

鑑定評価モニタリングについて

鑑定評価モニタリングとは

- 不動産鑑定評価の信頼性の更なる向上のため、
 - ①不動産鑑定業者に対する立入検査、②その結果についての第三者の視点を踏まえた検証、
 - ③実務の改善に関する指導・要請、④不動産鑑定士の団体による研修、
 など必要な対応を行うもの。

具体的な取組（平成28年度スケジュール）

6月

立入検査対象業者の選定

7月～10月

不動産鑑定業者に対する立入検査の実施（計50業者）

- 法令遵守状況（守秘義務等）、鑑定評価等の実務の状況（品質管理体制等）の確認
- 鑑定評価書の審査

11月～2月

鑑定評価書の集中審査、とりまとめ

3月

不動産鑑定評価フォローアップ委員会の開催

- 市場関係者など第三者の視点を踏まえた検証の実施
（基準の運用や実務の現状、関連する課題やモニタリングの取組等を幅広く把握・検証）

- 行政指導等の実施
- （公社）日本不動産鑑定士協会連合会へ改善要請文書を発出（併せて、関係団体へ周知）

- （公社）日本不動産鑑定士協会連合会において、研修や実務指針等の策定に反映

(参考) 鑑定評価モニタリングの経緯

- 平成19年6月、国土審議会不動産鑑定評価部会において決定された「証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングに関する基本的な考え方」を踏まえ、平成20年度から具体的な取組を開始。
- 平成23年度から、財務諸表の作成に係る鑑定評価を対象に追加。
- 平成25年度から、資産評価に係る鑑定評価について対象に追加。
- 平成26年度から、鑑定評価書等の書面審査のみによる検査を一部導入。

「証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングに関する基本的な考え方」の概要 (H19.6)

モニタリングの目的

- 不動産証券化市場の進展に伴い鑑定評価等の実務も変化すること、依頼者やエンジニアリング・レポート作成者など直接・間接に鑑定評価に関わる関係者が多様であること、鑑定評価の適切性が投資家などの関係者に広く影響しうること、ひいては不動産証券化市場の健全な発展にも影響すること等を鑑みると、適切な鑑定評価や鑑定評価制度の信頼性の向上を個々の鑑定士のみ委ねるのは適当ではなく、広く業界全体、政府等が連携して取り組むべき課題と認識すべきである。
- そこで、国土交通省及び(社)日本不動産鑑定協会(以下、鑑定協会)は、不動産鑑定士・鑑定業者の主体的な参画のもと、不動産証券化関係者、エンジニアリング・レポート作成者等の協力を得て、基準に盛り込まれた内容が適切に実務に反映されているか、あるいは関係者の相互理解の不十分さ等により市場の阻害要因となっていないか等について、証券化対象不動産の鑑定評価の実施状況を検証し、必要な対応を行うことを通して、鑑定評価の適切性を市場に示す必要がある。

具体的な取組

■ 不動産鑑定士・不動産鑑定業者の取組

- ・ 最新の情報入手、日常の研鑽
- ・ 依頼者への適切な説明・情報提供
- ・ 実務に必要な情報やノウハウの共有

■ 市場関係者等(第三者)の視点を踏まえた検証

- ・ 不動産鑑定評価基準の運用や実務の現状、それに関連する課題やモニタリングの取組等を幅広く把握・検証し、対応等を検討

■ 鑑定協会を中心とする取組

- ・ 実務の改善に資する研修の実施
- ・ 実務指針の見直し・充実等
- ・ 他の専門家等との連携、情報交換、研究会の開催

■ 国土交通省の取組

- ・ 不動産鑑定業者に関する情報の把握
- ・ 鑑定評価実務の改善に係る指導・要請
- ・ 不当鑑定等があった場合における厳正な対応