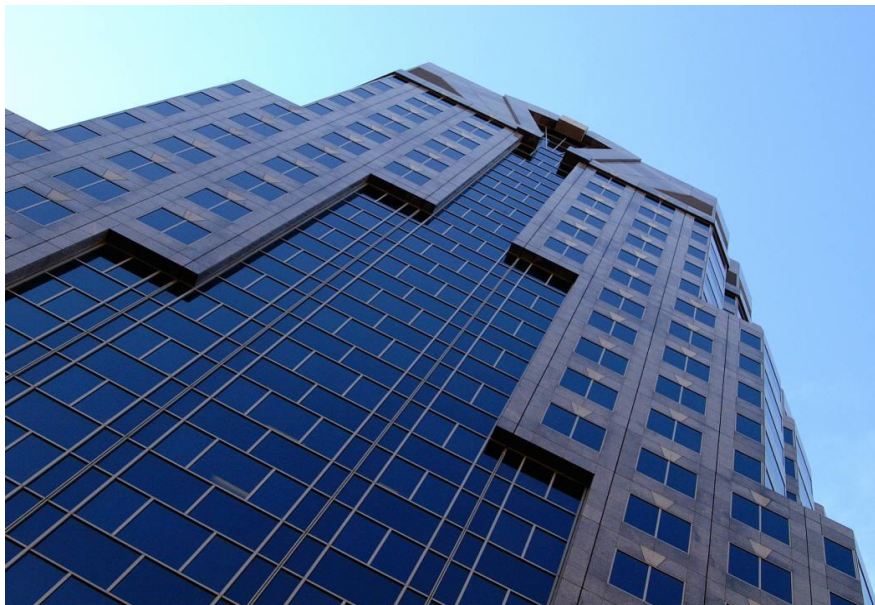


鑑定評価・調査報告のご案内



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員

株式会社 不動産市場科学研究所

〒100-0005 東京都千代田区有楽町一丁目12番1号

TEL 03-5218-5540 FAX 03-5219-9988

E-MAIL info@resi.co.jp

HOME PAGE <http://www.resi.co.jp>

1. 不動産の鑑定評価とは

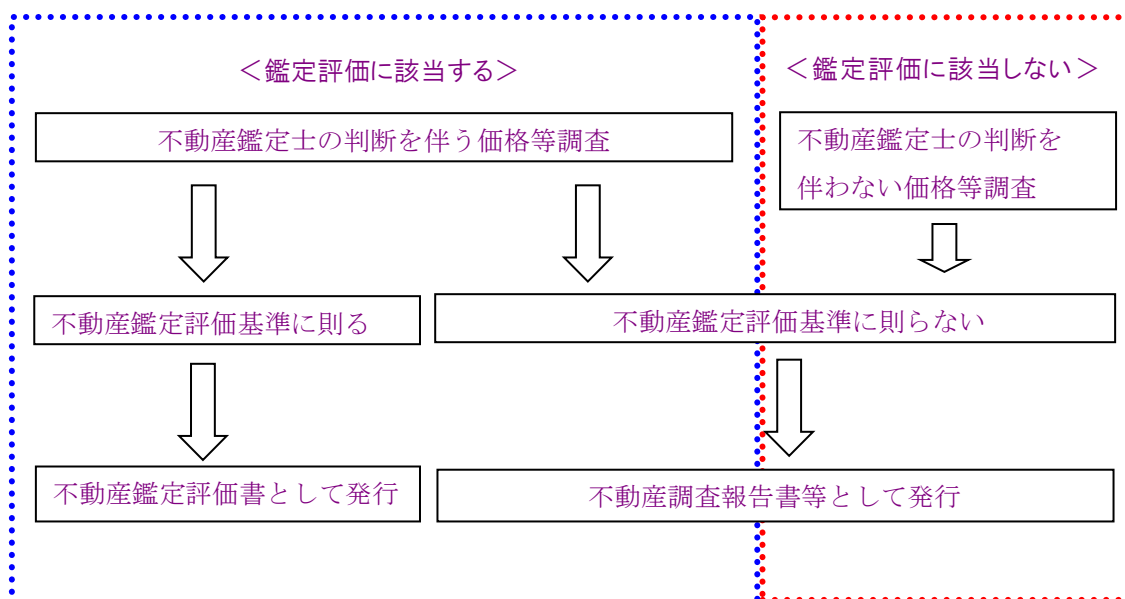
不動産の“鑑定評価”とは、不動産鑑定士の判断を伴う価格等調査のことであり、これには、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と、不動産鑑定評価基準に則らない鑑定評価の2種類があります。

いずれも、「不動産の鑑定評価に関する法律」の鑑定評価に該当するものであり、前者は「不動産鑑定評価書」として発行されますが、後者は、不動産鑑定評価基準に則ることのできない条件を所与とする場合等において、「不動産調査報告書」等の名称で発行されます。

