施設運営者）の支配下に置かれるものが多い。
- ・賃料が必要諸経費より低く、賃貸借の有償性が問題となるものとして、社宅、宿舍の賃貸借関係（東京高裁昭和34年5月13日などは、建物の維持管理費程度であると賃貸借を否定）がある。

前記ア（一時使用目的の借地権は除かれる。）及びエ以外は、特段に強行法規としての賃料増減請求権の規定は適用されないが、判例の中にも借地借家法を類推適用するものがみられることなどから、ア～エ（借地借家法が適用される場合）に記載した賃貸借等はすべて継続賃料の鑑定評価の対象範囲内であると整理することができる。

上記の内容を踏まえて、継続賃料の鑑定評価に当たっては、下記①～③に分類される観点に留意が必要である。

① 借地借家法第 11 条、同第 32 条等の賃料増減請求権の適用がある場合

法に裏付けられた権利として、継続賃料の鑑定評価は可能である。この場合、継続賃料と借地借家法上の相当賃料とは、鑑定評価上、同義・同概念として取扱う。

② 賃貸借契約等に賃料改定特約等がある場合

借地借家法第 11 条、同第 32 条の適用がない賃貸借等であっても、契約当事者間に事情変更に伴う賃料改定特約が約定されている場合のほか、継続賃料評価により賃貸借等の当事者間で賃料増減の検討について合意がなされている場合では、賃料増減請求権を類推適用して継続賃料の鑑定評価を行うことが可能である。このように、賃料増減請求権を類推適用することにより継続賃料の鑑定評価を行う場合には、慎重な対応⁵⁷が必要となる。

③ 借地借家法第 11 条、同第 32 条等の適用又は類推適用がなく、かつ、契約当事者間に賃料改定の合意がない場合

例えば、借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借契約がなされ、かつ、同条第 7 項の賃料特約が設定されている場合は、借地借家法第 32 条の適用が排除されている。

このような場合、継続賃料の鑑定評価を行うための法的な請求権は認められず、実現性の観点から、賃料増減請求権を前提とした想定上の条件の設定は困難であると考えられる。このような場合、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査＝コンサルティングとしての対応が適切である。

（c）事情変更がない場合における継続賃料の鑑定評価

賃料増減請求権の行使は、事情変更を前提としている。しかし、継続賃料の鑑定評価は、あくまで鑑定評価額（継続賃料）に対する専門家としての意見を依頼者等に表明するものであり、継続賃料固有の価格形成要因等の分析、鑑定評価手法の適用、試算賃料の調整、鑑定評価額の決定の一連の鑑定評価の手順を踏まえて、はじめて可能となる。事情変更の有無は、鑑定評価を行うための前提条件ではなく、事情変更が生じていないことが結果として現行賃料と同額となるなどの形で示されるにすぎない。また、賃貸借当事者の一方からは事情変更が生じていないために賃料増減請求が行使できないことを説明するための鑑定評価のニーズも認められる。

基準においても、継続賃料を求める場合の一般的留意事項（基準総論第 7 章第 2 節 I

⁵⁷ 前掲脚注 57 のとおり。

4.) の記載は、事情変更がある場合のみに限定しているものとはしておらず、現行賃料と同額の継続賃料も認められる内容としている。事情変更がない場合についても、継続賃料の鑑定評価の範囲内と解釈することが妥当である。

E 依頼者との確認事項等

借地借家法第 11 条、同第 32 条の適用がない賃貸借等の場合、継続賃料の鑑定評価を行うためには、賃料改定特約や賃貸借等の当事者間の賃料改定に係る合意などの確認が必要である。

継続賃料（直近合意時点）（総論第9章）

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

VII 鑑定評価額の決定の理由の要旨

7. その他

総論第7章第2節I 1.に定める支払賃料を求めた場合には、その支払賃料と実質賃料との関連を記載しなければならない。また、継続賃料を求めた場合には、直近合意時点について記載しなければならない。

C 解説

a 直近合意時点の基本的な考え方

賃料の鑑定評価では実質賃料を求めることが原則とされており、一時金に関する条件が設定されて、実質賃料とともに支払賃料を求めた場合には、両者の関連を記載する必要がある。

また、継続賃料の鑑定評価は、原則として、直近合意時点から価格時点までの事情変更を考慮するものであり、直近合意時点は事情変更を考慮する**始点**となるものである。賃料改定の覚書、賃貸借契約書などの賃料改定に係る書面、賃貸借当事者の説明などから直近合意時点を適切に確定及び確認することが重要である。

下記の場合は、一般に、直近合意時点の確定が妥当でないと判断される場合である。

ア 賃料自動改定特約があり自動的に賃料改定がされている場合に、当該自動的に賃料が改定された時点を直近合意時点としている場合

この場合は、賃料自動改定特約の設定を行った契約が適用された時点を直近合意時点とすべきである。

イ 賃料改定等の現実の合意がないまま契約を更新している場合に、当該契約を更新した時点を直近合意時点としている場合

この場合は、本来は、現実の合意があった最初の契約締結した賃料が適用された時点を直近合意時点とすべきである。

ウ 経済事情の変動等を考慮して賃貸借当事者が賃料改定しないことを現実に合意し、賃料が横ばいの場合に、当該横ばいの賃料を最初に合意した時点に遡って直近合意時点としている場合

本来は、賃料を改定しないことを合意した約定が適用された時点とすべきである。

上記のように、賃料自動改定特約がある場合の直近合意時点の確定に関する判例として、最高裁判例⁵⁸（最高裁平成 20 年判例）は、賃料自動改定特約によって増額された賃料は、契約締結時の将来の経済事情等の予測に基づくものであり、改定時において現実に合意された賃料ではないから、直近合意賃料とはならないとし、事情変更の起点となる時点は、賃料自動改定特約を合意した時点としている。

このように、賃料増減請求について判断する際には、契約当事者間で現実に合意した時点（合意時点と合意した賃料が適用された時点に乖離がある場合は合意した賃料が適用された時点となる）が基準となる。

b 直近合意時点と使用収益開始時点との関係について

平成 15 年 10 月 21 日の最高裁判例⁵⁹（最高裁平成 15 年判例）は、「借地借家法第 32 条第 1 項の規定に基づく賃料増減額請求権は、賃貸借契約に基づく建物の使用収益が開始された後において、賃料の額が、同項所定の経済事情の変動等により、又は近傍同種の建物の賃料の額に比較して不相当となったときに、将来に向かって賃料額の増減を求めるものと解されるから、賃貸借契約の当事者は、契約に基づく使用収益の開始前に、上記規定に基づいて当初賃料の額の増減を求めることはできないものと解すべきである」と判示している。

最高裁平成 15 年判例を要約すると、契約締結が賃貸借の使用収益開始前であるが、使用収益開始後において賃料増減請求権が行使できることを予定していることから、使用収益開始前から賃料増減請求はできないと判示している。

この点について、「借地借家法第 32 条の賃料増減額請求権は、建物賃貸借契約が長期間に及び得るものであることから、公平の原則に基づいて認められたものであり、もともと、賃貸借契約開始後において、現行の賃料が「不相当となったとき」に爾後の賃料額の増減を認めるために設けられた規定である。また、当初賃料額は、賃料相場等とは無関係に当事者が自由に決めることができるものであって、借地借家法が介入すべきものではないと考えられる。そして、契約締結時に当事者が合意した当初賃料額は、契約に基づく使用収益の開始時点の賃料額であって、契約締結時点の賃料額ではない。これらに鑑みると、当初賃料額そのものを、契約に基づく使用収益の開始前に、借地借家法第 32 条に基づいて一方的に増減できるものではないと考えられる。」⁶⁰との最高裁判所調査官の解説がある。

このように、最高裁平成 20 年判例及び最高裁平成 15 年判例を踏まえると、契約締結により賃料を現実に合意した時点と使用収益開始時点が異なる場合については、使用収

⁵⁸ 最高裁判例平成 20 年 2 月 29 日裁判所時報 1455 号 1 頁

⁵⁹ 最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日裁判所時報 1350 号 1 頁

⁶⁰ 松並重雄調査官「最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日判例解説」『法曹時報』（法曹会）58 巻 4 号 212 頁

益開始時点、すなわち、賃料が適用された時点を直近合意時点とすることが妥当である。

b 直近合意時点は鑑定評価報告書の必要的記載事項

直近合意時点は、鑑定評価報告書の必要的記載事項として必ず記載しなければならない。（基準総論第9章第2節VII 7. 参照。）

E 依頼者との確認事項等

直近合意時点は、契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点であり、賃料改定の覚書、賃貸借契約書などの賃料改定に係る書面、賃貸借当事者の説明などから当該時点を適切に確認することが必要である。

F 記載例

・直近合意時点

平成〇〇年△月〇日

平成〇〇年□月△日付の賃料改定に係る覚書により、上記の時点が現行賃料を現実に合意して適用した時点である。

継続賃料（価格時点）（総論第5章）

運用上の留意事項

Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について

2. 価格時点の確定について

（1）継続賃料の価格時点について

借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合における価格時点は、賃料増減請求に係る賃料改定の基準日となることに留意する必要がある。

C 解説

<基本的考え方>

賃料の価格時点は賃料算定の収益性を反映するものとしてその期間の期首であるが、借地借家法第11条第1項又は第32条第1項に基づき賃料の増減が請求される場合に価格時点を設定する際には、特に下記に留意する必要がある。

- ア 賃料増減請求権の行使に当たっては、対象不動産、現行契約及び相手方を特定して賃料改定の意思表示をしなければならないこと。
- イ 賃料増減請求において、基準時点が明示されているか否か、あるいは、その時点が意思表示の後か否かによって、効力が生じる月日や価格時点が異なること。
- ウ 賃料増減請求においては、請求する賃料改定額そのものを明示することまでは求められていないが、減額、増額のいずれの請求かについて、意思表示がなされている必要があること。

<解説>

継続賃料の鑑定評価は、原則として賃料増減請求権を行使しうる場合に行うものである。（詳細は基準総論第7章第2節I参照。）

賃料増減請求権⁶¹は、契約当事者の一方的な意思表示が到達した時点から将来に向かって、客観的に妥当な相当額に改定されるという効果が生じる⁶²。この相当額とは、直

⁶¹ 賃料増減請求権は、形成権とされるため、賃料増減請求権を行使すると、一方的な意思表示により賃料の増額又は減額の効果が生じる。

⁶² 「被上告人が上告人に対してなした本件建物部分の賃料を増額する旨の意思表示が借家法七条に基づく賃料増額の請求であることは、原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）の判文に徴して明らかであるところ、それは形成権の行使であるから、賃料の増額を請求する旨の意思表示が上告人に到達した日に増額の効果が生ずるものと解するのが相当である。本件の場合、民法九七条一項にいう「相手方ニ到達シタル時」とは、右の趣旨に解すべきである。」（最高裁判例昭和45年6月4日民集24巻6号482頁）

近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約内容、契約締結の経緯等の賃料額を決定した諸般の事情を考慮して求められた適正な賃料をいい、継続賃料と同義である。

このため、賃料増減請求権が行使されたか否か、あるいは、その効力については裁判によって確定するものであるが、継続賃料の鑑定評価の価格時点等にも影響を与えるため、賃料増減請求権が行使されている場合には、賃料増減請求が適切に行われているか、請求されている内容は何かについて、適切に確認をすることが必要である。

なお、賃料増減請求を受けている場合以外に、継続賃料の鑑定評価に係る価格時点を設定する場合として、例えば、下記の時点がある。

- ・ 賃貸借契約における賃料改定協議の約定による時点
- ・ 賃料改定交渉を進めるに当たって事前に継続賃料を把握する目的で設定された任意の時点

賃料増減請求に係る場合の価格時点の設定に当たり、賃料増減請求権の行使や請求内容の確認において留意すべき事項は下記のとおりである。

① 賃料増減請求の意思表示について

賃料増減請求権の行使に当たっては、対象不動産、現行契約及び相手方を特定して賃料改定の意思表示をしなければならない。

例えば、東京高裁⁶³平成13年判決では、建物賃貸借契約書の賃料等改定条項に基づき「賃料改定協議の申入」をしたが協議が調わず、「協議の申入」をしたことを賃料減額請求に該当するとの主張に対して、「協議の申入」を受けただけであり減額請求は受けていないことから、賃料減額請求に対して理由がないと判示している。

② 賃料改定の基準時点について

賃料増減請求において、賃料増減請求額が適用される基準時点が明示されているか否か、あるいは、その時点が意思表示の後か否かによって、効力が生じる月日や価格時点が異なるため留意する必要がある。

例えば「平成〇年〇月〇日から月額賃料を〇〇〇円に改定する」というように増減額を適用する賃料改定の時期が明確に示されている場合には、明示されている基準時点が通常は価格時点となる。ただし、基準時点が賃料改定の意思表示以前の場合は、過去に遡及する意思表示は認められず、意思表示の到達した翌日から効力が生じる。

