

【回答等の取扱いに係る注意事項】

本件回答等は、鑑定評価制度に対する理解の促進、会員等の皆様の日常業務の参考として活用頂くこと等を目的としてご提示するものです。回答内容を参考として、最終的には会員等の皆様の責任において判断・対応頂くとともに、回答等の取扱いに当たりましては、次の点にご注意ください。

- 質問に当たりご提示頂きました前提条件・背景・状況等を踏まえ、本会にて把握又は推定可能な範囲内で回答等を行っております。
- 回答時点に適用されている実務指針や実務慣行等に照らして回答等を行っております。そのため、回答内容は過去又は将来において普遍的に適用されるものではありません。
- 回答等は上記の目的のために行っているものであり、争訟・紛争等において当事者の主張の補充等を目的とするものではありません。

質疑応答時期	カテゴリ	質問概要	回答
2023年7月	価格時点の確定	継続賃料(地代)の鑑定評価において、土地賃貸借契約の更新に伴い賃料改定をする場合、更新後の契約期間の期首を価格時点(将来時点)として設定することは可能でしょうか。 その際、条件設定等が必要となりますでしょうか。	基準には、原則として、将来時点の鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがない認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとす、とあります。 一般に例外適用は短期間と解されていますので、2カ月先の将来時点を鑑定評価として行うことはできないと料します。 参考といたしまして、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針のP.13では、「やむを得ず将来時点の鑑定評価を行う場合は、鑑定評価を行った日を基準として概ね7日以内」と定められています。
2023年8月	不動産の種類及び類型	鑑定評価書に記載を要する鑑定評価の基本事項としての種別・類型についての質問をさせていただきます。 評価対象地が市街化調整区域内の雑木林(現況も雑木林)の場合の種別・類型をご教示願います。 なお、不動産鑑定評価基準等では、林地は林業生産活動(木竹または特殊林産物の生育)のための地域であり、雑木林等は林業生産活動には供されていないため林地には含まれないとのことでした。	ご質問の種別・類型については、連合会ではお答えしかねますので鑑定主体で判断して、依頼者とご相談のうえ依頼目的に応じてご判断くださいますようお願い申し上げます。
2023年8月	継続賃料	継続賃料に係る直近合意時点について下記質問がございます。 賃貸借期間中(期間5年)に新型コロナウイルス等による営業不振により期間限定の賃料減額が複数回行われた場合(いずれも半年程度、覚書締結)、減額期間終了時点まで直近合意時点と捉えるべきか否かご教示頂ければ幸いです。	本件は、新型コロナウイルス感染症等による営業不振により期間限定の賃料減額が半年程度、複数回行われ覚書が締結されているとのこと。本件の回答は、覚書等を確認しているものではなく、質問内容から一定の推測に基づいて回答をします。 継続賃料の鑑定評価の規範となる借地借家法第11条第1項、同法第32条第1項の賃料増減請求権の考え方は、恒久的な賃料の増減請求をする権利であり、一時的な増減をする権利ではないと考えられています。そのため、直近合意時点に係る現実の合意は、恒久的な賃料の合意であると考えることが適切です。本件における直近合意時点は、期間限定の賃料減額特約を締結する以前の現実の合意があった契約締結時点(契約始期)になると料されます。なお、本件の直近合意時点は、契約締結時点(契約始期)が適切と考えられますが、新型コロナウイルス感染症により期間限定による賃料減額をした経緯は、別途、諸般の事情として検討に値するところでしょう。
2023年8月	証券化対象不動産の範囲	証券化対象不動産の適用範囲について質問です。近年増加している不動産投資型クラウドファンディング(分譲ワンルームマンションを対象不動産として、半年程度の運用期間で10,000円程度の小口で出資者を募るスキーム。不動産特定共同事業法第2条第3項適用との記載あり)について、出資者を募る際に開示するための評価を行う場合、証券化対象不動産として基準第3章は適用されるのでしょうか。 当方は証券化対象不動産とする意向ですが、依頼者としては証券化対象不動産に当たらないとの認識がある様です。依頼者が事業立ち上げ時に国交省に問い合わせたところ、当時の担当者から各論第3章適用の必要は無いとの回答があったとのこと。必要があれば本件依頼者の事業スキームが記載されたホームページをご案内しますので、お申し付けください。何卒よろしく願います。	本件は、不動産特定共同事業法第2条第3項適用である点、不動産鑑定評価基準各論第3章第1節「証券化対象不動産の範囲」及び形式的に「証券化対象不動産」に該当しても基準各論第3章等を適用しないことができる場合(証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針(P6~))に照らしても基準各論第3章適用になると料します。 なお、国土交通省の判断については、連合会ではお答えしかねますので、具体的にどのような理由により適用の必要が無いのか、もう一度国交省にご確認いただきたく存じます。
2023年9月	不動産の鑑定評価に関する法律	固定資産税鑑定評価書、同左に掛かる時点修正率の査定、土地評価精通者意見価格は不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産鑑定評価書に該当するか否かご教示下さる様お願い致します。 (追加事項) 当方の質問の意図は、固定資産税鑑定評価書、同左時点修正率査定表、土地評価精通者意見書の保存期間をお伺いすることでしたが、当方の質問の仕方が的を得ていなかったため、不要な作業をお願いすることになり恐縮しております。 また、追加で恐縮ですが、「調査報告書」(不動産鑑定を前提として、当該鑑定書の価格時点から調査報告書の価格時点までの時点修正率を求めたもの)の保存期間も併せてご教授戴ければ幸いです。	不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第38条第2項に規定される「法第三十九条第三項の規定により法第三十九条第三項の規定により保存しなければならない書類は、鑑定評価書の写しのほか、対象不動産等を明示するに足りる図面、写真その他の資料とし、それらの書類の保存期間は、五年とすと記載されています。 また、固定資産税の標準宅地等の鑑定評価は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務(鑑定評価業務)に該当します。そして、固定資産税の評価額に係る時点修正率の査定、相続税評価に係る土地評価精通者意見価格、追加のご質問にかかる時点修正率の査定は、同法第3条第2項の業務(隣接周辺業務)に該当します。 従いまして、固定資産税鑑定評価書は5年間の保存義務がございます。なお、相続税評価に係る土地評価精通者意見価格については、精通者意見価格調書等の提出後、局資産評価官等の指示に従い返却(電子情報については削除)することとなっております。その他に関しては、特に保存義務の規定はございませんが、継続的な観点から一定期間保存しておくことが宜しいのではないかと存じます。

2023年10月	その他	<p>依頼者および利用者の全員が訴訟を考慮しない評価を求めている場合に、当該条件設定を行うことは妥当といえるか。もしくは証券化鑑定評価であり、依頼目的に即した鑑定評価書としての発行は困難として依頼を謝絶すべきか。対応方法についてご教示いただきたく存じます。</p>	<p>「証券化対象不動産の鑑定評価（中略）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」とされています。本件TMKの開発方針に異議を唱えた「住民訴訟を考慮外とする条件設定」は、現実の利用状況と異なる結果となり得る条件設定となりますので、本件では、「基準各論第3章を適用した鑑定評価」として行うことはできないと考えられます。</p> <p>なお、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針では、「形式的に証券化対象不動産に該当しても基準各論第3章等を適用しないことができる場合」を例示し、その場合の記載事項等のルール等を記載しています。当該実務指針を参考として、各論第3章を適用しない鑑定評価の可否、記載事項について、鑑定評価主体の責任の下で判断していただければと思います。</p> <p>よって、依頼を謝絶すべきかについては、ご回答しかねますのでご理解賜ればと思います。</p> <p>&lt;参考資料&gt;          要説不動産鑑定評価基準P.103          証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（平成26年11月）P13</p>
2023年10月	価格の種類別の確定	<p>市町村から市税滞納者の不動産を公売する際の参考に鑑定評価の依頼を受けた場合、特定価格として評価することは可能でしょうか。</p>	<p>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。）（要説P121）。</p> <p>本件、求める価格が法令上特定価格として求めることを要請しているのかどうかを依頼者にご確認のうえ、鑑定主体でご判断することになると考えられます。</p> <p>なお、市町村が不動産を公売する際の参考に鑑定評価の依頼を受けた場合、鑑定評価額と公売特殊性減価とを区別し、後者は徴収職員の判断により行うルールもあるようです。また、特定価格を求めた場合には括弧書きで正常価格を併記しなければならないとされていることにご留意ください。</p> <p>&lt;参考資料&gt;          ・国税徴収法基本通達第98条第1項  <a href="https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/chosyu/05/03/02/098/01.htm">https://www.nta.go.jp/law/tsutatsu/kihon/chosyu/05/03/02/098/01.htm</a>          ・国税庁の事務運営指針  <a href="https://www.nta.go.jp/law/jimu-unei/tyousyu/140627/02/03.htm#a-002">https://www.nta.go.jp/law/jimu-unei/tyousyu/140627/02/03.htm#a-002</a></p>
2023年10月	証券化対象不動産の範囲	<p>証券化対象不動産に関する各論第3章適用該当か、適用外と出来るかの判断についてご質問いたします。</p> <p>財務諸表の作成にあたって重要性のある賃貸等不動産の時価の注記のための鑑定評価の依頼を受けています。なお、不動産個別の価格は公表せず、賃貸等不動産の総額を財務諸表に注記します。この目的の評価対象である複数(現物不動産40件以上)の賃貸等不動産の中に、1個の不動産に関する不動産信託受益権の準共有持分があります。依頼者（事業会社）の信託受益権の準共有持分は70%で、投信法に基づくあるプライベートリート投資法人が100%所有していた信託受益権のうち70%の準共有持分を当該投資法人から購入したものです。証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針に照らせば、形式的には「証券化対象不動産」に該当するものと考えますが、実務指針P6に「各論第3章等を適用しないことができる場合」として、P7のウ：「鑑定評価書が依頼者の内部における使用にとどまる場合、又は鑑定評価額が公表されない場合で、運用計画を前提とせず、基準各論第3章等を適用しないことについて、依頼者及びすべての提出先等の承諾が得られている場合」、及び脚注8の、「・・・その依頼目的から、鑑定評価書が依頼者内部の使用にとどまり、又は価格の公表が行われない場合で、運用計画を前提とせず、基準各論第3章等を適用しないことについて、依頼者及びすべての提出先等の承諾が得られている場合には、基準各論第3章等を適用しなくても、鑑定評価書の利用者の利益を害することはないと考えられる。」とあります。今回の場合、依頼者以外に鑑定評価書の「提出先等」は無く、価格の開示先としては監査法人及び依頼者の関連会社1社です。依頼者および開示先の監査法人及び関連会社が承諾していれば基準各論第3章等を適用しないことができる場合に該当していると考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>本件、基準各論第3章等を適用しないことができる場合に該当するものと考えられます。なお、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針では、「形式的に証券化対象不動産に該当しても基準各論第3章等を適用しないことができる場合」を例示し、その場合の記載事項等のルール等を記載しています。当該実務指針を参考として、記載事項については、鑑定評価主体の責任の下でご判断していただければと思います。</p> <p>&lt;参考資料&gt;          証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（平成26年11月）P6～</p>
2023年11月	その他	<p>価格時点で対象地は農地、林地等を造成して農地（耕地整理）とする造成工事なのですが、評価条件で「造成工事前の状態を所与としての鑑定評価」を付して評価する必要があります。価格時点で工事のため「造成工事前の状態」は図面からの推定となります。</p> <p>通常の鑑定評価書として発行することが可能か否か協会のご意見をお伺いしたいのですが、よろしくお願いたします。</p>	<p>不動産鑑定評価基準によれば、過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができるとされています。対象不動産の確認は「土地家屋調査士作成図面等から造成前の状態が合理的に推定できる」とのことであり、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に行うことができることとなります。</p> <p>なお、本件は、類型や種別の相違に係る条件であるため、対象確定条件となりますが、農地の鑑定評価に関する実務指針P6に記載のとおり、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うえで、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する必要があります。</p> <p>本件において、これらの要件を満たしている場合は、鑑定評価書として発行する事が可能と思料いたします。</p>

