

「平成21年度における不動産鑑定業者に対する立入検査の実施方針（案）」に対する
ご意見（概要）と国土交通省の考え方

ご意見（概要）	国土交通省の考え方
<p>「継続評価における割引率等利回りの査定根拠」が「合理的で説得力を有」するためには、例えば、取引量が極めて少ない状況等における取引事例に依拠する利回りを採用する場合において、特異な事例ではないかについての慎重な検討が行われていることや、賃料収入が安定的に推移している状況で利回りが大幅に変化していると考えられる場合において、その根拠が論理的に示されていること等が求められるものと考えられる。</p> <p>本指針の「4 検査の基本的事項」の記述は、こうした視点を含むものであることについて確認したい。</p>	<p>継続評価においては、同一物件の過去の鑑定評価書の査定根拠との相違について、価格時点における市場分析の結果を反映しており合理的で説得力を有しているか、また、不動産鑑定評価基準における正常価格（特定価格）の概念とDCF法における割引率等利回りの査定根拠の整合性が保たれているか等の着眼点から審査を行います。</p>
<p>「4 II. (1) 業務受注」に関し、本年3月17日に公表された「平成20年度不動産鑑定業者に対する立入検査の結果」によれば、鑑定評価業務の受注等に関し特段問題とする事案は確認されていないとのことであり、現行の実務をもって、概ね、業務の性格等についての十分に説明、確認が行なわれていると判断されているものと考えてよいか。</p>	<p>平成20年度に立入検査を行なった不動産鑑定業者では、ご指摘のとおりです。</p>
<p>「4 II. (1) 業務受注」に関し、依頼者の鑑定評価業務に関する理解度や取引関係等に応じ、受注にあたっての説明、確認の内容が異なること自体をもって不適切と判断されるものではないことについて確認したい。</p>	<p>受注にあたっての説明、確認の内容が異なること自体をもって不適切と判断することはありません。</p>
<p>「4 II. (1) 業務受注」に関し、「業務の種類・内容ごとの報酬」について「予め考え方を整理」するとは、具体的にはどのようなことを想定しているのか確認したい。</p>	<p>報酬の考え方の整理は、業務発注の際の透明性を高めるために必要なものと考えており、これが依頼者に対して実質的に示されているか否かを確認するものです。</p>