

平成 30 年 3 月

研究報告

不動産と一体として機能を果たしている動産等
を含めた鑑定評価における基本的な考え方

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

調査研究委員会

○ 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、「研究報告」に該当します。

目次

(はじめに)	1
I. 不動産と動産	2
1. 不動産と動産の区分	2
2. 関連法の取扱	3
3. 登記又は登録制度	4
II. 不動産と一体として機能を果たしている動産等	5
1. 不動産と一体として機能を果たしている動産等	5
2. 不動産と共に財団組成された動産等	5
3. 財団組成されていないが、不動産と一体として機能を果たしている動産等	6
4. 不動産と一体として扱うことが可能である場合と可能でない場合	7
III. 不動産と動産等を一体として評価する場合の一般的留意事項	8
1. 動産等の特性と重要な資産の原則	8
2. 鑑定評価の基本的事項	9
3. 評価対象となる動産等の確認	10
4. 資料の収集、検討及び価格形成要因の分析	11
5. 鑑定評価方式の適用上の留意点	11
6. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定	13

(はじめに)

不動産の鑑定評価に関する法律（以下、「鑑定法」という）では、不動産鑑定士の業務は、①不動産の鑑定評価（第3条第1項業務）、②その他の業務（第3条第2項業務）とされており、その対象はいずれも不動産であるが、企業活動のグローバル化や不動産の投資形態の多様化等の社会経済の変化に伴って、不動産鑑定士に求められているものは大きく変化してきている。

例えば、日本企業が海外に所有する工場について、当該工場において不動産とともに生産活動に利用されている動産等も一体として評価してほしい、国際的な評価基準に基づき国内外の投資家等にわかりやすい評価書を作成してほしいといった要請がでてきている。

また、財務報告の国際的な比較可能性の向上を目指す動きが進むなかで、減損会計を皮切りにスタートした時価会計の流れが、棚卸資産や賃貸等不動産に及ぶようになっており、不動産の鑑定評価を活用する場面が増えてきている。固定資産の会計上の評価においては、不動産だけでなく、動産等を含む資産グループが生み出すキャッシュフローをベースに評価を行うことが要請され、評価対象を不動産に限定しない評価が求められている。

さらに、不動産証券化の進展により、平成12年の投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」という）の改正で不動産ファンドが解禁され、不動産鑑定士がその鑑定評価を担うこととなったが、これに対応して不動産鑑定評価基準は平成14年にDCF法の考え方を導入、平成19年には各論第3章（証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価）を追加した。そうしたなかで近年証券化対象不動産の評価において、評価対象を不動産に限定しない評価が求められる場合がでてきている。

こうしたなかで不動産鑑定士に求められているのは、不動産評価の専門家としての見識とその延長線上にある動産等の評価に関する知見、それらを活用した動産等を含む資産グループの評価である。そのため、本研究報告では、不動産と一体として機能を果たしている動産等に焦点を当てて、鑑定評価を行う場合の基本的な考え方について整理を行った。

なお、本委員会では、工場財団やホテル及びヘルスケア施設等の事業用不動産等の実務での過去からの蓄積がある分野のほか、最近では、平成26年の投信法施行令の改正により、投資信託及び投資法人が主として投資対象とすることができる資産である特定資産に再生可能エネルギー発電設備及び公共施設等運営権が追加されており、また、投信法関連評価以外でも太陽光発電施設等の一体評価の要請があることから、再生可能エネルギー発電施設を取り上げて、調査研究を進めているところである。

