



国土鑑第10号
平成22年7月6日

社団法人日本不動産鑑定協会会長 殿

国土交通省土地・水資源局地価調査課長



証券化対象不動産に係る鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、平成20年度より、証券化対象不動産に係る鑑定評価に関するモニタリングを実施しているところであるが、今般、平成21年度における当該取組みの結果を踏まえ、下記のとおり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項をとりまとめたので、通知する。

貴職におかれては、貴協会会員への周知、貴協会が行う研修への反映、依頼者その他第三者に対する説明責任を果たす上で必要な鑑定評価書の記載の充実等、鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、各段の取組みを実施するよう、要請する。

記

1. 不動産の鑑定評価等業務一般について、

- (1) 不動産の鑑定評価に関する法律（以下「法」という。）等の遵守を徹底すること。特に、業務上知り得た秘密の漏洩の防止（法第6条及び第38条）、そのための必要な鑑定評価等業務の独立性の確保その他の措置について点検し、必要に応じた措置を講ずること。

（ 検査（法第45条第1項に規定する立入検査をいう。以下同じ。）では、不動産鑑定業以外の不動産関連業務を併せて営む不動産鑑定業者について、鑑定評価等業務の独立性の確保、守秘義務の徹底等についての措置が十分講じられていない業者が認められている。

- (2) 鑑定評価書の品質管理の在り方について点検し、必要に応じた措置を講ずること。

（ 検査では、鑑定評価書の品質管理（数値の再点検等）に関する対応が十分に執られていない業者が認められている。

2. DCF法の適用について、

- (1) 割引率や最終還元利回りの査定に関し、その導出過程や根拠となる数値等を含め、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

検査では、査定根拠（類似の不動産の取引事例との比較により割引率等を求めた場合、事例の取引時点と鑑定評価の価格時点における市場動向の相違や代替競争関係にある不動産との比較（立地条件、建物の築年、品等等）、将来の純収益の安定性の判断や評価への反映状況等）の記載が画一的であったり、具体性に欠けているものが確認されている。

- (2) 運営収益、運営費用、資本的支出等の査定及び将来予測に関する妥当性や判断の根拠について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

検査では、運営収益及び運営費用の査定・将来予測に係る事項（貸室賃料収入や共益費収入の増減、空室等損失の増減）の査定根拠、賃貸借契約内容（契約期間や賃料改定条項、修繕費負担区分等）、資本的支出の査定に係る事項（特に、簡便的にエンジニアリング・レポートの長期修繕更新費等の70～80%程度と査定する場合の根拠）等の記載が十分でないものが確認されている。

3. エンジニアリング・レポートの活用について、

- (1) 資本的支出や再調達原価の査定等に当たり、エンジニアリング・レポートの内容と異なる判断を不動産鑑定士が行った場合におけるその根拠について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

検査では、エンジニアリング・レポートでの指摘事項に関する実地調査での確認内容等の鑑定評価書とエンジニアリング・レポートの記述との相違に関する記載がないものが確認されている。

- (2) エンジニアリング・レポートは最新の確定版（正本又はその写し）を入手・活用するよう徹底を図ること。

検査では、あらかじめ入手していたドラフト（原稿）版から変更がないとして、確定版を入手しないまま鑑定評価を行っているものが確認されている。

4. 不動産鑑定評価基準各論第3章の適用について（2. 及び3. 以外のもの）、

- (1) 依頼者と証券化対象不動産との利害関係（依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別、依頼者と証券化関係者との資本又は取引関係等）について、依頼者の協力を得て、可能な限り鑑定評価書へ記載すること。

検査では、利害関係（不明・未定の場合にはその旨）の記載が十分でないものが確認されている。

(2) 実地調査（内覧を含む）について、物的・法的確認を確実にかつ詳細に行い、また、内覧を行うことができなかった場合は、その理由を鑑定評価書へ記載すること。

〔 検査では、実地調査を行った不動産鑑定士の氏名、実地調査における確認事項、内覧実施の有無の記載、内覧を行うことができなかった場合の理由などの記載が十分でないものが確認されている。 〕

(3) エンジニアリング・レポートやDCF法を適用するに当たって必要となる資料等について、その入手時期等の確認事項の記録を行い、鑑定評価報告書の附属資料として添付すること。

〔 検査では、確認事項を記録していない、附属資料として添付していないものや、入手時期等の記載の一部に脱漏や矛盾のある記載が確認されている。 〕

5. その他不動産鑑定評価基準の適用について、

(1) 最有効使用の判定について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

〔 検査では、建物及びその敷地としての最有効使用の判定及び併せて求められる敷地の更地としての最有効使用の判定に係る記載が十分でないものが確認されている。 〕

(2) 鑑定評価方式の適用及び試算価格の調整について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

〔 検査では、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格に大きな開差が生じた場合、または原価法において土地価格を算出する際に比準価格と公示価格等からの規準価格に大きな開差が生じた場合、当該開差が生じた要因に係る記載が十分でないものが確認されている。 〕

(3) 事業経営の影響が大きい用途の不動産に係る鑑定評価について、市場レポートの活用、市場分析、事業分析等を通じた対象不動産の競争力の分析、賃料水準の検証を適切に行い、それらに関する鑑定評価書への記載の充実を図ること。

〔 検査では、一棟を一括して賃貸している対象不動産の賃料水準の適正性に係る分析や事業分析等に基づく売上高を前提とした賃料負担力の検証や競争力の分析について記載が十分でないものが確認されている。 〕

(4) 継続評価に係る鑑定評価について、価格時点における市場動向や、これを踏まえた鑑定評価方式の適用等に関し鑑定評価書の記載の充実を図ること。

〔 検査では、平成20年秋以降の不動産市場の変化についての記載や、収益還元法による収益価格を算出する際に重視する手法をDCF法から直接還元法に変更した理由についての記載が十分でないものが確認されている。 〕

以上