2024年2月	その他	鑑定評価末尾に記載の「付記事項」につきまして、不動産鑑定士等の役割分担のほかに、その他事項（依頼により限定価格の付記など）を記載する場合、このその他事項はどこまで記載してよいものなのでしょうか。定義や解釈御座いましたらご教授頂きたいです。	付記事項に何をどこまで記載してよいかというルールは特にございません。一方で、付記事項は鑑定評価書と一体化し、一冊の鑑定評価書内に存在するため、依頼者から見ると鑑定評価書内の記載事項と勘違いし、付記事項の意味や位置づけが、十分伝わらない可能性があります。（基準総論第9章第1節 鑑定評価報告書の作成指針に抵触する可能性があります。）したがって、本ご質問のように、実現性が低い条件を前提とした価格を表示する場合には、鑑定評価書と一体化させた付記事項とすべきではなく、鑑定評価書とは別の調査報告書として作成すべきと考えられます。何らかの「価格」を付記意見として鑑定評価書に付記することは、経済価値を判定し価格を表示しているため、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に定める不動産の鑑定評価に該当しますので、不動産鑑定評価基準等や価格等調査ガイドラインに従う必要があります。また、実現性が低い条件設定に基づく価格は、「鑑定評価基準に則らない価格等調査によって求めた価格」に位置付けられるため、その旨の表記や「不動産鑑定評価基準に則った場合との差異」など、価格等調査ガイドラインによって求められる記載が必要になると考えられます。なお、価格等調査を行える要件は、価格等調査ガイドラインに定められていますので、それが満たされない場合には、鑑定評価書の付記事項として記載することは困難と考えられます。
2024年2月	不動産の種類及び類型 最有効使用の判定	現況コインパーキングの鑑定評価にあたって、種別は「商業地」、類型を「構築物及びその敷地」最有効使用を「現況継続のコインパーキングの敷地として利用」と判断することについて、基準に反する事項はございますでしょうか。また、類型について「構築物」という表現を使用する予定ですが、法曹関係では「工作物」との表現が使用されていることが多いように思われます。鑑定評価に際して「工作物」と「構築物」両者の使い分けはどのような判断基準で行えばよいでしょうか。	ご質問の状況から、対象不動産の現況はアスファルト舗装された平面式駐車場と認識したうえでご回答いたします。最有効使用を「現況継続のコインパーキングの敷地として利用」と判断することについて、基準に反するという明確な記述はありません。一方で、要説P.317の解説では「宅地をそのまま駐車場等に使用することにより収益を得る場合があるが、これらの使用方法は通常最有効使用とは考えられない。」とされています。これは、コインパーキングや月極駐車場などが近隣や周辺状況、競合駐車場の出現等により料金などの収益性が左右されやすく、現状の収益性が中長期的に継続できると判断することが難しいからではないかと思われます。また現象面として時間貸し駐車場が閉鎖され建物の敷地として活用されることが多いことも否定できません。したがって、基準の解説の記述を踏まえた中でも、「現況継続のコインパーキングの敷地として利用」を最有効使用と判断する場合には、駐車場としての収益を中長期的に継続できるかどうかを周辺やマーケット状況などの精査を踏まえた上で慎重に見極め、判定の理由を明確に記載する必要があると考えられます。（基準総論第9章）なお、種別・類型の表現方法については、連合会としての回答が難しいため、鑑定主体として調査し、ご判断いただきたいと思います。
2024年3月	原価法	R4年度のモニタリングの講習に関連して、以下の点をお教えください。原価法再調達原価について直接法、間接法を明示すべきとのことですが、取得簿価に時点修正を乗じる方法はどちらかに該当しますでしょうか。	基準総論7章（要説P.167）に、下記の記載があります。 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費を積算し、これに間接工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費、間接工費、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。 「取得時の価格を建設工費デフレーター等で修正」という査定は、直接法の赤字後半部分に該当するため、直接法に該当します。 なお、取得時の価格を単純にデフレーターで修正するのではなく、基準に記載のとおり明細を分析して適切に補正する必要があります。また、取得時の価格には、再調達原価を構成しない要素が含まれている事もあるため、明細が判明していない場合には、当該方法は適用できません。
2024年3月	価格の種類 その他	1. 正常価格の鑑定評価書に、特定価格を併記しても良いでしょうか？ 2. 共有持分の正常価格を求めるにあたり、同居の親子間売買なのに市場流通性の減価を考えても良いものなのでしょうか。	1. 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。）（要説P.121）。 ご質問の背景を踏まえますと、「法令等による社会的要請」はないと考えられるため、ご質問者自らが考える回答の通り、特定価格として求めることはできないと考えられます。 2. 不動産鑑定評価基準 総論第9章において「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。」とされていることを踏まえ、具体的案件における取り組みの可否は、本件依頼目的や背景を踏まえて鑑定主体として責任においてご判断いただければと思います。
2024年3月	その他	①自用の老人ホームであっても、事業用不動産なので収益価格採用、または収益価格重視がよいでしょうか。 ②取壊し最有効とする場合、建物取壊し費用以外に入居者の立ち退きも費用算定すべきでしょうか。入居者の権利形態は、利用権方式です。	誠に申し訳ありませんが、連合会において個別具体案件にかかる評価方針等のお問い合わせに対応することは難しいです。 不動産鑑定評価基準を踏まえ、鑑定評価主体におきましてご検討・ご判断頂き、対応いただきますようお願い申し上げます。ご希望に沿う回答ができず、大変申し訳ありません。
2024年5月	その他	不動産鑑定士の方による不動産鑑定で、過去の「土地の売買価格」の証明の代替とできますでしょうか？	ご本人様において税務署へご確認をしていただく必要があります。 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項には、「過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。」と鑑定評価の可否について記述があります。 しかしながら、過去時点の鑑定評価額が、税務上、過去の「土地の売買価格」の証明の代替となるかどうかは、専ら税務署の判断によるところであり、連合会としてコメントすることはできません。

2024年5月	その他	<p>事業者がワンルームマンションを不動産特定共同事業法のスキームを使って、不動産を取得する場合において、依頼者側の要請で鑑定評価書ではなく、調査報告書による査定をお願いしたいと依頼された場合、受託することに問題があるのかどうか確認させていただきたい。また、問題があるとされる場合、何か依頼者に対して条件を提示すればそれでクリアできる考え方がいるのかどうか見解をうかがいたい。</p>	<p>不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的である不動産は、「証券化対象不動産」に該当し（基準各論3章）、「各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならない」と定められています（運用上の留意事項）。</p> <p>証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（P67）では、「証券化対象不動産の価格調査は、以下の場合には、証券化留意点を参照して対応を行うことにより、成果報告書の精度を保つことが可能と判断され、投資家をはじめとする成果報告書の利用者の利益を害するおそれがないと考えられる。・・・1 継続評価として鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合（適用する手法を省略する場合においても、当該適用手法以外の部分については、不動産鑑定評価基準に則る必要がある）、2 未竣工建物等鑑定評価を行うための要件を満たさない場合において工事の完了を前提として価格調査を行う場合（ただし、当該条件設定以外の部分については、不動産鑑定評価基準に則る必要がある。）」とされています。</p> <p>さらに、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」P67（注釈）によると、『証券化留意点に規定する価格調査以外の場合においても、調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合には、価格等調査ガイドライン及びこれに関連する実務指針等に従って価格等調査を行うことができる。』と定められています。</p> <p>今回のご質問は継続評価や未竣工建物等鑑定評価ではないと推察されますので、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」P67（注釈）に基づき、依頼者の内部における使用にとどまる場合、調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合は、調査報告書での対応は可能と思われます。この場合においては、本実務指針13に準じて、成果報告書に「不動産証券化の取引等に関して当該成果報告書（調査報告書、意見書等）を用いることができない」旨を記載する必要があります。</p> <p>また、「価格等調査ガイドライン」に従った成果報告書への記載事項も記載する必要があります。</p>
2024年6月	鑑定評価の条件	<p>①「（建物等の定着物はないが、）高圧線下地の建築制限等を目的とした地役権が付着した宅地として」という対象確定条件を設定した場合、これは独立鑑定評価であり、基準に則った鑑定評価として実施できると考えてよいでしょうか。</p> <p>②類型を「高圧線下地を所与とした更地」とした場合はどうでしょうか。ご返答宜しくお願い致します。</p>	<p>ご質問は、「建物及びその敷地（土地には高圧線下地による建築制限等を目的とする地役権が設定）」について、「建物はないものとして、高圧線のための地役権が設定されている土地のみを評価」をしたい旨であると、承知いたしました。</p> <p>そのうえで、ご質問の回答ですが、「建物はないものとして」ではありますが、高圧線のための地役権の存在を前提とする以上、「独立鑑定評価」や「更地」という言葉の使用は誤解を生ずるおそれがあります。</p> <p>したがって、「高圧線のための地役権が設定されている状態を所与として土地のみを評価とする。」「現況建物が存するが当該建物がないものとして土地のみを評価対象とする。」などの条件を設定したうえで、鑑定評価を行うようにしてください。類型についても「高圧線のための地役権が設定されている土地（建物はないものとして）」というように、誤解を生ずる余地を与えないようにすることが望ましいです。</p> <p>なお、現況と異なる対象確定条件を設定する場合、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ります。</p>
2024年8月	価格等調査ガイドラインの不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的理由がある場合	<p>本件では、依頼により机上調査のみの価格調査となりますので、鑑定評価基準に則らない価格等調査に該当するものと思われます。なお、依頼者様は金融機関に弊社が査定した成果物を提出する予定です。</p> <p>「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針6章（3）⑤によると、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、「依頼目的、利用者の範囲等を勘案した合理的な理由があるため」とありますが、依頼者様から机上査定を前提に依頼されていることは、この合理的な理由に該当するのでしょうか。また、該当しない場合には当該案件の依頼をお断りするしかありません。</p>	<p>国土交通省が公表している「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」（以下、「ガイドライン運用上の留意事項」という）P3～P4において、「II.1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合（以下、「峻別⑤」という）の例示として、「調査結果が公表・開示・提出され、利用者の判断に影響を与える場合でも、過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価を行う場合において、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、当該不動産の物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地にかんがみて公示地価その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格形成要因について、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、重要な変化がないと客観的に変化がないと認められる場合」が挙げられています。</p> <p>また、『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』（以下、「ガイドライン実務指針」という）P16には、上記のほか、『「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」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に従っている場合などに限定されることが考えられる。』とされています。</p> <p>今回は、これらの場合に該当しないと推察されますので、峻別⑤に基づき鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことはできません。</p> <p>また、依頼者以外に提出先として金融機関が挙げられていることから、峻別①（調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合）にも該当せず、机上調査の場合は峻別④（不動産鑑定評価基準に則ることができない場合）にも該当しません。</p> <p>一方、峻別②（公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合）や、峻別③（調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合）に該当すれば、基準に則らない価格等調査での対応は可能と思われませんが、その判断においては価格等調査ガイドライン、ガイドライン実務指針、ガイドライン運用上の留意事項等をご参照ください。</p> <p>なお、下記について特にご留意願います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の記載内容は、ガイドライン実務指針P19以降の対応指針に従い、鑑定評価基準に則った鑑定評価との違いを明確にすべきであること。</li> <li>・峻別②の判断に当たっては、少なくともガイドライン実務指針P13～P14に記載のa.からc.の要件を満たす必要があること。</li> </ul>

