

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）

平成21年〇〇月〇〇日施行

1 目的

不動産鑑定業者（以下「業者」という。）の鑑定評価等業務の状況等を把握するとともに、必要に応じた適切な指導等を行い、もって不動産の鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持向上を図るため、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第45条第1項に基づく検査を実施する。

2 実施期間

平成21年度は、原則として、平成21年7月1日～11月30日までに実施する。

3 検査対象業者等

平成21年度の検査は、国土交通大臣登録あるいは都道府県知事登録を問わず、証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準（平成19年4月2日国土交通事務次官通知）各論第3章に規定するものをいう。以下同じ。）の鑑定評価の実績のある業者を中心として、次のいずれかに該当するものから選定する。

- ① 法第28条に基づく事業実績報告の内容を踏まえ、業務の適正な運営を確保する観点から検査を行う必要が認められる業者
- ② 最近3年以内に監督処分、行政指導を受けた業者
- ③ 新規登録業者（登録後3年未満の業者）
- ④ その他、社会的な状況からみて検査を行う必要が認められる業者

また、鑑定評価書の審査（後述）に関しては、平成19年7月1日以降に交付された不動産鑑定評価基準各論第3章適用の鑑定評価書をその対象とする。その際、当該検査の円滑な実施に資するため、検査対象となり得る鑑定評価書に関する諸情報について別紙様式による事前の提示を、検査対象業者に対して要請する。

4 検査の基本的事項

平成21年度は、業務の運営状況の適切さを把握するため、業者における法令遵守の状況、鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況につい

て聴取するとともに、制度の信頼性の維持向上の観点から、平成19年7月1日の不動産鑑定評価基準各論第3章の施行に伴う証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査を行う。

検査等の項目は、業務の運営状況の適切さを把握するために有効と考えられる以下の項目を基本とする。また、「鑑定評価等の適正な実施について」(平成21年3月31日国土交通省土地・水資源局地価調査課長通知)への対応状況にも着目する。

特に本年度においては、継続評価における割引率等利回りの査定根拠やエンジニアリング・レポート(以下「ER」という。)、DCF法等を適用するにあたり必要となる資料の入手・活用の状況を重点項目とする。

なお、以下の項目以外の項目についても不動産鑑定業の適正な運営を図る観点から検査する場合がある。

I. 法令遵守の状況

主に以下の項目について聴取するとともに既存資料の閲覧を、適宜、求める。

(1) 法第35条第2項の規定について

事務所について専任の不動産鑑定士を欠くに至った場合において、2週間以内にすべての事務所に専任の不動産鑑定士が置かれている状態になるよう必要な措置をとっていたか。

(2) 法第36条第1項の規定について

業者の業務に関し、不動産鑑定士でない者をして不動産の鑑定評価を行わせていなかったか。

(3) 法第36条第2項の規定について

法第40条第1項又は第2項の規定により業務禁止処分を受けた不動産鑑定士に鑑定評価等業務を行わせていなかったか。

II. 鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況

主に以下の項目について聴取するとともに既存資料の閲覧を、適宜、求める。

(1) 業務受注について

- ・受注審査が適正に行われていたか。
- ・受注にあたって、業務の性格等を依頼者に対して十分に説明、確認を行い、了解を得ることを徹底していたか。
- ・業務の種類・内容ごとの報酬(業務開始後に謝絶する場合の条件等も含む)について、予め考え方を整理し、これを依頼者に明示していたか。

(2) 業務実施

- ・専門性の高い業務の実施に必要な人員及び期間等を投じていたか。

(3) 評価書・報告書等審査

- ・審査のための考え方は整理されていたか。審査責任者は予め決められていたか。
- ・交付した鑑定評価書・鑑定評価報告書等の写し、その根拠となる資料等の保存・管理は的確に行われていたか。

(4) その他

- ・他業種も併せて営む不動産鑑定業者の場合、鑑定評価の社会的信頼性、公平性を保つ上で必要な、鑑定部門の独立性は担保されていたか。
- ・守秘義務を徹底していたか。

Ⅲ. 証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査

主に以下の項目について検査官が別に指示する鑑定評価書の写しの提示を受けた上で審査を行うとともに、既存資料の閲覧を、適宜、求める。

(1) 不動産鑑定士の責務

- ・証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が共同して行う場合には、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、情報を共有して密接かつ十分な連携の下、すべての不動産鑑定士が一体となって鑑定評価の業務を遂行していたか。

(2) 処理計画の策定

- ・依頼者に対し、証券化対象不動産の鑑定評価に関する以下の事項が確認されているか。また、適切かつ合理的な処理計画が策定されているか。
 - －鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景
 - －証券化対象不動産の範囲
 - －エンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）、DCF法等を適用するにあたり必要となる資料の主な項目及び入手時期
 - －ERを作成した者からの説明の有無
 - －証券化対象不動産の内覧等、実地調査の範囲

