

平成28年度不動産鑑定業者を対象とする立入検査の実施方針

平成28年6月27日

国土交通省土地・建設産業局地価調査課

1 目的

国土交通省では、全国の不動産鑑定業者（以下「業者」という。）の鑑定評価等業務の実施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項の規定に基づき、平成20年度から立入検査を実施しているところである。

平成28年度においては、以下の方針により検査を実施する。

2 実施期間

原則として、平成28年6月27日から平成28年10月21日までの間に実施する。

3 対象業者

以下（1）～（3）に該当する業者（国土交通大臣登録又は都道府県知事登録を問わない。）から選定するものとする。

- （1）法第28条に基づく事業実績報告（平成27年）において、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。）に係る価格調査の実績のある業者
- （2）法第28条に基づく事業実績報告（平成27年）において、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。以下同じ。）の実績のある業者
- （3）法第28条に基づく事業実績報告（平成27年）において、法人からの依頼による資産評価を目的とする価格調査の実績のある業者

なお、選定に当たっては、法第28条に基づく事業実績報告（平成27年）における業務の件数を踏まえるとともに、以下の項目に該当する業者については、これも勘案するものとする。

- ・最近3年以内に監督処分、行政指導を受けた業者

- ・ 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
- ・ 新規登録業者（登録後3年未満の業者）
- ・ 過去の立入検査の結果、再度検査を行う必要があると認められる業者

4 対象鑑定評価書等

(1) 平成27年1月1日以降に交付されたものを対象とする。

なお、継続的に評価が行われているものについては、必要に応じそれ以前に交付されたものについても対象とする。

- ##### (2) 鑑定評価基準に則ったものであるか否かにかかわらず、業者が不動産鑑定士の名称を表示して発行した書面（以下「鑑定評価書等」という。）はすべて対象となりうるものとし、当該鑑定評価書等に関する諸情報について、別紙様式1、2及び3による事前の提示を検査対象業者に対して要請することとする。

5 検査の内容

検査に当たっては、業者における法令遵守の状況のほか、鑑定評価等業務の受託、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、上記4により対象となった鑑定評価書等の写しを徴求し、その内容の妥当性について審査を行うこととする。

検査項目は、以下(1)～(3)を基本とする。

(1) 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、適宜、既存資料の閲覧を求める。

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。

(2) 鑑定評価等業務の受託、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。

(3) 鑑定評価書等の検査の内容

①評価目的に共通する検査の内容について

i) 法第39条第1項の規定の遵守状況について

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。

- ・ 鑑定評価の対象となった対象不動産等の表示
- ・ 依頼目的その他鑑定評価の条件となった事項
- ・ 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
- ・ 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- ・ 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

ii) 法第39条第3項の規定の遵守状況について

鑑定評価書の写しその他の書類を保存しているか。

iii) 法第39条第2項の規定の遵守状況について

鑑定評価書に、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。

iv) 不動産鑑定評価基準等の遵守状況について

下記の基準、ガイドライン等を遵守しているか。

- ・ 不動産鑑定評価基準及び同運用上の留意事項
- ・ 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。）及び同運用上の留意事項
- ・ その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項

さらに、証券化対象不動産に係る継続評価の鑑定評価書等については、

②に掲げる事項、財務諸表のための鑑定評価書等については、③に掲げる事項にも着目するものとする。

②証券化対象不動産に係る鑑定評価書等の検査の内容について

①の各項目に加え、証券化対象不動産に係る鑑定評価書等については、以下の項目について検査を行うこととする。

i) 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。

ii) 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。

iii) 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

ア 依頼者に対し、鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）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。

イ ER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。

ウ 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等に記載しているか。

- ・ ERの基本的属性
 - ・ ERの入手経緯、対応方針等
 - ・ 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
 - ・ 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。）

iv) DCF法の適用等

ア 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。

イ 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、分析した価格形成要因や各項目間の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。

ウ 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。

エ DCF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適切に区分し、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。

③財務諸表のための鑑定評価書等の検査の内容について

①の各項目に加え、財務諸表のための鑑定評価書等については、以下の項目について検査を行うこととする。

i) 処理計画の策定

依頼者に対し、鑑定評価に関する基本的事項（依頼目的や企業会計における取扱い等）を明確に確認しているか。

ii) 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。

iii) 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らない価格等調査については、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。
- ・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を成果報告書に記載をしているか。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。

iv) みなし時価算定の確認

- ・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合理的な理由がある場合を除き実地調査を行っているか。
- ・「正常価格」等の価格の種類ではなく、価格を求めた方法を明記又は記載しているか。
- ・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。