2024年8月	鑑定評価の条件	<p>「貸家及びその敷地」や、「借地権付き建物及び底地」を、現況とは異なる「自用の建物及びその敷地」として評価をすることは、対象確定条件の要件である鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがなければ、可能かと思えます。</p> <p>①では、「借地権付き建物及び底地」を、「自用の建物及びその敷地」として評価を行い、複合不動産の内訳としての「建付地価格」を算出することはできるのでしょうか。</p> <p>②またそれは、「自用の建物及びその敷地として」評価を行い、「部分鑑定評価」を行うという二つの対象確定条件を付すという理解になりますでしょうか。</p> <p>③建付地の部分鑑定評価は現況所与を前提とするのでしょうか。現況所与を前提とした場合、自用の建物及びその敷地として評価をするといった現況と異なる条件を付した場合、建付地価格は求められないのでしょうか。</p> <p>関連法人A及び関連法人Bは、同一人格とみなし、自用の建物及びその敷地(複合不動産)として評価を行う前提であります。</p> <p>建付地については、自用の建物及びその敷地の価格から、敷地に帰属する額を配分して求める手法(複合不動産価格に土地割合を乗じる)で求めたいと考えます。</p> <p>これは①自用の建物及びその敷地として評価を行う、②それを所与に部分鑑定評価を行うという2つの条件を評価書に記載すべきか、それとも、自用の建物及びその敷地として評価を行い、その内訳部分としての土地の部分鑑定評価を行うという1つの条件を記載すべきか、お伺いしたいと思います。</p>	<p>現況が借地権付き建物及び底地である場合、建付地の要件である「建物等及びその敷地が同一の所有者に属していること」を満たしていないため、現状所与を前提とした評価では建付地価格を求めることはできませんが、同一の所有者に属していることを前提とした対象確定条件を設定すれば、建付地価格を求めることは可能です。</p> <p>対象確定条件において、建物等及びその敷地が同一の所有者に属していることを前提とした鑑定評価であることと、土地のみの部分鑑定評価であることの両方の記載があれば、条件の数はどちらでも構いません。</p> <p>なお、下記についてご留意願います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・依頼目的が担保評価である場合など、実務上、原則として現実の利用状況を前提に鑑定評価を行うこととされているものがあること。</li> <li>・不動産鑑定評価基準総論9章2節(鑑定評価報告書における必要的記載事項)において、対象確定条件を設定する際は、「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」と定められていること。</li> <li>・不動産鑑定評価基準に関する実務指針P51のとおり、現実の利用状況と異な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必要があります。</li> </ul>
2024年9月	証券化対象不動産の範囲	<p>不動産特定共同事業法における鑑定評価について、お伺いいたします。</p> <p>不動産特定共同事業法における不動産特定共同事業契約に係る不動産の評価については、不動産鑑定評価基準の各論第3章において証券化対象不動産に該当する旨、記載されております。</p> <p>法律等を確認いたしましたところ、不動産特定共同事業法については、取引の対象となる不動産の価格査定において必ずしも鑑定評価を必要とせず、公示価格等、鑑定評価以外の方法を採用することが可能となっており、投資信託及び投資法人に関する法律との比較では、その位置づけが異なる印象がございます。</p> <p>法律の改正により、小規模不動産特定共同事業においては、算入、活用を推進するため、資本金要件等の参入要件の緩和が行われておりますが、不動産特定共同事業の第1号事業や小規模不動産特定共同事業における事業者等から取得予定の不動産に係る鑑定評価の依頼を受けた場合、当該鑑定評価については、各論第3章の適用は必要でございますでしょうか。</p> <p>申し訳ございませんが、ご教示をお願いいたします。</p> <p>また、各論第3章を適用せずに鑑定評価を行う事例等がございましたら、合わせてご教示をお願いいたします。</p>	<p>ご質問の場合は、不動産特定共同事業法第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引に該当し、基準各論第3章に従って鑑定評価を行う必要があると史料されます。ただし、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針(P7)に例示されている場合のように、形式的に「証券化対象不動産」に該当しても、必ずしも基準各論第3章等を適用しなくても投資家をはじめとする鑑定評価書の利用者の利益を害するとは認められないと判断される場合には、基準各論第3章を適用しないことができます。</p> <p>この場合においては、依頼者に当該鑑定評価書は証券化関連の取引には利用できない旨の了解を得るとともに、鑑定評価額の近傍に、「当該鑑定評価書は基準各論第3章等を適用していないため、不動産証券化の取引等に用いることができない」旨を記載する必要があります。</p>
2024年9月	鑑定評価の条件 その他	<p>行政財産(国有財産・土地及び建物)の使用許可に係る使用料の鑑定評価における「賃料の種類」「鑑定評価の条件」「評価方針」について質問です。</p> <p>①「賃料の種類」について 新規で使用許可する場合の使用料の鑑定評価ですが、この場合の「賃料の種類」「鑑定評価の依頼目的及び条件と賃料の種類との関連」をどのように記載すべきか、協会の指針もしくは先例はございますでしょうか。</p> <p>②「鑑定評価の条件」について 依頼者から、鑑定評価書に、「対象不動産は、昭和33年1月7日蔵管第1号「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」別添「貸付料予定価格等の算定基準」第2節第1ただし書き及び第2(注)のとおり、借地借家法の適用を受けない行政処分に係るものである」ことを鑑定書に明記するよう指示がありました。 これは、鑑定評価の条件のうち「対象確定条件」に記載すべきでしょうか。</p> <p>③「評価方針」について 積算法を適用する場合、借地借家法の適用を受けない特殊性を考慮するにつき、どの段階で考慮するか、また、正常賃料からの減額の種類について、協会の指針もしくは先例はございますでしょうか。</p>	<p>①「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の土地・建物の使用料」について、「賃料の種類」、「鑑定評価の依頼目的及び条件と賃料の種類との関連」について、本会として定めた指針や先例はございませんので、できる限り混乱を避けることを意識して、分かりやすく記載していただければと思います。</p> <p>「借地借家法の適用を受けない行政処分に係るものであること」について、鑑定評価書どこに記載すべきかという点については、ご自身のお考え通りで問題ないと思われます。</p> <p>②「対象確定条件」に記載することで問題ありません。</p> <p>③本会として定めた指針や先例はございません。</p>
2024年9月	その他	<p>価格時点が過去時点の鑑定評価を行う際、署名する不動産鑑定士は、その過去時点においても不動産鑑定士(士登録済等)であることを要件とするのでしょうか。</p> <p>基準の定義や留意事項を拝見しましたが、価格時点が過去時点において署名不動産鑑定士が、その過去時点においても不動産鑑定士であることまで要件としないと思いました。</p>	<p>ご理解の通り、過去時点の鑑定評価を行う場合に、署名する不動産鑑定士がその過去時点においても不動産鑑定士(士登録済等)であることは要件となっております。</p>

2024年9月	鑑定評価の条件	<p>調査範囲等条件が設定できるケースの例示として、「隣接不動産との境界が不明な部分がある場合における対象不動産の範囲」が挙げられていますが、これは評価対象土地につき境界確定測量がなされていない場合で、公図や現地概測から相当程度の縄伸びや縄縮みの恐れがあるが、費用等の関係から測量は行わずに登記数量をもって評価額を決定するための条件設定であり、郊外集落で複数筆からなる空地の1筆を評価するようなケースで現況境界が判然としていないが特段の縄伸びや縄縮みを示す端緒は見られないようなケースに設定することは想定されていないということでしょうか。</p> <p>また、現況境界が不明な土地は、境界が明確な土地に比べて市場性や市場価値は劣ると思われますが、鑑定評価基準や留意事項等の資料をみても境界の明確性が価格形成要因として例示されているケースは見当たらないように思われます。境界の明確性は価格形成要因（地域要因や個別的要因）に該当しないのでしょうか。それとも他の条件の市場性等で考慮可能な価格形成要因に該当すると考えてよろしいでしょうか。</p> <p>資料となる図面は縮尺不明の公図しかありません。3筆一体地につき公図と現地は概ね一致しています。また、公図で3筆それぞれを1/600と仮定して図上求積してみると概ね登記数量程度となります。ただ、3筆の境界が現況不明確なため、評価対象地を公図どおりと推定は出来ても、現地で特定することは困難な状況です。</p>	<p>不動産鑑定評価基準に関する実務指針のP46の本文及び注釈には以下の記載があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・境界等が不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ため、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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>記載頂いた内容によりますと、資料となるものは縮尺不明の公図しかなく、現地で対象不動産を特定することが困難な状況とのことですので、不動産鑑定士として必要な確認作業である、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は困難な状況であるのではないかと推察されます。なお、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られておりますので、ご注意いただければと思います。</p> <p>一般的には、境界が不明な土地は、境界が明確な土地に比べて、隣接地所有者との間で争いが生じる可能性があることや境界確定コストの不詳等の理由から、境界の不明確性については価格形成要因に該当するものと考えられます。</p>
2024年9月	価格等調査ガイドラインの適用範囲	<p>訴訟等の当事者の一方（私的鑑定）が証拠として提出する不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査（対象不動産の価格または賃料を表示する成果物）を行う場合、「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、「ガイドライン」という）を適用する必要があるかと思いますが、本件において適用しない余地はございますでしょうか？</p> <p>その場合、「ガイドライン」「ガイドラインの取扱いに関する実務指針」「ガイドライン適用上の留意事項」のどこ部分を根拠（エビデンス）として判断すれば良いのでしょうか？</p>	<p>価格等調査ガイドラインには次の通り記載されておりますので、ご質問のような価格等調査においてもガイドラインを適用する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本ガイドラインは、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士」という。）が、その所属する不動産鑑定業者が業として価格等調査を行う場合に、当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定めるものである。</li> <li>・本ガイドラインは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるが、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、不動産鑑定評価基準のほか、本ガイドラインに従うものとする。</li> </ul> <p>※「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいう。なお、価格等調査は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務（鑑定評価業務）の場合のほか、同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合がある。</p> <p>なお、裁判のための鑑定評価等に関する研究報告では次の通り記載されています。 「裁判のための鑑定評価等に関する研究報告」のP8 私的鑑定は、上記のとおり不動産鑑定業者が業として行う価格等調査であるため、鑑定法第3条第1項又は同条第2項の如何に関わらず、また、成果報告書の名称を問わず、ガイドラインに従って対応する必要がある。</p>
2024年10月	必要的記載事項	<p>不動産鑑定評価基準に関する実務指針のP68で立会人の氏名及び職業（会社名、役職、資格等）を記載する必要があるとされております。</p> <p>実務指針については、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りませんとされております。</p> <p>今回は依頼者側から立会人の名前及び職業は伏せて、「〇〇氏側担当者」と記載頂きたいという依頼を受けました。依頼者指示により立会人の氏名は記載しない等と注記を行い、名前を伏せることは可能でしょうか。どのような注記なら名前を伏せることが可能でしょうか。ご教示ください。</p>	<p>不動産鑑定評価基準において、「立会人の氏名及び職業」は記載しなければならないとなっております。</p> <p>基準が定める必要記載事項について、連合会として記載不要と回答することは困難です。</p>
2024年10月	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及び財務諸表のための価格調査に関する実務指針の適用範囲	<p>現在、非上場企業たる会社をまるごと第三者に売却する話があり、その会社の所有する工場の鑑定評価の話がある。</p> <p>この場合は、あくまでも売買の一種であり、財務諸表等のガイドラインの適用の範囲外である旨を確認したい。</p> <p>同様に、たまたま別の会社で小規模な土地の現物出資の話（個人と同族会社たる法人たる非上場企業）があるが、この場合は現物出資のガイドラインに則ればよいので財務諸表等のガイドラインに関係のない旨も確認したい。</p>	<p>国土交通省が公表している「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」（以下「財表価格調査の基本的考え方」という。）が適用されるのは、1頁の「II.適用範囲」に記載のとおり、企業会計基準等（固定資産の減損、棚卸資産の評価、賃貸等不動産の時価等の注記、企業結合等）を適用して行われる財務諸表の作成に利用される目的で不動産鑑定士が価格調査を行う場合です。</p> <p>また、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（以下「実務指針」という。）が適用されるのは、11頁の「5.適用範囲」に記載のとおり、「財表価格調査の基本的考え方」に基づき、財務諸表の作成や企業会計に関連して、不動産鑑定士が価格調査を行う場合とされています。</p> <p>したがって、前者のご質問は、鑑定評価書の依頼目的は財務諸表の作成のためではないとのことですので、財表価格調査の基本的考え方や実務指針は適用されないと考えられます。後者のご質問は、いずれ取得価格で財務諸表に計上される面もあるとのことですが、「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」では次の通り記載されていますので、原則として、財表価格調査の基本的考え方や実務指針は適用されないと考えられます。</p> <p>「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」1頁の「2.適用範囲」 本実務指針は、不動産を出資財産として、次の法律に定める現物出資を行うことを目的として、当該出資財産である不動産を鑑定評価する場合に適用する。 ① 会社法 ② 資産の流動化に関する法律 現物出資を目的とした不動産の鑑定評価は、法律の定めにより、企業の貸借対照表に記載される資産等の価額を決定するうえでの指標として利用されるものであり、財務諸表の作成に関連しているものの、企業会計基準等の要請により貸借対照表に記載又は注記される価額を測定すること自体を目的とするものではないので、「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」及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」は、原則として適用されない。</p>
2024年10月	原価法	<p>自用の建物及びその敷地の評価、原価法適用の場合、建物が経年を経ているがまだ利用が可能な場合、将来の取り壊し費用を考慮して、敷地について建付減価を計上すべきであるがその記載方法を知りたい。</p>	<p>現行用途等の継続が最も有効使用と判断される自用の建物及びその敷地の将来の取壊し費用を、原価法の試算過程のどこで考慮すべきかという点については、鑑定評価基準や実務指針において特段記載はございません。</p> <p>質問者様がお考えの通り、減価修正において、一体の減価として記載する、土地についての減価とするのいずれかで問題ないと思われまます。</p>

