

## 「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」(概要)

### I 背景—鑑定評価をめぐる環境の変化

1. 不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞

2. 企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大

3. 地価の個別化と急激な変化



### II 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上
2. 研修の充実
3. 他の専門家との連携・協力
4. データベースの構築

### III 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上

1. 依頼者との契約に係る書面の取交わしの促進
2. 不動産鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実
3. 不動産鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実
4. 国民に広く利用される証券化対象不動産等の鑑定評価業務の信頼性の向上
5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表
6. 鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進

### V 官民の役割分担による実施

1. 価格等調査全般に係る業務の目的や範囲の確定等に関するルールの策定
2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定

### IV 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

「不動産鑑定業者ガイドライン(仮称)」  
→業務提携、依頼者との契約、受注の見合わせ、内部統制体制などに関して鑑定業者が守るべき事項を定める。  
→業界団体が業者向けに自主的に策定

実現

鑑定評価の質の向上／依頼者・利用者に信頼される鑑定評価

# Ⅱ 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

## 1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上

大量の不動産や広域にまたがる不動産の鑑定評価を一括で依頼するニーズの増大

地域精通性・専門性を生かした業務提携

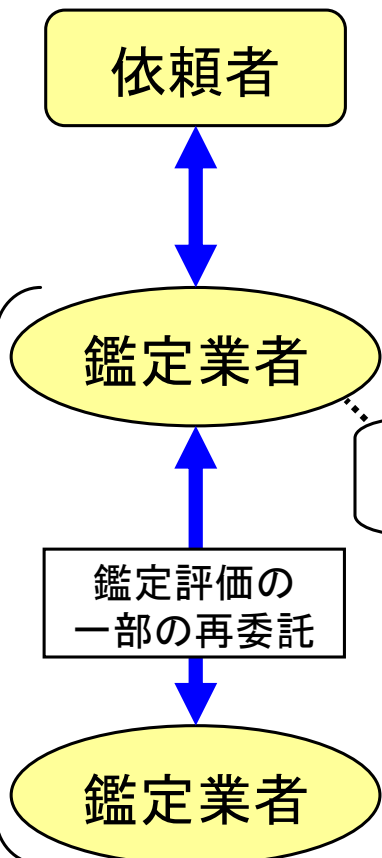
鑑定評価の質の向上

### 縦分業型業務提携

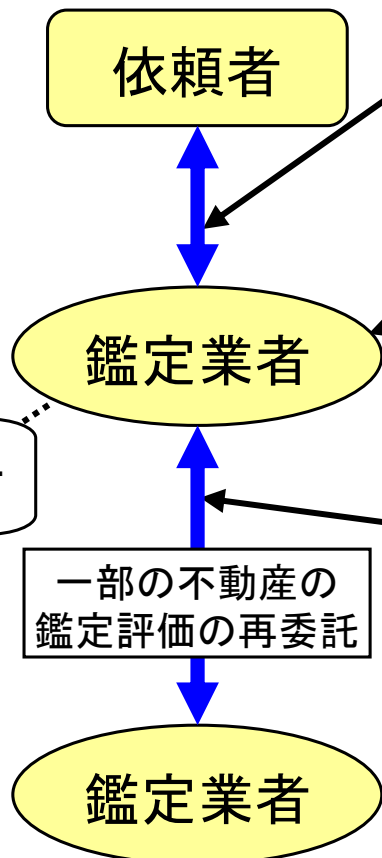
「鑑定補助方式(仮)」

「鑑定検証方式(仮)」

地域精通性・専門性の活用

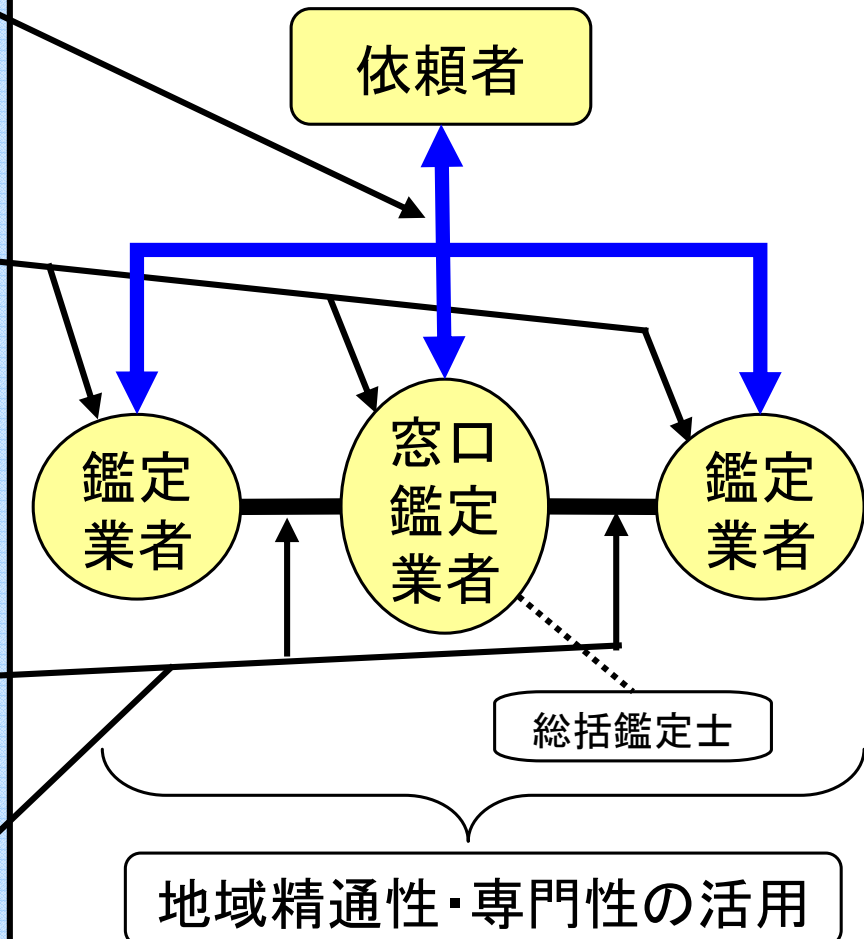


総括鑑定士



- ・業務提携を行うことについて依頼者へ事前説明
- ・総括鑑定士の設置
- ・鑑定評価に関与した鑑定士全員の署名押印
- ・鑑定士の役割分担・所属鑑定業者の鑑定評価書等への明示
- ・一括再委託の禁止など業務提携上の遵守事項の周知
- ・提携鑑定業者間での文書の取り交わしの促進

