

講演録

第 183 回定期講演会 講演録

日時:平成 27 年 1 月 26 日 (月)

会場: 日本消防会館

「不動産鑑定評価基準改正と実務への影響について」

株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役・不動産鑑定士 奥田 かつ枝

ただいま、ご紹介いただきました、奥田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。現在、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の委員長を担当しております。今回の不動産鑑定評価基準の改正に当たりましては、国土交通省の事務局ワーキングという形で当委員会が改正にかかわらせていただいております。そういったことから、本日この大役を仰せつかったものと考えております。大変貴重な機会をいただきまして、誠にありがとうございます。まずは、1 時間半ほどで改正の概要と実務的な内容のご説明をさせていただきます、その後、質疑応答とさせていただきますと思っております。

参考：不動産鑑定評価に係る規範の全体像 (H22 年以降)

資料の 2 ページをご覧ください。不動産鑑定評価に係る規範の全体像を掲載しております。現在、鑑定業務に関しては、これらの規定に即して鑑定評価を行うことが求められておまして、不当な鑑定評価、恣意的な鑑定評価等が起こらないよう、国と民間が役割を分担しながら業界を発展に導いていくという体制が整備されております。真中の左側の枠をご覧くださいと思えます。①として「不動産鑑定評価基準」、②として「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」、いわゆる「価格等調査ガイドライン」と呼ばれているものになります。また、③として「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」、これは証券化不動産、主に J-REIT が海外不動産を組み入れる際の鑑定評価の手法を定めた

ものとなっています。これらは、国土交通省から事務次官通知として発出をされているものです。また、特定の依頼目的に対応したものとして、④「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」、これは、企業が所有する賃貸等不動産の時価注記のための評価ですとか、減損会計のための評価を行うための考え方となっております。また、証券化対象不動産については、⑤「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」も出ております。これらは、課長通知として発出をされています。その他にも適宜緊急に対応が必要な事項については、鑑定士協会連合会宛に通知が送られておまして、業界として対応を行っております。これに対しまして、右側の枠の中は、鑑定士協会連合会が策定をしている業務指針や実務指針になります。⑥⑦⑧は、鑑定業者が業務を受託する際の契約等の対応について、鑑定業者間や他の専門家との業務連携等について、また、鑑定業者内での体制などについて定めたものです。証券化対象不動産に関しては、特に注意をして対応することが求められておりますので、⑧に対応する細則もあります。これら、右側及び左側の規範というものは、国土交通省が不当な鑑定評価等や違反行為に関して処分を行う際の基準、あるいは参考とされるものとなっています。今回の鑑定評価基準の改正におきましては、①の不動産鑑定評価基準を改正し、これに関連して②④の形式的修正が行われたということです。また、⑤に関しては、改正文の発出がなされています。

これらの一連の資料につきましては、国土交通省のホームページで確認ができます。また、連合会が策定している指針類については、連合会のホ

ームページから確認をすることができます。

今回、鑑定士協会連合会では、鑑定評価基準の改正を受け、鑑定評価基準に関する実務指針を新規に策定しております。これにあわせて、既存の指針についても、必要な事項について、改正を行ったということでございます。ここにあります全体像に記載いたしましたように、鑑定評価に係る規範等に付きましては、国土交通省と連合会が連携をして作っていく、実務に適切に生かしていくといった体制がとられているということでございます。

不動産鑑定評価基準改正の概要

それでは、今回の鑑定評価基準の改正について、どのような背景の基に、具体的にどのように改正をされたのかをご説明していきたいと思っております。まず、基準改正の背景になりますが、これについては3ページをご覧くださいと思います。国土交通省が、鑑定評価部会の配付資料として公表している資料からお借りしたものです。

まず、近年の不動産市場を取り巻く状況を見ても、海外の富裕層や投資家からのインバウンド、それと対をなす企業の海外進出の一層の進展に伴うアウトバウンド、これらの投資拡大による不動産市場の拡大、活性化の実現が必要で、これが、不動産市場の国際化の進展となります。

一方で、ストック型社会の進展への対応も重要な課題になっております。環境問題の深刻化等も踏まえた、質の高い多様なストックの維持・形成が必要とされており、また、高齢化社会に対応した住まい方の多様化を実現するために、中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化も求められております。また、社会インフラへの資金調達が多様化を可能にするために証券化対象不動産の多様化が求められ進んでいるところかと思っております。

以上の3点に主として着目をし、鑑定評価の課題として大きく3つに整理されたということでございます。まず、国際化の具体的な課題ということに関しましては、国際評価基準、これは一般にIVSと呼ばれているものですが、インターナショナル・ヴァリュエーション・スタンダードの頭文字を取ったものです。この国際評価基準を踏まえて、国内外の投資家等にわかりやすい評価を行う、合理的な評価を行うということの実現が挙げられま

した。これは、日本の鑑定評価をよりグローバル化して行こうと、社会・経済環境がグローバル化をしておりますので、これに対応して鑑定評価もグローバル化をしていこうという観点になります。

ストック型社会の進展に対する課題としては、防災意識ですとか、省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた確かな評価を実現する、加えて既存建物の耐震化、再生、中古住宅流通促進に向けた、新たな評価ニーズへの対応を行っていくということです。

証券化対象不動産の多様化という観点に関しては、ショッピングセンターですとか、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等、非常に多様化しています。これに対して適切な評価を実現していこうということがあげられます。