なお、この基準時点が明示されていない場合は、意思表示の到達した翌日から効力が生ずる。

⁶³ 東京高裁平成13年3月28日判例タイムズ1068号212頁

③ 賃料改定額の明示について

賃料増減請求においては、請求する賃料改定額そのものを明示することまでは求められていないが、減額、増額のいずれの請求かについて、意思表示がなされている必要がある。

なお、申入れた額が、最終的な相当賃料額になるとは限らないが、合意額が一致しない場合においても賃料増減請求権の行使の効力は認められ、裁判において、認定される賃料増減額の上限を示す意味で、記載が必要である。

E 依頼者との確認事項等

賃料増減請求に係る確認資料としては、当該請求を行使した書面により確認する必要がある。例えば、「賃料減額請求通知書」として内容証明郵便を使って通知されることが多い。

確認事項として、①賃料増減請求の意思表示が明確であること、②賃料改定する基準時点が明確であること（ただし、賃料増減請求時点以降の時点であること。）、③賃料改定額が明示されていることの3点が必要である。

なお、②については基準時点が明示されていない場合は当該請求の到達した翌日から効力が生じる。

F 記載例・価格時点

平成〇〇年〇月〇日

賃借人は、平成〇〇年△月〇△日付の賃料減額請求通知書により、平成〇〇年〇月〇日から賃料を〇〇〇,〇〇〇円に減額請求する通知がなされていることから、上記の時点を価格時点とした。

継続賃料（対象不動産の確認）（総論第8章、第9章）

不動産鑑定評価基準

第4節 対象不動産の確認

Ⅱ 権利の態様の確認

権利の態様の確認に当たっては、Ⅰによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。

運用上の留意事項

Ⅵ 「総論第8章 鑑定評価の手順」について

3. 対象不動産の確認について

(2) 権利の態様の確認について

賃貸借契約等に係る権利の態様の確認に当たっては、原則として次に掲げる事項を確認しなければならない。

- ① 契約の目的
- ② 契約当事者
- ③ 契約期間
- ④ 契約数量
- ⑤ 月額支払賃料
- ⑥ 一時金の有無とその内容
- ⑦ 賃貸条件等に係る特約

不動産鑑定評価基準

総論 第9章 鑑定評価報告書

第2節 記載事項

Ⅳ 対象不動産の確認に関する事項

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければならない。

また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければならない。

1. 実地調査を行った年月日

2. 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
3. 立会人の氏名及び職業
4. 実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）
5. 実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあつては、その理由

運用上の留意事項

Ⅶ 「総論第9章 鑑定評価報告書」について

2. 対象不動産の確認について

(1) 確認方法について

総論第8章により確認した事項については、後日疑義が生じることのないように、当該事項とともに確認方法（書面によるものか、口頭によるものかの別等をいう。）及び確認資料について記載する。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの期間の事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して契約当事者間の公平性に留意の上決定するものであり、契約内容の確認は重要であるとともに、継続賃料評価の可視化のために鑑定評価報告書の必要的記載事項となっている。
- ii 地代と家賃とではその性格が異なるため、賃貸借等の契約内容に係る確認事項及びその具体的な内容並びにその留意点については、区分して整理する。

<解説>

継続賃料の鑑定評価においては、その前提となる賃貸借等の契約内容の確認が特に重要である。契約内容に係る確認事項について、その具体的な内容、収集すべき資料及びその留意点を、地代と家賃に区分して記載する。

地代と家賃を区分する趣旨は、地代は、建物の所有を目的とする土地の賃借権又は地上権を対象とする借地権に対して求めるものであるのに対して、家賃は建物の賃貸借において求めるものであり、建物を賃貸人が所有して賃貸されることを前提としており、異なる性格を有するためである。借地と借家については、もともと借地法と借家法により別の法律で整理され、借地の場合は借地権者が建物を所有する一方、借家の場合は建物の賃貸人が建物を所有する点が大きく異なる。これによって、継続賃料の鑑定評価を行う上で確認すべき事項としては、具体的には、賃貸借等の期間の長短や必要諸経費等の内容が異なることから特約内容が相違したり、両方で一時金の慣習が異なったりする

ことなどがあげられる。

(a) 地代

地代に係る確認資料について例示すると下記のとおりである。

- ・ 土地賃貸借契約書、覚書
- ・ 地代改定に係る交渉書面や賃料増減請求権を行使した際の内容証明郵便等の書面
- ・ 借地の求積図面
- ・ 建替え承諾、条件変更承諾、名義書替えの承諾等の一時金授受の内容に関する書面
- ・ 公正証書（事業用定期借地権の場合など） 等

a) 契約の目的等

賃貸借等の契約が建物の所有を目的としている場合に限って、借地借家法による賃料増減請求が可能であり、権利も堅固なものとなる。したがって、まずは建物の所有を目的とする契約か否かを確認することが重要である。また、契約の目的・種類の内容によって評価を行う際の留意点が異なるため、下記のような観点から確認する。

<契約の目的について>

- ア 建物の所有を目的とする契約であるか否か
- イ 建物の所有を目的とする場合における建物の用途

<契約の種類について>

- ウ 借地権の権原が地上権か賃借権であるかの別

ア、イ、ウそれぞれについて具体的に留意すべき事項は下記のとおりである。

アの「建物の所有を目的とする契約であるか否か」の判断について最高裁⁶⁴は、旧借地法第1条における「建物ノ所有ヲ目的トスル」とは、「借地人の借地使用の主たる目的がその地上に建物を築造し、これを所有することにある場合を指し、借地人がその地上に建物を築造し、所有しようとする場合であっても、それが借地使用の主たる目的ではなく、その従たる目的にすぎないときは、右に該当しないと解するのが相当である」と判示しており、建物の所有が主たる目的であるかを確認する必要がある。

なお、目的が主か従かを判断する場合には、契約の内容、契約の目的及び動機、敷地上の建物・構築物の種類・構造・規模・用途、敷地の広さ、敷地と敷地上の建物・構築物の位置関係等の事情が考慮される。

イについては、「建物の用途」が制限される場合には、土地の最有効使用が実現できない場合があり、契約減価が生ずる場合があることに留意する必要がある。

⁶⁴ 最高裁判例昭和42年12月5日最高裁判所民事判例集21巻10号2545頁

ウの「地上権か賃借権であるかの別」について、借地借家法の適用においてはほぼ相違はないが、各々の権利の種類が物権と債権の違いにより下記の点が異なることに留意する必要がある。

賃借権の譲渡転貸は、民法第 612 条（賃借権の譲渡及び転貸の制限）により地主の承諾が必要となり、承諾が得られない場合は、借地借家法第 19 条（土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可）により裁判所の許可が必要である。また、一時金として名義書替料が支払われる慣行が形成されている地域が多い。

これに対して地上権は物権であり、地上権設定契約に特段の約定がない限り、地上権の譲渡等は地上権設定者の承諾を必要としない。

このほかに地上権は単独で地上権の登記ができるが、賃借権の登記は賃貸人の協力が必要となること、地上権は抵当権の目的とすることができる（民法第 369 条第 2 項）が、賃借権は抵当権の目的とすることができないことから、一般的に賃借権よりも地上権の方が借地権としての価値が高い。

b) 契約当事者

親族間関係などの当事者の地位などの立場が諸般の事情として斟酌されることがある。また、契約当事者の変更が事情変更該当することがある。よって、契約当事者とその関係について確認することが必要である。

c) 契約期間

契約期間と経過期間は、賃料増減請求における相当性の判断に関わっており、特に、直近合意時点から価格時点までの経過期間の長短について、確認することが重要である。

契約期間については、借地借家法等において借地権の種類に応じて下記のとおり定められている。

- ア 旧借地法の借地権は、非堅固建物所有は 20 年以上（期間の定めがない場合 30 年）、
堅固建物所有は 30 年以上（期間の定めがない場合 60 年）
- イ 普通借地権は 30 年以上（期間の定めがない場合 30 年）
- ウ 一般定期借地権は 50 年以上
- エ 事業用定期借地権は 10 年以上 50 年未満
- オ 建物譲渡特約付借地権は 30 年以上

一方、直近合意時点から価格時点までの経過期間については、賃料が不相当となったか否かを判断する事情の一つであるため、確認することが重要である。

なお、賃料増減請求の要件として、直近合意時点から一定の期間（相当期間）を経過

していることが必要か否かについて実務上論争があった。しかし、最高裁⁶⁵は、「建物の賃貸人が借家法7条1項の規定に基づいてした賃料の増額請求が認められるには、建物の賃料が土地又は建物に対する公租公課その他の負担の増減、土地又は建物の価格の高低、比隣の建物の賃料に比較して不相当となれば足りるものであって、現行の賃料が定められた時から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する一つの事情にすぎない」と判示している。このように、相当期間の経過の有無は、判例上は不相当性を判断する事情の一つとして位置づけられている⁶⁶。

d) 契約数量

契約数量は、契約当事者が契約において合意した数量であり、単価を求める際の基礎情報であるため、確認することが必要である。

なお、契約数量は、必ずしも実測がなされているものではないために登記簿数量や概測数量であることも多く、契約数量と実測数量に相違がある場合が見受けられる。このような場合、評価上の採用数量が賃料に影響を与える場合があるため、留意する必要がある。

e) 月額支払賃料

基礎情報となる現行の月額支払賃料を確認するとともに、賃料が改定されている場合は、当初の賃料からの改定の経緯として、賃料改定時点、改定賃料額、増減率などを確認することが必要である。月額支払賃料の支払方法には、月額払い、年額払い、半年払いなどがあり、支払時期には前払い又は後払いの場合がある。

賃貸借等の契約は、一般的に長期にわたる継続的な関係であり、社会・経済情勢の変動等により、賃料改定の必要性が生ずる可能性がある。この場合においても、賃料改定は、当初に約定された賃料の影響を受けるとともにその後の改定賃料に影響を与えることとなる。

また、継続賃料は一般的にその改定の経緯等を反映し遅行性を有しているため正常賃料とは乖離している傾向がある。したがって、現行賃料が正常賃料と乖離していたとしても、既に賃料改定が行われている場合には、この乖離は賃料特有の遅行性が要因であることにより、賃料を改定することの相当性が認められない可能性もある。このため実際支払賃料の改定に当たっては、対象不動産に係る賃料改定の経緯及びその改定の程度を把握することが重要である。

⁶⁵ 最高裁判例平成3年11月29日判例タイムズ805号53頁

⁶⁶ 「現行の賃料が定められてから相当期間が経過したことは、賃料増減額請求権発生の独立の要件ではなく、不相当性判断の事情として斟酌すれば足りるものというべきである」（東京地裁平成18年3月17日判例タイムズ1257号316頁）と前記最高裁判例と同旨の判決もある。

f) 一時金の有無とその内容

賃貸借等の契約締結に当たり授受される一時金には、預り金的性格を有する一時金（敷金、保証金等）、定期借地権に係る賃貸借契約等における賃料の前払的性格を有する一時金（前払地代）等があり、これらの一時金は、支払賃料とともに実質賃料を構成する要素となる。したがって、一時金の確認は欠かすことのできない重要な作業である。

なお、借地権の設定対価としての権利金等の一時金があり、このような一時金は借地権の価格を構成する要素となり、結果として支払賃料の額に影響を与えることが多いことに留意する必要がある。

g) 賃貸条件等に係る特約

土地の利用方法に関する特約等は、基礎価格に影響を与えることにより、賃料にも影響を与えるだけでなく、当該要因を諸般の事情として捉えた判例もあるため、留意する必要がある。

ア 利用方法に関する特約の有無及びその内容

土地の利用方法に関する特約によって、現状の土地の利用方法が、その土地の最有効使用を実現することが困難な場合があり、基礎価格の査定に当たり契約減価の考慮が必要な場合があるため、土地の利用方法に関する特約の有無やその内容について、確認することが重要である。

イ 賃料改定特約の有無及びその内容

賃料改定特約には、協議特約、賃料鑑定特約、物価変動改定特約、定額改定特約、定率改定特約、路線価等の不動産価格変動改定特約、公租公課倍率特約などがある。これら特約の有無及びその内容を確認することが重要である。

借地借家法第 11 条の地代等増減請求の規定は、最高裁⁶⁷は一貫して強行法規と解釈している。このため、賃料を減額しない旨の特約（不減額特約）や賃料を増額しない旨の特約（不増額特約）が設定されている場合であっても、賃貸人・賃借人はそれぞれ賃料の増額、減額のいずれも請求ができる。ただし、借地借家法第 11 条第 1 項ただし書きにより、一定期間の不増額特約に限っては有効であり、この場合、賃貸人は賃料増額請求ができない。賃料改定特約の存在は、賃料増減請求の当否及び相当賃料額（継続地代）を判断するうえで重要な事情として十分に考慮されることから、賃料改定特約の設定の経緯、賃料改定の実態との関係等を検討することが必要である。