本研究報告は、今後の実務の展開に応じて、精査を行っていくこととしている。

I. 不動産と動産

不動産と一体として機能を果たしている動産等の評価における留意点の具体的な検討に先立って、まず不動産と動産についての法律上の定義・区分やその範囲について整理する。

1. 不動産と動産の区分

(1) 不動産

① 民法における不動産の定義

不動産について、民法第86条第1項は「土地及びその定着物は、不動産とする」としている。このうち土地の定着物については、次の3つに分類できるとされている。

ア. 独立の不動産として扱われるもの（建物）

土地の定着物の代表は建物であるが、建物は土地とは別個の独立の不動産として扱われる。

イ. 土地の一部として扱われるもの

擁壁、石垣等は土地の一部として扱われ、独立の不動産としては扱われない。

ウ. 中間の性質を有するもの

樹木、工作物等はその中間の性質を有する。

② 鑑定法における不動産の定義

鑑定法第2条第1項においては、不動産とは「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」であるとしており、不動産の定義は民法と異なっている。鑑定法における不動産には土地の定着物のうち建物以外のものは含まれていない。しかし、民法の定義に含まれる建物以外の土地の定着物は、土地又は建物の従物とみなすことができる場合も多く、主物の処分に従うとされている従物とみなすことができるものについては鑑定法における不動産に含まれると解釈することができる。

また、「これらに関する所有権以外の権利」は、土地又は建物に関する所有権以外の権利であって、独立して財産的価値を有するものであり、地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、賃借権及び使用貸借による権利のほか、慣習により認められた入会権や、譲渡性を有し、又は私法上の使用収益権に類似する公物使用権もここにいう土地又は建物に関する所有権以外の権利に含まれる¹。

③ 主物と従物

民法第87条第1項は「物の所有者が、その物の常用に供するため、自己の所有に属する他の物をこれに附属させたときは、その附属させた物を従物とする。」とし、同条第2項で「従物は、主物の処分に従う。」とされており、庭石・畳・建具等の容易に取り外しが可能で、単体では動産と考えられる物であっても、主物たる土地又は建物との間に客観的・経済的な主従結合関係があるとき、他人の権利を害しない範囲におい

¹ 不動産鑑定法令研究会編「逐条解説 不動産鑑定評価法」86頁

て、それらの物（従物）は主物たる土地又は建物の処分に従うことになる。

当該動産が不動産の従物と言えるためには、①主物の常用に供せられ社会観念上継続して主物の効用を完うさせる働きをすると認められること²、②特定の主物に付属すると認められる場所的關係にあること、③主物・従物ともに同一の所有者に属すること、④主物・従物ともに独立の物と認められること、が必要であるとされている³。

この解釈に従えば、ホテル内の什器備品や病院内の医療機器については、当該施設の経済的効用を継続的に助けるものであり、当該施設内部にあるという場所的關係にあるうえ、独立の物と認められることから、同一の所有者に帰属する場合には、従物に該当する場合が多いと考えられる。

なお、鑑定法で「建物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作場内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設をいい、「その建物の従物が含まれることも当然」とされており⁴、単体では動産である建物の従物も、建物（不動産）に含まれることから、鑑定評価の実務では従来より建物の従物については建物と一体のものとして評価を行っている。

（2）動産

民法第 86 条第 2 項で「不動産以外の物は、全て動産とする。」とされているが、社会経済の発展や科学技術の進歩等を背景として、不動産と動産を区分することの意味は時代とともに変化しており、今日ではこれらを明確に区分することが困難な場合も増えている。また、後述するが、特別法で不動産とみなされる動産や不動産に準じた扱いがなされる動産も存在するなど、動産の範囲を特定することは簡単ではない。

したがって、本研究報告においては、動産と考えられるもののみならず、建物以外の土地の定着物を含めて、広くそれらを「動産等」と表記する。

2. 関連法の取扱

（1）各種抵当法

工場抵当法は工場の機械等を含めて工場財団の組成を認めているが、工場抵当法第 14 条は工場財団を「一箇ノ不動産ト看做ス」としており、観光施設財団抵当法等にも同様の趣旨の規定がおかれている。

一方、鑑定法における規制対象には、集合物である工場財団、鉄道財団等の財団評

² 「主物の常用に供する」とは、主物の経済的効用を補助するために継続的に役立たしめることであり、その判断は客観的に社会通念に従って判断される（田中正爾「新版注釈民法（2）」635 頁及び 636 頁、大審院大正 8 年 3 月 15 日判決）

³ 我妻栄「新訂 民法総則（民法講義 I）」225 頁

⁴ 不動産鑑定法令研究会編「逐条解説 不動産鑑定評価法」85 頁及び 86 頁

価は含まれないとされている⁵。

(2) 投信法

投信法第 11 条第 1 項は「投資信託委託会社は、運用の指図を行う投資信託財産について特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって政令で定めるものに限る。）の取得又は譲渡が行われたときは、内閣府令で定めるところにより、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等（中略）でないものに行わせなければならない」とし、特定資産に係る不動産については鑑定評価が義務づけられている。

