

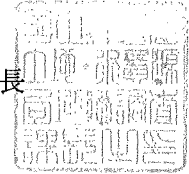


国土鑑第12号

平成23年6月29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22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、関係主体との相互連携の強化等、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、格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、守秘義務の徹底等について社内規程が無く十分な措置が講じられていない業者が確認されている。 〕

- (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。特に所属鑑定士の少ない業者においてはチェック体制の充実・強化を図ること。

〔 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確認されている。 〕

## 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、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）、貸室賃料収入と空室等損失が未区分（貸室賃料収入が満室想定となっていない。）、解約予告のある大口テナントの存在と稼働率の改善シナリオの関係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が不明なもの、建物の再調達原価にエンジニアリング・レポートの数値を採用した場合の設計監理料の扱いについての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・法的確認を确实かつ詳細に行い、また、内覧を行うことができなかつた場合は、その理由を鑑定評価書へ記載すること。

〔 検査では、立会人及び対象不動産の管理者の氏名及び職業、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つ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。また、依頼者の都合で資料を入手できなかつた場合は、その旨の記録を残すこと。

〔 検査では、確認事項を記録していなかつたり、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) 対象不動産に関する賃貸借契約の内容や競争力の程度について、鑑定評価書の記載の充実を図ること。

〔 検査では、店舗等個別性のある賃貸借契約内容（契約期間や賃料改定条項、修繕費負担区分等）の記載、パススルー方式のマスターリース契約であることから個別テナントの貸室賃料収入を前提に評価している場合の賃貸借契約内容の記載、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。 〕

6. 価格等調査ガイドラインの適用について、

- (1) 価格等調査ガイドライン等で求められている記載事項について、記載の充実を図ること。

検査では、依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係等の利害関係、依頼者以外の提出先、継続評価において評価対象不動産の内覧を省略した場合に当該不動産の個別的要因に重要な変化がないと判断した根拠に係る記載が十分でないものが確認されている。

7. 記載ミスなど

- (1) 不動産鑑定評価基準における基本的な必要記載事項の漏れ、ワープロ上の転記ミス、前回評価の上書き忘れ等の初歩的な誤りが確認されているので、数値や記載内容の再点検を必ず行うこと。

検査では、特定価格の場合の正常価格の付記や依頼目的及び条件と価格の種類との関連の記載がないもの、継続評価における前回評価のDCF法の割引率が上書きされずに残っていたもの、DCF法の資本的支出の査定根拠の記載間違い（エンジニアリング・レポートの各年の更新費の平均値である旨の記載があるが、実際の査定ではエンジニアリング・レポートの各年の想定値を計上している）があるもの、アスベストとPCBの記載について鑑定評価書本文と別表で記載内容が一致していないもの、対象不動産の状況等（名称、建築時期、構造等）を記載する箇所で、評価対象不動産とは別の建物についての記載がされていたものなどが確認されている。

以上