(3) 鑑定評価の依頼目的及び依頼者の証券化関係者との関係

(4) 証券化対象不動産の個別的要因の調査等

- ・実施した実地調査に関する事項を鑑定評価書に記載しているか。

(5) E Rの取扱いと不動産鑑定士が行う調査

- ・依頼者に対し、鑑定評価に際し必要なE Rの提出を求め、その内容を分析・判断した上で鑑定評価に活用しているか。
- ・E Rの内容を鑑定評価に活用するか否かの検討にあたって、その判断及び根拠を鑑定評価書に記載しているか。
- ・不動産鑑定評価基準に示されている以下の項目について記載しているか。
 - － E Rの基本的属性
 - － E Rの入手経緯、対応方針等
 - － 鑑定評価に必要となる専門性の高い個別的要因に関する調査
 - － 鑑定評価に必要となる専門性の高い個別的要因に関する調査についての不動産鑑定士の判断
- ・E Rの記載内容を活用した場合、不動産鑑定士の調査で対応した場合等の内容、根拠を記載しているか。
- ・特に再調達原価、修繕費、資本的支出についてのE Rの活用の適否及び判断根拠は合理的で説得力を有するか。

(6) D C F法の適用等

- ・D C F法による収益価格を求める際に活用する資料についての妥当性や判断の根拠等を鑑定評価書に記載しているか。
- ・D C F法による収益価格を求める場合、査定した個々の項目等に関する説明、それらを採用して収益価格を求める過程及び理由について、経済事情の変動の可能性、論理的な整合性等を明確にしつつ、鑑定評価書に記載しているか。
- ・特に貸室賃料収入、空室等損失、維持管理費、修繕費、プロパティマネジメントフィー等の運営収益及び運営費用並びに資本的支出の査定及び将来予測について、その妥当性や判断の根拠が合理的で説得力を有しているか。また、割引率等利回りの査定根拠が合理的で説得力を有しているか。
- ・D C F法で査定した収益価格と原価法及び取引事例比較法等で求めた試算価格との関連について明確にしつつ、鑑定評価額を決定した理由について、鑑定評価書に記載しているか。
- ・D C F法の適用により収益価格を求めるにあたって、証券化対象不動産に係る収益又は費用の額につき、連続する複数の期間ごとに収益費用項目に区分し、鑑定評価書に記載しているか。また、証券化対象不動産の用途・類型等に応じて実務面で適切に対応しているか。

(7) 法第39条第1項の規定について

法令に定める以下の事項が鑑定評価書に記載されていたか。

- ①鑑定評価の対象となった対象不動産等の表示
- ②依頼目的その他鑑定評価の条件となった事項
- ③鑑定評価額の決定の基準とした年月日及び鑑定評価を行った年月日
- ④鑑定評価額の決定の理由の要旨
- ⑤鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係等の有無

(8) 法第39条第2項の規定について

鑑定評価書には、鑑定評価に関与した不動産鑑定士の署名押印がされていたか。

(9) 法第39条第3項の規定について

鑑定評価書の写しその他の書類を保存していたか。

【検査対象候補鑑定評価書一覧 記載要領】

1. 不動産鑑定評価基準第3章第1節Iの証券化対象不動産の範囲に該当する鑑定評価書を対象に記載する。
ただし、様式例で求める情報を包含する帳票が別途存在（別業にて不足する当該情報を補うことにより充足するものも含む）する場合は、代替として当該帳票を用いることができる。
2. 一覧は四半期毎に整理する。（四半期とは1年を1～3月、4～6月、7～9月、10～12月に分けた期間）
3. “案件番号”欄は貴社において通常用いられている通し番号を記載。（記載例：■■第99号など）
4. “交付年月日”欄は鑑定評価書の交付日を記載。（記載例：平成20年1月1日）
5. “依頼者名”欄は鑑定評価書の交付先の名称を記載。（記載例：国土太郎投資法人）
6. “用途”欄は次の区分を記載。“オフィス”・“レジデンス”・“その他”。なお、オフィスとレジデンスが複合する用途の他、前2区分以外の用途である場合は全て“その他”の区分を適用する。
7. “適用区分”欄は以下の該当の別に丸付き数字を記載。（記載例：①）
 - ①資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化並びに投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引
 - ②不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引
 - ③金融商品取引法第2条第1項第5号（社債券）、第9号（株券又は新株予約証券）（専ら不動産取引を行うことを目的として設置された株式会社（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第1項の規定により株式会社として存続する有限会社を含む。）に係るものに限る。）、第14号（受益証券発行信託の受益証券）及び第16号（抵当証券）に規定する有価証券並びに同条第2項第1号（信託受益権）、第3号（合名会社若しくは合資会社の社員権又は合同会社の社員権）及び第5号（いわゆる集団投資スキーム持分）の規定により有価証券とみなされる権利の債務の履行等を主たる目的として収益又は利益を生ずる不動産取引
8. “所在”欄は証券化対象不動産の、建物の所在、又は更地の場合は地番を記載（記載例：東京都千代田区霞ヶ関〇—〇—〇）
9. “鑑定評価額”欄は鑑定評価書に掲げる鑑定評価額を記載（記載例：983,000,000）
10. “担当不動産鑑定士”欄は署名押印した不動産鑑定士や不動産鑑定士補の氏名を記載（複数の者によるものの場合、中点を氏名間に置き列記）（記載例：国土太郎・交通次郎）
11. “在職の有無”は検査実施日における貴所在職の有無を記載（記載例：有・無）
12. “3ヵ年継続有無”は当該鑑定評価が当年を含み3ヵ年継続されているものであれば“有”として記載（記載例：有・無）