また、公租公課倍率特約は、借地借家法第 11 条に定める「租税その他の公課の増減」としての固定資産税の変動が、賃料増減額の要件となるものであり、これを基準

⁶⁷ 最高裁判例昭和 31 年 5 月 15 日最高裁判所民事判例民集 10 卷 5 号 496 頁、最高裁判例昭和 56 年 4 月 20 日最高裁判所民事判例民集 35 卷 3 号 656 頁、最高裁判例平成 15 年 6 月 12 日最高裁判所民事判例民集 57 卷 6 号 595 頁、最高裁判例平成 15 年 10 月 21 日最高裁判所民事判例民集 57 卷 9 号 1213 頁、最高裁判例平成 16 年 6 月 29 日最高裁判所裁判集民事編第 214 号 595 頁等

として賃料を定めることはある程度合理的と考えられる。しかし、平成6年から公的評価の一元化に伴い固定資産税評価額のあり方が見直され、特に同制度の導入時においては、固定資産税評価額が地価動向と異なる変動を示す場合もあったことから、公租公課の変動が、必ずしも経済実態を表していないことがあることに留意する必要がある。

ウ 増改築禁止特約の有無及びその内容

増改築禁止特約が約定されている場合、借地権者が建物の増改築をするには、借地権設定者の承諾が必要である。借地権設定者が増改築を認めた場合は、通常、借地権設定者に不利益が生じ、逆に借地権者は借地の利用効率が增加することから、当該承諾の対価として、増改築承諾料が支払われることが多い。よって、増改築禁止特約は土地の最有効使用との関係で重要であり、基礎価格の査定に当たり、影響を与えるため、その有無や内容について確認することが重要である。

なお、増改築禁止特約が、諸般の事情として扱われた判例⁶⁸もある。

エ 賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無及びその内容

あらかじめ賃貸人が借地権の譲渡・転貸を承諾している場合、借地権の流動性が増し借地権価格が一般的に高くなるため、地代に影響を与える場合がある。このため、賃借権の譲渡・転貸に関する特約の有無やその内容について、確認することが重要である。

オ 契約締結後に支払われる一時金に関する特約(条件変更承諾料、増改築承諾料等)の有無及びその内容

条件変更承諾料及び増改築承諾料については、土地の最有効使用との関係で重要であり、基礎価格の査定に当たり影響を与える場合があるため、これら特約の有無やその内容について確認することが重要である。

カ 定期借地権の成立要件を充足する特約

契約の目的・種類が定期借地権の場合には、定期借地権の成立要件である「契約更新がないこと」「再築による期間延長をしないこと」「建物の買取請求をしないこと」が設定されているかを確認することが重要である。これら要件を充足しないと定期借地権として成立せず、普通借地権として取扱われると解釈⁶⁹されていることに留意する必要がある。

(b) 家賃

契約内容、契約締結の経緯等の諸般の事情は、地代の場合と同様に継続賃料固有の価格形成要因であることから、疑義を残さないように採用した確認資料を明示することが

⁶⁸ 仙台地裁昭和51年2月4日判例タイムズ338号195頁

⁶⁹ 稲本洋之助・澤野順彦編(山野目章夫担当)『コンメンタール借地借家法〔第2版〕』(日本評論社、2004年)156頁

重要である。家賃の場合の確認資料は、賃貸借契約書が中心となるが、その他、契約締結や賃料改定の経緯を明らかにする資料を明示することが重要である。

例えば、サブリースやオーダーメイド賃貸、建設協力金が差入れられるような契約などは、契約を締結する前に予約契約、基本協定などを締結することが多く、また、建物の建築に当たっては、予定賃借人と設計協議や打合せなどが行われていることが多いため、これらの資料を契約締結の経緯に係る資料として確認することが重要である。

家賃に係る確認資料について例示すると下記のとおりである。

- ・ 賃貸借契約、覚書
- ・ 賃料増減請求等の賃料交渉の書面、賃料増減請求権を行使した内容証明郵便
- ・ 賃貸面積を図示した書面
- ・ 賃貸借当事者間の資産区分表、造作工事届出書 等

a) 契約の目的

契約の種類としては、下記のとおりに分類され、契約の種類によっては、賃料増減請求の対象から外れる場合もあるため、どれに該当するか確認することが重要である。

ア 普通借家契約

イ 定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）

ウ 取壊し予定型賃貸借契約（借地借家法第 39 条）

エ 一時使用目的の賃貸借契約（借地借家法第 40 条）

これらのうち、イの定期建物賃貸借契約は、賃料特約が設定されていることにより借地借家法第 32 条の賃料増減請求権の規定が排除されるため、継続賃料の鑑定評価の対象とならないことに留意する必要がある（借地借家法第 38 条第 7 項）。

また、エ.一時使用目的の賃貸借契約は、借地借家法の第 3 章における借家の規定が適用されないことから同第 32 条の賃料増減請求権の規定が適用されないため、原則として継続賃料の鑑定評価の対象にならないことに留意するべきである。ただし、一時使用目的であっても賃料増減請求権の規定を類推適用することが可能であるとする考え方もあることに留意する必要がある。

一方、前記ア～エのすべての契約の種類において、居住用などの契約の目的が約定されるのが一般的であり、目的によって賃貸借の用法が制限される。

用法制限については、用途が店舗の場合、その使用目的の範囲は広く、単に「店舗の目的で使用する」という表現では紛争となるおそれがあるため、業種、営業種目、販売品目まで具体的かつ明確に定められることが一般的である。

なお、賃貸借契約に用法制限に係る記載がなされるのは、民法第 616 条が使用貸借に係る規定の第 594 条を準用⁷⁰しており、用法制限違反がなされている場合は、法定解除

⁷⁰ 民法第 616 条及び同条が準用する民法第 594 条第 1 項の規定は、次のとおりである。

事由となるためである。したがって、鑑定評価に際しては、最有効使用と異なる用法制限が付加されている場合は契約減価の判断根拠となることに留意する必要がある。

b) 契約当事者

契約当事者間の関係を背景として、賃料が決定された経緯については、判例では諸般の事情として斟酌されることが多く、前記の継続地代と同様に当事者の変更が事情変更に該当する場合がある⁷¹。このため、契約当事者とその関係について確認することが重要である。

c) 契約期間

契約期間と経過期間は、継続地代の場合と同様に、賃料増減請求における相当性の判断に関わっており、特に、直近合意時点から価格時点までの期間の長短について、確認することが重要である。

契約期間について、借地権の場合は、借地借家法等により借地権の種類に応じて異なっているが、借家権については、特段の制限は定められていない。なお、従来は、民法上、賃貸借の存続期間は20年を超えることができないという規定（民法第604条第1項）により、建物に係る賃貸借契約についても、この規定が適用されていたが、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法により、賃貸借期間を定めその後期間の更新をしない旨の特約（定期建物賃貸借、平成12年3月施行）が認められ、これに伴う借地借家法第29条の改正により、建物に係る賃貸借については民法第604条の適用が除外され、当該制限はなくなった。

また、短期の賃貸借の契約期間の規定については、1年未満の期間を約定した場合、期間の定めのないものとみなされる（借地借家法第29条第1項）ことに留意する必要がある。

直近合意時点から価格時点までの経過期間については、継続地代と同様であり、賃料増減請求において、現行賃料を定めた時点から一定の期間を経過しているか否かは、賃料が不相当となったか否かを判断する事情の一つになるため、確認することが重要である。

民法第616条(使用貸借の規定の準用)
第594条第1項、第597条第1項及び第598条の規定は、賃貸借について準用する。
民法第594条(借主による使用及び収益)
借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。
2・3 (略)

⁷¹ 東京高裁平成18年11月30日判例タイムズ1257号314頁は、親子間の恩恵的な賃貸借が営業譲渡により当該事情が解消されたことを斟酌して相当賃料の判決がなされた事例である。

る。

d) 契約数量

賃貸形式やそれに基づく契約数量については、賃借人の占有使用できる範囲及び支払賃料の対象を特定するために確認することが重要である。

契約数量について、賃借人が占有している実際使用面積（ネット面積）により契約面積を表示する方法が一般的であるが、専有面積に共用部分の面積を含んだグロス面積で表示される場合もある。

賃貸形式によって、契約数量の表示方法には下記のような傾向がある。

ア フロアー貸しの場合は、フロアー単位で賃貸借するため、契約面積は、賃借人の実際使用面積以外に対象となるフロアーの共用部分（廊下、給湯室、便所、エレベーターホールなど）を共用負担面積又は実際使用面積として加算した方法（グロス面積）で表示されることが多い。ただし、フロアー貸しの場合であっても、実際使用面積（ネット面積）を契約面積とする場合もある。

イ 一棟貸しの場合、建物を一棟すべて賃貸借するため、通常は共用部分をすべて含んだグロス面積で表示されることが多い。

ウ 共用負担付き賃貸は、賃借人の実際使用面積以外に共用部分を負担する賃貸借であり、契約面積は賃借人の実際使用面積に、機械室の面積などを除く全体共用部分の面積を各賃借人の実際使用面積割合で按分した共用負担面積を加算した合計面積（セミグロス面積）で表示されることが多い。

このように、契約数量の表示方法は契約の内容によって異なっており、契約数量は賃料単価を検討する際など評価の各段階で大きく影響するので留意する必要がある。

また、契約書に記載された面積の計算根拠が平面図によって図示されることが多いため、平面図において契約の範囲を確認することが有効である。なお、計算根拠が不明確な場合、紛議が生じることが多く、鑑定評価を行う際には改めて図上求積して確認することが有効である。さらに、契約数量は、一般に設計図書に基づき壁芯面積とすることが多いが、登記面積や内法面積などが使用されていることがあり、その異同に留意する必要がある。

一方、前記ア～ウのいずれにおいても、スケルトン貸しの場合には、賃借人負担の内装と諸設備を除いて基礎価格を求めることに留意する必要がある。また、賃貸事例比較法を適用する際も、スケルトン貸しか否かによって賃料が異なることに留意する必要がある。

e) 月額支払賃料

継続賃料の鑑定評価を行う上で、基礎情報となる現行の月額支払賃料を確認するとともに、賃料が改定されている場合は、当初の賃料からの改定の経緯として、賃料改定時

点、改定賃料額、増減率などを確認することが必要である。

また、月額支払賃料以外に、共益費、水道光熱費等の付加使用料を徴収している場合が多く、その金額と内容について確認する。なお、近年は共益費と月額支払賃料を分けないで賃料を決めている場合もあることに留意する必要がある。

なお、賃貸借契約には賃料改定特約条項が定められるのが一般的であり、特約の内容もあわせて確認することが重要である。

賃料自動改定特約が設定されている場合、当該特約が遵守され賃料が自動的に改定されているか否かも、直近合意時点の確定等に関わる重要な事項となるため、改定の経緯と併せて確認することが必要である。

f) 一時金の有無とその内容

一時金には、預り金的性格を有する場合、賃料の前払い的性格を有する場合、賃料の後払い的性格を有する場合、権利の譲渡的性格を有する場合又は営業権の対価としての性格を有する場合等がある。このため、一時金の名称にとられることなくその実態に留意する必要がある。なお、継続賃料の鑑定評価の場合、預り金的性格の一時金の運用益を求めて、支払賃料に加算して実質賃料を求めることが中心となる。

また、オーダーメイド賃貸などの場合、建設協力金を授受することが多く、その性格を金融的性格の一時金として捉えられることもあるが、建設協力金の場合には、市場において資金を調達するよりも、一般に長期低利（又は無金利）の融資条件により賃貸人に有利なものが多い⁷²。このように有利な条件となっている場合には、その差額相当部分は支払賃料の額に影響を及ぼすものである。

g) 賃貸条件等に係る特約

賃料改定特約等は、賃料に影響を与えるだけでなく、特約の内容が諸般の事情と捉えられる判例もあるため、留意する必要がある。

ア 賃料改定特約の有無とその内容

賃料改定特約には、協議特約、賃料鑑定特約、物価変動改定特約、定額改定特約、定率改定特約、路線価等の不動産価格変動改定特約などがあり、これら特約の有無及びその内容を確認することが重要である。

このほか、商業施設に見られる賃料改定特約として、売上歩合方式があるが、本方式の場合においても借地借家法第 32 条の適用を認容するのがこれまでの判例であり、最高裁判例⁷³の判断枠組みに従うと当該歩合方式の特約を設定した事情を諸般の

⁷² 東京高裁平成 18 年 10 月 12 日金融・商事判例 1265 号 46 頁は、不動産返還ローン方式一環として締結された百貨店の店舗用建物の賃貸借契約における保証金が実質賃料を構成するか否かについて、その運用益を賃料として構成することが妥当と判示した。

⁷³ 最高裁は、「建物の賃貸借契約が営業利益分配契約的要素を具有しているということだけでは、直ちに、借家法 7 条の適用を否定する理由となるものではなく、また、所論のスラ