6 検査の重点項目

上記5の検査の内容のうち、価格等調査の目的に応じて検査の年度ごとに特に重点的な検査を実施する項目（以下「重点検査項目」という。）を設定できるものとし、平成28年度においては、以下の（1）～（3）を重点検査項目とする。

（1）証券化対象不動産に係る鑑定評価書等

- ・ 収益還元法（※当該評価対象ではDCF法とする。）における収益・費用の将来見通し及び適用した各種利回りの査定根拠に係る説明内容の妥当性について。
- ・ 原価法における再調達原価の算定及び減価修正に係る説明内容の妥当性について。

（2）財務諸表のための鑑定評価書等

- ・ 鑑定評価の基本的事項（対象不動産の確定、価格時点の確定、鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類）及び鑑定評価報告書の記載事項（鑑定評価額及び価格又は賃料の種類、鑑定評価の条件、対象不動産の確認に関する事項等）に係る記載内容とその妥当性について。
- ・ 土地・建物に係る価格形成要因（地域要因・個別的要因）の分析内容とそれを踏まえた鑑定評価手法（※当該鑑定評価では原価法を対象とする。）の適用過程の妥当性について。

（3）資産評価目的での鑑定評価書等

- ・ 対象不動産が属する市場分析の内容と最有効使用の判定内容及びそれに関する説明内容の妥当性について。
- ・ 上記を踏まえた鑑定評価手法（※当該鑑定評価では取引事例比較法を対象とする。）の適用過程の妥当性について。

7 書面による検査の実施

直近に実施した立入検査において、上記5（1）及び（2）に掲げる項目に関し、特段の問題が認められなかった業者を対象に検査を行う場合は、鑑定評価書等の提出を求め、書面による検査を実施することにより、業者への立入りを省略することができるものとする。

【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. **一覧は平成27年1月1日以降に交付されたものを記載。**
3. “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）
4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価または不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のどちらかに○をつける。
5. “契約年月日”欄は鑑定評価書または成果報告書の契約日を記載。（記載例：平成27年4月1日）
6. “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27年5月1日）
7. “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）
8. “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。
9. “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
10. “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）
11. “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）
12. “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場合、11.の氏名の記載順に合わせ中点を氏名間に置き列記）（記載例：国土太郎・交通次郎）
13. “在職の有無”は現在における担当不動産鑑定士や不動産鑑定士補について貴所在職の有無を記載（複数の者によるもの場合、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）
14. “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
15. “業務提携の有無”は鑑定評価書に貴社以外の不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士や不動産鑑定士補が署名押印していれば“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、固定資産の減損に係るもの、棚卸資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(別業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. **一覧は平成27年1月1日以降に交付されたものを記載。**
3. “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)
4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価または不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のどちらかに○をつける。
5. “契約年月日”欄は鑑定評価書または成果報告書の契約日を記載。(記載例: 平成27年4月1日)
6. “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27年5月1日)
7. “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)
8. “分類”欄は次の区分を記載。投資不動産、遊休不動産、賃貸されている不動産
9. “用途”欄は、次の区分を記載。宅地、農地、林地、建物及びその敷地(オフィス・レジデンス・他)、その他
10. “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)
11. “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)
12. “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、11.の氏名の記載順に合わせ中点を氏名間に置き列記)(記載例: 国土太郎・交通次郎)
13. “在職の有無”は現在における担当不動産鑑定士や不動産鑑定士補について貴所在職の有無を記載(複数の者によるもの場合、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)
14. “継続有無”は当該鑑定評価が当年を含み継続されているものであれば“有”と記載
15. “業務提携の有無”は鑑定評価書に貴社以外の不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士や不動産鑑定士補が署名押印していれば“有”と記載

【別紙様式3 記載要領】

1. 資産評価に係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（依頼者が個人であるものを除く。）。
ただし、様式で求める情報を包含する帳票が別途存在（別業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. **一覧は平成27年1月1日以降に交付されたものを記載。**
3. “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）
4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価または不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のどちらかに○をつける。
5. “契約年月日”欄は鑑定評価書または成果報告書の契約日を記載。（記載例：平成27年4月1日）
6. “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27年5月1日）
7. “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）
8. “用途”欄は、次の区分を記載。宅地、農地、林地、建物及びその敷地（オフィス・レジデンス・他）、その他
9. “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）
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場合、10.の氏名の記載順に合わせ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”は現在における不動産鑑定士や不動産鑑定士補について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）
13. “業務提携の有無”は鑑定評価書に貴社以外の不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士や不動産鑑定士補が署名押印していれば“有”と記載