また、投信法第 2 条第 1 項に規定される信託目的財産（特定資産）は、同施行令第 3 条において、有価証券、不動産、金銭債権、商品等のほか、再生可能エネルギー発電設備（同施行令第 3 条第 11 項）、公共施設等運営権（同施行令第 3 条第 12 項）が定められているが、その運用においては、再生可能エネルギー発電設備と公共施設等運営権は鑑定評価が義務づけられている不動産にはあたらないとされている。

3. 登記又は登録制度

不動産の物権変動の公示方法は不動産登記法による登記（民法第 177 条）であるのに対し、動産の場合は引渡し（民法第 178 条）である。

しかし、不動産と動産をもって組成される財団のうち、財団を一個の不動産とみなす旨の規定を有している工場財団、鉱業財団、港湾運送事業財団、道路交通事業財団及び観光施設財団については、登記が可能となっている。

また、財団を一個の物とみなす旨の規定を有している鉄道財団、軌道財団及び運河財団については、登録制度が用意されている。

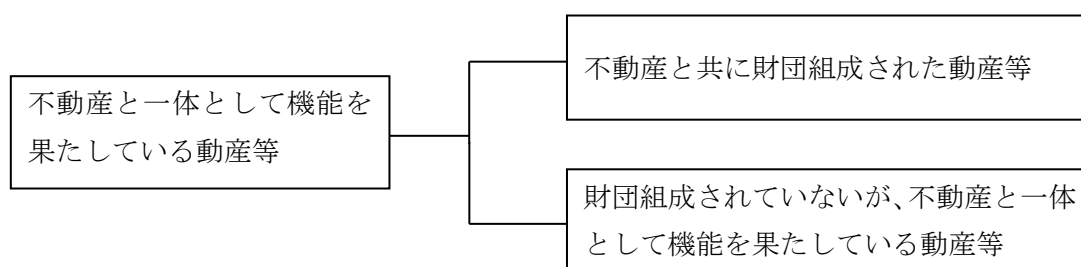
⁵ 不動産鑑定法令研究会編「逐条解説 不動産鑑定評価法」29 頁ほか

Ⅱ. 不動産と一体として機能を果たしている動産等

1. 不動産と一体として機能を果たしている動産等

動産等は、単独で機能を果たすものばかりでなく、不動産に設置され、不動産と一体となって機能を果たしているものも少なくない。それらの多くは、不動産と分かれ難く設置されており、物理的な分離は可能ではあるものの分離した場合の一体としての資産の効用は大きく低下するため、動産等の価値が減少するか、又は失われてしまうものも少なくない。不動産についても、動産等を分離することによって不動産の価値は低下する。

こうした施設の場合において、不動産と動産等を分離したときには、分離後のそれぞれの単体としての価値を合算したものは、一体としての価値に比べて著しく低くなる。



2. 不動産と共に財団組成された動産等

工場抵当法をはじめとする各種抵当法は、主に金融機関の債権保全手段として、財団の組成を認めている。これは土地・建物に加えて、土地・建物と一体となって同一の目的に供される動産等を一体として抵当権の目的とすることができるようにすることで金融の円滑化を図ったもので、みなす規定や公示方法の違いにより、不動産財団と物財産二つのグループに分けられる。⁶

このうち不動産財団は、動産等を一体として「一個の不動産とみなす」（観光施設財団抵当法第 8 条等）という規定を持っており、一個の資産グループとして不動産と同じように登記ができ、抵当権の対象になる。

一方、物財団は、動産等と一体として「一箇ノ物ト看做ス」（鉄道抵当法第 2 条第 3 項）という規定を持っており、鉄道事業等に供する様々な動産は不動産とともに「一箇ノ物」として鉄道抵当原簿等に登録し、官報公告することで、動産等と一体として抵当権の対象とすることができる。

