

平成29年5月

## 担保不動産の鑑定評価に関する実務指針



公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会

Japan Association of Real Estate Appraisers

### ○ 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

I	はじめに	1
1.	目的と背景	1
2.	適用範囲	1
3.	担保評価の基本的な考え方	2
(1)	金融機関の担保と融資	2
(2)	不動産担保適格性に関する原則	2
II	鑑定評価における留意点	3
1.	鑑定評価の基本的事項	3
(1)	対象不動産	3
(2)	鑑定評価の条件	3
(3)	価格時点	4
(4)	価格の種類	5
2.	対象不動産の確認及び確定	5
(1)	対象不動産の範囲	5
(2)	複雑な権利関係等と対象不動産の確認	5
(3)	現地調査にあたっての留意事項	7
3.	その他注意が必要な案件（財団抵当に係る鑑定評価）	8
(1)	財団抵当について	8
(2)	工場財団の評価（工場抵当を含む）	9
III	成果報告書（鑑定評価書）への記載	10
1.	鑑定評価の依頼目的	10
2.	鑑定評価の条件	10
(1)	対象確定条件	10
(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	10
(3)	調査範囲等条件	10

## I はじめに

### 1. 目的と背景

担保不動産の鑑定評価に関する実務指針（以下、「本実務指針」という。）は、担保不動産の鑑定評価を適切に実施するうえで、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が留意すべき事項を示すことによって、担保不動産の鑑定評価に関わる利害関係人等の不測の損害を生じさせる事態を未然に防止することとともに、鑑定評価の信頼性向上に資することを目的とする。

本実務指針は、平成18年に「担保不動産の鑑定評価（改定版）社団法人日本不動産鑑定協会」（以下、「平成18年担保不動産の鑑定評価（改定版）」という）として策定されたものに、平成26年5月に公表され同年11月から施行された、「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（以下、『価格等調査ガイドライン』）」という。」「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」及びこれらにかかる実務指針を踏まえ、必要な事項について改正を行うものである。

したがって、本実務指針は、平成18年担保不動産の鑑定評価（改定版）の内容を網羅的に改定したものではない。そのため、本実務指針に特に記述していない、金融機関における担保評価の考え方、判例等については、平成18年担保不動産の鑑定評価（改定版）の内容を参考にするものとする（ただし、法令改正等については確認が必要である）。

### 2. 適用範囲

本実務指針は、金融機関等が融資を行う場合、あるいはその後の債権保全を行う場合の担保不動産の鑑定評価を行う場合に適用する。不動産担保には、金融機関が担保権者になる不動産担保だけでなく、一般事業会社が担保権者になるものもあるが、本実務指針はノンリコースファイナンス以外の担保目的の鑑定評価に焦点を当てている<sup>1</sup>。

その他、他の不動産鑑定業者の作成した鑑定評価書を参考として対象不動産の価格に関する意見を提示する業務や、鑑定評価の手順及び各種判断の妥当性の検証を行う業務等の鑑定評価以外の業務についても、本実務指針の趣旨を踏まえて行う必要がある。但し、不動産鑑定士の判断を含まない不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項業務に該当する価格査定の場合、本実務指針のすべてを必ずしも適用する必要はない。

---

<sup>1</sup> ノンリコースファイナンスに係る担保目的の鑑定評価については、平成26年11月付「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」参照。

また、本実務指針は、担保不動産の鑑定評価にあたって特に留意すべき事項をとりまとめたものであるため、本実務指針に記載がない事項については、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」、「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」等に準拠する必要がある。その他、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合は、価格等調査ガイドラインおよび同実務指針に従うとともに、則らない部分以外は本実務指針に従うものとする。

### 3. 担保評価の基本的な考え方

#### (1) 金融機関の担保と融資

金融機関は預金を個人・法人などから受け入れ、これを原資として製造業、流通業、サービス業などの企業に資金を融資し、預金金利と貸出金利との差である運用差益で利益を得ている。

融資の基本には、安全性、収益性、合法性、流動性などがあり、なかでも安全性は融資における最も重要な原則である。当該原則を加味し、貸出先（債務者）の健全性、将来性、資金使途の的確性などを十分に審査したうえで融資が実行に移される。

