

国土鑑第199号

平成29年3月31日

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

国土交通省

土地・建設産業局地価調査課長

不動産鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、平成28年度における鑑定評価モニタリングの一環として、不動産鑑定業者50業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、不動産鑑定業者40業者の業務に関し、別添のとおり、鑑定評価書について判断に一貫性のないもの、記載や説明が不十分なものなど改善を要する内容がみられたことから行政指導を行いました。特に、平成26年11月施行の「不動産鑑定評価基準」

（国土交通事務次官通知）、「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」（国土交通事務次官通知）等の内容について、未だに理解が十分ではないと認められるものもみられました。

については、貴職におかれては、この内容を踏まえ、適切な改善方策について検討し、当職に報告の上、貴会会員への周知を図られるとともに、貴会が実施する研修への反映等により、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、格段の御尽力をお願いします。

平成28年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容

1. 鑑定業者における法令等の遵守状況等について

- ① 保存されている鑑定評価書の写しについて、不動産鑑定士による署名押印を確認できないものが見受けられた。
- ② 依頼者に対して、「業務の目的と範囲等の確定」に係る文書等（いわゆる確認書）を交付していないものが見受けられた。

2. 鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等の遵守状況等について（総論的内容）

- ① 鑑定評価書に記載しなければならない以下の事項について、記載がないものや不十分であるものなど、鑑定業者内における品質管理に問題があるものが見受けられた。
 - ・ 限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合における、かっこ書きでの「正常価格又は正常賃料である旨」の付記及びそれらの「額」の併記
 - ・ 「対象確定条件」、「地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件」
 - ・ 「対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類」
 - ・ 「実地調査を行った年月日」、「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行った範囲（内覧の実施の有無を含む。）」、実地調査の一部を実施することができなかった場合における、その「理由」
 - ・ 「鑑定評価を行った年月日」
 - ・ 「同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況」、「対象不動産に係る価格形成要因についての状況」、「同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動」、「代替、競争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」
 - ・ 「最有効使用及びその判定の理由」
 - ・ 適用した手法について、「対象不動産に係る市場の特性等との関係」及び鑑定評価の手法が適用できない場合における、その「合理的な理由」
 - ・ 「試算価格の再吟味及び説得力に係る判断の結果」
 - ・ 「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等」、「依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係」、「提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係等」
 - ・ 「関与不動産鑑定士の氏名」
 - ・ 「依頼者及び提出先等の氏名又は名称」
 - ・ 「鑑定評価額の公表の有無について確認した内容」
- ② 記載・転記の誤り、計算の誤りが多いなど、鑑定業者内における品質管理に問題があるものが見受けられた。

3. 「証券化対象不動産に係る鑑定評価」について（個別的内容）

（1）鑑定評価の基本的事項の確定

- ① 「価格の種類」及び「鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連」について正常価格を求める理由が不明確なものが見受けられた。

（2）資料の検討及び価格形成要因の分析

- ① 標準的使用の判定及びその判定理由が不明確なものが見受けられた。
- ② 貸家及びその敷地の評価において、指定容積率に対する利用容積率の割合が5割程度である理由についての分析が不明確なものが見受けられた。
- ③ 借地権付建物の評価において、借地権の市場の分析について不明確なものが見受けられた。
- ④ 区分所有建物及びその敷地（一部底地）の評価において、「収益価格を標準に積算価格を関連づけて」として鑑定評価額を決定しているが、どのように積算価格を関連づけしたか不明確であるものが見受けられた。

（3）鑑定評価の手法の適用

- ① 調査時点の古いエンジニアリング・レポートの活用にあたって、どのような分析・判断を行ったのか不明確なものが見受けられた。
- ② 再調達原価の査定にあたって、「付帯費用」の取扱が不明確なものが見受けられた。
- ③ 土地残余法の適用にあたって、計上項目の査定根拠が不明確なものが見受けられた。
- ④ DCF法の適用にあたって、収益費用項目のうち、「テナント募集費用等」、「一時金の運用益」について査定根拠が不明確なもの、「修繕費」、「プロパティマネジメントフィー」、「資本的支出」について区分を誤って認識しているものが見受けられた。

4. 「財務諸表の作成に係る鑑定評価」、「資産評価に係る鑑定評価」について（個別的内容）

（1）鑑定評価の基本的事項の確定

- ① 更地の評価において、対象確定条件の設定にあたって、継続的な評価であるにもかかわらず、合理的な理由なく、個別格差率を変更したものが見受けられた。
- ② 対象不動産の類型を「自用の建物及びその敷地」として、賃貸の実績の有無について資料の検討及び価格形成要因の分析をしていないにもかかわらず、鑑定評価の手法の適用にあたって、過去の賃貸借契約を用いて価格を求めているものが見受けられた。
- ③ 「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」として、「公的機関の設定する事項」を設定する評価において、実現性及び合法性の観点から妥当であると判断した理由が不明確なものが見受けられた。