これらの課題に答えるための主な見直し内容がその次に記載されています。まず、国際化への対応の欄を見ていただきますと、改正ポイントが二つあります。一つ目は、依頼ニーズに応じた合理的な評価を可能にするという観点から、スコープ・オブ・ワークという概念の導入を図ったということでございます。スコープ・オブ・ワークというものは、依頼者と合意をして、鑑定評価の業務の範囲を決めていこうという考え方になります。もう一つの大きな対応が、国際的にもわかりやすい価格表示にするという観点であり、価格概念に関する国際評価基準（IVS）との整合性の向上を図ったということです。国際評価基準の中に、スコープ・オブ・ワークという考え方があるわけですが、日本と海外を比べた場合、鑑定評価が置かれている位置づけは異なります。日本の場合には、国家資格ということでもかなり高い専門性が要求されるわけですが、海外では、多くの場合に必ずしもそうではなく、民間資格で、依頼者との間でかなり自由に契約内容、業務内容を決められるといった違いがあります。当該相違を考えると、全て同じように海外のものを日本に導入するというのは困難です。したがって、今回は、多角的な観点、様々な観点から検討を行って、土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲とすることを可能とするといった調査範囲等条件を導入しています。また、手法適用の合理化と、建築中の建物等について、竣工後を前提とする評価プロセスを導入しています。

ストック型社会への対応としては、建物用途に応じた価格形成要因の明確化として、建物用途に応じた価格形成要因の整備、また、防災意識、省エネ等の動向を踏まえた価格形成要因の見直しを行いました。既存建物に係る、新たな依頼ニーズへの対応としては、原価法に係る規定の見直しとして、建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価を行う。そのために、再調達原価の算定や減価修正の方法の整理、既存建物の増改築や修繕等が行われることを前提とする評価プロセス、こういったものを導入したということです。なお、原価法につきましても、更なる対応が必要ということで、今年度、検討を継続しているところでございます。

証券化対象不動産の多様化への対応としては、収益還元法の適用ということに特に着目して、事業用不動産に係る規定を充実させたということです。具体的には、事業用不動産の特殊性を踏まえて、収益性を適切に把握し評価する方法について留意点が新設されています。

その他に、定期借地権に係る規定を充実すると共に、近時の裁判動向を受けて、継続賃料の評価の規定の加筆を行っております。以上が全体の改正の背景と概要になります。それでは、少し具体的に見ていきたいと思います。

1. 不動産鑑定評価基準への調査範囲等条件の新設—スコープ・オブ・ワークの概念の導入—

まずは、不動産鑑定評価基準への調査範囲等条件の新設です。これは、先ほど申し上げましたように、国際化の進展への対応になります。スコープ・オブ・ワークというのは、繰り返しになりますが、国際評価基準の中で用いられている用語です。鑑定士が行うワークすなわち業務、のスコープ、内容・範囲について依頼者と合意をし、当該内容に基づいて評価業務を行うという考え方になっています。海外では、一般的にこういった形で業務の内容が定められているわけですが、日本の場合は、先ほどお話しいたしましたように鑑定士が置かれている社会的立場づけから、不動産鑑定士が行う鑑定評価は、かなり厳密なものであるべきというものになっています。したがって、鑑定評価は、鑑定評価基準に則って行うのが原則であって、依頼者との合意で調査の範囲や適用する手法を任意に決めるということは、基本として

行わないという立場を取っております。ただし、市場には、不動産鑑定士に対して多様な形での価格についての調査依頼というものがあります。本格的な鑑定評価でなくても、内部で利用するだけです。より簡略化した価格調査でも構わないという依頼もあります。そのような依頼に対しては、最初に触れました、価格等調査ガイドラインの中で認めておまして、このガイドラインにしたがって行う限りにおいては、鑑定評価の手順を一部省略して価格調査を行うということも可能になっております。今回の基準改正により、新しく導入いたしました調査範囲等条件というものは、こちらに記載しておりますように、鑑定評価基準に則った正式な鑑定評価として、一部の特定の価格形成要因については、不動産鑑定士の調査を省略することができるものとしてございます。特定の価格形成要因とは、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特定の価格形成要因ということであり、①に記載しております、「土壌汚染」「建物に係る有害物質」「埋蔵文化財・地下埋設物」「不分明な境界」等になっています。すなわち、海外でいう、スコープ・オブ・ワークという概念の一部を、今回、日本に導入をしたという形になっております。注意が必要な点といたしましては、日本の場合は、鑑定評価が及ぼす社会的な影響というものを考慮しなければなりませんので、この条件を設定したとしても、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、という要件を必要としているところでございます。また、この調査範囲等条件を設定した場合は、その内容や、鑑定評価に当たって、どのように扱ったのかということについて、鑑定評価書の中に明確に記載することを求めています。対象とした価格形成要因を除外して、鑑定評価を行うということも可能になりますので、そのような扱いをするときには、その旨を記載することになっています。なお、この条件を設定した場合でも、鑑定士の最低限の調査としては、土壌汚染対策法による要措置区域に指定されているか等の公法上の規制についての調査は求められています。この範囲は、宅建業者さんが一般に行っているものとほぼ同様の調査範囲になってくるかと思っております。

5 ページに掲載をしておりますのは、これは、調

査範囲等条件を鑑定評価において設定したとしても、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の例示になっています。依頼者が自ら調査を行う等によって、自らその価格への影響について判断する場合ですとか、不動産の売買契約等で当該要因に係る取扱いが明確に規定されている場合、あるいは担保権者が社内指針等を有して別途考慮する場合、保険が付保されているような場合、財務諸表の作成において別途考慮をするというような場合。これらが、特段、条件を付けても、鑑定評価書の利用者の利益を害するとは考えられないと判断される場合の例示となっております。