しかし、社会経済は常に変動の過程にあり、将来不測の事態が発生した際に約定通りの元本返済、金利支払が行われず、貸出金が不良債権に陥ることもある。

金融機関はこのような事態に備え、万一の場合にも貸出債権が確実に回収できるようにするため、債権保全手段を講ずるのが普通であり、この債権保全手段が「担保」である。担保は通常、物的担保と人的担保（保証）に区分される。さらに物的担保は、(1)不動産担保、(2)動産担保（商品、器具など）、(3)有価証券担保（手形、株券、債券など）、(4)債権担保（預金、売掛金など）に細区分される。

不動産担保は物的担保の主要な柱で、土地・建物のほか、特別法で不動産と見做される工場財団、鉱業財団などの各種財団がある。これらの不動産担保の取得方法としては、抵当権や根抵当権が最もよく利用されている。

不動産市場が変動する状況下において、企業の信用状態、資金使途、返済財源、事業の妥当性など、融資の本質の重要性が再認識されているが、金融機関にとって見れば、不動産担保は貸出債権回収の最後の大きな切り所であることには変わりがない。

#### (2) 不動産担保適格性に関する原則

金融機関における担保適格性に関する一般的な考え方は、概ね以下のようにまとめられる。担保不動産は一般に、被担保債権の弁済期が長期にわたり、その他の債権担保等に比して管理・処分が困難であり、かつ所在地域の地域要因の変動によって価値に増減をもたらすことが多く、同一不動産について複数の用益権、担保権を設定することが可能であるという特徴を持つ。また、被担保債権である貸金の原資の多くは預金であり、預金者保護のための社会性、公共性も要求されることから、保守的に評価されることが要請される。保守主義の一例として、現況と異なる評価条件を付すことは原則として許されないと

いう現況主義がある（後述）。

担保不動産が担保適格性を有するか否かの判断は、安全性、市場性（流動性）、  
確実性の3つの基準によって説明される。

安全性：担保不動産は物として、あるいは所有権等の権利に関し、また維持管理面から  
みて安全なものでなければならない。

市場性：担保不動産は、いつでも換価処分が容易にできる可能性（流動性）をもった  
ものでなければならない。

確実性：担保不動産は、将来にわたって価格や収益が確実なものでなければならない。

## II 鑑定評価における留意点

担保不動産の鑑定評価においても、価格等調査ガイドライン及び不動産鑑定評価基準に  
則り正常価格を求めることが基本であり、基準に則ることができない場合は、価格等調査  
ガイドラインに従って価格調査を行う。担保不動産の鑑定評価に特有の問題としては、  
金融機関等からの依頼において、債務者との関係が良好でない場合等に資料（賃貸借  
契約書、建物管理委託契約書、課税明細書等）の入手ができない、現地調査（特に建物の  
内覧）を十分に行えない等の場合が挙げられる。現地調査を十分に行えない場合は、  
合理的に推定できる資料の入手が必要となり、当該資料により不動産鑑定評価基準に  
則った鑑定評価として対応することができるか、価格等調査ガイドラインの要件を満たす  
ことにより則らない価格調査として対応すべきかを適切に判断し、対応する必要がある。

### 1. 鑑定評価の基本的事項

鑑定評価の基本的事項に関連する留意点は次の通りである。

#### (1) 対象不動産

担保不動産の鑑定評価においても、通常 of 鑑定評価と同様、鑑定評価の対象となる  
土地又は建物等、所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

担保不動産の鑑定評価における対象不動産の確定は、原則として、抵当権の効力の  
及ぶ範囲と一致することが必要であるため、対象不動産に設定した抵当権の効力が  
対象不動産のいかなる範囲にまで及ぶか、すなわち設定された抵当権の実行によって、  
抵当権者は目的物のどの範囲まで被担保債権の優先弁済を受けることができるのかの  
判定が重要である。

#### (2) 鑑定評価の条件

##### ① 対象確定条件

担保不動産の鑑定評価にあたっては、鑑定評価書の利用者の利益を害する懸念がある  
ことから、安易に評価条件を付することは許されず、原則として現状を所与として鑑定  
評価を行う必要がある。なお、現状を所与とする対象確定条件以外の条件を付すことが

