

平成22年度不動産鑑定業者に対する立入検査の結果

平成23年6月29日
土地・水資源局地価調査課

1. はじめに

証券化対象不動産に係る鑑定評価について、国土交通省では、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）の改正（平成19年7月施行）を行うとともに、平成20年度より、証券化対象不動産の鑑定評価モニタリングとして、鑑定評価等実績調査や依頼者等へのヒアリング等と併せて不動産鑑定業者への立入検査を実施しているところ、3年度目の立入検査の結果は以下のとおりである。

2. 立入検査の目的、内容等

（1）検査の目的

不動産鑑定業者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ことを目的に、「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¹に基づく検査を実施した。

なお、検査にあたっては、「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱（平成20年10月1日）」に基づき「平成22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」（平成22年8月6日施行）を定め、実施した。

（2）検査の実施期間

平成22年8月31日（火）から11月19日（金）の間（79日間）、検査対象の不動産鑑定業者の事務所に外向き、検査を実施した。実施日数は、1業者あたり1日である。

（3）検査体制

本省、関東及び近畿地方整備局等に所属する職員9名が当たり、1業者あたり3～4名の検査官を充て、延べ人数は62人・日である。

（4）検査対象の不動産鑑定業者

証券化対象不動産の鑑定評価の実績があり、過去2年間の立入検査で対象となっていない不動産鑑定業者のうち、鑑定評価書交付件数の多いものを中心とした20業者を対象にした。行政庁への登録別の内訳は、国土交通大臣登録業者が4業者、都道

¹ 第45条 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、国土交通大臣にあつてはすべての不動産鑑定業者について、都道府県知事にあつてはその登録を受けた不動産鑑定業者について、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員にその業務に関係のある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に関係のある帳簿書類（その作成又は保存に代えて電磁的記録の作成又は保存がされている場合における当該電磁的記録を含む。）を検査させることができる。

府県知事登録業者が16業者であり、立ち入った事務所の所在地は東京都が15箇所、兵庫県が2箇所、埼玉県、京都府及び大阪府が各1箇所である。業者の規模としては、20業者中11業者が所属鑑定士数1名の業者であり、主に小規模な業者を対象として検査を実施した。

(5) 検査の内容

検査は、次の項目について実施した。

- ① 法令遵守の状況
- ② 鑑定評価業務の受託、実施及び審査等に関する状況
- ③ 証券化対象不動産に係る鑑定評価書及び成果報告書の検査

なお、証券化対象不動産に係る鑑定評価書の検査では、基準各論第3章が要請する鑑定評価の手順に則っているか、記載すべき事項を漏れなく記載しているか、記載内容が十分な説明力を有するか、さらに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²、DCF法³等を適用するにあたり必要となる資料の入手・活用の状況は適切かを重点項目としたが、それ以外の項目についても必要に応じて検査を行った。

また、不動産鑑定評価基準に則らない証券化対象不動産に係る成果報告書の検査では、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」、「同運用上の留意事項」及び「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」の規定を踏まえて適切に作成されているかを重点項目として検査を行った。

(6) 検査対象鑑定評価書等

検査対象の不動産鑑定業者が平成19年7月1日以降に交付した証券化対象不動産に係る鑑定評価書等について、検査官が、その写し及び鑑定評価に活用した資料等の提出を求めたもので、検査を行った鑑定評価書等の数は161通である（平成20年度からの検査では合計727通の検査を実施しており、これは証券化対象不動産に係る鑑定評価実績等報告書（四半期ごとに実施している任意調査）で把握した平成19年7月1日から平成22年10月末までの交付総数26,410通の約3%に相当。）。161通の内訳は共同住宅が69通、事務所・店舗その他が92通である。

3. 検査の結果

検査の結果、おおむね適切な業務運営が確保されていた。

なお、以下に記載する改善を要する事項等については、検査官が検査対象の不動産鑑定業者へ直接指摘・指導したところであり、また、社団法人日本不動産鑑定協会会長に対し、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に対する周知徹底等について、要請を行うことと