2. 対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

次に、未竣工建物等鑑定評価の新設についてご説明いたします。6ページになります。今回の改正によって、鑑定評価の対象確定条件に、未竣工建物等鑑定評価というものが新設されました。未竣工建物等鑑定評価とは、造成に関する工事が完了していない土地、または建築に係る工事、これには新築する場合の他、増改築等、修繕をする場合も含まれてきます。これら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ということです。未竣工建物等鑑定評価では、価格時点において、工事等が完了したのものとして、いわゆる出来上がった後の状態を前提に、価格を出していくこととなります。価格時点では、更地の状態である場合もあるかも知れませんが、ここに建物が建つということを前提に建物と土地の価格を求めるという条件になります。これは一歩間違えますと、利用者の利益を害するおそれかなり高くなってきますので、鑑定評価として行うに当たっては、一定の要件を満たすことを求めています。次のページになりますが、今回、この対象確定条件を設定することを可能にしたこと背景には、昨今、建物をリフォームするとか、あるいは、耐震性を高めるために増改築工事を行うとか、そういうケースが増えている。先ほどの、ストック型社会の対応というところで、申し上げたようなこととなりますが、そういったニーズが市場で出てきている、あるいは、今後、出ることが期待をされているという状況の中で、それらの工事を行った後の価格が、例えば、銀行

からお金を借りる際の担保評価のために必要であるとか、あるいは、利用者が、もしそういう工事を行った後で、どれくらいのヴァリューアップが図れるのかを把握したいということもありますので、そういう時代背景を踏まえて、こういう条件を可能にしたということでございます。従来は、現時点で建物が建っていないものに関しては、価格時点で建物の確定や確認ができないという状況ですので、基準に則らない価格調査という形で対応してきたところでございます。それが、今回、鑑定評価として、一定の要件を満たすことを前提に、鑑定評価として対応することが可能になったということです。

次のページに要件等が記載しておりますので、ご覧いただければと思います。調査範囲等条件ですとか、未竣工建物等鑑定評価を含む鑑定評価の条件について、一覧表にしております。鑑定評価の条件としては、A、B、Cと三つのものがあります。それぞれの内容は、ここに記載されているような細かい内容になっておりますが、これらの条件を設定できる要件を、その次の欄に記載しております。全ての条件を設定する場合の要件に共通するのが、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがない、ということでございます。備考欄のところに、特に、未竣工建物等鑑定評価を行う場合に必要とされる条件について記載しておりますので、ご確認いただければと思います。設計図書ですとか、必要な許認可等を得ているとか、資金調達に問題がないということで、合法的であり、実現性が高いということ資料から確認をすることが必要だということです。なお、※印にありますように、証券化対象不動産につきましては、これらの要件に、更に上乗せをした要件が必要であるとされています。また、現物出資を行うための鑑定評価では、未竣工建物等鑑定評価はできないという扱いになっています。鑑定評価書の利用者の利益を守ることが担保できないという理由によります。また、証券化対象不動産の鑑定評価や現物出資目的の評価では、原則として、想定上の条件の設定ですとか、調査範囲等条件の設定は出来ません。これらの条件の設定に当たっては、依頼者と依頼契約上の合意が必要ということになりますので、最初にご説明をした、鑑定士が業務を受ける際の契約上の指針等に基づいて、必ず契約の中で合意をすることが必要になります。したがって、

鑑定評価をご活用頂く際には、この依頼上の合意ですとか、鑑定評価書の中での必要な要件を満たしているか等の記載についてご注意をいただければと思います。ちなみに、Bの想定上の条件に関しては、今回、特に改正の対象にはなっておりません。地域要因や個別的要因について、現実の要件と異なる条件を設定するというような要件がございます。これは従来通りとなっております。

3. 条件設定における「関係当事者及び第三者」の概念整理

8ページは、条件設定を行う場合の全てに必要な要件とされております「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがない」ということについての補足説明になります。鑑定評価書の利用者という用語に該当する表現として、改正前の基準では、関係当事者及び第三者の利益という表現が使われておりました。ところが、この表現ではどこまでの方が関係当事者なのか第三者なのか明確にわからないという問題が指摘されておりました。例えば、借地権者と底地権者が争いをしている案件中、底地権者から鑑定評価の依頼を受けた場合に、借地権者の利益を害さないということを考慮しなければならないのか、というような誤解が生じる可能性もあったということがございます。このような問題を踏まえて、鑑定評価書の利用者というのは、ここに記載されておりますように、鑑定評価の依頼者、それから依頼者以外に鑑定評価書を提出する提出先、それから鑑定評価書の一部等を開示する開示先、更に金融商品を購入する者達と、この範囲であるということを確認したということでございます。鑑定評価書の提出先等（開示先を含む）については、平成21年に鑑定評価基準が改正されておまして、その際に、不動産鑑定士は依頼者に加えて鑑定評価書の提出先等の確認と、鑑定士との利害関係の確認をすることが求められています。したがって、今回、この提出先等と、それから条件設定に当たって考慮すべき範囲を結びつけたということがございます。

4. 実地調査

9ページは、対象不動産、いわゆる物件の実地調査についてになります。鑑定評価を行うに当たって、実地調査は必ず行うということは当然でありまして、改正前の基準でも行いなさいということ