できる場合を例示すれば、以下の通りである。

- a. 土地建物の所有者は異なるが、共同担保に供されているため、同一所有者に属するものとして鑑定評価を行う場合
- b. 対象不動産が二者以上の共有であるが、全共有持分が共同担保に供されているため、同一所有者に属するものとして鑑定評価を行う場合

### ②地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

担保不動産の鑑定評価においては、原則として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てはならない<sup>2</sup>。なお、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件を付することができる場合を例示すれば、以下の通りである。

新規融資時の鑑定評価において、区分所有者(借入申込者)の管理費及び修繕積立金の滞納の有無並びにその状態は不明であるが、未納金完納が融資条件となっているため、当該滞納の有無を価格形成要因から除外して鑑定評価を行う場合

### ③調査範囲等条件

担保不動産の鑑定評価においては、原則として調査範囲等条件を設定してはならないが、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は、特定の価格形成要因について調査範囲等条件の設定が認められている。なお、調査範囲等条件を付して鑑定評価を行うことができる場合を例示すれば、以下の通りである。

不動産所有者(債務者)の協力が得られず、有害物質の使用の可能性、土壌汚染、境界紛争等について十分な調査が出来ない場合で、担保権者に上記要件を確認できた場合

## (3) 価格時点

担保不動産の鑑定評価における実地調査を行った日(実地調査日)は、現況評価の観点から、可能な限り価格時点に近い日に設定するものとする。価格時点は原則として対象不動産の変動状況を考慮し、実地調査により確認した価格形成要因の分析や判定が可能な範囲で設定するものとし、やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点とする場合にはおおむね7日以内とする。

---

<sup>2</sup> 担保不動産の鑑定評価では、以下の場合も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することはできないため、当該事実を踏まえた現状を所与として鑑定評価を行う。

- a. 用途地域等の見直しにより、将来容積率の変更が予定されているため、価格時点において容積率が変更されたものとして鑑定評価を行うこと。
- b. 嫌悪施設が移転することが確実であるため、価格時点において嫌悪施設が移転したのものとして鑑定評価を行うこと。

#### (4) 価格の種類

担保不動産の鑑定評価の場合、求める価格は正常価格である。

## 2. 対象不動産の確認及び確定

担保不動産の鑑定評価における、対象不動産の確認及び確定に当たっては、担保不動産の特性に十分留意すべきである。

### (1) 対象不動産の範囲

不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項によれば、「不動産の鑑定評価とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。」とされている。

一方で、抵当権の目的物は、不動産（土地及びその定着物<sup>3</sup>）、地上権、永小作権であるが（民法第369条）、その他特別法により各種財団（財団抵当法、鉱業抵当法等）、立木（立木法）等が認められているため、これらについても鑑定評価の対象となりうる場合がある。

また、例えば賃貸中の不動産で所有者と借借人の資産区分が不明確な場合がある。したがって、担保不動産の鑑定評価においては対象不動産の範囲をどこまでとして鑑定評価を行ったか、鑑定評価書の利用者の利益を害することがないように、明確に確認し評価を行うとともに、鑑定評価書に記載する必要がある。

### (2) 複雑な権利関係等と対象不動産の確認

#### ①公簿と実測（現況）が異なる場合

##### a. 土地

公簿地積が現況と異なる場合は、資料の照合等により土地の同一性を確認する。基本的には、依頼者に対し地積の更正登記を要請することが望ましいが、土地の地積更正は、隣地所有者の承認が必要なことから、実現できない場合も多い。

<sup>3</sup> 1 「土地及びその定着物は、不動産とする。」（民法第86条1項）

2 土地の定着物は、独立定着物、半独立定着物、従属定着物に分類されるが、定着物（すなわち不動産）であるか否かと、民法242条の附合を生じるかどうかには密接な関連がある。

a. 独立定着物：権原を有する者が定着させた場合はもちろん、何等の権原を有しない者によって土地に定着させられた場合でも、いっさい附合は生じず、常に土地とは独立した不動産となる。建物及び立木法による登記をした立木等がこの例である。