事情として斟酌することとなる。

また、物価変動改定特約、定額改定特約等のように賃料を自動改定するような特約の存在は、賃貸借契約の当事者が契約締結当初の賃料額を決定する際の重要な事情と解釈されることから、最高裁判例においては、公平の観点より、相当賃料を判断する場合における重要な要素として考慮されている。このことから、鑑定評価においても重要な事項として留意する必要がある。

イ 修繕特約の有無とその内容

修繕費用、維持管理費、共益費については、賃料増減請求に係る実質賃料を把握し、評価する上で必要な費用項目であり、特約により設定されている場合もあるので、確認することが必要である。

修繕費用の負担については、必要諸経費等に影響を与えるため、修繕項目と各項目を賃貸人又は借入人のどちらが負担するのかという区分を明確にする必要がある。このような修繕項目や負担区分については、修繕特約として設定されている場合が多いため、内容を確認することが重要である。

また、共益費に修繕費を負担する費目がある場合、鑑定評価において二重に計上することがないように留意する必要がある。

なお、修繕内容が現状を維持するために必要なものか、建物の効用を向上させるための機能更新を目的としたものかに留意し、機能更新の場合には事情変更に該当するか否かを判断することが重要である。

賃貸人の支出した建物改装工事費用を、増額請求において考慮した判例⁷⁴がある一方で、逆に借入人が建物修繕費を支出した場合において、賃貸人の修繕義務不履行は、その限りで一時的に賃料減額を認めることは考えられるとしても、賃料の増額請求それ自体を否定すべき事情とはならないとした判例⁷⁵もある。

ウ 維持管理特約の有無とその内容

必要諸経費等のうち維持管理費は、物的管理費(ビルメンテナンス: BM)とプロパティマネジメント(PM)に係る費用に区分される。このうち、物的管理費は通常共益費によって借入人が負担することが通常であり、プロパティマネジメントに係る費用は、賃貸人が負担することから必要諸経費に計上することが妥当である。(下図【必

イド約定も同条但書にいう賃料不増額の特約にあたるものとはいえないから、賃料につき本件のような約定のある建物の賃貸借契約においても、同条本文所定の要件を充足するときは、当事者はその賃料の増減額を請求することができるものと解すべきである」(最高裁判例昭和46年10月14日判例時報648号63頁)と判示した。広島地裁は、駅ビルの運営管理会社である原告が、テナントである被告との間の賃貸借契約における賃料につき、借地借家法32条1項ないし本件賃貸借契約上の賃料改定条項に基づき完全売上歩合賃料制であるが、賃料増減請求の行使を認めた事案(広島地裁平成19年7月30日判例時報1997号112頁)である。

⁷⁴ 東京地裁平成4年3月16日判例タイムズ811号223頁

⁷⁵ 大阪地裁平成1年12月25日判例タイムズ748号167頁

要諸経費等と共益費の関係】参照。）

維持管理特約は、共用部分の清掃費用、警備費用、設備管理費用などの負担を取り決めるものであるが、通常のオフィスビルなどは共益費として徴収し、実質的には賃借人負担となっていることが多い。また、ホテル、大型商業施設などの一棟貸しの場合は、賃借人負担となることが一般的である。

共益費と維持管理特約の内容を確認し、鑑定評価において共益費にビルメンテナンス費用が含まれているにもかかわらず、維持管理費にビルメンテナンス費用を二重に計上することがないように留意する必要がある。

【必要諸経費等と共益費の関係】

純賃料		必要諸経費等	共益費
敷金の運用益等		①減価償却費 ②維持管理費(PM) ③修繕費 ④公租公課 ⑤損害保険料 ⑥貸倒れ準備費 ⑦空室等損失相当額	①警備費用 ②設備管理費用 ③清掃費用 ④特別修繕費等
			} (BM)

エ 共益費特約の有無とその内容

借地借家法第 32 条第 1 項が適用されるのは賃料に対してであるが、共益費に賃料に相当する部分が含まれている場合には同条の類推適用等⁷⁶が認められる場合もあるため留意する必要がある。

なお、基準においては、「水道光熱費、清掃・衛生費、冷暖房費等がいわゆる付加使用料、共益費等の名目で支払われる場合もあるが、これらのうちには実質的に賃料に相当する部分が含まれている場合があることに留意する」ことが規定されている。

⁷⁶ 賃料は、借家の場合、土地建物の使用に対する対価であり、共益費は、賃貸人が賃借人に提供する様々なサービスの対価（特にビルメンテナンス関係や清掃が一般的である）であり、両者は賃貸借当事者間で別々に約定されている場合、厳然と区別されるべき内容である。しかし、共益費のうち実質的に賃料であることをその明細等から判断し、実費以上に過大な金額であることを説明することが可能であれば、賃料増減請求権の類推適用等が認められる場合がある。なお、賃料に共益費を含む場合、必要諸経費等に共益費相当額を維持管理費に計上することから、賃料に共益費を含む場合と含まない場合において、共益費の取扱いが異なるものではない。また、共益費の内訳（費目）が不明確な場合に、借地借家法第 32 条第 1 項の類推適用等が肯定された場合もあり、例えば、減額請求事案として前掲東京地裁平成 11 年 6 月 30 日、増額請求事案として東京地裁平成 19 年 8 月 27 日ウエストロー・ジャパン、東京地裁平成 3 年 6 月 24 日金融・商事判例 897 号 36 頁がある。

このような共益費の内訳については、共益費特約において確認できる場合がある。

オ 資産区分

資産区分によって、維持管理及び修繕に関する費用区分や管理区分も異なるため、これらを明確にすることが必要である。

特に、百貨店、総合スーパー（GMS⁷⁷）、専門店、量販店、ホテル、フィットネスクラブ、レジャー施設等のオーダーメイド賃貸の場合、いわゆる「スケルトン貸し」が一般的である。このような場合、賃貸人は躯体及び設備のうち賃借人の専用部分までの基本的な電源・防災・空調・衛生設備のみを負担し、その他の内装工事やテナント仕様に応じた設備の変更等は賃借人の負担となる。

スケルトン貸しの場合、賃借人によるオペレーションの自由を賃貸人が認める一方で、その工事及び日常的な維持管理・修繕等の負担を賃借人が負担すべき旨を契約書において明確にしているものが多いため、内容を確認することが重要である。

【賃貸借に当たっての必要工事及び負担区分（商業施設の場合の例示）】

	工事内容	一般的な費用負担者
A:建物本体の工事	構造部分、共用施設、共用通路、店舗区画等の他、用途に対応した標準的な設備等	賃貸人
B:建物本体仕様及び既存設備の変更工事	床荷重の変更、分電盤・給排水電気工事・防水工事・空調設備等におけるA工事の追加変更工事等	賃借人
C:建物設置者の承認のもとに賃借人の費用負担・設計・施工で行う工事	店舗内造作工事・什器備品設置工事・専用エレベーター工事・専用看板工事等	賃借人

カ 賃借権の譲渡・転貸に係る特約の有無とその内容

商業施設については、専門店を入れてショッピングモール化しているものが多く、あらかじめ第三者への転貸を認めていたり、当該施設の主用途や他の専門店の営業等に支障がない範囲内で賃貸人は転貸を承認する特約が設定されていたりすることが多い。これらの場合、エンドテナントの賃料収入に応じてマスターリース賃料が決められることが多い。例えば、転貸については当初からサブリースを前提とする運営事業者の場合とGMSのように食品スーパーを中心に核テナントとして運営しながら経営の弱い部分を専門店で補う場合などがある。

⁷⁷ General Merchandise Store の略。

このため、転貸に対する特約が設定されている場合は、エンドテナントの賃料収入の考慮が必要となる場合がある。

サブリースについては、仕切り方式（クローズ）、ガラス張り方式（オープン）等の種類があり、例えば、仕切り方式で、かつ、契約の拘束力が強く、サブリース業者がリスクを負担するような契約の場合、最高裁サブリース判決のとおり、契約締結の経緯等の諸般の事情が考慮される場合もある。

キ 解約禁止特約の有無とその内容

解約禁止特約がある場合、賃借人は賃貸借を持続するしかないため、賃料増減請求による賃料改定のみが焦点となるが、解約が可能な場合には、代替建物への移転を考慮して、継続賃料が形成されていることがあることに留意する必要がある。

ク 原状回復特約の有無とその内容

解約が可能な場合、代替建物への移転を考慮して継続賃料が形成されることがある。この場合、移転の諸費用を考慮する必要があるが、その際には原状回復費用についても考慮する必要があるため、原状回復特約の有無とその内容について確認することが重要である。

なお、スケルトン貸しの場合、賃借人が内装を付加設置することが多く、その費用も多額であるが、明渡しの原状回復費用も多額となることが多い。

F 記載例

1. 物的確認

(略)

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

土地、建物共に株式会社〇〇〇

② 確認に用いた資料及び確認日

建物賃貸借契約書、平成〇年〇月〇日時点における登記情報（登記情報提供サービス）

(2) 賃貸借契約内容の確認

① 契約の目的

商業施設としての使用を目的とした建物賃貸借

② 確認に用いた資料及び確認日

・確認に用いた資料：

平成×年〇月〇日付予定賃貸借契約書

平成□年〇月〇日付建物賃貸借契約書、

平成△年〇月〇日付賃料改定覚書

平成■年○月●日付賃料減額通知書

・確認日：平成○年○月○日

③ 賃貸借当事者

・賃貸人：株式会社○○○

・賃借人：株式会社□□□

④ 契約数量

○○,○○○.○○㎡

契約数量は壁芯計算により、一棟の建物の延べ床面積をすべて賃貸借の範囲としている。

⑤ 契約の経緯

賃借人は、当該立地に商業施設を出店するために建設協力金差入れ方式により平成×年○月に予定賃貸借契約を締結した。商業施設の竣工に伴い平成□年○月に建物賃貸借契約書を締結し、賃貸借が開始された。本件はいわゆるオーダーメイド賃貸であるために、長期間の契約期間で、かつ、解約特約がなく、契約当初から平成○○年○月○日迄の期間は固定賃料とする特約等が設定されている。

その後、賃借人は、景気の低迷により商業施設の売上高が減少したことを理由として、平成■年○月●日付で賃料減額請求を行使し、現在に至っている。

⑥ 契約期間

平成△年○月○日から平成×年○月○日までの20年間

⑦ 月額支払賃料

平成△年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

平成○年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

平成□年○月○日～○,○○○,○○○円（1㎡当たり○,○○○円）

直近合意時点は、現行賃料を合意して適用した時点である平成□年○月○日である。

⑧ 一時金の有無とその内容

敷金：○○,○○○,○○○円（支払賃料の○か月分）

保証金（建設協力金）：○○○,○○○、○○○円

当該敷金は平成△年○月○日に授受し、その性格は預り金的性格を有するものであり、預託期間中は無利息で預託される。

当該建設協力金は保証金に振り替えられ、平成○○年○月○日から平成×△年○月●日までの10年間は無利息とし、10年を経過した翌日以降は年率2%の利息を付し、11年を経過した日より、各年末に当該保証金の10分の1相当額を返還し、かつ当該返還日までの発生利息を支払う。

⑨ 特約・その他

- ・賃料は、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、賃貸人及び借借人が協議の上改定することができるが、改定された賃料は、満3カ年間は据置くものとする。
- ・契約締結日における賃料は平成〇〇年〇月〇日迄は据置くものとする。
- ・借借人は、管理に要する諸費用を負担する。
- ・建物躯体（床、柱、間仕切り、外壁及びサッシ）と主要設備（電気、給排水の一次側）及び本件建物の設計・監理は、賃貸人がその費用を負担して、賃貸人がこれを実施する。
- ・賃貸人が実施した工事を除く内装、電気・給排水、衛生（二次側）、空調等本件建物と一体で施工する設備工事費用及び店舗の内装関係の設計料については、借借人がその費用を負担する。（詳細は工事区分表(略)を参照）
- ・借借人及び借借人の転借人は、本件建物に営業上必要な設備・造作の設置、改装、修繕、模様替え等又は袖看板等の宣伝設備を設置若しくはこれを変更することができる。
- ・賃貸人は、借借人が自己の責任において、本商業施設の一部を本契約の目的を逸脱しない範囲内で第三者に転貸することをあらかじめ承諾する。
- ・本契約が期間満了、解除、解約その他の事由により終了したときは、借借人は自己の費用をもって、本件建物内に設置した造作その他の設備及び借借人の所有にかかる物品を取去し、本件建物を現状に復して賃貸人に引き渡すものとする。

継続賃料固有の価格形成要因（各論第2章）

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

1. 継続賃料の価格形成要因

継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における要因が中心となるが、主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の推移及びその改定の程度
- (2) 土地価格の推移
- (3) 公租公課の推移
- (4) 契約の内容及びそれに関する経緯
- (5) 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。この場合において、各論第2章第1節Ⅱ中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