⁶ 黒沢泰「工場財団の鑑定評価」5～9 頁

グループ	構成要素	抵当権	みなす規定	公示方法	属する資産	備考
不動産財団	土地・工作物、電線・電柱・軌条、地上権、賃借権、工業所有権、ダム使用権等	設定可	一個の不動産	登記	選択主義	工場財団、鉱業財団、漁業財団、港湾運送事業財団、道路交通事業財団及び観光施設財団（注）がある。
物財団	鉄道用地、建物・器具機械、用水工作物等、鉄道用通信・信号・送電設備、地上権・賃借権・地役権、保線用材料・器具機械等	設定可	一個の物	登録	当然所属主義	鉄道財団、軌道財団及び運河財団がある。

（注）観光施設財団については、土地に関する権利が存しないと財団設定ができない。

3. 財団組成されていないが、不動産と一体として機能を果たしている動産等

財団組成されていないが、不動産と一体として機能を果たしている動産等としては次のようなものがある。

		主な土地の定着物、動産
①	ホテル等の宿泊施設	家具、什器、備品、装飾品、厨房機器等
②	ゴルフ場等のレジャー施設	車両運搬具、什器・備品、機械装置等
③	病院、有料老人ホーム等の医療・福祉施設	家具、什器、備品、医療用機器等
④	百貨店や多数の店舗によって構成されるショッピングセンター等の商業施設	什器、備品等
⑤	再生可能エネルギー発電施設	（代表的なものである太陽光発電施設の場合） 太陽光モジュール、架台、変電設備等
⑥	再生可能エネルギー発電施設以外の発電施設	（代表的なものとしての石炭火力発電所の場合） 冷却塔、タービン、送電線、変圧器、発電機、煙突等

4. 不動産と一体として扱うことが可能である場合と可能でない場合

(1) 現況利用の継続が最有効使用と認められる場合

現況利用の継続が最有効使用と認められる場合、不動産と一体として機能を果たしている動産等（不動産と動産の所有者が同一の場合）の評価は、原則として不動産と一体のものとして求められる。

このような場合、動産等は不動産と一体として扱うことが可能である。

(2) 建物等を取り壊しすることが最有効使用と認められる場合

建物等を取り壊しすることが最有効使用と認められる場合においては、その建物等に設置されている動産等を不動産と一体のものとして評価を行うことは適切ではない。

このような場合、動産等は不動産と一体としては扱うことはできない。

Ⅲ. 不動産と動産等を一体として評価する場合の一般的留意事項

不動産鑑定士が不動産と動産等を一体として評価する場合の一般的留意事項は次のとおりである。

1. 動産等の特性と重要な資産の原則

不動産と動産等を一体として評価する場合において、特段の理由がない限り、動産等の部分についても不動産鑑定評価基準上の取扱いに従うことが求められる。

この場合において、動産等は不動産と異なる特性を有するため、不動産と動産等を一体として評価するときには、不動産のみの評価では通常考慮されない事項にも留意する必要がある。

不動産と対比した場合の動産等の特性の第一として、動産等は点数が多く、物理的な位置が変動する場合があります。その全てについて、評価対象の確認、資料の収集・検討及び価格形成要因の分析を行うことが実務上困難であるということがあげられる。また、個々の動産等は、金額面及び事業への寄与面において重要性が乏しいものが少なくない。

また、特性の第二として、動産等は、不動産と異なり、原則として登記制度がないことがあげられる。前記のとおり、動産の物権変動の公示方法は引渡しであり、動産単独での登記・登録制度がある動産等（航空機、船舶、自動車等）については、これらの登記簿・証書・車検証等を確認することができるが、その他の動産等についての権利の態様の確認は、依頼者が管理会計上の目的で作成している固定資産台帳、又は償却資産税課税書類等を基礎とせざるを得ない。

このため、不動産と動産等を一体として扱う場合の評価対象の確認、資料の収集・検討及び価格形成要因の分析においては、次に述べる重要な資産の原則を活用することが求められることになる。

(1) 重要な資産の原則

不動産の鑑定評価においては、原則として、鑑定評価の対象である全ての不動産について確定及び確認が実施されている。

一方、動産等については、一般的に評価の対象となる資産点数が多数である傾向があるため、実務上全ての動産等について、①存否の実地確認、②数量や状態の確認、③当該動産等に係る価格形成要因の分析、などを厳格に行うことが困難である場合が多い。また、動産等の点数・種類が多い場合であっても、取得金額が低い、使用年数が相当年数経過している等々の理由により資産価値が乏しいものが相当数含まれることが少なくない。