2024年10月	証券化対象不動産の継続評価	<p>証券化対象不動産の鑑定評価の継続評価を、調査報告書等で受注したいと思いますが、問題点、懸念点はありますでしょうか。</p> <p>受注時の前提として、実務指針に記載があるとおりの不動産の価格形成に影響を与える一般的要因及び地域要因に重要な変化がないと認められる場合です。</p> <p>(例)</p> <p>R6.10 鑑定評価書で受注 R7.10 調査報告書、意見書等で受注（基準に則らない価格調査） R8.10 調査報告書、意見書等で受注（基準に則らない価格調査） ・・・</p> <p>次に鑑定評価書を発注するタイミングは未定。</p>	<p>証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針P66には、次の通り記載があります。</p> <p>過去に同一の不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価であって、定期的（一年ごと又は半年ごと）に鑑定評価を行う場合を継続評価 ※68 という。</p> <p>※68継続評価の例としては、投信法の特定資産にかかる不動産等運用期間中の各決算期に評価する場合があり、定期的に評価が依頼される。</p> <p>上記によれば、継続評価とは、過去に同一の不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価であって、定期的（一年ごと又は半年ごと）の鑑定評価をいうとされています。</p> <p>ここで、定期的とは一年ごと又は半年ごとに限定され、複数年や一定間隔とはなっていません。</p> <p>以上を踏まえすと、実務指針は最大間隔として1年毎には鑑定評価を行うことが予定されていると考えられます。</p> <p>このため、継続評価として行う「証券化対象不動産の価格調査」については、直近に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点から1年未満内で認められているものであり、1年以上経過している場合においては、価格形成要因に重要な変化がない場合であっても、毎年不動産鑑定評価基準に則らない価格調査（調査報告書）で対応することは認められません。（なお、本件については国土交通省との調整を経ている見解となります。）</p>
2024年12月	証券化対象不動産の範囲エンジニアリング・レポートの取扱い	<p>■ご質問1</p> <p>各論第三章の適用対象となる、ウ、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引には、平成29年に新設された「小規模不動産特定共同事業（不動産特定共同事業法第2条第6項）」に係る不動産取引（例えばクラウドファンディング等の手法により、不特定多数の個人投資家から、総額1億円未満の少額出資金を募る取引の不動産評価）は含まれるでしょうか。</p> <p>■ご質問2</p> <p>仮に、小規模不動産特定共同事業が、各論第三章の適用範囲内と認められる場合において、ER取得は省略可能でしょうか？</p>	<p>■ご質問1について</p> <p>小規模不動産特定共同事業に係る不動産取引は、不動産特定共同事業法第2条第3項に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引に含まれます。</p> <p>■ご質問2について</p> <p>鑑定評価基準において、「証券化対象不動産の鑑定評価に当たっては、不動産鑑定士は、依頼者に対し当該鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求め、その内容を分析・判断した上で、鑑定評価に活用しなければならない。ただし、エンジニアリング・レポートの提出がない場合（～中略～）には、エンジニアリング・レポートに代わるものとして不動産鑑定士が調査を行うなど鑑定評価を適切に行うため対応するものとし、対応した内容及びそれが適切であると判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しなければならない。」とされており、</p> <p>また、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針P22～23においては、「依頼者よりエンジニアリング・レポートの提出がない場合（～中略～）であっても、不動産鑑定士の判断により、自己の調査分析能力の範囲内で価格形成要因に係る合理的な推定を行うことができる場合には、証券化対象不動産の鑑定評価を行うことができる。その主な場合を例示すれば・・・」とされており、</p> <p>結果として、不動産鑑定士が自己の調査分析能力の範囲内で価格形成要因に係る合理的な推定を行うことができると判断した場合には、エンジニアリング・レポートの提出がなくても、証券化対象不動産の鑑定評価は可能となりますが、その判断に当たっては掲げられている例示を十分に参照するようにしてください。なお、この場合においては、上記の通り、対応した内容及びそれが適切と判断した理由について、鑑定評価書に記載する必要がある点にご注意下さい。</p>
2024年12月	不動産の鑑定評価に関する法律	<p>ある相続案件で、底地に信託を設定し、相続人が信託受益権しか経済的利益を得られない(信託条項で原則として譲渡禁止とある)状況です。</p> <p>信託の終了は予測し得ない将来であるため、信託受益権に期待できる価値は、保有することによる精算金の受領だけとなるのですが、これに基づく収益還元価値の総和の査定は、不動産鑑定の範囲内に入るのでしょうか。</p> <p>それとも、金融商品の評価として不動産鑑定の範囲の外(で、あれば当方は公認会計士として評価することになる)でしょうか。</p>	<p>不動産信託受益権は、不動産そのものではないため、鑑定法2条の「不動産の鑑定評価」には該当しません。</p> <p>信託受益権の評価過程において、不動産価格を求めた場合には当該部分は鑑定法2条の「不動産の鑑定評価」には該当します。</p>
2024年12月	その他	<p>継続賃料の鑑定評価において看板使用料の扱いについてご教示頂きたいとお願致します。</p>	<p>看板使用料等の個別案件における調査等方針は、法令・不動産鑑定基準等を踏まえつつ、対象不動産の状況や契約内容を考慮して調査等主体として個別的に判断していくものです。したがって、頂戴した個別案件における調査等方針についてのご質問は本会として回答することは困難です。</p>
2024年12月	価格の種類確定	<p>「特殊価格」を求める場合に該当するか質問させて頂けますと幸いです。</p> <p>「救護施設」（生活保護受給者の救護を目的とした寮。法により、都道府県、市町村及び地方独立行政法人のほか、保護施設は、社会福祉法人及び日本赤十字社でなければ設置することができないとされている）の評価において、当該施設の継続を前提とした価格を求める場合、価格の種類は「特殊価格」となる解釈で宜しいでしょうか。</p>	<p>不動産鑑定評価基準において、「特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を示さない不動産について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。」と定義され、要説において、「一般的に市場性を有しない」とは、文化財や公共施設等の特殊な利用現況等を前提とした場合には、正常価格の前提となる市場において取引が成立することを想定することが困難であるので、このような不動産には一般的には市場性はない（あるいは極めて少ない）ことが多いという意味である。」と解説されています。</p> <p>上記特殊価格の定義に照らし、特殊価格を求める場合に該当しないものと考えられます。</p> <p>依頼の背景には、「対象不動産は、事業継続を前提として売却が予定され」、「譲渡後の法人は契約により事業継続を縛られ、用途変更等を行うことは出来ない」とのことですので、救護施設として事業継続を前提とした売却条件付きの不動産の正常価格を求めるものと考えられます。</p>
2024年12月	取引事例比較法	<p>評価対象予定地内で価格時点以降に一部分の売買取引が予定されている場合、当該事項は「取引事例」として採用しなければならぬでしょうか？</p> <p>価格時点においては、あくまでも売買「予定」であり、金額も「予定金額」である場合、売買契約済ではないため、個人的には取引事例としてはまだ扱える状況ではないと考えておりますが、その認識で相違ございませんでしょうか？</p> <p>また、仮に「予定金額」を価格時点よりも前に口頭等簡易的な形で当事者間で決めていた場合でも、売買契約が済んでいないため、取引事例として採用しなければならぬわけではないという理解で良いでしょうか？</p>	<p>価格時点以降に評価対象地の一部の売買取引が予定されている場合や価格時点以前に口頭等簡易的な形で予定価格を当事者間で決めていた場合に、当該事項を「取引事例」として採用しなければならないとの規定は実務指針等にはございません。</p> <p>不動産鑑定評価基準には、以下の記載がございます。</p> <p>・取引事例比較法は、市場において発生した取引事例を価格判定の基礎とするものであるため、多数の取引事例を収集することが必要である。（第7章）</p> <p>・事例資料とは、鑑定評価の手法の適用に必要とされる現実の取引価格、賃料等に関する資料をいう。事例資料としては、建設事例、取引事例、収益事例、賃貸借等の事例等があげられる。（第8章）</p> <p>上記鑑定評価基準の「市場において発生した取引事例」や「現実の取引価格」という記載から、既に売買契約済みのものを取引事例とするものと考えられます。</p>

2025年1月	鑑定評価の条件	<p>対象確定条件と、個別的要因に係る想定上の条件について、官有地（道路法上の道路）が介在する大規模画地（自宅敷地）の評価を行う場合、対象確定条件で対応すべきか、個別的要因に係る想定上の条件で対応すべきでしょうか。依頼者は官有地も含めた大規模画地としての価値を知りたい場合です。なお「更地として」の評価ですので、独立鑑定評価も付します。官有地は道路の形態・区分がほぼなく、自宅敷地の一部のような状態です。</p> <p>①独立鑑定評価（利用者利益を害する恐れがない要件）を付して、官有地も含めた大規模敷地として対象不動産を確定し評価すべきか。  ②独立鑑定評価を付して、官有地のみ現況と異なる権利関係を前提（利用者利益を害する恐れがない要件）として、官有地も含めた大規模敷地として、対象確定条件を付すべきか。  ③個別的要因に係る想定上の条件（実現性、公法上の諸規制に反しない、利用者利益を害する恐れがない要件）で、官有地を払い下げられた想定上の条件を付して、官有地と自宅敷地一体評価を行うべきか。  ④対象確定条件と、個別的要因に係る想定上の条件の適用に関し、これといった基準があれば、ご教示のほどよろしくお願いたします。</p>	<p>依頼者の求めに応じて、官有地（道路法上の道路）が介在する大規模画地（自宅敷地と官有地を含めた面積）の評価を行う場合、対象確定条件で対応すべきか、個別的要因に係る想定上の条件で対応すべきかというご質問と思います。</p> <p>要説では第5章の解説において、「個別的要因に係る想定上の条件との相違」が記載されており、「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。」とされています。ご質問の「官有地（道路法上の道路）が介在する大規模画地（自宅敷地と官有地を含めた面積）の評価を行う場合」は鑑定評価の類型や種別の相違に係る条件とはいえなため、個別的要因に係る想定上の条件として、「官有地を払い下げられた状態を所与として」という想定上の条件を付して行うべきものと考えられます。</p> <p>なお、ご認識の通り、個別的要因について想定上の条件を設定する場合には、3要件が必要となります。（実現性、合法性、鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないこと）</p>
2025年1月	その他	<p>鑑定評価において、建物価格には消費税を含めないで考えるのが一般的ですが、それが一般的であることをクライアントに説明するためのエビデンス資料はございますでしょうか。国有財産評価基準は1つと思いますが、連合会等で鑑定評価額には消費税を含まないことを示す資料があれば幸いです。</p>	<p>不動産鑑定評価基準や本会が公表している実務指針において、鑑定評価額に消費税を含めるか否か（または鑑定評価額に消費税を含めないことが一般的であるか否か）を明記したものは、ございません。</p> <p>不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することです。不動産の経済価値は、一般に、交換の対価である価格として表示されるときに、その用益の対価である賃料として表示されます。一方、消費税は、交換の対価である価格や、用益の対価である賃料に上乗せされるものであり、不動産の経済価値そのものには含まれません。従って、不動産の鑑定評価額には、消費税を含めないことが一般的です。</p> <p>参考情報  実務修習の指導要領テキストにおける、各類型の評価書記載サンプルにおいても、鑑定評価額の付近に、下記の記載を行っております。  ・なお、本件鑑定評価額は、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税額を含まないものである。  ・なお、上記鑑定評価額には、譲渡につき課されるべき消費税等の額を含まない。  ・上記の鑑定評価額は、消費税及び地方消費税を含んでいない。</p>
2025年1月	最有効使用の判定	<p>鑑定依頼目的は担保評価です。対象不動産類型は自用の建物及びその敷地です。鑑定士が「最有効使用を建物取り壊しによる更地化」と判断した場合、建物取り壊し評価を行っても問題ありませんでしょうか。</p>	<p>築年や利用状況等を踏まえ、いわゆる取壊し最有効使用と判定することは必ずしも否定されるものではないと考えられますが、担保評価という依頼目的を踏まえれば、当該判断結果について依頼者へ説明、確認を行いながら、誤解が生じないように進めることが肝要と思われます。</p>
2025年2月	鑑定評価の手法の適用	<p>質問です。遺留分侵害請求訴訟事件の不動産鑑定を行う場合の一般的な質問です。特に、ガイドライン等で、明確な取り決めがあれば、その条文等を教えて下さい。</p> <p>不動産鑑定評価書とする場合には、取引事例比較法は、必須要件にしておられますか？もし、必須要件であるならば、その判断根拠となる説明書きを、教えて下さい。</p>	<p>不動産鑑定評価基準9章の運用上の留意事項には、下記の記載があります。  「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。」</p> <p>「各論第1章から第3章に規定する鑑定評価の手法」には、例えば対象不動産が更地の場合、下記のとおり取引事例比較法が含まれます。</p> <p>不動産鑑定評価基準各論1章  「更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法が適用できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」</p> <p>つまり、対象不動産が更地で、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書として作成する場合、取引事例比較法は他の手法と関連づけて決定すべき手法であり、取引事例比較法が適用できない場合には、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らした合理的な理由を、鑑定評価書に記載する必要があるということです。</p> <p>なお、本会へのお問い合わせへの回答は、鑑定評価制度に対する理解の促進や、会員等の皆様の日常業務の参考としていただくことを目的としていますので、あくまでも一般論として回答したものであり、個別の訴訟や紛争等の背景を踏まえた回答ではありません。（ご質問のような遺留分侵害請求訴訟事件の不動産鑑定を行う場合といった事情を踏まえた回答ではありません）</p>