² 建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った対象不動産の状況に関する調査報告書をいう。

³ Discounted Cash Flow 法の略。

している。

(1) 法令遵守の状況

不動産鑑定業者に対して聴取を行った結果、専任の不動産鑑定士の確保⁴等については、全ての不動産鑑定業者において、法令の遵守が認められた。

しかしながら、保存されている鑑定評価書の写し⁵では、署名押印⁶を確認できないものが見受けられたほか、守秘義務等の徹底について社内規定がなく十分な措置が講じられていない業者が確認された。

(2) 鑑定評価業務の受託、実施及び審査等に関する状況

不動産鑑定業者に対して聴取を行った結果、鑑定評価業務の受託、実施及び審査等に関し、特段問題とすべき事案は確認していないが、以下のような事例が見受けられた。

- ・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とられていない。

(3) 証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査

検査の結果、おおむね適切な記載、十分な説明力を有する鑑定評価書であった。

しかしながら、以下のとおり、必要な説明が十分とは言えない鑑定評価書も見受けられた。

a. DCF法に関するもの

DCF法の適用にあたって、運用収益・運営費用項目や資本的支出等の査定及び将来予測に関して、対象不動産の属する不動産市場の動向やその妥当性、これらを踏まえた判断根拠の説明が十分とは言えないものが確認された。

<具体的な事例>

○割引率や最終還元利回りに関する判断根拠の記載が画一的であったり、具体性に欠けている。例えば、類似の不動産の取引事例との比較から割引率等を求めた場合、採用した事例の取引時点と鑑定評価の価格時点との間の不動産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をどのように判断し、反映したかについて記載がない。

⁴ 第三十五条 不動産鑑定士でない不動産鑑定業者は、その事務所ごとに専任の不動産鑑定士を一人以上置かなければならない。不動産鑑定士である不動産鑑定業者がみずから実地に不動産の鑑定評価を行わない事務所についても、同様とする。

2 不動産鑑定業者は、前項の規定に抵触するに至った事務所があるときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。

⁵ 第三十九条第3項 不動産鑑定業者は、国土交通省令で定めるところにより、鑑定評価書の写しその他の書類を保存しなければならない。

⁶ 第三十九条第2項 鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。

- 運営収益の増減（貸室賃料収入や共益費収入の増減、空室等損失の増減）に関する判断根拠の記載が十分ではない。（なかには、現状の貸室／駐車場空室率が後年度に大きく改善する想定を行っているものもあった。）
- 貸室賃料収入が稼働率考慮後の数値となっており、満室想定ではなく、空室等損失と区別して記載していない。
- 資本的支出について、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ものの、当該査定の判断根拠に関する具体的な記載が不足している。
- 現行の建物賃貸借契約において、1年以内に解約予告のある大口テナントが存在するにも拘わらず、稼働率の改善を想定していることについての要因分析等の記載が不十分である。

また、基準各論第3章においてDCF法の収益費用項目を統一しているが、一部に基準と異なる表現を用いていた（例えば、最終還元利回りを転売時利回り、ターミナルレート等と記載している。）。

b. エンジニアリング・レポートに関するもの

不動産鑑定士の主体的な判断の中で、エンジニアリング・レポートの内容を活用することになるが、以下のような不備が確認された。

<具体的な事例>

- 再調達原価にエンジニアリング・レポートの数値をそのまま採用しているが、設計監理料の扱いについての記載がない。
- エンジニアリング・レポートでは、「PCBの混入については、不明である。」と記載されているため、不動産鑑定士の調査・現地での確認が重要となるが、確認の有無等についての記載がない。

また、エンジニアリング・レポートについては、最新版の正本（写しで可。）の入手・活用を求めているが、ドラフト（原稿）版を用いて鑑定評価を行ったものが確認された（検査の場において、ドラフト（原稿）版と正本に異同がないことを確認した。）。