動産等のうち、資産価値が乏しく一体としての資産価額に占める割合が低いと考えられるものや事業への寄与度が低いものについて、個々に確認や価格形成要因の分析

等の作業を網羅的に実施することは、調査期間を長引かせ、調査コストの上昇を招き、かえって依頼者や利害関係者の負担を増大させかねない。

したがって、不動産のほか、動産等のうち重要性が認められるものを「重要な資産」として鑑定評価の対象とし、不動産鑑定評価基準に定められた手順を尽くすという取扱いを「重要な資産の原則」と位置づけ、不動産と動産等を一体として評価する場合においては、必要に応じて、この原則によるものとする。

不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に従って行われなければならないことは当然であるが、不動産を動産等と一体として評価する場合において、鑑定評価の目的は不動産と動産等の一体としての適正な価格を求めることであるから、鑑定評価書の利用者に不測の損害を与えず、また公正な鑑定評価を阻害しない範囲において、評価対象の確認、資料の収集・検討及び価格形成要因の分析を重要な資産（不動産及び重要な動産等）に限定することは、不動産鑑定評価基準の趣旨を逸脱しないものといえる。

(2) 重要な資産の判定基準

不動産と動産等を一体として評価する場合においては、重要性の原則の観点から、不動産のほか、金額面又は事業等への寄与面で重要性が認められる動産等を重要な資産として取り扱うことが妥当である。

		重要な資産 か否か
不 動 産		○
動産等 (注)	金額面又は事業等への寄与面で重要性が認められる	○
	金額面及び事業等への寄与面で重要性が認められない	×

(注) 動産等には不動産の従物とみなされる動産等を含む。

2. 鑑定評価の基本的事項

(1) 種別・類型

不動産と動産等を一体として評価していることが分かるよう、評価対象に動産等が含まれることを明示すべきである。

例えば、自用の建物及びその敷地に動産が付加される場合は「自用の建物及びその敷地、並びにこれらに付置された動産等」、貸家及びその敷地に動産が付加される場合は「貸家及びその敷地、並びにこれらに付置された動産等」、構築物及びその敷地に動産が付加される場合は「構築物及びその敷地、並びにこれらに付置された動産等」な

ど、鑑定評価の利用者にわかりやすく、種別・類型を明確かつ簡潔に示すことが必要である。

(2) 評価条件

評価対象に動産等が含まれるか否かを明示するとともに、動産等を含む場合は評価対象の範囲についての記載が必要となる。この場合における評価条件の記載例を示せば、次のとおりである。

- ・ 什器備品等のうち、リース資産以外の動産等を評価対象に含める
- ・ 機械装置のうち、資産番号〇〇〇～〇〇〇番を評価対象に含める

なお、評価条件によって、動産等を不動産と一体として扱うことが妥当かどうかの判断が異なる場合があることに留意すべきである。

(3) 価格時点、鑑定評価を行った日付

動産等を評価対象に含める場合においては、通常の不動産鑑定評価と同様、将来時点の鑑定評価は原則として行うべきではない。また、過去時点の評価については、動産等の当該時点の状況を確認するための資料の入手が困難な場合が多く、また入手できたとしても非常に限られたものとならざるを得ないことから、不動産のみを評価するときよりも慎重に対応すべきである。

(4) 依頼目的

不動産のみを評価する場合と特に違いはない。

(5) 価格又は賃料の種類

不動産のみを評価する場合と特に違いはない。

(6) 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

不動産のみを評価する場合と特に違いはない。

(7) 鑑定評価書の利用者の範囲等

不動産のみを評価する場合と特に違いはない。

(8) 関与不動産鑑定士及び関与不動産業者に係る利害関係等

不動産のみを評価する場合と特に違いはない。

3. 評価対象となる動産等の確認

(1) 物的確認

不動産と同様、動産等についても、その存否・位置・数量等について確認を行う必

要がある。ただし、全ての動産等について、これらの事項の全てを正確に確認することは実務上困難であるので、必要な場合には、重要な資産の原則の観点から確認する動産等を限定したうえで、物的確認を行うことができる。

