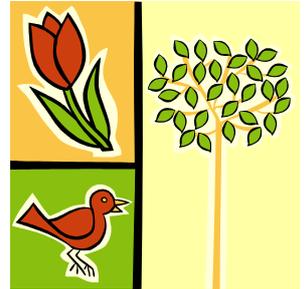


7月から 不動産鑑定評価基準が改正されます！



4月2日に、不動産鑑定評価基準が改正され、各論に第三章（「証券化不動産の価格に関する鑑定評価」）が追加されました。この基準は**本年7月1日より施行**となります。

不動産鑑定評価基準とは、不動産鑑定評価に係る法制度の発足とともに昭和39年に制定され、不動産鑑定士等が公正な不動産の鑑定評価をするよう、評価を行う時の拠り所となる統一基準で、不当鑑定の判断根拠となるものです。

当社の鑑定士2人も、鑑定協会で行われた「証券化対象不動産の鑑定評価基準」の研修会に参加してきましたが、不動産証券化の進展、社会構造の高度化等に伴い、収益還元法の重要性が増してきたことを痛感しました。今回の改正は、

1. 不動産証券化市場の急速な発展に伴い、その健全な発展と透明性の確保のため、投資家や市場関係者に対し**利益相反の回避**や**取引の公平性**を示す上で不動産鑑定評価の果たす役割が増大していること。
2. 経済社会状況の変化に伴う鑑定評価に対するニーズの変化により、市場関係者やエンジニアリング・レポート作成者との**連携の必要性**、鑑定評価書における**説明責任**や**比較容易性**等が強く要請されていること。

これらを基に、①証券化対象不動産としての鑑定評価を行う場合の適用範囲、②エンジニアリング・レポートについての不動産鑑定士の主体的な活用、③DCF法の適用過程の明確化・収益費用項目の統一等を盛り込んだ改正になります。（詳細につきましては、国土交通省<http://www.mlit.go.jp>をご覧ください。）

《今回の改正のポイントはココ！》

DCF法の収益費用項目が統一される！

今までは各鑑定業者間で収益費用項目の捉え方が異なっていましたが、以下のように統一されます。

「運営収益」－「運営費用」＝「運営純収益」（NOI）

「運営純収益」＋「一時金の運用益」－「資本的支出」＝「純収益」

「運営収益」	「運営費用」
・ 貸室賃料収入	・ 維持管理費
・ 共益費収入	・ 水道光熱費
・ 水道光熱費収入	・ 修繕費
・ 駐車場収入	・ プロパティマネジメントフィー
・ その他収入	・ テナント募集費用等
・ 空室等損失（マイナス項目）	・ 公租公課
・ 貸倒れ損失（ " ）	・ 損害保険料
	・ その他費用

◇注意、適用は当面、証券化対象不動産、投資用の大規模な賃貸用不動産等に限られます。

【鑑定によるリスク対策】

相続税における土地評価の方法で「広大地*」の評価があります。下記の算式で求めることとなりますが、この制度を適用すれば**500㎡で42.5%、1,000㎡で45%、5,000㎡で65%の評価減**となります。

広大地補正率 $=0.6-0.05\times$ 広大地の面積 \div 1,000㎡

広大地評価額 $=$ 正面路線価 \times 広大地補正率 \times 面積

ただし、マンション適地の場合には、広大地評価減は適用されません。

そこで鑑定評価を取ることによりの確な広大地の判定を行うことができます。

*その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法に定める開発行為を行う場合に道路や公園などの公共公益的施設用地（＝潰れ地）の提供が必要と認められるものをいいます。

こんな時にはお近くの鑑定士にご相談を！

- ・相続時の不動産を路線価から算出するけど、この農地は広大地になるのかな？
- ・過去の申告分やこれから申告する時はどうすればいいの？
- ・同族間の土地の売買で留意することは？

等

（株）日本都市鑑定は不動産全般に関するご相談にお答えしています

TEL. 03-5249-3821

※このニュースレターのファックス発信を希望されないときはチェックを入れて当社宛に、FAXにてご一報ください。送信を一切中止させていただきます。

希望しない