は記載されておりました。しかし、具体的にどのように実地調査を行ったのか、誰に案内をしてもらったか、どこまで確認が出来たのかということについての、鑑定評価書への記載事項は、特に明確に要請されていませんでした。したがって、外観だけ見た人もいれば、建物の中まで細かく、壊れているところ、修繕が必要なところ、使われているところ、使われていないところ、そういったものを確認する人まで幅があった、という状況になっておりました。これに対して、今回の改正では、実地調査を行うにあたりましては、内覧を行うことが原則として必要であるということ、更に、これらの内容を鑑定評価報告書、すなわち鑑定評価書へ記載をするものであるということを確認したということがございます。原則として、建物の中を見る、すなわち内覧を行う必要があります。ただし、建物が利用されている等の事情によって、どうしても全ての部分を見ることが出来ない場合があります。その場合には、不動産鑑定士が、何らかの資料を使って、推定をして、価格を判断していくということになりますので、推定をするということであれば、推定に必要な資料を確認して、推定である旨を鑑定評価書の中で説明することが必要であるということ、こういうことについても説明を補足しております。実際、建物の中が壊れていたにも関わらず、そのことを確認せずに鑑定評価を行ってしまっただけで、一般の市場ではとても売れないような評価をした事例があったということもあって、今後は、そういうことがないように、かなり現地調査を意識したものになっています。また、鑑定評価をご依頼いただく場合には、一度、評価し、次の年に再評価と、またその次に再評価というような、継続して評価するケースもあります。再評価を行う場合には、既に一度確認をしておりますので、資料によっては、一定の要件を満たす場合ということになりますが、内覧の一部を省略することも出来るという扱いにもなっております。鑑定評価をご活用頂く際に、ご注意をいただければと思います。

5. 特定価格の概念・定義の再整理

10ページをご覧ください。これは、特定価格というものについての定義の変更になっております。鑑定評価では、正常価格を求めることが基本にあるわけですが、正常価格では対応できない

場合に特定価格というものを求める場合もあります。今回、この特定価格について、定義の一部を変更しております。具体的には、特定価格の定義に、「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することとなる」という文言が入りました。これはどういうことかといいますと、特定価格と正常価格が違う価格になる場合には、特定価格として求めてくださいという趣旨になったということでございます。その下の、取扱いのところに書いておりますけれども、逆の言い方をすれば、市場分析等を行って、正常価格と特定価格と同じ価格になるという場合には、正常価格と表記をすることが可能になるということです。違う価格になる場合には、特定価格にしてください、同じであれば正常価格として書いてくださいという扱いになったということです。特に影響がありますのが、証券化対象不動産の評価になってきます。従来、J-REIT が取得し所有する物件ですとか、私募ファンド、私募 REIT も含まれますが、それらの対象になる不動産については、ファンド等が取得をする場合や保有期間中の資産評価は、特定価格と表記をして鑑定評価をしてくださいという扱いになっていました。それが、今後は価格が正常価格と一致をするということであれば、正常価格と表記をされることとなります。一方で、例えば、民事再生等の財産評定でよく活用されている早期売却価格というものがあります。早期売却価格については、一般に特定価格と正常価格が異なる価格となりますので、そういうケースの場合には、従来通り、特定価格として表記をするという扱いになります。若干、鑑定評価書の中の記載方が変わりますので、ご注意くださいと思います。

次のページのフロー図は、今ご説明をした内容について、イメージ図という形で掲載をさせていただいているものです。下の四角の中をご覧ください。特定価格を求める場合、鑑定評価基準では、法令等による社会的要請がある場合ということで、「法令等」という表現が使われているわけなのですが、この法令等の中に、鑑定士協会連合会が、国土交通省と協議を経て定める指針、こういうものも含まれるのだということを、今回追記しています。従来、なかなか特定価格の種類を増やせなかったという実務上の問題もありましたので、必要に応じて連合会が指針を作って、国土交通省と

協議をすることで、様々な依頼ニーズに対応出来るようにしていこうという趣旨でございます。

6. 評価手法の合理化

次の 12 ページに掲載をしておりますのは、鑑定評価手法の合理化というものについてです。鑑定評価の手法についてはその代表的なものとして、取引事例比較法、収益還元法、原価法という三手法があるわけですが、改正する前の基準では、鑑定評価に当たっては、原則これらの手法を全て併用する、適用可能な手法は全て適用する、これが原則であるという記載になっておりました。これに対して、今回、原則、市場特性を反映した複数の鑑定評価手法を適用するという表現に、鑑定評価基準が改正をされています。これはどういう趣旨かということ、従来は、とにかく適用できるものは全て手法を適用して、きちっとした鑑定評価書を作ってくださいということだったのですが、市場特性から、明らかに市場価値に影響を与えていないと思われる手法というのが、不動産によってはあるわけです。これらについては、市場分析等の結果を踏まえて、今後は省略することも可能になってくるということです。ただし、この手法省略につきましては、適用を間違えてしまいますと、簡易な査定ですとか、安易な鑑定評価というようなものを助長することにもなりかねませんので、この下線部に記載をしているように、細かい留意点を踏まえて対応しなければならないという形になっています。更に、一番下にありますように、この手法の合理化の対象になるような類型ですとか、その場合の留意点については、国土交通省と連合会が協議を行いながら対応していくことが必要であるということが明記されています。この具体的な対象になるものに関しては協議がまだ進んでおりませんので、現時点での対応としては、従来通りという形になっています。早くできればいいなと個人的には思っておりますが、まだ進んでおりません。

7. 証券化対象不動産の鑑定評価（各論第 3 章）にかかるとの取扱い

次は、今回の基準改正の中で、証券化対象不動産の鑑定評価に係る取扱いをまとめたものになっております。証券化対象不動産の鑑定評価につきましては、J-REIT を中心に市場が拡大をしていま

す。投資家の方も相当増えております。したがって、社会的な影響を考慮して、鑑定評価基準の中に各論第3章というものを作り、細かい規定を設けています。それにより、一般の鑑定評価と比較して、細かい調査が必要とされているところがあり、また、今回の基準改正でも改正対象にならない項目がいくつかあります。