C 解説

継続賃料固有の価格形成要因は、継続賃料の鑑定評価に係る一般的留意事項（基準総論第7章第2節I4.参照）のとおり、直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の賃料決定の要素となった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、直近合意時点から価格時点までの期間の時系列的な動態的分析が必要であり、諸般の事情に係る要因は、賃料の決定又は賃料改定に影響を与えた契約内容及びそれに関する経緯などであり、それぞれに分析が必要となる。

ア 直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因

継続賃料固有の価格形成要因のうち直近合意時点から価格時点までの間に変動が考えられるものとして、主なものを例示すれば下記のとおりである。

(ア) 経済的事由に係る要因

経済的事由に係る要因には、物価変動、所得水準の推移、地価水準や建築費相場の推移、税制の変更や固定資産税路線価の推移等がある。これらの要因を分析する上での留意点は、直近合意時点から価格時点までの期間の時系列的な分析を行って、当該要因の変動の有無及びその内容を動的に把握することである。

継続賃料評価において特に注視すべき項目を例示すれば下記のとおりである。

- ・ 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の変動及びその改定の程度
- ・ 土地価格の推移、（特に家賃の場合）土地及び建物価格の推移
- ・ 公租公課の推移
- ・ （特に家賃の場合）維持管理費等の必要諸経費等の推移

(イ) その他の要因

後記の諸般の事情に係る要因のうち、直近合意時点から価格時点までの期間の変動に係るものである。例外的に発生する要因であり、当該期間における契約内容の変更等がこれに該当する。特異なケースとしては、直近合意時点から価格時点までの間に発生した賃貸借当事者間の特別な「親睦関係」の解消、同族会社の解消等により恩恵的な契約関係が解消されることがあげられる。

イ 諸般の事情に係る要因

諸般の事情に係る要因のうち、主なものを例示すれば下記のとおりである。

- ・ 契約の内容及びそれに関する経緯
- ・ 賃貸人等又は賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

「契約の内容」の項目の詳細は、基準留意事項VI 3. (2)「権利の態様の確認について」に列挙しているとおりである。特に賃料自動改定特約等の特約の内容⁷⁸とその約定が賃料に及ぼす影響の程度については特に留意する必要がある。

「契約の内容及びそれに関する経緯」には、その合意賃料に至った要因（経緯）が網羅的に含まれる。当初からの契約の内容、その後の賃料改定の推移及びその背景や事情

⁷⁸ 特約が諸般の事情として扱われた事例として、消費者物価指数が下降したとしても賃料を減額しない旨の特約の存在は、賃料増減請求の可否及び相当賃料額を判断する場合における重要な事情として十分に考慮されるべきとした事案（最高裁判例平成16年6月29日金融・商事判例1201号25頁）、増改築禁止特約があり効率のある使用ができない状態にある場合は、それらの諸事情を斟酌勘案した事案（仙台地裁昭和51年2月4日判例タイムズ338号195頁）など。

が合意賃料に与える影響についても留意する必要がある。

裁判において検討された諸般の事情に係る要因例⁷⁹を挙げると下記のとおりである。

- ・（建物には電話架設がなされるものとする）当初契約時の約定が守られなかったという事情⁸⁰
- ・貸主からの強い要請、売上げ協力を前提に条件の悪い土地を賃借した事情⁸¹
- ・篤志家が採算ベースを度外視して役所に安く貸付けたという事情⁸²
- ・血族関係の存在及び同居扶助生活を通じた身分的つながりから、賃料等を低廉に取り決めたという事情⁸³
- ・将来、固定資産税が大幅に上昇することは予見せず、かつ予見できなかったという事情⁸⁴
- ・賃料保証を前提として収支予測、多額の資本投資と銀行借入を行ったという事情⁸⁵
- ・約定賃料額と当時の近傍同種の賃料相場との関係、借主の収支予測に関わる事情、貸主の返済予定に関わる事情⁸⁶

E 依頼者との確認事項等

「契約内容」の項目の詳細は、基準留意事項VI3.(2)「権利の態様の確認について」に列挙しているとおおりである。契約の内容及びそれに関する経緯については、契約書以外に、予定賃貸借契約書、覚書、協定書等の名目で当該経緯を把握することができる場合がある。また、賃貸借当事者間の一方から口頭で聴取している経緯等については、可能な限り当事者間で事実の主張が異なっていないかを確認するなど慎重に取り扱う必要がある。

なお、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、当該事項の取扱いについて鑑定評価報告書に記載しなければならない。

⁷⁹ ここであげた例はいずれも当初契約時における事情（諸般の事情）である。前記ア「直近合意時点から価格時点までの事情変更に係る要因」のとおり、直近合意時点から価格時点までにこれらの諸般の事情が変化した場合は、賃料評価においては事情変更として考慮するものである。

⁸⁰ 東京地裁昭和33年10月3日判例時報167号23頁

⁸¹ 長崎地裁昭和41年7月20日判例タイムズ198号175頁

⁸² 岡山地裁昭和50年8月30日訟務月報21巻10号2034頁

⁸³ 東京地裁昭和54年6月19日判例タイムズ397号92頁

⁸⁴ 東京地裁平成10年2月26日判例時報1653号124頁

⁸⁵ 東京地裁平成13年6月19日（第1審）、最高裁判例平成15年10月23日判例時報1774号63頁

⁸⁶ 最高裁判例平成15年10月21日最高裁判所民事判例集57巻9号1213頁

継続賃料に係る手法適用の留意点（総論第7章）

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

Ⅲ 継続賃料を求める鑑定評価の手法

1. 差額配分法

(1) 意義

差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち賃貸人等に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

(2) 適用方法

① 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される新規賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。

対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。

② 賃貸人等に帰属する部分については、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生^の要因を広域的に分析し、さらに対象不動産について契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。

C 解説

継続賃料の鑑定評価額は、現行賃料を前提として、直近合意時点から価格時点までの事情変更のほか、契約締結の経緯、賃料改定の経緯、契約内容等の諸般の事情を総合的に勘案して、契約当事者間の公平に留意の上決定するものである。

この継続賃料評価の一般的留意事項は、継続賃料の鑑定評価全般において考慮すべき事項であり、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法の鑑定評価手法の適用段階においても同様に考慮する必要がある。

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。

差額配分法とは、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との差額部分を適切に配分して試算賃料を求める手法である。

対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料とは、必ずしも当該不動産の最有効使用を前提として把握される元本価格に即応した賃料を意味しているものではなく、当該不動産の使用方法等が賃貸借等の契約条件により制約されている場合には、当該制約下において把握される元本価格が即応する賃料をいうものである。

この手法は、賃貸借等に供されている不動産の用益の増減分を反映する点で説得力があるが、賃貸人等に帰属する部分の判定基準が明確でないことに起因して、その判定根拠がブラックボックス化しやすいという問題を有している。その一因は、継続賃料の評価手法の適用において継続賃料固有の価格形成要因及びその分析方法が必ずしも明確でないこと、継続賃料固有の価格形成要因を定性的に捉え、それを定量化する評価プロセスが明確に整理されていないことにある。

賃料差額の発生要因は大きく事情変更に係る要因と諸般の事情の要因に分解することができる。賃貸人等に帰属する部分の判定に当たっては基準各論第2章第1節Ⅱ、第2節Ⅱで説明している継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生を要因を広域的・時系列的に分析し、さらに対象不動産について契約内容、契約締結の経緯等に関する分析を行うことにより、賃貸借等の当事者間の公平の観点から適切に判断するものである。

特に、基準各論第2章第1節Ⅱ2.の総合的勘案事項として「(6)直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度」が掲げられているとおり、両時点の当該乖離の程度により事情変更に係る要因の差額を把握することが可能であることから、賃貸人等に帰属する部分の判定に当たっては当該事項に留意する必要がある。(当該勘案事項については、「F 参考例」参照)

また、契約締結の経緯等に係る要因については、賃貸借等の当事者のいずれか一方に起因する事情がある場合は、当該事情を踏まえ、公平の観点から賃貸人等に帰属する部分を判定する必要がある。

不動産鑑定評価基準

2. 利回り法

(1) 意義

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

(2) 適用方法

- ① 基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。
- ② 継続賃料利回りは、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえ、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。

C 解説

利回り法は、元本である価格と果実である賃料の相関関係を示す利回りを時系列的に捉える手法である。ただし、基礎価格の変動と賃料の変動は賃料の遅行性等によりパラレルではないことが一般的であり、元本と果実の相関関係が希薄な地域においては、利回り法を適用することが困難な場合もあるので、留意が必要である。

継続賃料利回りの査定については、不動産鑑定士の裁量による部分が大きく、利回りの判断に差が出やすいため、鑑定評価においてはその判断根拠を明確に示す必要がある。

継続賃料利回りについては、直近合意時点の純賃料利回りをそのまま採用すると利回り法の計算式は基礎価格の変動率をスライド法の変動率として適用した場合の計算式と同じものとなり、基礎価格変動率がそのまま反映された賃料が求められてしまうこととなる（下式参照）。

$$N_t \times (P_1 \div P_2) + C_1 = T_1 \quad \dots \textcircled{1} \quad (\text{基礎価格変動率を採用したスライド法})$$

$$P_1 \times (N_t \div P_2) + C_1 = T_2 \quad \dots \textcircled{2} \quad (\text{実績純賃料利回りを採用した利回り法})$$

$$T_1 = T_2$$

N_t : 直近合意時点の純賃料 P_1 : 価格時点の基礎価格

P_2 : 直近合意時点の基礎価格 $(P_1 \div P_2)$: 基礎価格変動率

C_1 : 価格時点の必要諸経費 T_1 : スライド法による試算賃料

$(N_t \div P_2)$: 実績純賃料利回り T_2 : 利回り法による試算賃料

基準では、継続賃料利回りは、直近合意時点の純賃料利回りを踏まえて、継続賃料固有の価格形成要因に留意し、期待利回り、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとされており、事情変更の要因を基礎価格の変動のみによって捉えるのではないことが明確に示されている。

不動産鑑定評価基準

3. スライド法

(1) 意義

スライド法は、直近合意時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

なお、直近合意時点における実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする。

(2) 適用方法

- ① 変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、継続賃料固有の価格形成要因に留意しつつ、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数や整備された不動産インデックス等を総合的に勘案して求めるものとする。
- ② 必要諸経費等の求め方は、積算法に準ずるものとする。

C 解説

スライド法は、直近合意時点における賃料に基づき求められた純賃料に経済情勢等の変化に即応した変動率を乗じて純賃料相当額を求め、これに必要諸経費等を加算して求める手法である。また、実務上、必要諸経費等を含む支払賃料に即応した適切な変動率が把握される場合は、当該賃料にその変動率を乗じて支払賃料を直接求めることもできる。

前記のとおり、平成26年の基準改正において継続賃料評価の一般的留意事項に基づき、継続賃料の評価手法の位置づけの再検討がなされ、継続賃料は、基本的には現行賃料と新規賃料の間で決定されること、鑑定評価に当たっては、最高裁判例の判断枠組みを前提に「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」を考慮する。スライド法についても、この考え方に基づいて継続賃料固有の価格形成要因に留意して手法の適用

を行うものである。

スライド法の計算式「純賃料×変動率＋価格時点の必要諸経費等」は、平成26年の基準改正前の基準と基本的には変わらないものの、変動率の査定に当たって継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に係る要因」と「諸般の事情に係る要因」に留意することで、他の手法との平仄を合わせることになる。

しかし、現実的には、諸般の事情に係る要因に基づく修正を行うことは、実務上、困難となる場合もと考えられる。この場合、諸般の事情に係る要因についてスライド法の適用過程での考慮が困難であることを試算賃料の調整において明記した上で試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定段階において、当手法の説得力に係る判断を行うことにより他の試算賃料と比較して相対的に規範性が劣るか否かを検討することも考えられる。

変動率を求める場合に、各種指数や整備された不動産インデックス（賃料指数、市街地価格指数、建物価格指数等）等を採用する場合には、地代と家賃の別、用途別、地域別、典型的な需要者の行動及び継続賃料固有の価格形成要因に留意し、対象不動産の性格及び各種指数や整備された不動産インデックス等の特性を総合的に考慮する必要がある。

不動産鑑定評価基準

4. 賃貸事例比較法

賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める手法である。試算賃料を求めるに当たっては、継続賃料固有の価格形成要因の比較を適切に行うことに留意しなければならない。

C 解説

賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める方法であるが、継続賃料固有の価格形成要因についての考慮が十分に行われずに試算賃料を求めると、不適切な賃貸事例の選択や要因比較がなされたり、不動産鑑定士の裁量によって試算賃料が大きく異なったりすることとなるおそれがある。

このため、賃貸事例比較法の適用においても、継続賃料固有の価格形成要因である直近合意時点から価格時点までの事情変更及び諸般の事情の双方を考慮して、各評価手法の平仄が合っているようにすることが必要である。