2025年2月	価格の種類別の確定	<p>病院の再生案件で、所有者、債権者（銀行）、投資家の間で合意形成ができていない案件において、特定価格を求めてほしいとの依頼があるのですが、法令によるものでないため、鑑定評価として提出できないのではないかと思います。どの様な対応をとればよろしいでしょうか。</p> <p>ご教示の程よろしくお願いたします。</p>	<p>不動産鑑定評価基準及び要説には以下の記載があります。</p> <p>・鑑定評価基準第5章  「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。」</p> <p>・要説（P121）  「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。）」</p> <p>上記の通り、特定価格として価格を求めるには、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的が必要です。質問者様がお考えの通り、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的がない場合は、特定価格として基準に則った鑑定評価書を発行することはできません。</p> <p>どの様な対応をとればよいかですが、依頼目的や条件設定の要件を具備するかどうかの確認を行ったうえで、「一定の条件を付した正常価格」として鑑定評価書として発行することができると可能性があります。基準第9章の「Ⅱ鑑定評価の条件」、「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」については、十分な説明を記載を行い、依頼者を通じて鑑定評価書の利用者に了解を求めるなど、依頼者及び関係者に誤解を生ずることがないように（事後のトラブルを避ける措置を講じるよう）にしてください。</p>
2025年3月	<p>価格の種類別の確定</p> <p>鑑定評価の条件</p> <p>価格等調査ガイドラインの適用範囲</p>	<p>訴訟（原告側）において寺及び境内地の価格・賃料評価が必要となりました。</p> <p>以下の点につきましてご確認をお願い致します。</p> <p>①寺が文化財等の指定が無い場合、第三者への売却は理論上は可能である（文化庁確認）ことから、正常価格として評価すべきでしょうか。</p> <p>②寺及び境内地の売却には責任役員等の多数決で決定します。売却に迫られた場合は売却せざるを得ないでしょう。ただし、現時点で責任役員等に対して売却して良いかどうかの意思を確認することは不可能です（不要な不安を与えるだけとなります）。このような状況で、その他評価条件として「責任役員等の同意の上、売却が可能なものとする」との条件設定をして良いか。</p> <p>③上記が無理な場合、鑑定評価基準に則った鑑定評価はできなくなります。しかし、依頼目的が訴訟であることから、ガイドライン3.-3) - (11)より一般的には鑑定評価基準に則った鑑定評価が必要とされています。このような物件の場合であっても、ガイドラインを遵守しないといけないのでしょうか。</p> <p>④ガイドラインを遵守すれば、鑑定評価基準に則らない価格等調査では裁判所資料としては使えません。ただし、現実問題として、依頼者は価格・賃料を必要としています。それがないと訴えが進みません。どういった対応をすれば宜しいでしょうか。</p>	<p>ご質問①について</p> <p>要説によれば、「特殊価格は、その利用現況の継続を前提とした場合には一般的に市場性を有しない文化財や公共施設等について、特にそれらの費用性等から価格を求めることが妥当と判断される場合に鑑定評価として求めるものである。・・・なお、文化財や公共施設等についても、その利用現況を前提としない経済価値を求める場合は、正常価格として求め得る場合がある。」とされていますので、本件において、正常価格が特殊価格のどちらを求めべきかについては、法令、鑑定評価基準、要説等を踏まえつつ、評価主体として個別に判断するものであり、本会では回答できません。</p> <p>ご質問②について</p> <p>要説によれば、「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、現実の利用状況とは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ります。・・・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。」とされています。</p> <p>したがって、ご質問の条件設定をしてよいかどうかは、評価主体において条件設定の妥当性の検討したうえで、判断する事項であり、本会では回答できません。</p> <p>なお、基準では、「条件設定する場合、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。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。」とされています。</p> <p>ご質問③について</p> <p>価格等調査ガイドラインには次の記載があり、依頼目的や一般的に鑑定評価が必要とされる等の理由でガイドラインを非適用とすることはできません。</p> <p>「本ガイドラインは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるか、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、不動産鑑定評価基準のほか、本ガイドラインに従うものとする。</p> <p>※「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいう。なお、価格等調査は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務（鑑定評価業務）の場合のほか、同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合がある。」</p> <p>ご質問④について</p> <p>いわゆる鑑定評価や価格等調査を行う場合に定められたルールである不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等を遵守しなければなりませんので、その内容について関係者の十分に説明を行い、利用者の十分な理解のもとで進めることが重要と考えられます。</p> <p>なお、価格等調査ガイドラインには、「不動産鑑定士が不動産の価格等を調査するに当たっては、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが原則とされていますが、①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合、③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合、④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合、又は⑤その他「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合のいずれかに該当する場合には、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができます。」とされています。</p>

2025年4月	その他	サブリース契約における継続賃料の鑑定評価について、具体的な手法をご教示ください。	不動産の賃料を求める鑑定評価の手法には、継続賃料にあつては差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等があり、不動産鑑定評価基準では、「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。」とされています。 ご質問のような「一括借上げ賃料の転賃賃料に対する割合を基にした諸般の事情に係る修正率による修正」やご回答者自らが考える回答に記載された「ほかにより適当な方法」、「修正率」、「上記賃料の割合以外に考慮すべき事項」や「修正率の上限下限等」は、いずれも個別案件における評価主体の判断事項となり、不動産鑑定評価基準等を踏まえて評価主体におきましてご検討・ご判断いただく事項であるため、連合会としてお答えすることはできません。
2025年4月	財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方の適用範囲	この度、石川県金沢市の発展的な商業地域内にある土地の鑑定評価を行うこととなりました。固定資産の減損処理が必要か判断する目的で依頼を受け、依頼者以外の者への鑑定評価書の提出、鑑定評価額の開示、公表はありません。社内の話し合いに利用される鑑定評価書は、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的な考え方」に基づく鑑定評価書に該当するのでしょうか。	ご質問は、「固定資産の減損処理が必要か判断する目的で依頼を受け」とのことですので、「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（以下、「基本的考え方」という。）」のP5の「Ⅳ. 原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別」における、「④ 減損の兆候の把握における市場価格の著しい下落を判定する際に行われる不動産の時価算定を行う目的」に該当するものと思われます。この場合、P2「Ⅱ. 適用範囲」に記載の通り、「基本的考え方」が適用されますので、本件の評価に当たっては、P5の「Ⅳ. 原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別」に記載の通り、「基本的考え方」に従って、原則的時価算定又はみなし時価算定を行う必要があります。
2025年4月	その他	不動産鑑定評価基準の各論2章、農地についてです。 基準では「公共事業の用に供する土地の取得等農地以外のものと～」となっていますが、依頼目的が売買の参考や遺産分割のため等、公共事業の用に供する以外だった場合について、種別を農地として評価する場合は不動産鑑定評価書ではなく、鑑定評価基準に則っていないため調査報告書として成果物を出すのが妥当ということでしょうか。	「農地を農地として継続使用するための取引に係る鑑定評価」については、鑑定評価基準に規定はないものの、農地の鑑定評価に関する実務指針は、不動産鑑定士が「農地を農地として継続使用するための取引に係る鑑定評価」を行うことも想定しているものと考えられ、鑑定評価基準の全てを準用して評価を行っている場合は、鑑定評価書として成果物を出すことも可能と考えられます。
2025年4月	鑑定評価の条件	【ご質問1】 H26.11版改訂版、更地の検定評価書記載例について、P2（調査範囲等条件を設定する場合）について、教えていただきたいのですが、どのような場合に、調査範囲等条件を設定することができるのでしょうか？ 【ご質問2】 また、調査範囲等条件を設定する、場合としない場合について、通常の調査内容と何が異なることになるのでしょうか？	【ご質問1の回答】 鑑定評価基準には次の通り記載があり、調査範囲等条件は、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設定が可能とされていますので、ご確認ください。  ・不動産鑑定評価基準 第5章 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在する場合、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。  【ご質問2の回答】 不動産の鑑定評価に関する実務指針には次の通り記載されており、調査範囲等条件を設定する場合であっても、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は行う必要がある旨記載されています。 但し、調査範囲等条件を設定する場合であっても、調査範囲等条件を設定しない場合と同様に、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のほか、対象不動産の実地調査（目視）や地歴調査等を行うことは、鑑定評価書の利用者保護の観点から、より望ましいと考えられます。  不動産鑑定評価基準に関する実務指針 P34 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。