このほか、エンジニアリング・レポートの内容については、他の鑑定評価書との比較を容易にするため、鑑定評価基準各論第3章別表1のような表を活用することを求めているが、鑑定評価書本文のみに記載している例があった。

c. その他不動産鑑定評価基準各論第3章に係るもの

証券化対象不動産の鑑定評価に際しては、鑑定評価の依頼目的等を確認し、依頼者と証券化関係者等の利害関係を記載（不明／未定を含む。）することとされているものの、その記載漏れが確認された。

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は、その入手時期等の確認事項を記録するとともに、附属資料と

して添付することとされているが、資料入手時期の記録漏れ、確認事項の記録の添付漏れが確認された。

<具体的な事例>

- 建物賃貸借契約書、プロパティマネジメント契約書、マスターリース契約書を徴求したが、依頼者の都合で入手できなかった場合に、その旨の記録が残されていなかった。

証券化対象不動産の鑑定評価に際しては、対象不動産の内覧を含めた実地調査により、物的・法的確認を確実にかつ詳細に行うことを求めているが、その記載漏れ等が確認された。

<具体的な事例>

- 立会人氏名を記載する項目がなく、実地調査を行った範囲に内覧の有無の記載がない。内覧を行うことができなかった場合、その理由の記載がない。
- 実地調査に立ち会った者又は管理者の氏名、職業が一部、記載がない。

d. その他不動産鑑定評価基準一般に関するもの

その他不動産鑑定評価基準一般について、記載漏れ、検討事項の記述が不十分なものが確認された。

<具体的な事例>

- 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ついての記載がない。
- 鑑定評価の3方式（原価法⁷、取引事例比較法⁸及び収益還元法⁹）を適用して試算価格を求め、これらを調整（再吟味及び説得力に関する判断）して鑑定評価額を求める過程において、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格の開差が大きい場合、当該開差が生じた要因等に関する記載が十分ではないものが確認された。
- 店舗や1棟貸マスターリース契約など賃貸借契約に個別性がある不動産について、貸室テナントの契約期間や賃料改定条項、修繕費負担区分等の賃貸借契約内容の記載が十分ではない。
- 建物賃貸借契約が、パススルー方式のマスターリース契約¹⁰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が、マスターリース契約についての記載がなく、賃貸借契約内容の記載が十分でない。

⁷ 価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格という。）を求める手法。

⁸ 多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象不動産の試算価格（比準価格という。）を求める手法。

⁹ 対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格（収益価格という。）を求める手法。

¹⁰ 不動産所有者から建物等を一括で賃借するマスターリース契約において、転賃（サブリース）を受けたエンドテナントからの収益がそのまま不動産所有者に反映される形態のもの。

○区分所有建物及びその敷地の評価において、管理規約に基づく管理費、修繕積立金の額、修繕積立金残高等の記載がなく、検討が十分でない。

特殊用途（ホテル・大規模商業施設等）に係る鑑定評価書に関し、商業マーケットレポートの入手、市場分析、事業分析等の記述が不十分なものが確認された。

<具体的な事例>

○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ついて、記載が十分ではない。

○ホテルの鑑定評価において、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、競争力の分析について、記載が十分ではない。

e. 価格等調査ガイドラインに関するもの

平成22年1月に施行した「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」及び「同運用上の留意事項」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」で記載を求めている事項について、一部記載が不十分であるものが確認された。

<具体的な事例>

○利害関係等（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など）の記載がない。

○依頼者以外に提出先があるのも拘わらず、提出先の記載がない。

○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の記載がない。

f. 記載ミスなど

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た。

<具体的な事例>

○価格の種類が特定価格の場合に正常価格の付記がない。

○依頼目的及び条件と価格の種類との関連の記載がない。

○ホテルの評価の売上高想定において、各年のホテルの営業日数を366日で査定している。

○継続評価において、前回評価のDCF法の割引率等が今回評価においては変更されているにも拘わらず、上書きされずに残っていた。（計算上は再計算されていた。）

○DCF法の資本的支出の査定根拠にエンジニアリング・レポート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。

- 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。
- 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。