

平成23年度不動産鑑定業者に対する立入検査の実施方針

平成23年8月31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。

このため、「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱」に基づき、平成20年度より実施方針を定め、検査を実施してきているところである。

平成23年度においては、以下のとおり検査を実施する。

2 実施期間

原則として、平成23年9月1日から12月20日までの間に実施する。

3 検査対象

I 検査対象業者

国土交通大臣登録また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各論第3章に規定するものをいう。以下同じ。）の価格調査または財務諸表のための価格調査（「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」Ⅱ、適用範囲に規定するものをいう）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（最近2年以内に検査を受けていない業者のうち、前年の鑑定評価件数が相対的に多い業者など）
- ② 最近3年以内に監督処分、行政指導を受けた業者
- ③ 所属する不動産鑑定士が、最近3年以内に懲戒処分、行政指導を受けた業者
- ④ 新規登録業者（登録後3年未満の業者）
- ⑤ 過去の立入検査の結果、再度検査を行う必要が認められる業者
- ⑥ その他、検査を行う必要が認められる業者

II 検査対象価格等調査

証券化対象不動産にかかる鑑定評価については、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。また、同一の証券化対象不動産を対象に継続調査として行われた鑑定評価基準に則らない成果報告

書については、平成 22 年 1 月 1 日以降の契約に基づき交付された当該成果報告書をその対象とする。

また、財務諸表のための価格調査については、賃貸等不動産の時価等を財務諸表に注記するための不動産の時価を求める目的で行われ、かつ平成 22 年 1 月 1 日以降の契約に基づき交付された鑑定評価書あるいは成果報告書を対象とする。

当該検査に当たっては、検査の円滑な実施に資するため、検査対象となりうる鑑定評価書及び成果報告書に関する諸情報について別紙様式 1 及び 2 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

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、鑑定評価業務の受託、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、証券化対象不動産にかかる鑑定評価書等又は財務諸表のための鑑定評価書等の検査を行う。

その際、以下のガイドライン等への対応状況にも着目する。

- ・「不動産鑑定士が不動産に関する価格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（以下「価格等調査ガイドライン」という。）」
- ・「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」
- ・「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」
- ・「鑑定評価等の適正な実施について」（平成 21 年 3 月 31 日国土第 200 号）
- ・「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」（平成 22 年 7 月 6 日国土鑑第 10 号）
- ・「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」（平成 23 年 6 月 29 日国土鑑第 12 号）

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 I～V の項目を基本とする。

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 27 条の規定について

法第 27 条で規定する変更届を遅滞なく提出しているか。

(2) 法第 35 条第 2 項の規定について

事務所に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るか。

(3) 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いか。

(4) 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いか。

II. 鑑定評価業務の受託、実施及び審査等に関する状況

鑑定部門の独立性、守秘義務の徹底、品質管理の観点から、業務の受託、実施、審査等の状況について聴取するとともに、適宜、既存資料の閲覧を求める。

III 鑑定評価書の記載事項の検査

(1) 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るか。

- 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

(2) 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るか。

(3) 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るか。

IV. 証券化対象不動産に係る鑑定評価書等の検査

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検査を行うとともに、適宜、既存資料の閲覧を求める。

(1) 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確認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。

(2) 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等に記載しているか。

(3) エンジニアリング・レポート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ER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。
- ・ エンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）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等に記載しているか。
- ・ 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鑑定評価書に記載しているか。

① ERの基本的属性

② ERの入手経緯、対応方針等

③ 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

④ 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

- * ER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、根拠を鑑定評価書等に記載しているか。（特に再調達原価、修繕費、資本的支出等についてのER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。）

(4) DCF法の適用等

- ・ DCF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等に記載しているか。
- ・ DCF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、鑑定評価書等に記載しているか。

- * 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。

- ・ DCF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

定評価書等に記載しているか。

- ・ 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、鑑定評価書等に記載しているか。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。

なお、継続評価についても、割引率等利回りの査定根拠やE R、D C F法等を適用するにあたり必要となる資料の入手・活用の状況を検査する。

V. 財務諸表のための鑑定評価書等（賃貸等不動産に係るもの）の検査

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等の写しの提示を受けた上で検査を行うとともに、適宜、既存資料の閲覧を求める。

（1）処理計画の策定等

- ・ 適切かつ合理的な処理計画が策定、または調査スケジュールが決定されているか。

（2）依頼者、依頼目的、開示範囲等の記載等

- ・ 依頼者及び成果報告書の提出先、並びに依頼目的が記載されているか。
- ・ 調査価格等が依頼者以外の者に開示される場合にはその範囲が成果報告書に記載があるか。また、不特定多数の者に広く公表される場合はその旨の記載があるか。

（3）重要性の確認

- ・ 原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合を峻別するための対象不動産の重要性を依頼者に確認しているか。

（4）原則的時価算定の確認

- ・ 対象確定条件については、企業会計基準等を適用する依頼者である企業の依頼目的に照らして妥当と認められる条件を設定する場合以外は、現状を所与とした条件を設定しているか。
- ・ 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行っているか。あるいは、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合その他不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的理由がある場合に該当するか。

（5）みなし時価算定の確認

- ・ 原則的時価算定を行う場合とみなし時価算定を行う場合の峻別が適切になされているか。
- ・ 対象不動産の確定及び確認にあたっては、再評価を行う場合等理由がある場合を除き実施調査を行っているか。
- ・ 価格等調査ガイドラインにより、価格の種類ではなく、価格を求めた方法を

明記または記載しているか。

- ・適用される企業会計基準等の趣旨、対象不動産の立地条件・規模・構造・用途等を勘案して適切な手法を採用しているか。
- ・成果報告書には、調査価格の算出に至る過程を記載しているか。

【別紙様式 1 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または鑑定評価基準に則らない成果報告書を対象に記載する。
ただし、様式で求める情報を包含する帳票が別途存在（別葉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. 鑑定評価書または成果報告書のどちらかに○をつける。
3. 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）
4. “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）
5. “交付年月日”欄は鑑定評価書または成果報告書の交付日を記載。（記載例：平成20年1月1日）
6. “依頼者名”欄は鑑定評価書または成果報告書の交付先の名称を記載。（記載例：国土太郎投資法人）
7. “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。
8. “適用区分”欄は、鑑定評価書の場合に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
9. “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）
10. “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）
11. “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）
12. “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（複数の者によるものの場合、11.の氏名の記載順に合わせ中点を間に置き列記）（記載例：有・無）
13. “3期継続有無”は当該鑑定評価が当年を含み3期継続されているものであれば“有”と記載

【別紙様式2 記載要領】

1. 財務諸表のための鑑定評価書または鑑定評価基準に則らない成果報告書を対象に記載する(賃貸等不動産に係るものに限る)。
ただし、様式で求める情報を包含する帳票が別途存在(別葉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. 鑑定評価書または成果報告書のどちらかに○をつける。
3. 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)
4. “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)
5. “交付年月日”欄は鑑定評価書または成果報告書の交付日を記載。(記載例：平成22年7月1日)
6. “依頼者名”欄は鑑定評価書または成果報告書の交付先の名称を記載。(記載例：(株)国土太郎)
7. “分類”欄は、次の区分を記載。“建物及びその敷地”・“宅地”・“その他”。
8. “所在”欄は対象不動産の、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(複数の者によるもの場合、10.の氏名の記載順に合わせ中点を間に置き列記)(記載例：有・無)