b. 半独立定着物：原則として土地と一体を成し、土地所有者の所有に属するが、一定の要件があれば土地から独立の物として扱われ、土地所有権に吸収されない。独立した物として取り扱われるためには公示（明認方法）を具えることが必要である。この場合、権原を有しない者によるときは附合が生じ、権原を有する者が定着させたときは附合が生じないとするのが通説である。立木法の適用を受けない立木・苗木・建物以外の工作物（ガスタンク、テレビ塔、ジェットコースター等）、土地に据え付けられた機械等がこの例である。

c. 従属定着物：定着させた者の権原の如何を問わず、常に附合を生じ、民法第242条の但書の適用の余地はない。したがって、土地の構成成分として、もはや独立のものと認められない。石垣、溝渠、沓脱石、除去困難な庭石、庭の植木等がこの例である。



その際は、原則として公簿地積を採用するが、実測地積が公簿地積より小さい場合は、担保としての安全主義の要請より、実測地積を採用することが望ましい。

#### b. 建物

公簿面積と現況が異なる場合は土地以上に多い。表示登記（所在地、家屋番号、構造、床面積等）が現況と多少異なっている場合でも、同一建物として特定できるのであれば、抵当権の登記は有効である<sup>4</sup>が、同一建物と特定できない場合は無効となるので留意が必要である。

### ②建物が取壊済みの場合

用途・構造・数量等が同じ建物を再建築した場合においても、従前建物の登記を変更登記の上流用することはできない。従前建物は取壊済みであるが、滅失登記されていない場合は、無効な登記事項の採用をしないように留意する。また、権利関係の複雑化を回避するためにも、このような登記の抹消を要請することが望ましい。

### ③未登記建物が存する場合

未登記建物には、そもそも表示登記がない場合と、表示登記はあるが所有権保存登記が未了の場合がある。登記のない抵当権でも競売をすることはできるが、対抗要件を欠くため担保不動産の効力としては極めて弱いものとなる。したがって、可能であれば所有権保存登記まで行った上で対象不動産として確定すべきであるが、困難な場合が多いので、依頼者との協議を踏まえ、以下の実務的な対応を取ることも考えられる。

a. 一定の規模があり、かつ、重要性が高いと認められるものは、建物評価数量に含めた上で、撤去費用相当を考慮し、簡易で容易に撤去できそうなものは、評価数量には含めず、建物の個別的要因等で、存在を記載のうえ価値無しとする<sup>5</sup>。

b. 未登記建物の敷地をみなし底地として評価する。

この場合、鑑定評価書には未登記建物の存在とその内容、価格形成上の影響の程度と評価方針等を記載する必要がある。

これは、後日当該未登記建物について、以下のような複雑な権利関係の発生と評価額への波及を避ける趣旨である。

a.) 第三者名義に保存登記された場合は、建物は敷地利用権付建物となり対抗要件を備え、土地は底地となる。

b.) 土地に抵当権を設定した時に土地所有者の建物が存在すれば、設定時点で建物が保存登記されていなくても、抵当権者や建物譲受人が競売前に保存登記をした場合、法定地上権が成立する。

<sup>4</sup> 床面積の表示（20坪）が現況（21.5坪）と多少相違する場合でも、建物の同一性が認められる（大判明38.6.7）。

<sup>5</sup> このような場合、金融機関が不動産等の自己査定にあたって準拠すべき金融庁の検査マニュアルでいう「所要の修正」を行う場合もあるので、どのように取り扱うか個別に依頼者との協議する必要がある。

#### ④未竣工建物等を対象とする場合

未竣工建物等とは造成中または造成予定の土地や、建築中(増改築や大規模修繕工事を含む)または建築予定の建物を指す。不動産鑑定評価基準では当該未竣工建物等について、一定の要件を満たす場合に、価格時点で工事が完了し、使用収益が可能な状態を前提として鑑定評価を行うことが認められている。

担保不動産の鑑定評価においては、担保対象となった既存建物の増改築や大規模修繕に伴い、用途・規模・主要構造や形状の変更が生じる場合は、実現性及び合法性、確認資料の有無、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であれば、工事完了を前提とした鑑定評価を行うことが可能となる。