- ④ 「自用の土地」と「当該土地に隣接する賃貸借の目的となっている土地」を一体として利用する画地について、価格を求めることとした理由が不明確なものが見受けられた。
- ⑤ 対象不動産の確定に当たって、建物の敷地と土地が不一致であるもの、面積を推定により算定しているもの（住宅地図等から「推定」としている。）、標準的画地の取扱いが不明確なものが見受けられた。
- ⑥ 「未着工」建物の評価において、合理的な理由なく、未竣工建物等鑑定評価として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としているものが見受けられた。
- ⑦ 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価において、その参考として、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を併記しているが、当該調査結果について「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性」があることについて不明確なものが見受けられた。
- ⑧ 対象不動産の種別及び類型、独立鑑定評価及び部分鑑定評価を誤って認識しているものが見受けられた。

（２）資料の検討及び価格形成要因の分析

- ① 最有効使用を「建築物解体後、区画割りをし、戸建て住宅の敷地」と判定しているにもかかわらず、合理的な理由なく、建物の再調達原価を加算しているものが見受けられた。
- ② 最有効使用を「現状による継続使用」としているにもかかわらず、合理的な理由なく、対象不動産は「市場競争力は劣る」として減価しており、対象不動産の個別的要因の判断に一貫性のないものが見受けられた。
- ③ 「建物及びその敷地の最有効使用」、「敷地としての最有効使用」について判定及びその判定理由が不明確なものが見受けられた。
- ④ 更地の評価において、高圧線下地として減価しているなど、鑑定評価の条件との整合性が取れていないものが見受けられた。
- ⑤ 宅地見込地の評価において、標準的画地については地価水準を判断しているにもかかわらず、同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況については価格帯を見出せないとしており、その理由が不明確なものが見受けられた。
- ⑥ 限定価格を求める評価において、増分価値及び減分価値について、どのように考慮した上で検証及び配分を行ったのか不明確なものが見受けられた。
- ⑦ 埋蔵文化財及び土壌汚染の有無並びにその状態が不明確なもの、またそれらの影響について評価上どのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。
- ⑧ 借地権の評価において、借地権の市場の分析、取引慣行の成熟の程度の判定及びその判定理由について不明確なものが見受けられた。
- ⑨ 底地の評価において、底地の取引事例に関する契約内容等の詳細が不明確なものが見受けられた。

(3) 鑑定評価の手法の適用について

(収益還元法関係)

- ① 更地の評価において、開発法の適用に当たっては対象地を用いて価格を求めているにもかかわらず、土地残余法の適用に当たっては標準的画地を用いて価格を求めており、その理由が不明確なものが見受けられた。
- ② 最有効使用として判定する用途と土地残余法の適用に当たって想定する用途が異なっており、その理由が不明確なものが見受けられた。
- ③ 建物残余法の適用に当たって、土地に帰属する純収益をどのように求めたか不明確なものが見受けられた。
- ④ 貸家及びその敷地の評価において、合理的な理由なく、空室損失率として実際年額支払賃料の25%を計上しており、査定根拠が不明確なものが見受けられた。
- ⑤ 対象不動産の純収益の算定に当たって、対象不動産からの総収益及び総費用を直接的に把握できなかった理由が不明確なものが見受けられた。
- ⑥ 総収益及び総費用の各項目において、計上項目の誤りや査定根拠が不明確なものが見受けられた。
- ⑦ 土地と建物に係る還元利回りの査定に当たって、査定根拠（リスクの考慮等）が不明確なものが見受けられた。
- ⑧ 年額支払賃料の査定に当たって、市場賃料の分析をどのように行ったのか不明確なものが見受けられた。

(原価法関係)

- ⑨ 原価法の適用に当たって、再調達原価について査定根拠や不計上とした理由が不明確なもの、減価修正について査定根拠や減価の理由が不明確なもの及び鑑定評価の条件と整合性が取れていないものが見受けられた。

(開発法関係)

- ⑩ 開発法の適用に当たって、想定する事業実施計画について法令を遵守しているか不明確なものが見受けられた。

(控除法関係)

- ⑪ 控除法の適用に当たって、対象不動産を用いて直接的に価格を求めなかった理由が不明確なものが見受けられた。

(4) 試算価格の調整

- ① 最有効使用と異なる用途を想定し、試算価格を求めたにもかかわらず、試算価格の調整において、「各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性」の判断について不明確なものが見受けられた。