

○ ご意見の概要と国土交通省の考え方について

・「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱(案)」に関するご意見

ご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>実施要綱において、「口頭により当該検査の講評を行う。」とあるが、指導の内容を明確にし、改善の必要性を認識させ、信頼性向上につなげるためにも、書面により講評して欲しい。</p>	<p>ご指摘の趣旨を踏まえ、「検査官は、指摘事項(指摘事項が認められない場合はその旨)等を整理した後、業者の責任ある者に対し、当該検査の講評を行う。」と修正します。</p> <p>講評は、原則として口頭で行うことを考えていますが、改善の必要が認められた場合等においては、文書によることもあり得ます。</p>
<p>実施要綱において、「実施方針に基づき実施された検査全体の総括については公表するものとする。公表にあたっては、その内容について、慎重に検討する。」とあるが、できるだけ具体的に公表し社会からの信頼を得ることが大事であるから、公表とその内容についてルールを明確にして欲しい。</p>	<p>検査全体の総括は、鑑定評価の適正性の確保及び制度の信頼性の維持向上のために行うものであり、検査を通じて把握し得た事実及び鑑定評価の適正性の確保等を図る上で必要な指摘事項等を、報道発表等を通じて、できるだけ具体的にお示ししたいと考えています。</p>

・「平成20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)」
に関するご意見

ご意見の概要	国土交通省の考え方
<p>実施方針において「平成19年7月1日から交付された鑑定評価書を対象とする」とあるが、7月1日の施行日前の受注については、依頼者への各論3章の説明も行われていないことから、発行日によって区切ることに問題があるのではないか。7月1日以降の受注とすべきではないか。</p>	<p>不動産鑑定評価基準各論第3章(以下「新基準」という。)が施行された平成19年7月1日以降に交付された証券化対象不動産に係る鑑定評価書が対象であり、7月1日以降の受注に係るものは当然、それ以前の受注に係るものであっても新基準に基づいて作成された鑑定評価書であれば、対象とします。</p>
<p>実施方針において第39条第3項の規定に関し「鑑定評価書の写しその他の書類を保存していたか。」とあるが、「その他の書類」の範囲はどこまでか。</p>	<p>「不動産の鑑定評価に関する法律施行規則」第38条第2項に規定する「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」のほか、新基準別表1及び2において整理・活用した資料が該当するものと考えています。</p>
<p>実施方針において第39条第3項の規定に関し「鑑定評価書の写しその他の書類を保存していたか。」とあるが、PDF等の電子媒体での保存は可能と考えてよいか。</p>	<p>「国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則」第3条及び別表第一により、鑑定評価書の写しその他の書類の保存は電磁的記録により行うことができるとされていることから、ご指摘の電子媒体での保存でも差し支えないと考えています。</p>