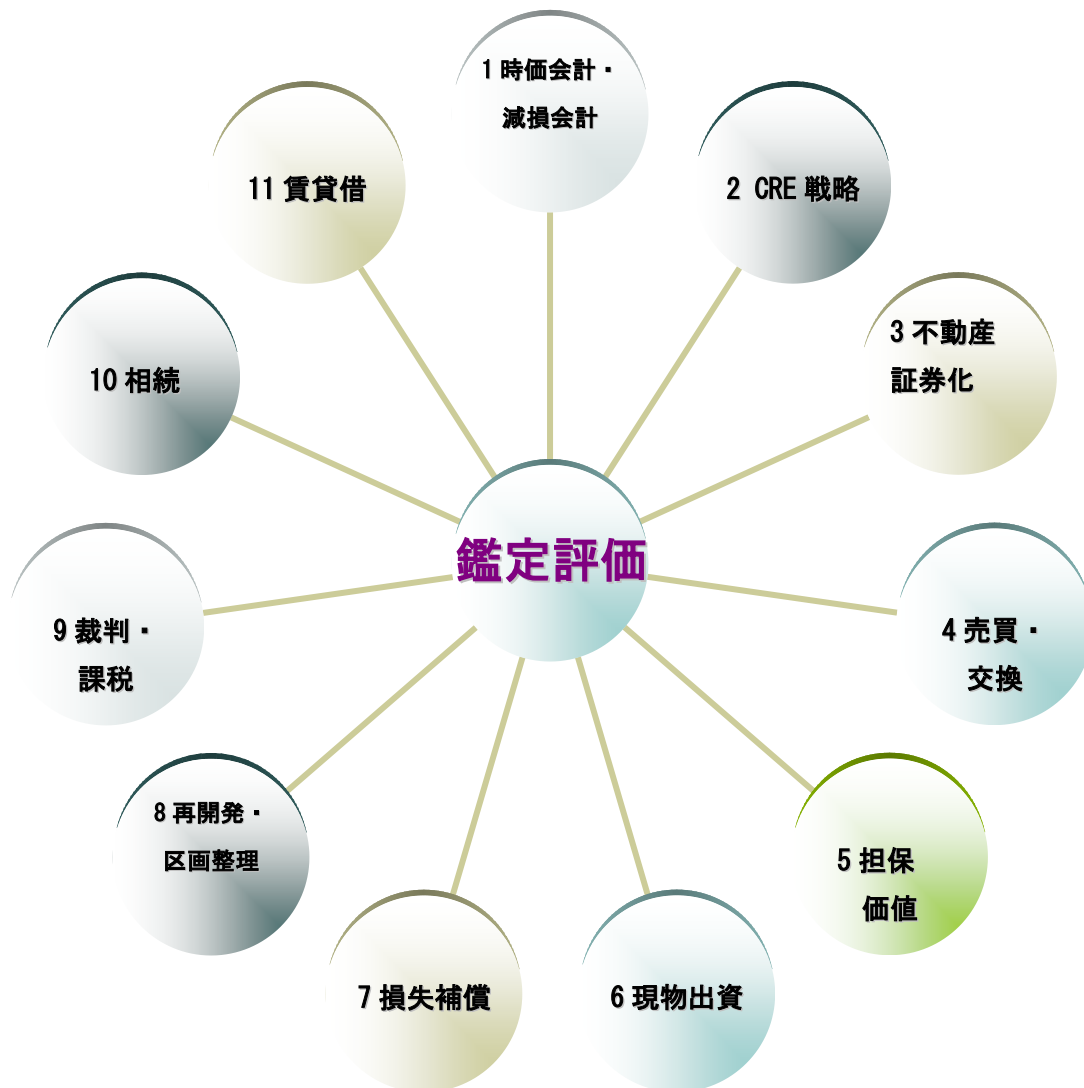
不動産鑑定評価基準に則ることのできない「条件」の例としては、未竣工建物で、かつ竣工後の建物の確認ができない場合や、価格に影響を及ぼす土壌汚染・アスベスト等の有無について、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、事実確認が困難な場合等があげられます。

なお、このほかに、不動産鑑定士の判断を伴わない価格等調査がありますが、これには、単に周辺の公示価格や相続税路線価等から機械的に価格を示すもの等があげられます。いずれも、不動産鑑定士の判断は介在していないため、「不動産の鑑定評価に関する法律」の鑑定評価には該当しません。

詳細については、された国土交通省「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」）（平成22年1月1日施行、平成26年11月1日一部改正施行）に規定されています。



2. 鑑定評価を必要とする場面



(1) 国際会計基準(IFRS)の導入に伴う時価会計や減損会計への対応に

平成 22 年 3 月末以降終了する事業年度の財務諸表から、賃貸等不動産を保有する企業を対象に「当期末における合理的な時価」を注記する会計ルールが導入されました。