まず、証券化対象不動産の鑑定評価では、原則として現実の利用状況と異なる状況を前提とする条件の設定は出来ないという形になっています。現状を所与とするというのが原則になります。

未竣工建物等鑑定評価につきましては、現状所与とした評価にはならないのですが、開発型証券化、SPCの形で更地を取得して、建物を建ててからREITに売却をする等の証券化スキームがありますけれども、そういう開発型証券化の中で、ここでいう未竣工建物等鑑定評価を必要とするニーズがあります。したがって、これについては例外ということで、一定の要件を満たすということを前提に鑑定評価としての対応が出来るという形にしております。具体的には、先ほど申し上げましたように、実現性ですとか、合法性といった基準の総論で要請をしている要件に加えて、発生する可能性がある損害が契約・保険等により回避をされる場合、いわゆるリスクが担保されている、保険等によって何か問題が起こったとしてもそれへの対応策が取られているという場合は、要件を満たすということになって、証券化対象不動産の場合でも、未竣工建物等鑑定評価を行うことが出来るという扱いにしております。要件を厳しくすることによって、利用者の利益を守りたいという趣旨です。

調査範囲等条件については、証券化対象不動産の場合は認めないという扱いになっています。

再評価を行う場合に内覧省略をすることも場合によっては出来ます、というお話をさせていただいたのですが、これについては、一般の不動産の場合よりも専門的な内容まで含むということで、個別的要因のレベルが少し上がります。個別的要因に重要な変化がないと判断される場合に、内覧省略は、鑑定評価として対応することが出来るという形になります。

再評価をする場合に、前年などに鑑定評価を行ってれば、次の年には、価格に比較的大きな影響を及ぼす、例えば収益還元法といった手法だけ

の適用でも、問題がないのではないかとということで、手法省略が時々行われることがありますけれども、こういうことは、基準に則った鑑定評価としては認められないという扱いになっています。これは、一般の鑑定評価でも同様ではありますけれども、安易に手法省略は出来ない。ただ、先ほど申し上げましたように、きちっとした指針があって、国土交通省と合意をしたものについては、手法の合理化も認められるということになります。今のところは、まだそういう形にはなっていないということです。

ここに記載されている以外のその他の改正事項については、概ね証券化対象不動産についても該当してきますので、改正事項にあわせて鑑定評価書の内容も一部変わってきます。例えば、原価法を適用する中で、再調達原価や減価修正の留意点は、当然適用になりますし、収益還元法を適用する際の事業用不動産の評価での様々な留意点も該当してまいります。

8. 建物の価格形成要因の規定の充実

次は、建物の価格形成要因についての規定の充実になります。改正前の鑑定評価基準では、土地についての価格形成要因がどちらかと言うと中心で、商業地、住宅地、工業地といった土地の種別毎に細かい規定がなされているという形になっていました。一方、建物については、どちらかと言うと価格形成要因についての記載が少ないという状況であったかと思えます。この背景には、鑑定評価の歴史的なものが影響しているかと思えます。日本の不動産というものが、土地を中心に価格形成されてきたところがありますので、鑑定評価基準もそれに従ったような記載がなされていたということかと思われます。ところが、昨今は、建物の評価の重要性が、多くの依頼目的の中で求められる状況になっています。したがって、特に住宅、事務所ビル、商業施設、物流施設等の用途については、全ての用途に共通する要因とあわせて、個別的要因を鑑定評価において留意すべきであるということで注意喚起を行ったということです。従来からしっかりと鑑定評価をやっている鑑定士、鑑定業者は沢山ありますが、今後のことも考慮して、より建物についての注意が必要であるということを経験の中で強調したということでございます。

9. 原価法にかかる規定の見直し

次は、原価法に係る規定の見直しになります。ここには書いておりませんが、原価法は、対象不動産の再調達原価を求め、減価修正をして、積算価格を求めるという手法になります。したがって、今回、再調達原価と減価修正の両者について検討して、必要な加筆を行ったということでございます。まず、再調達原価ですが、従来から再調達原価の中には、当然、建物の建築費ですとか、土地の取得費用に加えて、通常の付帯費用も考慮をして求めてくださいと規定されていました。ただ、この付帯費用の中にどのようなものが含まれるのか、どこまでの範囲が含まれるのかということについて、必ずしも明確ではなく、一部、業者の間で整合していない部分があったかと思えます。したがって、今回、この付帯費用に含まれるものについて、明確化を行ったということです。具体的には、建物を建ててその建物を発注者に引き渡すまでに、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」ということが加筆されました。ここに、「等」という用語が入っていますので、その他にもあるということですが、例えば、建物が賃貸用不動産の場合であれば、鑑定評価でいう貸家になりますが、テナントを募集して入れると、テナント募集費や広告宣伝費といったものも含まれてきますし、建物を建ててテナントを入れて売却をするという形での売買が一般的であれば、その開発業者さんの利益も考慮する必要がでてきます。したがって、そういった付帯費用を適切に価格の中に織り込むよう留意をしてくださいということです。より細かい内容については、連合会が作成しております実務指針の中で例示をしています。ご興味あれば、是非、連合会のホームページにアクセスをしていただいて、実務指針をご覧くださいと思います。また、建物の増改築、修繕、模様替え等を踏まえた、再調達原価の査定をしっかりとってくださいということで、この注意も基準の中で明記をしています。今回の原価法に関する加筆は、原価法という鑑定評価の手法の中に、期間概念を入れ、また、開発法という手法等との整合性ですとか、不動産開発の実体、また、現在の市場動向を踏まえた建物評価というものの重要性、こういうものに対して、適切な対応を行

