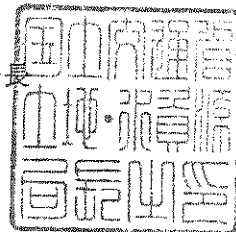


国土地第114号

平成20年9月5日

社団法人日本不動産鑑定協会長 殿

国土交通省土地・水資源局長



証券化対象不動産の鑑定評価等の適正な実施について

先般、証券取引等監視委員会が内閣総理大臣及び金融庁長官に対し、不動産投資信託の運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社への行政処分を勧告した件に関連し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対応について調査を行ったところ、適切さに欠ける点が認められた。これは、不動産市場の健全な発展と透明性の確保を図る上で不動産鑑定評価の果たす役割が極めて重要となっている今日において、不動産鑑定評価制度に対する国民の信頼を大きく損ないかねないものである。

以上に鑑み、下記の点について、改めて貴協会会員等に周知、徹底されたい。

記

1. 不動産鑑定評価基準に基づき、
  - (1) 依頼者に対し、エンジニアリング・レポート、DCF法等を適用するために必要となる資料等（以下「ER等」という。）の提供を求め、その内容を判断・分析し、適切な活用を図ること。
  - (2) 収益価格を求める際に採用した最終還元利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等の査定根拠、それらを採用して収益価格を求める過程及び当該収益価格の妥当性の根拠等について、依頼者その他第三者に対する説明責任を果たし得るよう、鑑定評価書の記載の充実を図ること。
2. 証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士等が共同して行う場合にあつては、密接かつ十分な連携の下、常に情報や認識等の共有を図ること。
3. 依頼者に交付する鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第2項に基づき、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士等の署名（すなわち自署）及び押印の徹底を図ること。
4. 鑑定評価に活用したER等については、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第3項及び同法施行規則第38条第2項に鑑み、同程度（5年間）の保存に努めること。