

平成20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20年10月1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。

2 実施期間

平成20年度は、原則として、平成20年10月1日～12月10日までに実施する。

3 検査対象業者等

平成20年度の検査は、国土交通大臣登録あるいは都道府県知事登録を問わず、平成19年度に証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準（平成19年4月2日国土交通事務次官通知）各論第3章に規定するものをいう。以下同じ。）の鑑定評価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
- ② 最近3年以内に監督処分、行政指導を受けた業者
- ③ 新規登録業者（登録後3年未満の業者）
- ④ その他、社会的な状況からみて検査を行う必要が認められる業者

また、鑑定評価書の審査（後述）に関しては、平成19年7月1日から平成20年8月31日まで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。

4 検査の基本的事項

平成20年度は、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、鑑定評価業務の受注、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、平成19年7月1日の不動産鑑定評価基準各論第3章の施行に伴う証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査を行う。

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項目を基本とする。特に、エンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）、DCF法等を適用するにあたり必要となる資料の入手・活用の状況を重点項目とする。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35条第2項の規定について

事務所について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たか。

(2) 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かったか。

(3) 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かったか。

II. 鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況

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) 業務受注について

- ・受注審査が適正に行われていたか。
- ・受注にあたって、業務の性格等を依頼者に対して十分に説明、確認を行い、了解を得ることを徹底していたか。
- ・業務の種類・内容ごとの報酬（業務開始後に謝絶する場合の条件等も含む）について、予め考え方を整理し、これを依頼者に明示していたか。

(2) 業務実施

- ・専門性の高い業務の実施に必要な人員及び期間等を投じていたか。

(3) 評価書・報告書等審査

- ・審査のための考え方は整理されていたか。審査責任者は予め決められていたか。
- ・交付した鑑定評価書・鑑定評価報告書等の写し、その根拠となる資料等の保存・管理は的確に行われていたか。

(4) その他

- ・他業種も併せて営む不動産鑑定業者の場合、鑑定評価の社会的信頼性、公平性を保つ上で必要な、鑑定部門の独立性は担保されていたか。
- ・守秘義務を徹底していたか。

Ⅲ. 証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査

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審査を行うとともに、既存資料の閲覧を、適宜、求める。

(1) 不動産鑑定士の責務

- ・証券化対象不動産の鑑定評価を複数の不動産鑑定士が共同して行う場合には、それぞれの不動産鑑定士の役割を明確にした上で、情報を共有して密接かつ十分な連携の下、すべての不動産鑑定士が一体となって鑑定評価の業務を遂行していたか。

(2) 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以下の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。
 - －鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景
 - －証券化対象不動産の範囲
 - －エンジニアリング・レポート（以下「ER」という。）、DCF法等を適用するにあたり必要となる資料の主な項目及び入手時期
 - －ERを作成した者からの説明の有無
 - －証券化対象不動産の内覧等、実地調査の範囲

(3) 鑑定評価の依頼目的及び依頼者の証券化関係者との関係

(4) 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に記載しているか。

(5) ER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。
- ・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記載しているか。
 - －ERの基本的属性

- － E R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
- ・ E R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、根拠を記載しているか。
- ・ 特に再調達原価、修繕費、資本的支出についての E R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。

(6) D C F法の適用等

- ・ D C F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に記載しているか。
- ・ D C F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。
- ・ D C F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。

(7) 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たか。

- 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

(8) 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たか。

(9) 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たか。