2025年4月	証券化対象不動産の範囲	<p>第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」の「不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引」についての質問です。（以下不動産特定共同事業法を「不特法」といいます。）</p> <p>不特法にかかる不動産の価格調査であっても、必ずしも第3章に則った鑑定評価書を作成する必要はなく、現地調査、役所調査を行わない簡易な価格等調査報告書を作成することも可能か。</p>	<p>ご認識の通り、「不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引の目的である不動産」は、「証券化対象不動産」に該当し（基準各論第3章）、「各論第3章に従って鑑定評価を行わなければならない」と定められています（運用上の留意事項）。</p> <p>一方、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（P67）では、「証券化対象不動産の価格調査は、以下の場合には、証券化留意点を参照して対応を行うことにより、成果報告書の精度を保つことが可能と判断され、投資家をはじめとする成果報告書の利用者の利益を害するおそれがないと考えられる。・・・1 継続評価として鑑定評価基準に則らない価格調査を行う場合（適用する手法を省略する場合においても、当該適用手法以外の部分については、不動産鑑定評価基準に則る必要がある）、2 未竣工建物等鑑定評価を行うための要件を満たさない場合において工事の完了を前提として価格調査を行う場合（ただし、当該条件設定以外の部分については、不動産鑑定評価基準に則る必要がある。）」とされています。</p> <p>また、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」P67（注釈）によると、「証券化留意点に規定する価格調査以外の場合においても、調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合には、価格等調査ガイドライン及びこれに関連する実務指針等に従って価格等調査を行うことができる。」と定められています。</p> <p>今回は、継続評価や未竣工建物等鑑定評価を前提としたご質問ではないと推察されますので、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」P67（注釈）に基づき、依頼者の内部における使用にとどまる場合、調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合は、不動産鑑定評価基準に則らない（現地調査や役所調査を行わない）価格調査での対応は可能と思われます。この場合においては、本実務指針13に準じて、成果報告書に「不動産証券化の取引等に関して当該成果報告書（調査報告書、意見書等）を用いることができない」旨を記載する必要があります。また、「価格等調査ガイドライン」に従った成果報告書への記載事項も記載する必要があります。</p>
2025年4月	その他	<p>配偶者居住権の付着した建物及びその敷地を第三者へ売却する場合の評価（正常価格）における、配偶者居住権の存続期間につき定めがない場合の存続期間の判定について、「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」には、「依頼者の確認・承諾を得て、」「対象確定条件として設定するものとする」とありますが、第三者間売買の正常価格を求める場合には、不明確な期間等も含めて市場にて価値判断がなされるものですので、条件設定ではなく、所与とした上で鑑定士が評価上の判断として判定すべきではないでしょうか。</p>	<p>「配偶者居住権の付着した建物及びその敷地」の正常価格は、配偶者居住権の存続期間と対象不動産の時間的割引率に大きく影響を受けます。</p> <p>この2つの変数のうち、配偶者居住権の存続期間を確定したうえで時間的割引率は、市場を観察し鑑定評価主体の判断できる余地があると考えられますが、存続期間と時間的割引率の2つの変数としたうえで、両者を判断することは困難と考えられます。（現時点では、配偶者居住権の付着した建物及びその敷地について存続期間を判断しないまま市場価格を観察・把握し、評価対象の価格判断を行うことは困難と考えられます。）</p> <p>したがって、配偶者居住権の存続期間については、鑑定評価主体の判断事項とはせず、「依頼者の確認・承諾を得て、」「対象確定条件として設定」し、明記することを定めたものと考えられます。</p>
2025年4月	その他	<p>対象不動産は①土地建物（ロジック）②建物の用途は法令手続きを行った「民泊」業（個人事業主；Airbnb等予約サイトに登録されています）行っている鑑定評価の手順・手法について実務指針等があればご教示願います。</p>	<p>本会が公表している実務指針等において、民泊業を行っている土地建物に関する鑑定評価に言及しているものはございません。</p> <p>現状の鑑定評価基準、留意事項、実務指針等を踏まえて、鑑定評価主体において類型、手順、条件設定、鑑定評価手法をご判断いただくものと考えられます。</p>
2025年4月	鑑定評価の条件	<p>継続資料（地代）の価格調査において、当事者間の合意がまだ得られていない賃貸借契約内容の変更を条件とする依頼を受けているが、基準に則った鑑定評価、則らない価格等調査のいずれにすべきかご教示いただきたい。</p>	<p>高圧線下地の制限がなくなったという事情は、対象地を取り巻く外的制限の変化と考えられます。</p> <p>ご質問の事案において、原則として継続地代の鑑定評価においては、高圧線下地の制限がなくなったという外的制限の変化を鑑定評価主体の分析・検討・判断し、鑑定評価額を決定することであり、条件設定をすることは不要と考えられます。</p> <p>仮に、当事者間の未合意事項（ここでは建築制限がなくなった外的変化を継続地代に増額要素として取り扱うという合意）について、合意したものとしての条件設定したい場合には、当該条件について合法性は満たされると考えられますので、実現性や鑑定評価の利用者の利益を害しないという確認ができれば、条件を設定したうえで、各論第2章に従い、基準に則った鑑定評価として行えることとなります。</p> <p>しかしながら、当事者間の合意実現性が乏しく、また鑑定評価の利用者の利益を害する可能性があるのであれば、設定条件要件を満たさないため、条件を付したうえで基準に則らない価格等調査になると考えられます。</p> <p>なお、基準に則らない価格等調査を行う場合には、ガイドラインのルールを遵守するようにしてください。</p>
2025年4月	その他	<p>実際の評価で、「配偶者居住権の付着した建物及びその敷地」における第三者間売買を前提とした正常価格の評価に当たって、「存続期間」の判定を、研究報告の記載に基づく対象確定条件ではなく、考え方（実務上の評価方針）はそれぞれとして、自己責任において、対象確定条件では現況所与として、存続期間の判定については評価の過程で判定してもよいでしょうか。（実務ルール違反といった扱いにはならないでしょうか？）</p>	<p>配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告では、「配偶者居住権の存続期間について定めがない場合には、依頼者の確認・承諾を得て、対象確定条件として特定の期間を設定するものとする。」とされています。</p> <p>したがって、連合会の回答として、上記を逸脱した回答を行うことは困難です。</p> <p>研究報告においてこのような記載がある趣旨ですが、配偶者居住権の存続期間について定めがない場合には、「依頼者の確認・承諾を得て、対象確定条件として特定の期間を設定する」行為によって、依頼者との関係でも十分な確認が行われ、ご承諾をいただくことで後日のトラブルを生じないようにするとともに、対象確定条件として記載することで、鑑定評価主体の判断において「対象不動産に係る所事項について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する」のが理由とも考えられます。</p> <p>後段のご質問ですが、実務ルール違反かどうかは分かりませんが、「研究報告には則っていない」ということになるとと思います。</p>

2025年5月	不動産の種類及び類型	<p>複数の地権者で協同組合を設立し、各地権者と協同組合とで土地の賃貸借契約を締結し、地上に共同組合が賃貸用不動産を建てた場合において、各地権者の土地の鑑定評価を行う場合の、「類型」は何か。</p> <p>なお、消防法等の理由により、現在対象不動産は使用及び修繕不可能な状態で、全テナント退去済みにより、地権者には地代の支払いはない。最有効使用は建物取り壊して、かつ実際に取り壊し予定ですが、地上建物の解体費の目的が立っていません。</p>	<p>例えば、現状建物が存在する土地について独立鑑定評価を行なう場合には、類型は「更地」となるかと思われます。</p> <p>このように、ご質問は、土地賃貸借の契約内容や鑑定評価の依頼目的を踏まえ、評価対象をどのような内容で対象不動産の確定を行うかの論点であり、当該対象確定に基づき類型が定められるものと考えられます。</p> <p>そして、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とされています。</p> <p>したがって、本件において、各地権者の「土地」の鑑定評価を行う場合の類型については、法令、鑑定評価基準、要説等を踏まえつつ、評価主体として個別に判断するものであり、本会では回答できません。</p>
2025年5月	鑑定評価の条件	<p>①対象確定条件に、「対象不動産は自用の建物及びその敷地であり、【対象不動産の表示】に記載のとおり、土地及び建物を本件鑑定評価の対象とし、機械装置、工具、器具、備品等については対象外とする。」と記載しているが、これで現況所与の条件設定を行ったと言えるでしょうか？</p> <p>②類型が自用の建物（一部貸家）及びその敷地で、現況所与の鑑定評価にあって、収益還元法適用時に、賃貸部分は100%子会社が賃借人であり、実質同一人であるので、当該賃貸借契約ではなく新規の賃貸借を想定とした場合、現況所与と不整合でしょうか（減損会計原則的時価算定）。</p>	<p>①括弧書きのみの記載がすべてでしたら、現状所与の条件設定として不十分と考えられますが、本会が公表している研究報告「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」によれば、現状所与とは、実地調査も経て確認された物的事項・権利態様も全てありのままに対象として評価を行うことのみを想定しているものではないと考えられます。</p> <p>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」において、例えば、ホテル、ヘルスケア施設等の、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いては、依頼目的や動産等の所有者等を勘案し、動産等を評価の対象に含めるのか否かを明確にすることが求められており、「対象確定条件においては、動産等を評価対象に含めるか否か、動産等を評価対象に含める場合におけるその物的範囲と権利関係について条件設定することにより、評価対象に含める動産等を確定する」との記載があります。</p> <p>単に「現状を所与として鑑定評価を行う」といった記載のみですと、動産等の取扱いが不明確ですので、上記研究報告の記載内容に従って、動産等を評価対象に含める場合は「現状を所与として鑑定評価を行うが、評価対象に付置されている動産等のうち別紙明細リストに示す動産等を評価対象に含める」、動産等を評価対象に含めない場合は「現状を所与として鑑定評価を行うが、付置されている動産等は評価対象に含めない」（いずれも研究報告における対象確定条件の記載例）などと記載し、動産等の取扱いを明確にする必要があります。</p> <p>なお、この場合においても、通常の鑑定評価と同様に、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とされています。</p> <p>②「現況所与であれば現実の子会社との賃貸借を前提とすべき」と意見は否定されるものではありませんが、依頼目的が減損の場合、賃料の高低により減損額の測定等に影響することも考えられます。</p> <p>子会社との賃貸借を解消したり、新規賃料ベースで契約を巻きなおしたうえで第三者への売却を想定して回収可能価額を測定することも考えられます。（現状所与という言葉だけでなく、子会社との賃貸借関係が解消されたものとするのか、賃料をどのように扱ったのかを明確に記載するは必要になると考えられます。）</p> <p>いずれにしても、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないように取り扱いを明確にすることが重要と思われます。</p> <p>なお、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とされています。</p> <p>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場合も同様です。（想定上の条件の場合には実現性、合法性も）</p> <p>そして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ければならない、条件設定が妥当で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とされています。</p>

2025年5月	収益還元法	<p>データセンター用地の鑑定評価についてご質問させて頂ければと思います。データセンター用地の土地価格査定においては、取引事例比較法・収益還元法の適用になるかと思いますが、収益還元法においてご質問させて頂ければと思います。</p> <p>土地に係る収益還元法は、土地残余法や賃貸開発型DCF法等の実務手法があるかと思いますが、いずれにおいてもデータセンターの賃料設定が必要になるかと思いますが、賃料設定について、スケルトン賃貸であれば、REIT物件における評価のようにREITのデータセンターの賃貸事例を参考に対象物件の個別性を考慮して賃料設定するイメージがありますが、サーバー等の設備も含めて賃貸する形式（ラック賃貸にしるホールセールにしる、不動産及び設備を貸し出す形式です）の場合、ホテルのように事業用不動産としてGOPを算出し、負担可能賃料から賃料設定をする方法で違和感ないでしょうか？</p> <p>逆に言うと、賃貸形式がどうであれ、事業用不動産としてGOPが算出できれば、そこから賃料負担力を把握して賃料設定する方法に違和感はないでしょうか？</p> <p>宜しくお願い致します。</p>	<p>対象不動産はデータセンターとして利用することが最有効使用である土地（更地）であり、ご質問は、土地（更地）の鑑定評価における収益還元法、つまり、土地残余法やDCF法（開発賃貸型）に関するご質問と理解したうえで、ご回答いたします。</p> <p>データセンターは複合不動産としては事業用不動産となると考えられます。</p> <p>事業用不動産について</p> <p>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（賃貸用不動産にあっ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。</p> <p>(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</p> <p>ご質問は、「ホテルのように事業用不動産としてGOPを算出し、負担可能賃料から賃料設定をする方法で違和感ないでしょうか」とのことですが、連合会として個別物件に関するやり方や判断を伴うコメントをすることは困難です。一般論としては、事業用不動産については、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」に次の通り記載がありますので、ご確認ください。また、ご質問の通り「事業用不動産に属するもの」として適切な方法で進めていただければと思います</p> <p>ウ 事業用不動産に係る総収益の把握における留意点</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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ることに留意すべきである。</p>
2025年6月	現物出資	<p>依頼目的が現物出資です。評価の対象は建物のみでその共有持分5分の3です。まず、建物自体の価格を査定し、次に共有持分を乗じ、最後にいわゆる共有減価を行う手順で鑑定を実施する見込みです。そこで、質問なのですが、建物のみを評価の対象とすること、また、共有持分のみを評価の対象とすることが、そもそも現物出資の目的となり得るか否かです。（適格性を有するか否かです。）</p>	<p>「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」には次の記載があります。</p> <p>・P9 担保不動産の鑑定評価と同様、現物出資の目的となる不動産の鑑定評価では現況に基づく評価（以下、「現況評価」という。）が原則である。～（省略）～現物出資の場合、既存株主その他利害関係人が多数存在する中で、安易に条件設定を行うと鑑定評価書の利用者の利益を害する懸念が生じるからである。なお、例外的に条件を設定する場合でも、条件設定の妥当性を慎重に検討する必要がある。</p> <p>・P12 現物出資財産としての適格性に関する法的判断は、弁護士等の役割であり、不動産鑑定士が責任を負うものではないが、不動産鑑定士は鑑定評価の立場から対象不動産の物的確認及び権利の確認を行う義務と責任がある。したがって対象不動産が現物出資財産として適格性を有するか疑義があるときは、鑑定評価に先立ち、弁護士等にも意見を求める等慎重な対応をすべきである。</p> <p>上記の通り、現物出資を目的とする不動産の鑑定評価は「現況評価」が原則ですが、どのように対象不動産を確定すべきかや、共有減価等の判断を介在させることが妥当なのかどうか、価格に影響する多数の論点・判断が存在し、個別判断を伴うものであるため、連合会でご回答することは困難です。</p> <p>依頼者及び弁護士、公認会計士等にもご確認のうえ、鑑定評価書の利用者に不利益を生じさせることのないよう、鑑定評価主体として責任をもってご判断ください。</p> <p>価格に影響する多数の論点・判断事項を例示すれば次の通りです。</p> <p>①建物の共有持分のみが現物出資の目的物となり得るのか？（現物出資の適格性を有するのか？） ②建物のみを評価の対象とするのか、敷地利用権付建物として評価をするのか？ ③共有減価を考慮することが妥当なのか？</p>
2025年6月	原価法	<p>原価法における減価修正について耐用年数に基づく方法(定額法、定率法)の選択</p> <p>1.不動産鑑定評価基準には、「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。」と記載されているが、現状多くの鑑定業者は定額法を採用しており、依頼者の認識も定額法による減価が一般的な認識であると思われる。そのような状況下でも定率法を採用することが妥当であると判断できる場合は、定率法を採用することは鑑定理論上問題はないでしょうか。</p> <p>2.定額法、定率法について、「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。」と記載されているが、より具体的な指針をご教示いただけますと幸いです。</p> <p>3.継続鑑定において、上記2の指針に基づき、対象不動産の状況が変化した場合、定額法から定率法へもしくは定率法から定額法へ採用する手法を変更することは可能でしょうか。</p>	<p>・ご質問1についての回答 不動産鑑定評価基準には「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。」と記載があります。価格時点における鑑定評価主体として対象不動産の用途や利用状況に即してご判断いただければと思います。</p> <p>・ご質問2についての回答 本会では実務指針等に記載している内容以外に、具体的な指針を公表しておりません。</p> <p>・ご質問3についての回答 鑑定評価は価格時点における価格を求めるものであり、「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」ということとなります。</p> <p>継続鑑定といういきさつの中で、なぜそのような判断に至ったのかは、価格時点における鑑定評価主体としての判断として依頼者に理由等についてご説明いただくと考えております。</p>