おうということになされたものになっております。

次に、減価修正になります。再調達原価を求め、減価修正を行うのですが、減価修正の規定として加筆を行ったのは、この最初に記載された三つです。まず、経済的残存耐用年数の判断です。対象建物について、経済的残存耐用年数が何年であるのかの把握の観点が必要であるということ。これは、従来の改正前の鑑定評価基準でも重視をされていたわけなのですが、再確認を行っています。それから、増改築・修繕・模様替等のいわゆるリフォーム等も含めてになりますが、これらの実施が、建物の経過年数ですとか、経済的残存耐用年数の判断に与える影響に留意をする必要があるということです。例えば、設備等の取替、大規模修繕を行ったということになりますと、当該部分については、その更新等、取替等を行った時点から、新たに経過年数がカウントされるというようなこともあります。この場合、建物が新築した年からの経過年数との関係をどのように手法の中に織り込んでいくのかということも注意をして評価にあたらなければなりません。それから、減価修正を行うに当たっては、耐用年数に基づく方法と、観察減価法という二つの方法があるわけなのですが、これらは併用するということが緊急に修繕を行わなければならない部分についての修繕費の扱いと、当該建物が既に何十年か経過しているということを織り込んだ耐用年数に基づく方法、この二つの方法を併用するにあたり、二重減価を行うというようにすることがあってはなりませんので、併用する場合について注意を喚起したという形になっています。既存住宅の評価を含め、原価法の重要性が認識されてきていることへの対応になります。また、減価修正の方法として、土地と建物について個別に再調達原価から減価修正を行う方法が一般的なのですが、土地建物一体について減価修正を行う方法を、今回追記をしています。鑑定業者さんには、既にこういう方法が使われているところが沢山ありますので、その実務の流れを踏まえたものとなっております。ただこの場合、注意が必要であるということで、土地と建物、個別に減価修正をする場合、二重の減価にならないようにする。また、過剰な減価修正を行わないようにする、あるいは再調達原価を超過するような増加修正をしないようにという注意も必要ですので、ご依頼者の立場からも、注意して鑑定評価書を見ていた

だけだと思います。こういう注意点が、基準を踏まえて、連合会が作成する実務指針の中で説明されています。なお、この減価修正、特に増改築・修繕・模様替等の実施が、建物の経過年数の判断ですとか、経済的残存耐用年数の判断に与える影響につきましては、その実務的な対応をより精緻化して行こうということで、継続して検討を行っているところでございます。

10. 事業用不動産に係る収益還元法の充実化

次は、事業用不動産に係る収益還元法の規定の充実化になります。事業用不動産の定義ですけれども、鑑定評価基準の中では、収益性が当該事業の経営の動向に強く影響を受けるものとして、ここに記載をしてあるような用途を挙げています。宿泊施設やレジャー施設、医療福祉施設、百貨店やショッピングセンター等の商業施設というものになります。初めにもふれましたが、これらのような様々な用途の不動産が、現在、証券化の対象となって、多くの投資家に開示される鑑定評価の対象になってきています。既にJ-REITが公表している鑑定評価の実績でも、相当な評価実績例になっておりますけれども、最近では、ご存じのように、ヘルスケア施設の評価が増加をしてきているところでございます。証券化スキームに組み込まれる不動産の多様化が進むことによって、鑑定評価額を導く過程についての明確化、その説明内容についても、専門性がかなり要求される状況になっています。この様な状況を踏まえ、特に事業用不動産について重要性の高い収益還元法について、かなりの加筆を行ったということでございます。下の枠の中に具体的に記載している項目があります。まず、運営形態が多様になっています。テナントがどこまで管理運営を委託するのか、業務委託の範囲等ですね。運営形態の違いによって賃料収入の把握の仕方、費用の負担割合、負担の内容も、所有者とテナントで色々バリエーションが出て来ます。こういうことに注意が必要だということ。それから、過去、将来についての収益性の分析を行う必要があります。なかなか将来についての予測というものは難しいわけですが、多くの方に影響を及ぼす評価であるということ踏まえ、収益性の分析に注意を払うということです。それから、事業採算性という観点から、適正な賃料水準について分析を行うということです。これは、

その事業者さんの事業実績を踏まえて、具体的な賃料負担力、またその負担賃料と判断されたものが、将来的に長期的に収受可能であるのかどうか、ここに留意しなさいということです。それに対応して収益還元法で使う利回りにも留意が必要になってきます。一連の事業用不動産について注意をしなければいけない点が色々ありますので、基準の中でまずは追記を行って、連合会が作成する指針の中で更に加筆を行うという対応をしております。

11. 部分鑑定評価に係る規定の見直し

次が、部分鑑定評価というものについての規定の見直しになります。鑑定評価基準では、建物及びその敷地という言い方をいたしますけれども、こういう複合不動産について、鑑定評価として、建付地の価格と建物の価格を求めましょうというものです。建物及びその敷地、現状を所与として、その一体の不動産の内訳について、建物部分、土地の部分の価格を求めようというのが、部分鑑定評価になります。こういう評価は、建物について消費税の計算を行う場合ですとか、買主さんが財務諸表に土地と建物の価格を別々に記載するという際に必要になってきます。また、買主さんは建物の減価償却をしていくことになりますので、減価償却に影響を及ぼします。例えば、J-REITでいうと投資口の配当に影響を及ぼすというものになります。したがって、実務では、特に企業用不動産、証券化不動産について、鑑定評価として内訳価格を出して欲しいという評価があります。この部分鑑定評価の手法ですが、改正前の基準の記載は必ずしも明確ではありませんでした。まず、建物及びその敷地の価格、一体の価格から配分をするという方法が、記載されていなかったということがあります。したがって、一体の価格から土地と建物、どちらかの価格を控除するという方法もかなり見られていましたし、按分したり、あるいは基準に書かれている方法を使ったりということで、実務的に必ずしもやり方が統一されていなかったというところがありました。このような状況を踏まえて、建付地と建物の部分鑑定評価の規定に、一体の価格から配分する方法を加筆して、その補足説明を実務指針の中で行いました。この部分鑑定評価、内訳価格を出していくという評価に当たっては、その前提として、原価法が適切に