賃貸事例の選択要件としては、継続賃料の固有の価格形成要因との類似性が求められる。しかし、サブリースやオーダーメイド賃貸に係る継続賃料の評価のように、継続賃料固有の価格形成要因の類似性を厳格に求めることは困難な場合が多い。鑑定実務では、継続賃料に係る賃貸事例比較法は、賃貸事例の収集・選択が困難であることを理由

に、安易に手法の適用が断念され、軽視される傾向がみられる。賃貸事例の収集は継続賃料水準の把握、継続賃料の変動率の把握等、継続賃料の市場を分析するためには必要であり、また、「事情変更に係る要因」の実証的な分析の基礎となることから、安易に手法の適用が断念されないよう留意する必要がある。

賃貸事例比較法の適用に際して、継続賃料固有の価格形成要因の厳格な類似性が認められる賃貸事例が収集できない場合は、当該要因の比較によっ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や、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定の段階において当該手法の説得力に係る判断を踏まえることが必要である。

継続賃料に係る試算賃料の調整の留意点（各論第2章）

不動産鑑定評価基準

各論第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

2. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(1) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移

(2) 土地価格の推移

(3) 賃料に占める純賃料の推移

(4) 底地に対する利回りの推移

(5) 公租公課の推移

(6) 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度

(7) 契約の内容及びそれに関する経緯

(8) 契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

(9) 賃料改定の経緯

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

Ⅱ 継続賃料を求める場合

建物及びその敷地の継続賃料を求める場合の鑑定評価は、宅地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。この場合において、各論第2章第1節Ⅱ中「土地価格の推移」とあるのは「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」とあるのは「建物及びその敷地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

C 解説

<基本的考え方>

- i 継続賃料の鑑定評価手法の適用においては、原則として、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に関する要因」と「諸般の事情に関する要因」を各手法において勘案するものである。
- ii 試算賃料の再吟味により確認された各試算賃料における価格形成要因（特に継続賃料固有の価格形成要因）の反映の状況を踏まえ、相対的な信頼性等を適切に判定し、各試算賃料の説得力について判断を行い、これら過程を踏まえ、最終的に鑑定評価額を決定することによって、鑑定評価額の決定の過程に説得力を持たせることが必要である。

<解説>

前記のとおり、継続賃料の鑑定評価の手法の適用においては、原則として、継続賃料固有の価格形成要因である「事情変更に関する要因」と「諸般の事情に関する要因」を各手法において勘案するものである。

しかしながら、個別の事案によっては、適用する手法の一部においてこれらの要因、特に「諸般の事情に係る要因」を勘案することが困難な場合、あるいはこれを十分反映できない場合が生じ、結果的に、各試算賃料の乖離が大きくなる場合や、手法の適用によっては試算賃料が現行賃料と価格時点における新規賃料の間（範囲）から外れる場合が生じることも想定される。

このような場合にあっては、基準の基本的な考え方に従って、まずは試算賃料の再吟味により確認された各試算賃料における価格形成要因（特に継続賃料固有の価格形成要因）の反映の状況を踏まえ、相対的な信頼性等を適切に判定し、各試算賃料の説得力について判断を行い、これら過程を踏まえ、最終的に鑑定評価額を決定することによって、鑑定評価額の決定の過程に説得力を持たせることが必要である。各試算賃料を機械的に調整することや、安易なウエイトづけを行ってはならない。

ここでは、総合的勘案事項について、その重要性を再確認し、鑑定評価の手法の適用から鑑定評価額決定の過程を可視化し、説明責任の向上をするために継続賃料固有の価格形成要因の視点から当該事項の整理・拡充を行っている。

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合について、継続賃料の評価に関する総合的勘案事項の概要は下記のとおりである。

【総合的勘案事項の整理・拡充とその留意点等】

No	宅地(地代)	建物及びその敷地 (家賃)	地代と家賃に与える影響の程 度差等についての一般的な傾 向・留意点	関連する要因
	項 目			
ア	近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地 域における宅地の賃料又は同一需給圏内 の代替競争不動産の賃料、その改定の程度 及びそれらの推移		家賃は、市場が成熟している場 合が多いが、地代は個別性が強 く、市場が成熟していない場合 が多いなど、代替競争不動産の 賃料把握の難易度が家賃と異 なる。	事情変更
イ	土地価格の推移	土地及び建物価格の 推移	概して、地代は元本(土地)価格 変動の影響が大きい、家賃は 元本(土地・建物)価格変動と の関係性が低い場合もある。	事情変更
ウ	賃料に占める純賃料の推移		家賃に比べると、地代は賃料に 占める純賃料の割合が大きい。	事情変更
エ	底地に対する利回 りの推移	建物及びその敷地に 対する利回りの推移	地代は年代により水準に相応 のばらつきがある。家賃は市場 における資料収集による把握 が比較的容易。	事情変更
オ	公租公課の推移		費用に占める公租公課の割合 が、家賃の場合は低いため影響 は小さく、地代の場合は割合が 高いため影響も大きい。	事情変更
カ	直近合意時点及び価格時点における新規 賃料と現行賃料の乖離の程度		地代・家賃の場合ともに、重要 な事項である。	事情変更
キ	契約の内容及びそれに関する経緯		地代は建物の投下資本が大き い分、家賃に比して既契約の拘 束力が強い。	諸般の事情 ^(※)
ク	契約期間に対する経過期間及び直近合意 時点から価格時点までの経過期間		地代・家賃の場合ともに、重要 な事項である。	事情変更 諸般の事情 ^(※)
ケ	賃料改定の経緯		地代・家賃の場合ともに、重要 な事項である。	諸般の事情 ^(※)

※直近合意時点から価格時点までに変更がある場合には事情変更に係る要因となる。

ア 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移

近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料は、相互に代替、競争等の関係を通して影響し合うことにより形成される。宅地の賃料（地代）の場合は、市場が成熟していない場合がみられるものの、一定の賃料水準が形成され、その改定の程度及びそれらの推移は、継続賃料に影響を与えていることから、当該事項は事情変更を把握する上で重要である。

イ 土地価格の推移（土地及び建物価格の推移）

近年、投資用不動産は収益価格を基準に取引される傾向が顕著であり、価格と賃料との間には、いわゆる元本と果実との間に認められる相関関係があることから、土地価格の推移は事情変更を把握する上で有用である。しかし、不動産価格の変動は、賃料の変動よりも将来の予測が利回りに反映されやすいのに対して、賃料は需給の変動の影響を特に受けることから、両者の相関関係にはタイムラグが生じることが多く、また、継続賃料の場合、不動産価格及び新規賃料の市場の影響を賃料改定交渉等によって間接的に受けること（賃料の遅行性）に留意する必要がある。

ウ 賃料に占める純賃料の推移

賃料に占める純賃料に着眼して賃料改定がなされることがあることなどから、その推移を把握する必要がある。

エ 底地に対する利回りの推移（建物及びその敷地に対する利回りの推移）

不動産に係る利回りの推移を分析することにより、利回りの観点から事情変更を検討するものであり、期待利回りと対比することにより両者の乖離の程度を把握することができる。

オ 公租公課の推移

公租公課の推移は、賃料改定事由（借地借家法第 11 条、同第 32 条）として例示されており、当該推移を把握するとともに賃料に占めるその割合の推移についても分析することが有用である。

カ 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度

継続賃料は、契約当事者間の公平が考慮されることから、一般的に新規賃料と現行賃料の間で形成されている。また、契約締結時や賃料改定時に合意した賃料は、必ずしも新規賃料や適正な継続賃料とは限らず様々な事情を包含していることがある。当該合意については契約の自由であり、尊重されるものであることから、両時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度を把握することが必要である。

なお、直近合意時点における新規賃料と現行賃料の乖離している事情⁸⁷が賃料決定の重要な要素となっている場合、事情変更以外の契約締結の経緯、賃料改定の経緯等を継

⁸⁷ 例えば、賃貸借当事者間の資本的な関係から割高な賃料が設定されたり、賃貸借当事者間の人的関係から恩恵的に割安な賃料が設定されるなどの事情が挙げられる。

続賃料の鑑定評価において考慮することが必要である。

判例では、当初賃料が低廉というだけで、その後の事情変更がなければ増額請求できないとしたものがある⁸⁸。また逆に、増額要因となるような経済事情の変動はないが、契約締結時の諸般の事情を考慮して増額を認める判例もある⁸⁹。

キ 契約の内容及びそれに関する経緯

賃貸借等の契約内容及びそれに関する経緯は、実際支払賃料及びその改定に影響を与えることから、契約内容の確認については鑑定評価報告書の必要的記載事項であるとともに、継続賃料固有の価格形成要因としてその内容及びそれに関する経緯を把握する必要がある。当該要因の重要性にかんがみて総合的勘案事項としているものであり、鑑定評価の手法の適用、試算賃料の調整及び鑑定評価額の決定の段階において、適切に反映されることが必要である。

ク 契約期間に対する経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間

一般に契約後の経過期間が長いほど宅地の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との乖離が大きく、賃料の改定の必要性も大きくなる。また、直近合意時点から価格時点までの経過期間は基本的には事情変更を考慮する期間となるものである。

ケ 賃料改定の経緯

賃貸借等の契約は、一般的に長期にわたる継続的な関係であり、社会・経済情勢の変動等により賃料改定がなされることが多い。しかし、賃料改定の経緯に係る事情によって必ずしも現行賃料が適正な継続賃料として改定されていない事情が生じることがある。この場合、賃料改定の経緯に係る諸事情を適切に考慮する必要がある。

なお、建物及びその敷地に係る総合的勘案事項は、宅地に係る総合的勘案事項を準用する規定となっているが、単純に準用することができない「土地価格の推移」は「土地及び建物価格の推移」と、「底地に対する利回りの推移」は「建物及びその敷地に対する利回り」と読み替える規定となっている。必要諸経費等が基本的には公租公課のみである底地の利回りと異なり、とくに建物及びその敷地に対する利回りについては、必要諸経費等の査定が煩雑となること、特に建物及びその敷地の必要諸経費等の過去の時系列的な把握は困難であることから、「建物及びその敷地に対する利回り」に留めて、「推移」を削除している。

F 参考例

下記に参考として、上記記載の留意点を踏まえた手法適用にかかる査定例を掲載する。末尾に記載のとおり、鑑定評価に当たっては、個別案件に応じ、その背景が異なることから、鑑定評価毎に適切に判断することが必要である。

⁸⁸ 広島地裁平成22年4月22日金融商事判例1346号59頁

⁸⁹ 大阪高裁平成20年4月30日判例タイムズ1287号234頁

[例1] 資本的な繋がりによる恩恵的な賃貸借がなされた場合

(事情変更がなく、契約締結の経緯による諸般の事情があるケース)

賃貸人と賃借人は資本的な繋がりにより恩恵的な建物賃貸借契約の締結の際に、賃料を周辺相場よりも50%低く取り決めた。賃貸借開始2年後に、周辺相場よりも賃料が低位であることから、価格時点において周辺賃料相場並みにするように借地借家法第32条に基づき賃料増額請求をした。

なお、直近合意時点から価格時点までの経済情勢の変動はなく横ばいとする。

また、各種設定は下記のとおりとする。

直近合意時点の実際実質賃料	50
直近合意時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100
価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100
直近合意時点の基礎価格	10,000
価格時点の基礎価格	10,000
直近合意時点の必要諸経費等	480
価格時点の必要諸経費等	480
価格時点のスライド指数	100
直近合意時点スライド指数	100

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100	
2	月額実際実質賃料	50	
3	賃料差額 1-2	50	当初の賃料設定が割安であるため賃料差額が発生
4	賃貸人に帰属する割合	0%	当初割安であること、事情変更がないことを考慮
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	0	
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	50	0+50=50

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	600	50×12 カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	480	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	120	600-480=120
5	直近合意時点の基礎価格	10,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	1.2%	120÷10,000=1.2%
7	継続賃料利回り	1.2%	直近合意時点から価格時点の事情変更が生じていないことを考慮して直近合意時点の純賃料利回りを採用
8	価格時点の基礎価格	10,000	
9	価格時点の必要諸経費等	480	

10	利回り法による試算賃料 $(8 \times 7 + 9) \div 12$ カ月	50	$(10,000 \times 1.2\% + 480) \div 12$ カ月
----	-------------------------------------------	----	------------------------------------------

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	事情変更がないことを前提としているため、横ばいの結果となる
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 $2 \div 3$	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	50	$50 \times 100\% = 50$

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	事情変更がないことを前提としているため、横ばいの結果となる
2	直近合意時点の必要諸経費等(年額)	480	
3	直近合意時点の純賃料 $1 - (2 \div 12)$ カ月	10	
4	価格時点のスライド指数	100	
5	直近合意時点スライド指数	100	
6	変動率 $2 \div 3$	100%	
7	価格時点の必要諸経費等(年額)	480	
8	価格時点の必要諸経費等(月額) $7 \div 12$ カ月	40	
9	スライド法による試算賃料 $3 \times 6 + 8$	50	