2025年6月	その他	<p>ホテルの鑑定評価の際の事業所税の取り扱いについての質問です。負担可能賃料査定の際に事業所税を計上すべきでしょうか。また、計上する場合の計上方法についてご教示願います。</p>	<p>研究報告「ホテルの不動産鑑定評価（改訂版）」P28によると、「各売上高から各部門経費、非配賦費用、FF&amp;E積立金、マネジメントフィー及びホテル経営会社（賃借人）利益留保部分を控除した残余の部分が理論的な負担可能賃料相当額となる。」と記載があり、上記が負担可能賃料相当額の査定の基本的な形となります。負担可能賃料相当額は鑑定評価主体が査定することとなりますので、「対象ホテル運営実績資料におけるGOP計算に事業所税が含まれておらず、事業所税額が判明している場合」でも上記の通り取り扱うことが基本的な形と考えられます。</p>
2025年6月	その他	<p>借地借家法の適用がない民法上の賃借権に係る継続賃料の鑑定評価を依頼された場合、不動産鑑定評価基準に則った不動産鑑定評価を行うことはできますか？</p>	<p>「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」において、継続賃料の鑑定評価は次の①～③に分類されておりますので、ご確認ください。</p> <p>- P219</p> <p>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。</p> <p>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、慎重な対応が必要となる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>本件は、借地借家法の適用がない民法上の賃借権とのことですので、上記②に該当する場合には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が可能です。一方、上記③に該当しない場合には、上記③に該当しますので、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として対応することが適切であると考えられます。（なお、価格等調査で行う場合においては、不動産鑑定士の判断という結果のみが独り歩きし、利用者の判断を誤らせることがないように、価格等調査ガイドラインを遵守して行うようにしてください。）</p>
2025年7月	現物出資	<p>会社法上の現物出資の目的となる不動産鑑定評価に関する質問です。</p> <p>(1) 会社法上（資産流動化法でない）の現物出資の目的となる不動産鑑定評価は、受付・鑑定評価担当不動産鑑定士と受託審査・鑑定評価報告書審査鑑定士は別人でなければならないのでしょうか？（すなわち、不動産鑑定士が2人必要で一人事務所の場合は提携する鑑定士などの協力が必要なのでしょうか？）実務指針を読むと1人でもできそうなのですが、厳格な評価なので確認したく、ご質問させて頂きました。宜しくお願致します。</p> <p>(2) 会社法上の現物出資の目的となる不動産鑑定評価において、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（現況所与）としてその不動産の構成部分を鑑定評価の対象とする部分鑑定評価は可能でしょうか？具体的には、対象となる物件は貸家及びその敷地で現況を所与として当該貸家及びその敷地の価格（土地建物一体の価格）をまず評価し、その内訳価格として土地価格（付随して建物価格）を部分鑑定評価する（すなわち、「貸家建付地」の鑑定評価を行う。）ことは可能でしょうか？（違反にならないでしょうか？）ご教示頂ける様、よろしくお願致します。</p>	<p>ご質問（1）について ご認識のとおり、不動産鑑定士が1名のみの事務所であって、かつ当該不動産鑑定士が受付担当者の場合は、証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務以外の場合は、自ら受任審査を行うことができるとされており、現状の規定では1名で対応することも可能となっております。</p> <p>ご質問（2）について 担保不動産の鑑定評価と同様、現物出資の目的となる不動産の鑑定評価では現況に基づく評価が原則です。</p> <p>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構成部分である土地のみを評価する場合、貸家建付地として部分鑑定評価か、敷地利用権が付着する土地としての評価なのかは、土地のみを現物出資する理由や、敷地利用権が設定の有無、土地利用料などは発生するのかなど、いくつかの論点に繋がるところです。</p> <p>したがって、どのような類型として評価対象とすべきかは依頼者との確認を経て鑑定評価主体として合理性を判断することになると考えられます。（現物出資前後の類型が変化する場合に、現物出資前は現況所与といえる一方で、現物出資後は現況所与とはいえないという見方もあると思われます。）</p>

2025年7月	鑑定評価の条件	<p>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」に関連して、ご質問させていただきます。</p> <p>鑑定評価において「土壌汚染の有無およびその状態」を価格形成要因から除外する条件設定については、「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと」が前提条件とされています。</p> <p>実務指針（P53以降）では、以下のような例が合理的な条件設定の根拠として挙げられています：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別途、土壌汚染に関する調査を実施している場合</li> <li>・売買契約書において、土壌汚染の調査実施や、汚染が確認された際の措置が明記されている場合</li> <li>・提出先や開示先（例：担保権者）が、土壌汚染に関する指針を有しており、別途調査が実施されている場合</li> </ul> <p>以上のような具体例以外に、条件設定が認められるケースはあるのでしょうか。</p> <p>今回の依頼（予定）となる案件は、上記3分類のいずれにも該当しません。今回の評価対象については、以下の事情があります：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依頼者は地方公共団体である</li> <li>2.土壌汚染に関する調査は未実施</li> <li>3.今後の売買契約書にも、土壌汚染に関する記載を設ける予定はない</li> <li>4.将来的にも調査を実施する予定はない</li> </ol> <p>このような状況下で、**要説P100にある「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の程度は判断するための事実の確認が困難である」**という理由に基づき、土壌汚染の影響を価格形成要因から除外する条件設定を行うことは、適切と認められないのでしょうか。</p> <p>当該理由のみでは、「鑑定評価の利用者の利益を害するおそれはないもの」とはいえないのでしょうか？</p> <p>お手数をおかけしますが、何卒ご教示のほど、よろしくお願いたします。</p>	<p>質問を2つに分けて回答します。</p> <p>（質問①） 鑑定評価において「土壌汚染の有無およびその状態」を価格形成要因から除外する条件設定については、「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと」が前提条件とされています。</p> <p>実務指針（P53以降）では、以下のような例が合理的な条件設定の根拠として挙げられています：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・別途、土壌汚染に関する調査を実施している場合</li> <li>・売買契約書において、土壌汚染の調査実施や、汚染が確認された際の措置が明記されている場合</li> <li>・提出先や開示先（例：担保権者）が、土壌汚染に関する指針を有しており、別途調査が実施されている場合</li> </ul> <p>以上のような具体例以外に、条件設定が認められるケースはあるのでしょうか。</p> <p>（回答①） 不動産鑑定評価基準では、調査範囲等条件が設定できるのは鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないと判断される場合に限るとされており、調査範囲等条件の設定については、運用上の留意事項において例示として次の記載がありますので、ご参考とさせていただきます。 例示を参考に、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、質問者様ご自身にてご判断いただければと思います。</p> <p>&lt;不動産鑑定評価基準&gt; 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在する場合、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。</p> <p>&lt;不動産鑑定評価基準運用上の留意事項&gt; 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在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在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在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</p> <p>（質問②） 今回の依頼（予定）となる案件は、上記3分類のいずれにも該当しません。今回の評価対象については、以下の事情があります：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.依頼者は地方公共団体である</li> <li>2.土壌汚染に関する調査は未実施</li> <li>3.今後の売買契約書にも、土壌汚染に関する記載を設ける予定はない</li> <li>4.将来的にも調査を実施する予定はない</li> </ol> <p>このような状況下で、**要説P100にある「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の程度は判断するための事実の確認が困難である」**という理由に基づき、土壌汚染の影響を価格形成要因から除外する条件設定を行うことは、適切と認められないのでしょうか。</p> <p>当該理由のみでは、「鑑定評価の利用者の利益を害するおそれはないもの」とはいえないのでしょうか？</p> <p>お手数をおかけしますが、何卒ご教示のほど、よろしくお願いたします。</p> <p>（回答②） 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は、あくまでも質問者様ご自身にてご判断となりますが、頂戴した4つの事情だけでは、鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないと判断することはできないと考えられます。</p>
2025年8月	鑑定評価の条件	<p>令和5年1月1日を価格時点とする未竣工建物等鑑定評価を依頼された場合、鑑定評価業務を受託することは可能ですか？</p> <p>今回、市町村から評価の打診がある物件は、価格時点（令和5年1月1日）では、開発許可等は下りていません。開発許可は令和7年6月1日、建築確認は令和7年7月25日となっており、価格時点（令和5年1月1日）では実現性、合法性の確保ができておらず、市街化調整区域内の農地として利用されていた模様です。</p> <p>従いまして、価格時点（令和5年1月1日）の見竣工建物等鑑定評価は難しく、実現性、合法性が確保できている現時点の見竣工建物等鑑定評価が妥当と考えています。</p> <p>もう少し考えを整理すると、見竣工建物等鑑定評価における実現性、合法性の判断をする時点は、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①. 価格時点なのか？</li> <li>②. 調査時点なのか？</li> </ol> <p>どちらなのか？という事です。</p> <p>私としては価格時点において、実現性、合法性の判断をすべきと考えています。</p>	<p>不動産鑑定評価基準において、未竣工建物等鑑定評価の対象確定条件の設定に当たっては、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観点から条件設定の妥当性を確認し、さらに、「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。」とされています。</p> <p>この「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」という判断は、価格時点において判断されるものと考えられます。（この点について明確に判断時点を価格時点とする記載があるわけではありませんが、当該規定は今回のご質問のように過去時点の鑑定評価を行なうような、価格時点と評価時点において対象不動産の状況が大きく変化していることは想定していないと考えられます。）</p> <p>本件は、過去時点である価格時点においては開発許可が得られていないため、基準に則った鑑定評価として行うことはできないと考えられます。</p>