一方で、未竣工建物(増改築や大規模修繕工事を含まない)については、建物と認定されない限り抵当権の登記ができない点等を踏まえ、慎重に判断する必要がある。

### (3) 現地調査にあたっての留意事項

担保不動産の鑑定評価を行う場合でも、原則として、依頼者や依頼者の指示を受けた対象不動産の管理者等が立会いの下、建物の内覧の実施を含めた実地調査を行うことが望ましく、内覧の了解を所有者から取り付ける等の対応を依頼者に要請することが必要である。

しかし、対象不動産の所有者が依頼者ではない場合も多く、対象不動産の内覧実施を含めた実地調査が困難なことがあり得る。したがって、依頼者への要請を尽くしても、内覧の了解が得られない場合等、やむを得ず内覧できなかった場合は、内覧に代えて同等の有効性を確保するための調査が必要であり、当該調査により合理的な推定が可能かどうかを不動産鑑定士が自ら判断することが必要となる。

依頼者からの資料提示が可能であれば、建物内部の写真やPMレポート、課税明細書、竣工図、建築確認関連資料、定期調査・検査報告書、その他各種契約書(及び添付図面)等を入手し、外観調査と併せて合理的推定の可否を判断する。

また、依頼者からの資料提示がない場合には、不動産鑑定士が通常調査で入手可能な資料から合理的推定を行う必要がある。合理的推定資料には建物図面の他、区分マンションにおける同一マンション内の売買成約・募集事例(及び添付図面)や管理費及び修繕積立金等、賃貸用不動産における賃貸成約・募集事例、公表されている平面図、賃貸用オフィスや店舗の場合はテナントホームページ等に記載されている賃借部分の利用形態やフロアマップ、入退去関連情報等が挙げられる。その他、同種事例の建物状況や収支データも参考となる場合があり、対象不動産の管理会社や借借人へのヒアリングも可能であれば行う。

なお、立会人なしで、不動産鑑定士のみによって調査を行うことができる場合を例示すれば以下の通りである。

- ① 対象不動産が更地や底地であって、外周部からの目視等により対象不動産の状況が十分に確認できる場合
- ② 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が、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える場合
- ③ 所有者の立会は認められなかったが、営業中の店舗等で施設利用者として立入・目視可能な範囲から、対象不動産全体について合理的な推定を行うことができる場合
- ④ 過去(概ね1年以内)に内覧を行っており、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、外観調査が可能な場合。

上記以外の場合で、合理的推定が困難と判断される場合は、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査として対応する。

### 3. その他注意が必要な案件（財団抵当に係る鑑定評価）

#### (1) 財団抵当について

##### ①財団抵当制度

財団とは、土地・建物といういわゆる不動産の他に、機械・器具・構築物等を一括して登記（登録）制度により公示することで、一つの物件としたものである。この財団抵当制度は企業組織全体を一つの有機体として、抵当権の担保物件とすることを目的に発足した制度である。財団抵当制度は抵当法、鉱業抵当法、鉄道抵当法より始まり、現在の財団には工場財団、鉱業財団、漁業財団、港湾運送事業財団、道路交通事業財団、鉄道財団等がある。

以下では、実務上評価対象となることが多い工場財団及び工場抵当について記載する。

##### ②工場財団及び工場抵当

###### a. 工場財団（工場抵当法第8条以下）

財団の組成物件は、土地、工作物（建物、構築物等）、機械・器具等、地上権、賃貸人の同意がある物の賃借権、工業所有権、ダム使用権である。なお、財団設定の場合には、所有権保存登記を申請する際、組成物件について工場財団目録を提出する。

###### b. 工場抵当（工場抵当法第2条以下）

工場抵当は、「財団を組成しない工場抵当」あるいは「狭義の工場抵当」といわれる。工場抵当においては、工場の所有者が工場に属する土地建物に抵当権を設定した場合、その効力は、当該土地建物の附加物及び当該土地建物に備え付けた機械、器具等に及ぶとされている。なお、抵当権の効力が及ぶ機械・器具等については、土地建物に抵当権設定登記を申請する際、機械器具目録（工場抵当法第3条目録）に明示

される。

c. 工場財団と工場抵当の差異

上記の通り、評価対象となる土地、建物、構築物、機械・器具は同じであるが、工場財団は組成範囲が広く、工業所有権やダム使用权も担保対象となるため、大工場等で利用されるケースが多い。一方、工場抵当は工場財団に比して財団組成手続きがない等、登録手続きが簡便な点が特徴として挙げられる。