(4) 当該参考例について

上記により、各試算賃料は一致したが、恩恵的な賃貸借契約であったとしても、事情変更がないような場合は、基本的には賃料増減請求権は適用できないとするのが借地借家法の趣旨であり、判例の立場である。このような判例は数多くあり、契約当初から賃料が不相当としても私的自治の原則、契約自由の原則の範疇内として、借地借家法の介入はゆるぎされないものと判示している(広島地裁平成22年4月22日金融商事判例1346号59頁ほか)。

なお、便宜上、まったく事情変更が生じていない極端な例示を行ったが、一般に事情変更が減額に働くような場合に、単に恩恵的な賃貸借のために正常賃料より割安な場合について増額請求をするような事案についても当てはまる場所である。

[例2] 資本的な繋がりによる恩恵的な賃貸借が営業譲渡により資本関係がなくなった場合(経済的な事情変更はなく、契約の締結の経緯による諸般の事情に変更が生じたケース)

賃貸人と借借人は資本的な繋がりにより恩恵的な建物賃貸借契約の締結の際に、賃料を周辺相場よりも50%低く取り決めた。その後、賃貸人が借借人との資本関係を解消して、営業譲渡がなされた。その際に、過去の恩恵的な建物賃貸借の事情が資本関係の解消によって変更されたことにより、借地借家法第32条に基づき賃料増額請求が行われた。

なお、直近合意時点から価格時点までの経済情勢の変動はなく、経済的な事情変更はないものとする。

諸元は例1の前提と同じとする。

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	100	
2	月額実際実質賃料	50	
3	賃料差額 1-2	50	当初の賃料設定が割安であるため賃料差額が発生
4	賃貸人に帰属する割合	50%	資金的関係から恩恵的な賃貸借の関係が解消されたことを賃貸借当事者間の公平を考慮
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	25	
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	75	25+50=75

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	600	50×12 カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	480	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	120	600-480=120
5	直近合意時点の基礎価格	10,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	1.2%	120÷10,000=1.2%
7	直近合意時点の月額正常実質賃料	100	
8	直近合意時点の期待利回り 7×12 カ月÷5	7.2%	(100×12-480)÷10,000=7.2%
9	直近合意時点の期待利回りと純賃料利回りとの差	6.0%	7.2%-1.2%=6.0%
10	継続賃料利回り	4.2%	期待利回りと純賃料利回りとの差より割安な利回り部分は6%であり、その半分の3%を純賃料利回りに加算することが賃貸借当事者間の公平に叶うと判断
11	価格時点の基礎価格	10,000	
12	価格時点の必要諸経費等	480	
13	利回り法による試算賃料 (11×10+12)÷12 カ月	75	(10,000×4.2%+480)÷12 カ月

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	経済的な事情変更がないことから横ばいの結果となる
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 2÷3	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	50	50×100%=50

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	50	経済的な事情変更がないことから横ばいの結果となる
2	直近合意時点の必要諸経費等(年額)	480	
3	直近合意時点の純賃料 1-(2÷12 カ月)	10	
4	価格時点のスライド指数	100	
5	直近合意時点スライド指数	100	
6	変動率 2÷3	100%	

7	価格時点の必要諸経費等(年額)	480	
8	価格時点の必要諸経費等(月額) 7÷12 カ月	40	
9	スライド法による試算賃料 3×6+8	50	10×100%+40=50

なお、スライド法の変動率は、直近合意時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであることから、本件のような資本的な関係の解消を変動率に表すことが困難である。このような場合、試算賃料の調整においてスライド法の適用が経済情勢等の変化のみを捉えた変動率によって求められたことから、資本的な繋がり解消という継続賃料固有の価格形成要因を織り込むことができないことを反映させる必要がある。

また、経済情勢等の変化のみを捉えた変動率（本件の場合 100%）に対して、割安部分の解消を賃貸借当事者間の公平の観点から 2 分の 1 として、「 $\{(100-50) \div 50\} \times 1/2 = 50\%$ 」の逡増分となることから、この逡増分を変動率に反映させると「 $100\% \times (100\% + 50\%) = 150\%$ 」となる。

その結果、スライド法は、「 $50 \times 150\% = 75$ 」となる。

(4) 当該参考例について

上記により、スライド法はその適用方法にもよるが、差額配分法及び利回り法による試算賃料は一致した。賃貸借当事者が恩恵的な賃貸借を締結後、資本的な関係が解消され、恩恵的な賃貸借をした事情がなくなった場合、経済的な事情変更がなくても基本的には賃料増額請求の適用ができるとするのが判例の立場である（最高裁判例平成 5 年 11 月 26 日裁判集民 170 号 679 頁、東京地裁平成 18 年 11 月 30 日判例タイムズ 1257 号 314 頁ほか）。

[例 3] オーダーメイド賃貸による賃料減額請求の場合

（事情変更がなく、契約締結の経緯、契約内容等の諸般の事情があるケース）

大手小売業者が、幹線道路沿いの土地所有者に対して、当該業者の要望に添うスーパーを建築し、当該予定建物の長期一括賃貸借契約をする計画を示して交渉した。

その結果、予定賃貸借契約内容は、①20 年間の長期間の賃貸借期間とし、②当該期間中は賃借人による解約禁止、③賃料は投下資本の回収を考慮した賃料とし、④賃料改定特約として賃借人の安定経営の期間を考慮して賃貸借開始後 3 年毎に 5%増額するステップアップ条項期間を 6 年間(2 回)設定し、その後、賃料が減額することはできないとし、⑤予定建物の建築費相当額を建設協力金として差入れ、賃貸借開始時には当該協力金の 20%を敷金、80%を保証金とし、敷金は賃貸借期間中は無利息での預託とし、賃貸借終了後明渡時に返還することとし、保証金は 10 年間無利息で据置き、その後、年利 2%の利息を付けて毎月末 120 回の割賦返済とすることを主な内容とした。

また、大手スーパー業者は、土地所有者に対して、スーパー建設に係る 20 年間の事

業収支計画を示して、投下資本の回収は容易であり、当該賃貸借による長期安定した利益は大きい旨の説明をした。

土地所有者は、大手スーパー業者の社会的な信用が高く会社の資本も大きいこと、このようなスーパーの開発案件を多く行っており十分なノウハウの蓄積があること、予定賃貸借契約内容及び事業収支計画から当該計画のリスクは賃借人が負担していると判断して、予定賃貸借契約を締結した。

予定建物のスーパーは、大手スーパー業者が懇意にしている建設施工業者に指図して設計意匠を決めており、独特のファサードで設計意匠内容は建物の汎用性が低いため、仮にテナントが退去した場合には、改修による追加投資を必要とし、テナント選定にはかなりの期間が必要と判断されるものであった。

予定賃貸借契約の賃料設定は、投下資本の回収を前提に賃料設定がなされているが、同様の事案の建物の賃料相場と比較すると、適正な賃料水準であった。

スーパー建設は開業まで約2年間の事業スケジュールで順調に進み、予定建物の竣工及び開業と同時に予定賃貸借契約に基づき建物賃貸借契約を締結し、その内容は、予定賃貸借契約内容と同じものであった。

スーパーの開業直後は、順調に業績を伸ばしていたが、当該スーパー建設期間中に商圏内に大型ショッピングモールの建設が公表されていたこともあり、大型ショッピングモールが当該スーパーの開業3年目に開業すると、当該スーパーの売上が30%激減した。

当該スーパーの開業3年目の売上が激減し、営業赤字に転落したことから、売上向上を目指して、販売促進の諸施策を実施し、営業費用を削減するために人件費の抑制等の諸経費の削減を行ったが営業黒字に至るまでの効果は現れなかった。

当該スーパーの開業4年目は、賃料特約により5%の賃料が自動増額する約定となっていたが、当該店舗の事業収支からは自動増額された賃料を負担することはできないために、逆に借地借家法第32条に基づき賃料減額請求を行使した。

賃貸借開始時点(直近合意時点)から価格時点までの間は、大型ショッピングモールが開業し、商業集積が進んだ以外、得に大きな事情変更は認められなかった。各種設定は下記のとおりとする。

直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000
直近合意時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000
価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000
直近合意時点の基礎価格	100,000
価格時点の基礎価格	100,000
直近合意時点の必要諸経費等(年額)	4,800
価格時点の必要諸経費等(年額)	4,800
価格時点のスライド指数	100
直近合意時点のスライド指数	100
価格時点の対象不動産の売上高指数	70

直近合意時点の対象不動産の売上高指数	100
--------------------	-----

(1) 差額配分法

1	価格時点の新規賃料(月額正常実質賃料)	1,000	
2	月額実際実質賃料	1,000	
3	賃料差額 1-2	0	当初の賃料設定が適正であることから賃料差額は発生していない
4	賃貸人に帰属する割合	0%	賃料差額が発生していないことから配分の問題とならない
5	賃貸人に帰属する賃料差額 3×4	0	$1,000 \times 0\% = 0$
6	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	
7	差額配分法による試算賃料 5+6	1,000	$0 + 1,000 = 1,000$

(2) 利回り法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	
2	直近合意時点の年額実際実質賃料 1×12	12,000	$1,000 \times 12$ カ月
3	直近合意時点の必要諸経費等	4,800	
4	直近合意時点の純賃料 2-3	7,200	$12,000 - 4,800 = 7,200$
5	直近合意時点の基礎価格	100,000	
6	直近合意時点の純賃料利回り 4÷5	7.2%	$7,200 \div 100,000 = 7.2\%$
7	継続賃料利回り	7.2%	直近合意時点から価格時点の事情変更が生じていないことを考慮して直近合意時点の純賃料利回りを採用
8	価格時点の基礎価格	100,000	
9	価格時点の必要諸経費等	4,800	
10	利回り法による試算賃料 (8×7+9) ÷12 カ月	1,000	$(100,000 \times 7.2\% + 4,800) \div 12$ カ月

(3) スライド法

1	直近合意時点の月額実際実質賃料	1,000	事情変更がないため変動率は100%となる。なお、対象不動産のみの売上高の変動は、賃借人の経営状況のみを考慮することから適切とはいえない。
2	価格時点のスライド指数	100	
3	直近合意時点スライド指数	100	
4	変動率 2÷3	100%	
5	スライド法による試算賃料 1×4	1,000	

(4) 当該参考例

オーダーメイド賃貸借に係る最高裁判例等(最高裁判例平成17年3月10日裁判所時報1383号6頁など)を参考に例示したものである。不動産価格、賃料、公租公課(必要諸経費等)などの変動がない中で、賃借人の経営状況のみの特定の要素を基にして現行賃料を維持することが公平であるか否かを判断することは許されないと考えられる。

さらに本件では、事情変更以外に契約締結の経緯、契約内容等の賃料を決定した諸般の事情を総合的に考慮する必要がある。本件は、投下資本の回収を念頭において、汎用性の低い建物が建設され、長期間の賃貸借期間で、かつ解約禁止特約があり、賃料はス

テップアップ条項及び不減額特約が付されている。

このような諸般の事情を考慮すると、賃貸借当事者間の公平の観点からは、賃借人の経営状態という事情のみを考慮することは許されないと考えられる。

なお、本件の参考例は、賃借人の経営状況以外には事情変更がないことを前提としているが、仮に賃料減額に働く事情変更が生じた場合、事情変更以外にいわゆる諸般の事情を総合的に考慮して、継続賃料を求める必要がある。

この場合、事情変更の考慮に加えて、賃貸人の投下資本の回収等の事情を公平に判断する必要がある。なお、この点については適切な相当賃料の求め方を判示した具体的な判例はみあたらない。オーダーメイド賃貸をするに当たり、賃貸人の投下資本の回収等のリスクを賃借人が負担する契約を締結している以上、通常の建物賃貸借と異なり、賃料の減額は容易には認められないと考えられる。

この点については、最高裁判例平成 15 年 10 月 23 日(裁判所時報 1350 号 6 頁)のサブリース判決の差戻審判決(東京高裁平成 16 年 12 月 22 日判例タイムズ 1170 号 122 頁)は、賃借人が逆ざやになることを了解して賃料保証契約がなされている点を重視し、建築資金の返済計画を損なわないように考慮して、賃貸人の公租公課の負担の軽減分及び借入金の借り換え分による軽減分を賃料減額相当としており、オーダーメイド賃貸においても一つの参考例となる。

なお、上記の参考例は、賃料増減請求権の立法趣旨、各種判例、学説等に基づき記載したが、前提となる事実の判断にはじまり、賃貸借当事者間の争いの内容、必ずしも判例が一致していない諸点等に応じて、異なる見解もあることに留意すべきである。

不動産鑑定評価基準

第 1 節 宅地

II 継続賃料を求める場合

3. 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合

契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を前記 2.を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。

この場合においては、前記 2.に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 賃貸借等の態様
- (2) 契約上の条件又は使用目的の変更内容