不動産鑑定士による時価の開示により、貴社の時間的コスト削減と時価の客観性の確保に貢献します。詳しくは「賃貸等不動産の時価開示」(pdf) をご参照ください。

なお、減損処理については、DCF 法の技術を駆使し、不動産市場の実態を反映した回収可能価額を算定する鑑定評価書が強い説得性を有しています。詳しくは「減損会計シーンでの鑑定評価のご案内」(pdf) をご参照ください。

(2) CRE戦略の対応に

CRE 戦略とは、企業不動産の管理、運用に関する企業戦略です。本社ビルや工場の適切な配置といった選択と集中を行い、企業価値を向上させていくためには、その保有する不動産がコアビジネスに欠かせないものか、効率的な利用状況にあるかなどの分析が不可欠です。不動産鑑定評価を通じ、長期的・全体的な経営戦略に立脚した効率的な資源配分が行われているかのチェック、経営方針の予測が可能となります。

(3) 不動産証券化等の目的で取得する場合の判断資料として

不動産投資法人、投資信託または特定目的会社に係る特定資産としての不動産の取得または保有期間中の価格調査等において、その不動産の価格を把握する際の参考として不動産鑑定評価書が活用されています。

(4) 売買・交換等の取引における判断資料として

売買・交換のほか、賃貸借等の不動産取引において、あらかじめ適正価格についての資料として鑑定評価書を用意しておけば、相手方から提示される金額や条件の妥当性を判断するための材料となります。

(5) 担保不動産の交換価値を把握する場合

不動産を担保に銀行等から事業資金を借る場合や、融資サイドにおいては担保不動産の担保適格性を判断する場合に鑑定評価書が有用です。

(6) 現物出資や財産引受等の目的である財産価格の証明

商法の規定による株式会社の変態設立（168条）で、現物出資、財産引受、事後設立の目的である不動産についての価格証明には、不動産鑑定士による鑑定評価を受けることが必須なため不動産鑑定評価書が活用されています。

(7) 公共用地の取得に伴う損失補償額の根拠として

公共用地を取得する場合には、用地対策連絡会が決定した「公共用地の取得に伴う損失補償基準」において、取得する土地の正常な取引価格をもって補償するものとされています。同補償基準に付属する「土地評価事務処理要領」においては、土地の正常な取引価格を算定する方法及び手続きが定められています。そこでは土地の評価は原則として「標準地比準評価法」によって行うものとされ、標準地の評価は原則として不動産鑑定業者の鑑定評価を求めることになっています。

(8) 共同ビルの権利調整や再開発・区画整理関連の場合

共同ビルの権利調整や再開発関連・区画整理関連の場合は、権利調整が複雑で、煩雑です。複雑なものをスッキリさせ、無用なトラブルを防ぐためにも、客観的で公平な鑑定評価が必要です。

(9) 裁判や課税上の不服申立等のとき

裁判上の争いや課税上の不服申立等の場合、鑑定評価を行うと有用なケースが多くあります。特に裁判では、現在地代・家賃の妥当性の鑑定、立退料（借地権価格・借家権価格）の鑑定、建物買取請求における建物時価の鑑定、更新料授受の慣行の有無及び更新料額の鑑定、日照・眺望等阻害による損害額の鑑定、借地権・借家権侵害による損害額の鑑定等、枚挙に暇がありません。

また、親族間もしくは関連会社間における不動産取引においては、課税上、取引価格の妥当性のチェックを受けますが、その様な場合にも、事前に鑑定評価を行い、鑑定評価額を標準として取引を行っておけば安心です。

(10) 相続等で適正な価格が必要なとき

財産相続で一番問題となるのが不動産の分配割合です。鑑定評価を行えば、適正な価格が明示され、公平な相続財産の分配をすることが可能です。

(11) 不動産を賃貸借するとき

ビル・マンションの家賃や地代の決定には、誰もが納得のいく賃料にすることが必要です。賃料には新規・継続がありますが、このほか、契約更新料や名義書替料も鑑定評価の対象となります。

3. 調査報告書等のご案内

鑑定評価書としては発行することが困難な評価条件の設定や、クライアント様のご都合などにより、不動産鑑定評価基準に則ることのできない場合にも、「調査報告書」にて対応させていただきます。

不動産調査報告書をご活用いただける場面は、不動産鑑定士の判断を伴うか否かにより、若干異なります。すなわち、不動産鑑定士の判断を伴う場合には、基本的には、前記2. の「鑑定評価を必要とする場面」と同一であり、弊社では、あらゆる種類の「不動産調査報告書」に対応しております。豊富に蓄積されたノウハウを活かした「不動産調査報告書」が、多数のクライアント様からのご支持をいただいております。