## (2) 工場財団の評価（工場抵当を含む）

### ①適用手法

工場財団の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定すべきものであるが、工場財団の収益把握の難しさ、規範性の高い取引事例の収集の困難性から、実務上は原価法による積算価格を中心に価格が決定される場合が多い。その場合は、収益還元法及び取引事例比較法の考え方をできる限り参酌するよう努めることが必要である。

### ②必要資料等（例示）

- a. 工場財団目録・機械器具目録、全部事項証明書、固定資産税評価証明書・課税明細書、資産台帳
- b. 工場位置図、公図、実測図、建物配置図、構築物配置図、機械配置図等
- c. 会社経歴書、工場案内書、製品カタログ等
- d. 最近3カ年の営業報告書（会社全体、工場別）、有価証券報告書

### ③評価上の留意点

- a. 依頼受付時には、評価対象となる資産の範囲について十分確認する必要がある。
- b. 収益還元法の適用においては、全体収益は把握できても内容の分析、土地建物、構築物、機械・器具等への配分が難しいため、これらの判断は慎重に行う必要がある。
- c. 原価法の適用においては、特殊な建物・構築物について、建設会社等専門家の意見を聞くことも検討する。機械設備については、特に機能的減価要因について十分チェックすることが望ましく、状況に応じて専門家（メーカー・商社の担当者、またはその出身者等で機械設備の精通者）に助言を求めることが必要な場合もある。

### Ⅲ 成果報告書（鑑定評価書）への記載

#### 1. 鑑定評価の依頼目的

「担保評価<sup>6</sup>」と記載する。

#### 2. 鑑定評価の条件

##### (1) 対象確定条件

担保不動産の鑑定評価においては、現況を所与として行うことが原則であるが、例外的に現況と異なる対象確定条件を設定する場合においては、鑑定評価者の利用者の利益を害するおそれがないかどうかについて慎重に検討を行った上で、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、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鑑定評価額の近傍に記載し注意喚起することとする。

##### (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

担保不動産の鑑定評価においては、原則として地域要因や個別的要因について現況と異なる想定上の条件を設定することはできないが、例外的に地域要因等について想定上の条件を設定する場合には、上記(1)と同様、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、実現性、合法性について慎重に検討を行った上で、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、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鑑定評価額の近傍に記載し注意喚起することとする。

##### (3) 調査範囲等条件

担保不動産の鑑定評価において、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であっても、原則として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）を設定してはならない。但し、担保権者が当該価格形成要因についての取扱い指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合は、条件設定が認められる。例外的に調査範囲等条件を設定する場合には、上記(1)と同様、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について慎重に検討を行った上で、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、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鑑定評価額の近傍に記載し注意喚起することとする。

---

<sup>6</sup>「融資先の購入予定不動産の担保可能額査定<sup>6</sup>の参考として」等と記載するのも有効である。

**附 則（平成 29 年 5 月 23 日制定）**

本実務指針は、平成 29 年 12 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用する。

鑑定評価基準委員会  
目的別評価基準検討小委員会

(敬称略)

役 職	氏 名	勤 務 先 名
小委員長	浅 野 美 穂	大和不動産鑑定（株）東京本社
委 員	池 谷 昌 也	池谷不動産鑑定事務所
専門委員	梅 田 良 和	明和不動産鑑定
	田 口 智 士	日本ヴァリュアーズ株式会社
	廣 戸 訓	大和不動産鑑定（株）東京本社
	福 田 明 俊	一般財団法人日本不動産研究所 資産ソリューション部
	本 宮 一 夫	一般財団法人日本不動産研究所証券化部
鑑定評価基準 委員長	奥 田 かつ枝	（株）緒方不動産鑑定事務所
主任研究員	佐 藤 裕 人	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

---

## 担保不動産の鑑定評価に関する実務指針

平成 29 年 5 月 23 日 制定

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門 3 - 11 - 15  
SVAX TT ビル 9 階  
電話 03 - 3434 - 2301(代)

---

本書の無断転載を固く禁じます。