

国土地第200号
平成21年3月31日

社団法人日本不動産鑑定協会長 殿

国土交通省土地・水資源局地価調査課長



鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、不動産市場の健全な発展と透明性の確保を図る上で不動産の鑑定評価の果たす役割が極めて重要となっていることにかんがみ、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20年度における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。

平成20年度は証券化対象不動産の鑑定評価を中心にモニタリングを実施したところであるが、下記の事項には証券化対象不動産に係る鑑定評価に止まらず不動産の鑑定評価全般に共通する事項も含まれており、貴協会におかれては、貴協会会員への周知及び徹底、貴協会が行う実務、倫理又は内部管理等に関する研修事業への反映、割引率の算出方法等の実務指針等の充実、鑑定評価の依頼者に対する理解を促進するための取組みの充実を始め、鑑定評価の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、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。

また、併せて、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対して、貴協会が行う研修事業への積極的な参加に努めるよう、要請されたい。

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（専任の不動産鑑定士の設置（法第35条）、不動産鑑定士でない者等による鑑定評価の禁止（法第36条）、鑑定評価書への署名押印及びその保存（法第39条及び不動産の鑑定評価に関する法律施行規則第38条）等）。
- (2) 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。
- (3) 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（法第45条第1項の規定による立入検査をいう。以下同じ。）では、次のような記載漏れや誤字、脱字、転記ミス等が確認されている。
記載漏れにあつては、「不動産鑑定評価基準各論第3章適用」の旨、対象不動産の〕

家屋番号、構造、用途等、対象不動産に係る権利の種類等、(住宅から店舗等への用途転用の想定等) 鑑定評価の条件、鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係等、特定価格を求めた場合に必要な正常価格に関する付記等の記載事項

誤字、脱字、転記ミス等にあつては、対象不動産の実地調査の日付、内容等、鑑定評価書の交付日、交通施設までの距離、公法上及び私法上の規制及び制約(基準容積率、壁面後退等)、公示価格との規準において採用した標準地の図示、継続評価に係る鑑定評価書において変更が生じている事項の修正等が行われていないこと等の記載事項

2. DCF法の適用について、

- (1) 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、駐車場収入の増加や空室等損失の減少)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(修繕費との区別を行っていない、簡便的にエンジニアリング・レポートに掲げる数値の70~80%程度に査定している場合の査定根拠)等の記載が十分でないことが確認されている。

- (2) 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。

3. エンジニアリング・レポートの活用について、

- (1) エンジニアリング・レポートの最新の確定版の正本又はその写しの入手について徹底を図ること。
- (2) 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。
- (3) 不動産鑑定評価基準別表1の例により作成する帳票(エンジニアリング・レポート・シート)又はこれに準じる帳票の作成に当たっては、主要な事項の欠落、誤植等に十分注意すること。

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。
- (2) 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、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。

- (3) 対象不動産の内覧を含めた実地調査について、物的・法的確認を确实かつ詳細に行い、鑑定評価書へ記載すること。内覧を行うことができなかった場合は、その理由を記載すること。

検査では、実地調査を行った不動産鑑定士の氏名、立会人及び対象不動産の管理者の氏名及び職業、内覧実施の有無、内覧を行うことができなかった理由、実地調査における確認事項などの記載が十分でないものが確認されている。

5. その他不動産鑑定評価基準の適用について、

- (1) 地域分析及び個別分析について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

検査では、収益還元法の適用等に反映させるべき経済・金融動向や不動産取引・賃料動向、同一需給圏における典型的な市場参加者の行動及び代替・競争関係等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度の分析に係る記載が十分でないものが確認されている。

- (2) 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。

- (3) 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、鑑定評価の3方式の併用が困難な場合における理由（特に土地及び建物一体の取引事例比較法を適用しない場合）、収益価格と積算価格とで著しい開差が生じた理由、比準価格と公示価格等からの規準価格とで著しい開差が生じた理由に係る記載が十分でないものが確認されている。

- (4) 特殊用途（ホテル、大規模商業施設等）に係る鑑定評価について、商業マーケットレポートの入手、市場分析、事業分析等を通じて、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、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（ホテルの鑑定評価）、家具・什器・備品等を含む評価か否か（ホテルの鑑定評価）等の記載が十分でないものが確認されている。

- (5) 継続評価に係る鑑定評価の一般的要因（不動産市況等）や地域要因（同一需給圏や市場参加者等）、個別的要因（埋蔵文化財や耐震性等）に関する分析について、最新の不動産市場や地域の状況を適切に反映させ、必要な記載事項の省略は行わないこと。

以上