(2) 権利の態様の確認

物的確認と同様、所有・賃貸等の権利の態様の状況についても、鑑定評価を行うにあたって、依頼者へのヒアリング等を通じて、権利の態様を適切に把握しなければならない。ただし、全ての動産等について、権利の態様を正確に確認することは実務上困難であるので、必要な場合には、重要な資産の原則の観点から確認する動産等を限定したうえで、権利の態様の確認を行うことができる。

なお、リース資産を評価対象に含める場合には、当該リース資産にかかるリース契約書等の契約内容が記載された資料をもとに所有者（賃貸人）と賃借人、リース条件等を確認する。

4. 資料の収集、検討及び価格形成要因の分析

(1) 資料の収集、検討

固定資産台帳（財団組成されている場合は、これに加えて財団目録・財団図面等）は、評価対象である全ての資産について収集し、その内容を検討することが必要となる。ただし、詳細な状況を確認するための固定資産台帳以外の資料（仕様書、機器完成図面、取扱説明書、試験書類、船舶一般図、車検証等）については、評価対象の確認における取扱いに準じて、重要な資産の観点から収集すべき資料の範囲を判断する。

(2) 価格形成要因の分析

評価対象となる動産等は、多種かつ多用途にわたることが少なくないため、全ての資産について資産ごとに中古市場や当該資産を事業活動において使用する業界の動向等を把握し、そこで把握された情報に基づいて価格形成要因を分析することは困難であるとともに、その評価上の意義も乏しい。

したがって、価格形成要因の分析については、評価対象である動産等が使用されている主たる事業（例えば、ホテル用の什器備品であれば宿泊事業、医療設備であれば医療事業）に着目して検討・分析を行う。

ただし、重要性が高く、かつ、中古市場の動向が価格形成に影響を与える可能性のある動産等については、それぞれの動産等に係る中古市場の動向や取引データ等の資料を収集のうえ、それらを分析することが必要となる場合がある。

5. 鑑定評価方式の適用上の留意点

(1) 原価法

不動産と一体として機能を果たしている動産等を不動産とともに評価する場合、原価法の適用において、再調達原価、経済的残存耐用年数、稼働状況、維持管理状況等を適切に把握し、当該手法を適用する必要がある。

① 再調達原価

再調達原価について、固定資産台帳上の取得金額を参考とする場合においては、当該金額の内容（例えば、夜間割増工事費や従前機器撤去費等が含まれているか否か）、当該金額に含まれる資産の範囲、取得資産の態様（例えば、中古品が含まれているか否か）、圧縮記帳の有無等について確認しなければならない。

なお、固定資産台帳において、「機械」と「機械改造費」のように、同一の資産であっても取得日が異なるために別個の資産として計上されていることがあるので、依頼者へのヒアリングや財団目録との照合等により資産の状況を把握し、その取得価額等を適切に把握する必要がある。

② 耐用年数

耐用年数は、会計上は税務で採用される耐用年数をもとに設定されることが多いが、鑑定評価においては、税務で採用される耐用年数を参考としつつも、資産の使用状況や継続使用の可能性等を踏まえて、経済的残存耐用年数を適切に判定する必要がある。

③ 調達価格

評価対象の動産等について、中古品の取引市場が成熟しており、中古品としての流通価格に関する情報を入手できる場合には、当該動産等に係る流通価格を採用できるかどうかを検討すべきである。

流通価格をもとに評価対象の中古の動産等の価格を直接求める場合、求められた価格は中古品としての調達価格（再調達原価とは異なる）として、一体資産の積算価格の一部を構成することになる。

(2) 取引事例比較法

代替性が高いと判断される同種かつ同用途の不動産と動産等が一体となった資産の取引事例（例えば、太陽光発電施設であれば、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域内の動産等を含む太陽光発電施設に係る取引事例）を多数収集することが可能で、かつ、適切に要因比較を行うことができる場合（例えば、インフラファンド市場での公開情報等で、資産内容、資産の内訳、収支の詳細、売買契約の内容等が判明しているとき）には、当該手法を適用することができる。この場合の比準価格は、試算価格の調整において、実際の市場における取引実態を反映するものとして高い規範性が認められることが多い。