(3) 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

C 解説

契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合とは、非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権に変更する場合や、住宅用の建物を建築することを目的とした借地契約を、店舗兼住宅用の建物を建築することを目的とした借地契約に変更する場合等である。

この場合において、実際支払賃料のみならず条件変更承諾料、建替承諾料等の一時金の授受を考慮した実際実質賃料又は実際支払賃料の改定を依頼されることがあるので、条件に即して継続賃料を適切に求めなければならない。

ア 賃貸借等の態様

当該宅地の賃貸借等の契約が借地借家法又は廃止された借地法（以下「旧借地法」という。）の適用を受けるものであるか否か、書面による契約であるか口頭による契約であるか、登記されているものであるか否か、転借か否か等によって借地条件の変更に著しい影響を与えるので注意する必要がある。

イ 契約上の条件又は使用目的の変更内容

賃貸借等の契約において、建物等の増改築の禁止の特約又は建物等の用途、構造等の定めがあり、当該宅地の最有効使用を阻害しているときは、借地条件等の変更に伴う経済価値の増分を把握する必要がある。

ウ 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

旧借地法が適用される借地権の場合、非堅固の建物所有を目的とする借地権を堅固の建物所有を目的とする借地権に変更することによって、借地権者にとっては、より高度の利用が可能となる一方、借地権設定者にとっては賃貸借の契約期間の長期化により、更地への復帰の可能性が減退することとなる。借地権者は利益を受け、借地権設定者は不利益を受ける結果となる。

この借地権者と借地権設定者間の利益調整を図るため、一時金として条件変更承諾料が支払われることがある。

また、建物等の増改築についてこれを制限する旨の借地条件を変更して緩和する場合において、一時金として増改築承諾料が支払われることがある。

これらの一時金は、実際支払賃料に影響を与えることとなるのみならず借地権の価格を構成する要素となることに留意する必要がある。

新規賃料固有の価格形成要因（新規賃料関連（各論第2章））

不動産鑑定評価基準

各論 第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。

(1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行

(2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容

不動産鑑定評価基準

第2節 建物及びその敷地

I 新規賃料を求める場合

1. 新規賃料の価格形成要因

建物及びその敷地の新規賃料固有の価格形成要因は、宅地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準ずるものとする。

C 解説

新規賃料の鑑定評価は、賃貸借等の契約が前提となるものであり、当該地域における賃貸借等の契約慣行及び前提となる契約内容は、新規賃料の形成に大きな影響を与えるものであることから、新規賃料固有の価格形成要因としては、「(1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行、(2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容」等があげられる。

標準的な賃貸借等の契約慣行は、新規賃料固有の地域要因である。賃貸市場は、当該契約慣行を前提として形成され、更に市場の需給関係により賃料水準が形成される。

賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容は、新規賃料固有の個別的要因である。地域の標準的な賃貸借等の契約慣行と比較して、個別性を生じさせる契約内容等であり、新規地代の場合、具体的には下記の項目があげられ、賃料水準に影響を与えるため、留意が必要である。

ア 契約の目的・種類

契約の目的として、建物所有を目的とするか否か、契約の種類として、賃借権か地上権かの別、普通借地権か定期借地権かの別、などにより賃料水準に大きく影響を与える。

イ 契約期間

借地借家法に規定する最低存続期間は、建物の耐用年数と一致しないことが多く、求める賃料に影響を与える。また、一時使用目的の賃貸借などのように暫定的使用で短期間の契約期間の場合、賃料水準に影響を与える。

ウ 一時金の有無とその内容

普通借地権の設定時に設定権利金を授受する場合における積算賃料の試算に当たっては、実務上、基礎価格を、更地価格から設定権利金を控除した底地価格として捉えることが多いことから、求める賃料に大きく影響を与える。敷金など預り金的性格の一時金の場合、支払賃料に影響を与える。

エ 特約事項

利用方法等に関する特約は、用法の制限等につながり、最有効使用と異なる使用方法となる場合があり、求める賃料に影響を与える。

増改築禁止特約は、当該特約によって、増改築を行う場合は、借地権設定者の承諾、又はこれに代わる裁判所の代諾許可（借地非訟事件）が必要となることから、求める賃料に影響を与える。

賃借権の譲渡・転貸に係る特約は、賃借権の譲渡・転貸の承諾、又はこれに代わる裁判所の代諾許可（借地非訟事件）が必要となり、通常、名義書替料が必要となるが、地上権の場合は借地権設定者の承諾は基本的には不要であることから、求める賃料に影響を与える。

また、新規家賃固有の価格形成要因は、新規地代の場合と概ね同じであるが、特に地代と異なる内容は下記のとおりである。

建物の賃貸借に特有な特約事項として、修繕特約、維持管理特約、共益費特約などがあり、これらは必要諸経費のうち維持管理費等に関わるものであることから賃料に影響を与える。また、賃借物に係る賃貸借当事者間の資産区分特約は、家賃を求める対象となる資産を明らかにするものであり、求める賃料に影響を与える場合がある。

エ 依頼者との確認事項等

新規賃料の鑑定評価は、賃貸借等の契約内容が前提となるものであり、賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の契約内容を依頼者に対して明瞭に確認することが必要となる。

積算法（新規賃料関連（総論第7章））

不動産鑑定評価基準

総論 第7章 鑑定評価の方式

第2節 賃料を求める鑑定評価の手法

Ⅱ 新規賃料を求める鑑定評価の手法

1. 積算法

（1）意義

積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を積算賃料という。）。

積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効である。

（2）適用方法

① 基礎価格

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法により求めるものとする。

② 期待利回り

期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする。この場合において、賃料の有する特性に留意すべきである。

③ 必要諸経費等

不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。

ア 減価償却費（償却前の純収益に対応する期待利回りをを用いる場合には、計上しない。）

イ 維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）

ウ 公租公課（固定資産税、都市計画税等）

エ 損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）

オ 貸倒れ準備費

カ 空室等による損失相当額

C 解説

a 基礎価格について

積算法の適用に当たり、基礎価格は対象不動産について賃料の算定の期間の期首（賃料の価格時点）における元本価格として、原価法及び取引事例比較法により求める。

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、価格時点において対象不動産の有する経済価値（必ずしも対象不動産の最有効使用を前提とする経済価値とは限らず、使用方法等が賃貸借等の契約によって制約されている場合には、その制約されている程度に応じた経済価値）を示す価格である。

また、中高層賃貸住宅の賃料を求める場合において、基礎価格を原価法で求めるときは、一棟の建物及びその敷地の積算価格を階層別及び同一階層内における位置別の効用比により求めた配分率を乗じて求める必要がある。この場合において、当該一棟の建物に対し敷地が広すぎる場合、建物が低層の場合等敷地が最有効使用の状態でないときは、敷地について過大な配分を行うことのないよう留意すべきである。

店舗用ビルの場合には、賃貸人は躯体及び一部の建物設備を施工するのみで賃貸し（スケルトン貸し）、内装、外装及び建物設備の一部は賃借人が施工することがあるので、基礎価格の判定に当たっては留意すべきである。

b 期待利回りについて

不動産に投資される資金は、金融資産への投資と常に競合関係にあるので、不動産投資から期待される収益率は、それらの金融資産との関係において、その不動産の有する投資対象としての危険性、流動性等を反映して定まるものである。この収益率は、収益還元法における割引率と同じものである。積算法において採用する期待利回りはこの収益率を基礎とし、価格時点以降の賃貸借契約期間中の賃料や基礎価格の変動予測を考慮して基礎価格に対する一期間の期待収益を求めるものとして決定されるものであって、この点で収益還元法における還元利回りと同軌を一にするものである。したがって、期待利回りの求め方については、還元利回りの求め方に準ずるものとする旨が規定されている。

ただし、還元利回りは、一般に、不動産が物理的、機能的及び経済的に消滅するまでの全期間にわたって不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対するものであることが多いが、期待利回りは、上記期間のうち一部の期間について不動産の賃貸借等の契約に基づき不動産を使用し、又は収益することができることを基礎として生ずる経済価値に対応するものであることに留意しなければならない。

期待利回りを求めるに当たっては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する対象不動産と類似の不動産の純賃料の基礎価格に対する割合から比準して得た利回り（比準利回りという。）をも考慮して求める場合がある。しかしながら、一般に比準利

回りといわれるものには、必要諸経費等を含む賃料に対応する粗利回りであることが多いので、当該利回りの把握に当たってはその内容を慎重に検討する必要がある。

なお、収益還元法を適用する場合の還元利回りは、償却前純収益に対応する還元利回りが基本であり、また、投資家の間で用いられる利回りは一般的にNOI (Net Operating Income) ベースの利回りで、基本的には償却前純収益に対応する利回りである。

積算法の必要諸経費等として減価償却費を計上しつつ、償却前純収益に対応する還元利回りから求めた期待利回りを賃料評価における期待利回りとして用いると、償却前純収益に対応する期待利回りであることから、減価償却費の二重計上となり、積算賃料は減価償却費分高くなってしまいうという問題が生じる。

よって、建物その他償却資産を含む不動産の積算法の必要諸経費等においても、収益還元法と同様に減価償却費を計上する場合と非計上の場合に分けて、減価償却費を計上しない場合には償却前純収益に対応する期待利回りをを用いる必要がある。

なお、償却前純収益に対応する還元利回りから期待利回りを求める場合は上記のとおり還元利回りと期待利回りの性格が異なることに留意する必要がある。

c 必要諸経費等について

必要諸経費等の査定は、収益還元法の総費用の査定に準ずる。

なお、減価償却費に代わって資本的支出を計上する場合、期待利回りは、資本的支出を考慮した後の期待利回りを検討することに留意する必要がある。

附 則（平成 26 年 9 月 16 日制定）

本実務指針は、平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用する。

附 則（平成 29 年 月 日一部改正）

本実務指針は、平成 29 年 月 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用する。

平成 26 年 9 月制定

鑑定評価基準委員会
(鑑定評価基準実務指針検討担当) 委員名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名	備 考
委 員 長	奥 田 かつ枝	(株) 緒方不動産鑑定事務所	
副委員長	竹 下 俊 彦	山陽鑑定コンサルタント (株)	
	田 中 博	菱永鑑定調査 (株)	鑑定評価基準検討小委員会 委員長
委 員	岩 田 祝 子	東急不動産 (株)	
	上 治 昭 人	一般財団法人日本不動産研究所	
	梅 田 真	(株) 梅田不動産鑑定事務所	
	門 脇 英 穂	一般財団法人日本不動産研究所	目的別評価基準検討小委員会 委員長
	小 坂 雄一郎	小坂評価システム	
	島 田 博 文	一般財団法人日本不動産研究所	
	宮 原 一 繁	一般財団法人日本不動産研究所	
専門委員	阿 部 隆 志	東京建物 (株)	鑑定評価基準検討小委員会 専門委員
主任研究員	和 田 伸 也	公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会	
担当副会長	熊 倉 隆 治	東急不動産 (株)	

平成 29 年●月一部改正

鑑定評価基準委員会
委員名簿

<u>役 職</u>	<u>氏 名</u>	<u>勤 務 先 名</u>	<u>備 考</u>
<u>委 員 長</u>	<u>奥 田 かつ枝</u>	<u>(株) 緒方不動産鑑定事務所</u>	<u>原価法検討小委員会委員長 他</u>
<u>副委員長</u>	<u>岩 田 祝 子</u>	<u>東急不動産 (株)</u>	<u>借地権・借家権検討小委員会 委員長</u>
<u>委 員</u>	<u>浅 野 美 穂</u>	<u>大和不動産鑑定 (株)</u>	<u>目的別評価基準検討小委員会 委員長</u>
	<u>池 谷 昌 也</u>	<u>池谷不動産鑑定事務所</u>	
	<u>井 野 好 伸</u>	<u>一般財団法人日本不動産研究所</u>	
	<u>上 村 哲 生</u>	<u>(株) カミムラ総合鑑定</u>	
	<u>小 坂 雄一郎</u>	<u>小坂評価システム</u>	
	<u>近 藤 克 哉</u>	<u>(株) 谷澤総合鑑定所</u>	
	<u>島 田 博 文</u>	<u>一般財団法人日本不動産研究所</u>	
	<u>塚 田 賢 治</u>	<u>一般財団法人日本不動産研究所</u>	
	<u>津 守 栄 治</u>	<u>つもり不動産鑑定</u>	
	<u>細 川 卓</u>	<u>東日本不動産コンサルタント (有)</u>	<u>東日本大震災関連運用指針検 討小委員会 委員長</u>
	<u>堀 田 勝 己</u>	<u>堀田鑑定工学研究所</u>	
	<u>山 田 浩 市</u>	<u>山田不動産鑑定</u>	
	<u>吉 川 輝 樹</u>	<u>吉川理論不動産鑑定事務所</u>	
<u>主任研究員</u>	<u>佐 藤 裕 人</u>	<u>公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会</u>	