2025年10月	鑑定評価の条件	<p>調査範囲等条件にて、土壌汚染を設定し、考慮外ではなく、部分的な除去費用を減価することを前提として評価することの妥当性について。</p> <p>また、その部分的な減価を前提とした評価において、鑑定評価額として表示することの妥当性について。</p> <p>費用の一部のみを考慮、という意味の部分的をイメージしておりまして汚染除去に係る全費用のうち、一部費用（新築工事費の汚染土壌処理のみ）の発生を前提とし、それ以外の費用については考慮外とする、と考えております。</p>	<p>まず、調査範囲等条件の設定に当たっての一般論となりますが、不動産鑑定評価基準第5章において、「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在する場合に調査範囲等条件を設定することができる」と規定されておりますので、専門家によるレポート記載の除去費用について不動産鑑定士として妥当性を判断し、対象不動産の価格への影響が判断できるのであれば、調査範囲等条件を設定した鑑定評価を行うことはできません。</p> <p>また、ご質問の趣旨が、調査範囲等条件において、土壌汚染を全面的に考慮外とするのではなく、部分的に考慮外とするという調査範囲等条件を設定できるかという趣旨でしたら、基準がいう調査範囲等条件は土壌汚染の全部ではなく一部だけについて価格形成要因から除外するといった条件設定は想定していないと考えられるため、土壌汚染の一部について調査範囲等条件を設定し、基準に則った鑑定評価として評価を行うことはできないと考えられます。（要説107ご参照）</p>
2025年10月	その他	<p>地価公示法の第八条に「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補は、第二条第一項の都市計画区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（公示価格）を規準としなければならない。」と規定されていますが、規準とするに値しない場合、例えば農地や山林、雑種地等の評価の場合でも規準としなければならないのでしょうか。</p>	<p>不動産鑑定評価基準第8章及び要説の解説において、以下の記載があります。</p> <p>不動産鑑定評価基準第8章 第1節から第8節で述べた手順を十分に尽した後、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を決定すべきである。この場合において、地価公示法施行規則第1条第1項に規定する国土交通大臣が定める公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならない。</p> <p>要説解説P296 公示価格を規準することは、地価公示法第8条に規定されており、公示価格を規準とするとは、対象土地に類似すると認められる一又は二以上の標準地を選択し、それぞれの位置、地積、環境等の価格形成要因を分析、把握し、対象土地の価格形成要因と標準地のそれとを比較検討することにより各標準地の公示価格と対象土地の価格との間に均衡を保たせることである。また、鑑定評価額の決定に当たって規準とすべき公示価格がない場合においては、国土利用計画法施行令第9条に規定する標準地の標準価格（都道府県地価調査）を十分参照すべきであろう。</p> <p>したがって、不動産鑑定士が公示区域内の土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としなければならないませんが、要説の記載にあるように、鑑定評価額の決定に当たって規準とすべき公示価格がない場合においては、都道府県地価調査を十分参照すべきと考えられます。なお、頂戴したご質問は、実質的に地価公示法第8条、第11条の規定に関する法解釈についてのご質問になると考えられますので、詳細につきましては、国土交通省にお問い合わせください。</p> <p>（ご参考） 地価公示法 第8条 不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格（第二条第二項に規定する正常な価格をいう。）を求めるときは、第六条の規定により公示された標準地の価格（以下「公示価格」という。）を規準としなければならない。</p> <p>第11条 前三条の場合において、公示価格を規準とするとは、対象土地の価格（当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして成立すると認められる価格）を求めるときは、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。</p>

2025年10月	鑑定評価の条件 価格時点の確定	<p>区より依頼を受けた業務で、賃料の評価なのですが、未完工建物で殆ど完成に近く、現在内装工事中で令和8年2月完工予定です。竣工図面等は全て入手しておりまして、未完工建物として評価は可能と思われませんが、価格時点は将来時点令和8年4月として欲しいと言われております。こうした場合はやはり鑑定評価書ではなく、調査報告書等とすべきでしょうか？</p>	<p>ご質問は、殆ど完成に近いものの現在内装工事中で未竣工建物及びその敷地（令和8年2月完工予定）についての将来時点の新規賃料の鑑定評価に関するご質問であると理解したうえで、ご回答いたします。</p> <p>不動産鑑定評価基準に関する実務指針P17では、次のような記載があります。</p> <p>b 未竣工建物等鑑定評価</p> <p>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。</p> <p>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。）。</p> <p>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。</p> <p>つまり、未竣工建物及びその敷地の鑑定評価は、価格時点を将来時点とすることを許容したものでないと考えられますので、本件のような将来時点の鑑定評価として行なうことはできないと考えられます。</p> <p>なお、通常の鑑定評価では、運用上の留意事項において、「将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価は行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。」とされています。</p> <p>前段部については、証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針において「やむを得ず将来時点の鑑定評価を行う場合は、鑑定評価を行った日を基準として、おおむね7日以内」との定めはあるものの、一般の鑑定評価において具体的な期間について定めた記述はありません。したがって、鑑定評価主体の判断事項になると考えられます。（「原則としてこのような鑑定評価を行なうべきではない。」という記載を踏まえると、相当程度短い期間のように解釈できます。）</p> <p>そのうえで後段部では、「ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。」とされ、将来の価格時点を設定する場合には、「特に必要がある場合」と「鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるとき」の2つの要件を具備することを求めています。</p> <p>この点については、令和4年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容として、令和5年5月10日に国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課長より公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会長あてに発出された、「国不鑑第3号 不動産鑑定評価等の適正な実施について」において次のような記載がありますので、ご注意ください。</p> <p>「価格時点が将来のものとなっているが、理由の記載がない。（将来時点評価を行う特段の必要性及び鑑定評価上の妥当性を記載すべき。）」</p>
2025年12月	その他	<p>借地権者が底地の併合を目的とする評価ですが、隣地を借地権者が所有しているため、隣地の併合に伴う、増分価値も重量的に認められます。この場合、まず、隣地の併合に伴う土地の限定価格を求めて、この価格を前提に底地の限定価格を査定する方法と、まず、底地の限定価格を求めて、これに、隣地併合に伴う増分価値を加算する方法があると存じます。後者の手順が適切かと思っておりますが、どうでしょうか？</p>	<p>連合会のHPのお問い合わせフォームに記載の通り、評価方針に関するご質問については回答していません。</p> <p>ご自身にて、ご判断いただきますようお願いいたします。</p>

2025年12月	価格等調査ガイドライン利用者	手法の一部のみの適用という評価条件をつける場合（不動産鑑定評価基準に則らないもの（いわゆる調査報告書）になる）に、「依頼者の内部のみの利用にとどまる」は条件設定の合理的理由に該当すると考えているが、依頼者が地方公共団体でも上記と同様に「内部の利用にとどまる」としての条件は合理的であるとして設定可能か。	<p>「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針には以下の記載があります。</p> <p>「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針10頁</p> <p>価格等調査ガイドラインでは、「鑑定評価基準に則らない価格等調査」を行うことができるケースを、「依頼目的や利用者の範囲等からみて妥当」と判断される場合に限定している。</p> <p>「依頼目的や利用者の範囲等」を判断基準にしているということは、「業務の目的と範囲等の確定」において確認・確定した依頼目的以外での使用や利用者以外への公表・開示・提出は想定していないと考えられる。そして、この場合における利用者が、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」のことでありと考えられる。</p> <p>この趣旨を踏まえれば、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」とは、①価格等調査の依頼に対する成果の提供時に、②その成果である調査価格等を踏まえて何らかの判断を行う者（その成果を判断材料として積極的にかつ直接的に利用する者）であるといえる。</p> <p>ここで、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」に該当しない場合を例示すれば、以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●法令等に基づき調査価格等を行政機関に届出等を行う場合（監督・検査の手続きのなかで調査価格等を当該監督・検査当局が確認する場合を含む。）</li> </ul> <p>上記②の「積極的にかつ直接的な利用」に該当しないため</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●情報公開に係る法令等に基づき行政機関が調査価格等を開示する場合</li> </ul> <p>上記①の成果提供時の開示ではなく、調査価格等を利用した行政機関の行為の妥当性を事後的に検証するためのものであり、さらに上記②の「積極的にかつ直接的な利用」にも該当しないため</p> <p>したがって、依頼者が地方公共団体であって、成果品提出後に、情報公開に係る法令等に基づき行政機関が調査価格等を開示することになった場合は、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」に該当しないため、「依頼者内部における使用にとどまる場合」を理由として、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことは可能と考えられます。</p>
2025年12月		評価基準に則った鑑定評価書、則とらない意見書・調査報告書等の末尾に、参考資料の一つとして、相続税財産評価基準による価格を添付したら懲罰委員会の対象となりますか。	<p>評価基準に則った鑑定評価書、則とらない意見書・調査報告書等の末尾に添付することは可能です。</p> <p>但し、価格等調査ガイドライン等に則ることが必要になります。</p> <p>例えば、意見書・調査報告書の場合には、2つの意見価格・調査価格が記載されることとなりますので、それぞれについて価格等調査ガイドラインの「Ⅱ. 業務の目的と範囲等の確定」を遵守するとともに、「Ⅲ. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項」を遵守して記載するようにしてください。また、「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」において求められる事項も遵守するようにしてください。</p>
2026年1月	価格の種類確定その他	取引事例の収集ができない過去時点の鑑定評価の可否について。現在時点の鑑定評価額について変動率を用いて時点修正したものを鑑定評価額としてよいのでしょうか。	<p>不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（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）によれば、「過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる」とされていますので、鑑定評価に必要な事例資料の収集ができない場合には不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことはできません。</p> <p>また、現在時点の鑑定評価額について変動率を用いて時点修正するという評価方法は、不動産鑑定評価基準に則った手法ではないため、基準に則った鑑定評価ということではできません。</p> <p>この場合、「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針P19により、成果物を鑑定評価書と称したり、金額を鑑定評価額として表示することもできません。</p> <p>参考1：不動産鑑定評価基準運用上の留意事項 （2）過去時点の鑑定評価について 過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような事情変更のある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。</p> <p>参考2：「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針P19 （1）成果報告書のタイトル 鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務となることから、その場合の成果報告書は、名称の如何にかかわらず鑑定法第39条第1項の鑑定評価書の取扱いとなる。</p> <p>しかしながら、従来からの実務慣行上は、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の成果報告書のタイトルを「（不動産）鑑定評価書」としていた場合が通例であったことから、当該実務慣行を踏襲し、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書については、「（不動産）鑑定評価書」との違いを明確にするために、成果報告書のタイトルには「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「（不動産）鑑定評価書」に類似した書面の名称（「鑑定調査書」、「価格評価書」、「簡易鑑定書」、「概算評価書」等）を用いず、「（調査件名付）調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等のタイトルとするものとする。</p> <p>（2）調査価格等の表題 「（不動産）鑑定評価書」における調査価格等の表示である「鑑定評価額〇〇〇円」との違いを明確にするために、調査価格等の表題には「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「鑑定評価額」に類似した名称（「鑑定調査額」、「価格評価額」、「簡易鑑定額」、「概算評価額」等）を用いず、「調査価格」、「調査価額」、「意見価格」等の表題とするものとする。</p>

2026年2月	証券化対象不動産の範囲	<p>信託登記がされている土地及び建物の信託受益権の売買です。  (受益権者A社→B社)、相談者の金融機関は「従来とおりの担保評価」(金融機関はB社に融資)、と考えている。</p> <p>本件評価の依頼の場合、(形式的に)証券化対象不動産に該当する、という(私の)認識には誤謬はないでしょうか？</p>	<p>不動産鑑定評価基準各論第3章において、「証券化対象不動産」とは、次のように定義されています。</p> <p>この章において「証券化対象不動産」とは、次のいずれかに該当する不動産取引の目的である不動産又は不動産取引の目的となる見込みのある不動産(信託受益権に係るものを含む。)をいう。</p> <p>(1) 資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化並びに投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引  (2) 不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引  (3) 金融商品取引法第2条第1項第5号、第9号(専ら不動産取引を行うことを目的として設置された株式会社(会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第1項の規定により株式会社として存続する有限会社を含む。)に係るものに限る。)、第14号及び第16号に規定する有価証券並びに同条第2項第1号、第3号及び第5号の規定により有価証券とみなされる権利の債務の履行等を主たる目的として収益又は利益を生ずる不動産取引</p> <p>上記に該当すれば、形式的に「証券化対象不動産」に該当するということになります。  ご質問に含まれる「ご説明した評価の依頼の場合」という依頼目的や背景を踏まえた判断については、鑑定評価主体の判断となります。(必要に応じて、要説の解説や証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針もご参照されるのがよろしいかと思います。)</p>
---------	-------------	---	--