適用されていることが、必要になります。また、恣意的に土地と建物に価格を配分することは避けなければいけないことですので、連合会作成の実務指針の中で、更に注意喚起を行っています。ある時は、建物価格を大きくしたり、ある時は土地の価格を大きくするということがあってはなりませんので、適切に鑑定士としての責任を果たすよう、注意を促しているということでございます。

12. 定期借地権に係る規定の充実化

次は、定期借地権に係る規定の充実化になります。昨今、新規に設定される借地に関しては、その多くで定期借地権が利用されているかと思いません。これに対して、改正前の鑑定評価基準では、借地権が鑑定評価の対象として基準の中に記載をされているわけですし、そこに定期借地権も含まれるということが明記をされていたわけですが、定期借地権に特有の留意点については、ほとんど記載がないという状況でございました。実務的には、各鑑定業者さんで、個々に専門的な対応を行っていますので、特段の問題があったということではありませんけれども、今後の長期的な観点から、今回加筆を行っております。

具体的には、ここにありますように、借地権単独で価格が把握できず、建物と一体となった場合にその価格が顕在化する場合があること、特に、定期借地の場合には、建物が無い、しかも残存期間が短いということになりますと、ほとんど定期借地権としての価格は、市場では認識されないということもあります。

また、定期借地権の場合に、前払い地代というもの地代とセットで約定されるケースがあります。この前払い地代について、追記を行いまして、これを鑑定評価上どう取り扱うのかということについて注意を促しています。前払い地代というのは、契約期間に支払う地代の一部、または全部を一括して前払いした場合の一時金ということになります。この前払い地代の税務上の取扱としては、借地権価格の構成要素、すなわち、権利金と似たような構成要素となるような計算方法になるわけなのですが、鑑定評価では、あくまでも地代を前払いしたものであるという形で考えまして、各期の地代に割り振っていくという方法を取ります。したがって、地代が上がってきますので、借地権者さんに発生している経済的利益というもの

の算定の中では、借地権の権利としての価格を小さくする方向に働くという扱いを鑑定評価ではしていくこととなります。また、定期借地の場合は、保証金が授受されるケースもあります。その保証金の鑑定評価上の扱いについても、実務上の取扱いに留意すべく補足を行っています。それに伴いまして、旧法借地や普通借地の場合に一般的に見られる権利金という一時金については、借地権の設定対価として捉えて、鑑定評価上も借地権価格を構成するものであるということを確認しています。借地関係において授受される一時金には色々な性格のものがあるわけなのですが、少し整理を行って、価格を出す際に、どう扱うのかということを確認しているということになります。細かい説明は、実務指針に記載しております。基準では、注意をすべきことを書いてあるということになります。

また、定期借地権固有の留意事項として、契約期間満了に伴う更新がなされないということ、それから契約期間満了時に更地として返還される場合、建物の譲渡が行われる場合がありますので、建物等に関する契約内容、特に特約についての留意を行うべきだということですね。契約期間中に借地権を設定してから、建物を建築して、最後に更地にして返すという特約の場合には建築期間や更地にするための解体に伴う期間が発生しますので、そういう期間についても、注意をして価格を出してくださいということを加筆しております。

新規地代に係る規定の充実化

次のページでございますけれども、定期借地権の新規設定に伴い新規地代を求める場合に有効な評価手法として、賃貸事業分析法という手法を新たに新設したということでございます。この賃貸事業分析法という手法は、定期借地を中心に、あるいは普通借地にもいろいろアレンジしていけば適用は可能になりますけれども、土地に定借の設定を受けて建物を建てて、建物及びその敷地から入ってくる純収益を求めることが出来る場合に、建物及びその敷地全体の純収益から、土地に帰属する純収益、すなわち宅地の地代相当額を求め、これを試算賃料として、新規地代を求める一つの手法となります。従来から、更地の収益価格を求める方法として、土地残余法という方法が一般にあるわけなのですが、この土地残余法の考え方を応用した方法ということもできます。建物と土地、

一体の不動産から入ってくる収益のうち、土地に帰属する収益を求めて、これを地代とみなしましょうという考え方に基づく方法になります。これが新しく鑑定評価の手法として、加筆されています。

13. 継続賃料の評価に係る規定の見直し

次は、継続賃料の評価に係る規定の見直しです。継続賃料の評価につきましては、特に、訴訟等、賃貸人と賃借人との争いの中で、鑑定評価書がよく使われるわけなのですが、この鑑定評価に疑問が呈されるというような指摘が一部にありました。このような状況をふまえ、最高裁の判例の動向も踏まえて、ここに記載をしておりますような事項について、基準に加筆をして適正な鑑定評価が行われるよう留意すべき事項を加えたものとなっております。具体的には、継続賃料固有の価格形成要因を追記し、市場における賃料の推移や改定の程度、土地価格、公租公課の推移、契約内容及びそれに関する経緯、賃貸人・賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度を踏まえよと。