### 横分業型業務提携



## 2. 研修の充実

- ・地方の鑑定士の機会確保に留意しつつ環境変化に対応した知識・技能を吸収する環境の充実

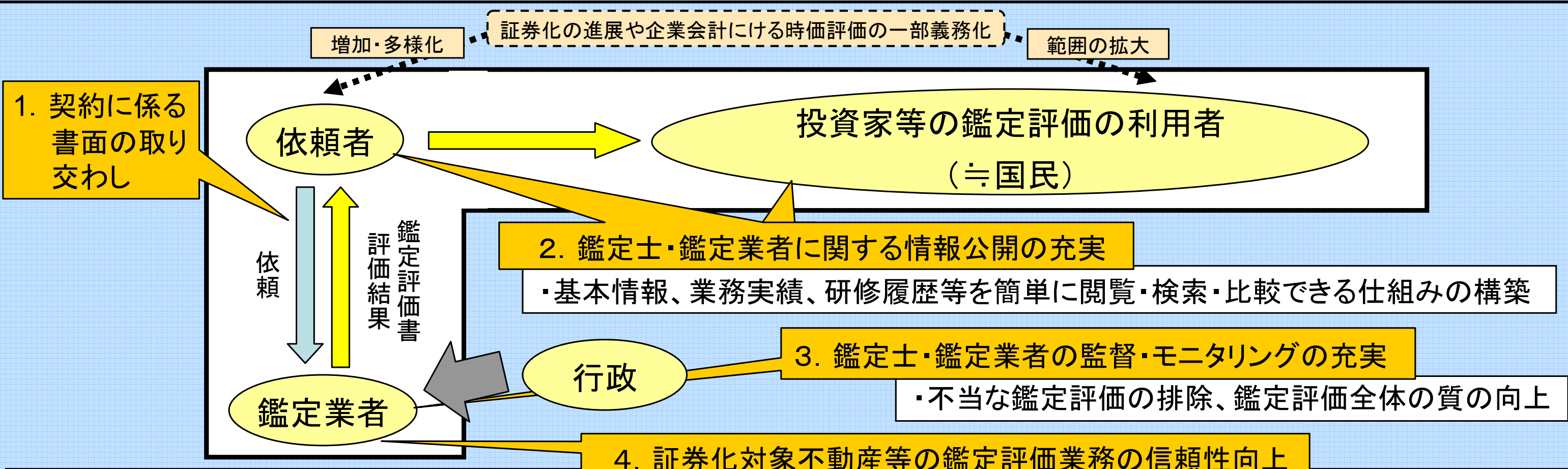
## 3. 他の専門家との連携・協力

- ・会計士等他の専門家との実務上の問題意識の共有と対応方針の検討、研修等における協力関係の構築・発展等

## 4. データベースの構築

- ・鑑定評価の質の向上に資するため不動産の管理に係る収益・費用や賃料に関するデータベースを構築

# Ⅲ 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上



- ①鑑定業者の内部統制体制の整備  
→鑑定評価書の審査体制、鑑定士の独立、他部門とのファイアーウォール、経過報告等の内部統制に関するガイドライン策定
- ②複数鑑定士による関与／審査体制の強化
- ③関係者からの依頼の透明化・受注の見合わせ<外観上の独立性・中立性の確保の必要性>  
→特別の関係の依頼者への事前通知、鑑定評価書等への明示(価格等調査ガイドライン)  
→受注を見合わせるべきケースの検討・周知

- 5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表  
・必要に応じた不動産鑑定評価基準や各種ガイドラインの機動的な見直し  
・鑑定協会策定の実務指針等の機動的な見直しや重要なものの公表

- 6. 鑑定評価に関する理解の促進  
・評価額及び利回りなどその決定の重要な要素等についての吟味・検討及び丁寧な記述  
・鑑定評価額の性格や鑑定評価書の見方、鑑定評価に必要な手順・期間等に関する情報の積極的提供  
・依頼者に対する鑑定士・鑑定業者の独立性確保の必要性についての理解の促進



# IV 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

依頼者: 安心して依頼

利用者: 安心して利用

鑑定業者: 安心して業務を遂行

## 目的別の価格等調査に関するルールの策定(平成21年度以降策定を検討)

・社会的必要性の高いもの(財務諸表の作成に係るもの等)が対象。

・目的別に実施すべき調査の方法・手順などを定める。

証券化対象不動産  
(各論第3章)

目的別の基準  
(各論)

目的別の基準

目的別の基準

目的別の基準

## 不動産鑑定評価基準

### 価格等調査ガイドライン

(平成20度中を目途に報告書の別紙として案を公表予定)

→価格等調査全般に係るルール(不動産鑑定評価基準に則って行われる場合を含む。)

①以下のように確認・確定をしてから価格等調査を実施

・依頼目的  
・利用者の範囲

確認・確定

・基本的事項  
・調査の手順

判断

価格等調査  
の実施

成果報告書

②成果報告書に以下の事項を記載

- ・不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行った場合、その結果が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なる可能性がある旨
- ・事前に確定した目的や利用者以外への使用は想定しない旨
- ・利用者の範囲、利害関係等、想定上の条件、基準に則った鑑定評価との相違点 など

- ・内部検討目的等のための簡便な価格等調査なのか、鑑定評価基準に則った鑑定評価なのかを明確化
- ・予定していた範囲を越えた成果報告書の利用を防止

価格等調査

分析・相談・アドバイス等業務

法第3条第1項に基づく「鑑定評価」

法第3条第2項に基づく「隣接・周辺業務」