太陽光発電施設については取引事例比較法の適用可能性は広がりつつあるものの、他の資産については多くの場合取引事例に係る詳細情報はほとんど開示されないため、

適用可能な例は極めて限られている。

(3) 収益還元法

不動産と一体となって機能を果たしている動産等を不動産とともに評価する場合における収益還元法の適用にあたっては、賃貸事業に基づく収益又は賃貸以外の事業に基づく収益をもとに純収益を把握する。

評価対象となる不動産が賃貸以外の事業の用に供されている場合であっても、賃貸に供することが想定できるときには、賃貸事業を想定して純収益を把握することが可能である。

また、当該手法の適用においては、動産等に係る必要諸経費（維持管理費、公租公課、損害保険料、修繕費等）を把握する必要があるが、動産等の償却率を一体資産としての還元利回りの判定において考慮しない場合には、動産等に係る償却費を必要諸経費に加えなければならないことに留意する。

評価対象が賃貸借に供されている場合と評価対象が賃貸借に供されていない場合における収益還元法の適用方法についてまとめれば、次のとおりである。

ア. 評価対象が賃貸借に供されている場合

不動産と動産等の所有者が同一であり、不動産と動産等を一括して賃貸しており、不動産と動産等をともに評価対象とする場合は、不動産と動産等の一括賃貸で生じる賃貸収支をもとに純収益を把握し、動産等を含むことを考慮した還元利回りを用いて収益価格を試算する。

イ. 評価対象が賃貸借に供されていない場合

不動産と動産等の所有者が同一であり、不動産と動産等が一体として賃貸以外の事業の用に供されている場合は、当該事業収益に基づいて純収益を把握し、当該事業における事業リスク等を反映した還元利回りを用いて、収益価格を試算する。

なお、賃貸に供することが想定できる場合には、当該事業収益分析を通じて動産等を含む不動産の賃料相当額を求めたうえで、想定する賃貸事業に基づいて純収益を求め、これに対応した還元利回りを採用する。

6. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

各試算価格の再吟味、各試算価格が有する説得力の判断に係る事項は、不動産のみを対象とする鑑定評価と基本的には同じであるが、不動産と動産等一体での鑑定評価にあたっては、特に次の事項に留意する必要がある。

- ・各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否

- ・各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
- ・各手法の適用において採用した資料の特性及び限界から来る相対的信頼性

さらに、動産等を含む鑑定評価においては、動産等に係る評価上の取扱い、すなわち、①動産等を評価対象に含めるか否か、②動産等に係る評価条件設定の必要性の有無及びその内容、③動産等の物的確認等にあたっての重要な資産の原則の活用の適否、④動産等に係る合理的推定を可能せしめる確認・要因資料の存否、⑤動産等に関連する各種査定数値の各種補正、修正等、⑥動産等に関連する各手法の判断の整合性などについて明確にするとともに、判断内容を整理・再吟味し、各試算価格に係る価格形成要因の分析結果との適合性、各試算価格が有する相対的信頼性をもとに、各試算価格が有する説得力を判断し、これらを適切に調整し、鑑定評価額を決定しなければならない。

この場合においては、不動産と動産等一体としての鑑定評価額を表示するとともに、当該鑑定評価額に係る不動産部分の価格を併せて表示する必要がある。ただし、動産等が不動産の従物と判断される場合には、従物は、主物の処分に従うことから、単に不動産として鑑定評価を行うことになる。

調査研究委員会 事業用不動産に係る動産評価検討小委員会

役 職	氏 名	勤 務 先 名
小委員長	横井 広明	一般財団法人日本不動産研究所
専門委員	藤田 朗誉	一般財団法人日本不動産研究所
	福井 勝也	日本土地建物（株）
	近藤 武史	（株）谷澤総合鑑定所
調査研究委員長	鴫澤 省一	日本土地建物（株）
調査研究副委員長	杉浦 綾子	（株）フロネシス

本書の無断複写・転載は、著作権法の例外を除き、著作権侵害となります。