継続賃料を求める場合の一般的留意事項ということで、判例を踏まえ、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の変更、それから契約の経緯や契約内容等の事情を踏まえて鑑定評価を行うことを記載して、これらを踏まえて、継続賃料を求める手法を適用してくださいという流れになっています。大きく考え方が変わった、ということではありませんが、従来、若干曖昧で、鑑定評価においてきちっと考慮されていなかったところもありましたので、注意喚起をすべく、色々細かい説明を行ったということです。

14. その他「対象不動産にかかる確認事項」の明確化と「鑑定評価報告書への記載」

次は、鑑定評価書に記載をすべき事項について、今回の基準改正で加わったものを抜き出したものになっています。

まずは、賃貸借契約が締結されている不動産の契約に係る権利の態様の確認についてです。これは従来から確認や記載をされていた鑑定士も多いと思いますが、そうではない場合もあるとの依頼者からの批判がありましたので、改めて明確化したということです。その他には、調査範囲等条件を設定するという場合は、その内容と評価上の扱

い、それから実地調査を行う際の確認方法や資料ですとか、適用しない手法についての理由ですとか、当事者間で事実の主張が異なる事項が判明している場合は、当該事項に関する取り扱い、継続賃料の評価については、直近合意時点ですとか、こういうようなことが加筆されています。もちろんここに書いていないことでも、未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、それについての必要な要件ですとか、事業用不動産の評価をするときには、収益還元法の中で細かく将来の収益性等について説明するということも求められています。

15. その他の改正点

ここまででも相当に色々な項目、多岐に渡って改正点をご紹介しますが、それ以外にもここに列記をしてあるような細かい規定について、改正が行われております。後10分ぐらいありますので、ざっと見ていきたいと思います。

まず、鑑定評価の依頼目的を確認する。これは前提として当然に必要なのですが、鑑定評価が必要となった背景について、確認が必要であることを明確化しております。鑑定評価の依頼目的は何ですかと聞くと、「資産評価」とおっしゃる依頼者の方がいらっしゃいます。従来は、資産評価と書いても特段何も言われなかったのですが、ここまででご説明をしたように、例えば条件を設定するという話になると、その鑑定評価書が、どこまで、どのような目的のために使われるのかということを確認しなければいけないという問題ができてきます。したがって、単なる資産評価では、本当の利用目的がよくわからないと。したがって、条件を付けて良いのか悪いのかも、よくわからないということになってしまいます。したがって、もう少し詳しく、どういう目的で鑑定評価書が必要なのかということを確認をした上で、評価を行ってくださいということを基準の中に入れております。

それから、更地の評価をする場合に、一般に、土地残余法というかなり理論的な方法が使われて収益価格が算定されているわけですが、開発型DCF法という方法もあります。これは、実務ではかなり使われているところもあるのですが、基準の中で明記されていなかったもので、開発型DCF法という手法を使ったら、鑑定評価基準に則らない価格調査になってしまうのではないかとことを心

配してしまう鑑定士もいたわけですが、したがって、今回、こういう手法も適用可能であるということが基準の中で読めるように追記しています。

それから、借地権が設定されている底地の評価をする場合に考慮すべき経済的利益について加筆をしています。さらには、新規賃料の評価をする場合に考慮しなければいけない価格形成要因について追記をしました。それから、賃料の鑑定評価をする場合に、必要諸経費等を査定するのですが、その中に減価償却費を計上する場合、しない場合が読めるように変えたというところもあります。こういう細かい修正も、今回あわせて行いました。

16. 価格等調査ガイドライン、証券化・財表の基本的考え方を見直し

多岐に渡り鑑定評価基準の改正が行われたわけですが、これらの改正を踏まえまして、価格等調査ガイドライン、証券化の留意点、財表の基本的考え方についても、関連する箇所について改正をしております。

価格等調査ガイドラインは、不動産鑑定士が鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合に、特に注意しなければならない規定になっています。不動産鑑定士は、その資格を示して業務を行うということになりますので、安易に簡単な査定ですとか、精度の劣る評価をしてはならないという基本原則があります。一方で、ご依頼者の方からは、多様なニーズがありますので、そのようなニーズにも対応していかなければならない。このバランスを上手く取っていく必要があるということで、価格等調査ガイドラインというものが規定されています。したがって、鑑定士はこのガイドラインに従った対応をしなければならないのですが、従来必ずしも充分でなかったところもありましたので、今般、基準改正も踏まえて、もう一度研修を行って周知を行っているところでございます。

■ 施行日等

最後のページになりますが、ここに一連の規定についての発出日や施行日を記載しております。平成 26 年 3 月 26 日に、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、改正基準、改正ガイドラインの基本的内容について了承をいただきました。その後、5 月 1 日付けで、事務次官通知として、改正基準、改正ガイドラインが発出をさ

れております。また、10 月 28 日に、局長通知として、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準の一部改正について」ということで、今般の改正基準、改正ガイドライン等の内容を踏まえて、処分基準についても一部所要の改正が行われて発出されています。10 月 30 日には、課長通知として、「財務諸表のための基本的考え方」、それから「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」も出されました。平成 26 年 11 月 1 日以降に契約される鑑定評価、また基準に則らない価格調査も対象になってきます。全ての鑑定評価、価格等調査について、一連の規定、連合会が作成する実務指針の全てが適用になっているところです。

非常に専門的な内容がかなり入っております。また、改正された点が沢山あります。したがって、今後、鑑定評価をご活用する際に、疑問点等ありましたら、身近な鑑定士へ、あるいは鑑定士協会連合会にお問い合わせをいただければ幸いです。今後も、引き続き、鑑定評価をご活用いただければと思っております。私からの説明は以上になります。どうもありがとうございました。