

## 不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」（平成21年3月）の対応状況

## II. 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

提言内容	対応状況
<p><b>1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進と信頼性・透明性の向上</b></p> <p>不動産証券化の進展や企業会計における不動産の時価評価の一部義務化、企業の CRE 戦略の推進等を背景に、大量の不動産や広域にまたがる不動産の鑑定評価を短期間のうちに必要とするケースが増加していることに対し、適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上に向けた取り組みが必要。</p>	<p>○ 日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」という。）において、「不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」を平成21年9月に策定。</p> <p>鑑定業者の業務提携の方法や、業務提携をしたときの鑑定士等の役割分担表の作成例等について示すとともに、依頼者への事前説明の必要性等を記載。</p>
<p><b>2. 研修の充実</b></p> <p>不動産の鑑定評価をめぐる環境が大きく変化してきている中、これまでの不動産鑑定評価基準等の改正等に的確に対応するとともに、今後策定されるルールなどを適切に踏まえるよう、鑑定士等が知識・技能を吸収する環境の充実が必要である。</p>	<p>○ 鑑定協会において、実務に関する定期的な研修を行っており、倫理研修や資格取得後研修の体系化も進めている。研修の実施方法も会場への集合型に加えて、電子媒体通信研修（eラーニング）やCD-ROMによる研修など非集合型も導入し受講の利便性向上などの充実に努めている。</p> <p>さらに、不動産鑑定業将来ビジョン研究会報告書（以下「将来ビジョン」という。）において、他業界の研修等の積極的な活用など研修の充実に向けた今後の方向性が示されている。</p>
<p><b>3. 他の専門家との連携・協力</b></p> <p>不動産証券化の進展や企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大に伴い、エンジニアリング・レポート作成者や会計士等其他の専門家との連携・協力が不可欠となっている。このため、鑑定協会が行っている他の専門家との協議会の充実・継続的開催や、建築関係者等と連携・協力して環境対応性能の高い建築物の鑑定評価の方法の検討を行うこと等が必要である。</p>	<p>○ 鑑定協会において、不動産証券化関連団体、特に不動産証券化協会やロングライフビル推進協会との連携による各種取組みを継続。さらに、将来ビジョンにおいて、日本公認会計士協会及び企業会計基準委員会（ASBJ）との連携・協力などの将来的な方向性が示されている。</p> <p>○ 国土交通省において、銀行、デベロッパー、建設会社等のメンバーを含めた研究会を設置し、「環境不動産等の不動産鑑定評価のあり方の調査業務の報告書」を平成22年3月にとりまとめ。</p>

#### 4. データベースの構築

国内外からの安定的な不動産投資の促進や安全・安心な不動産取引のための環境整備等により不動産市場の活性化を図るために、不動産に関する情報の透明性や信頼性の向上を図ることが必要。

- 国土交通省において、土地・建物の価格の指標となる不動産価格指数を国際指針に基づいて、全国・地域毎に整備し、平成24年度中に試験的に公表を開始。

### Ⅲ. 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上

提言内容	対応状況
<p><b>1. 依頼者との契約に係る書面の取交しの促進</b></p> <p>依頼者が安心して鑑定評価を依頼するとともに、依頼者と鑑定業者との間でお互いの意志の齟齬が発生しないよう、鑑定評価の依頼者と鑑定業者の間の契約時における、書面による契約の取交しは原則として行われるべきであり、当該書面に盛り込まれるべき事項について鑑定業者に示すなどによりこれを促進することが必要。</p>	<p>○ 鑑定協会において、「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」を平成21年9月に策定。</p> <p>契約書の取り交わしの促進の重要性及び契約書に記載すべき事項を定めている。また、標準約款を作成し鑑定業者の利便性を高めるとともに実務での活用の促進を図っている。</p>
<p><b>2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実</b></p> <p>鑑定評価の依頼者や利用者が鑑定士・鑑定業者の実績、地域精通性・専門性等を認識できる環境作りが必要となっている。このため、国民誰もが、鑑定士・鑑定業者の基本的な情報、業務実績、研修履歴等の情報を簡便に閲覧・検索・比較等できるような仕組みを構築する必要がある。</p>	<p>○ 国土交通省において、平成22年6月から国土交通大臣登録業者について、鑑定業者の基本的な情報、業務実績（平成21年分）をホームページ上で閲覧・検索できるシステムを構築。</p> <p>平成24年6月（平成23年分報告）から都道府県知事登録業者を含めた全業者について措置する予定。</p> <p>○ 鑑定協会において、ホームページ上で鑑定士の研修履歴の検索システムを設置。さらに、将来ビジョンにおいて、鑑定士・鑑定業者の得意分野等を含む、依頼者の業者選択に資する情報を提供するシステムの構築の方向性が示されている。</p>
<p><b>3. 鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実</b></p> <p>鑑定士・鑑定業者に対する監督・モニタリングを実施するとともに、不動産に関するデータの収集を行い、その分析を監督・モニタリングに活用することなどを通じてその充実を図るべき。</p>	<p>○ 国土交通省において、鑑定士・鑑定業者を監督する立場から、平成20年度から継続して証券化対象不動産に係る鑑定評価モニタリングを実施。平成23年度からは、従来からの証券化対象不動産の鑑定評価だけでなく、財務諸表作成のための鑑定評価についても対象に加えた。</p> <p>また、モニタリングの結果をふまえ、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項について、HPで公表するとともに日本不動産鑑定協会を通じ周知している。</p> <p>○ 国土交通省では、平成23年度に、鑑定士4名、鑑定業者1社に対して懲戒・監督処分を実施。</p> <p>○ 鑑定協会においても、会員に対する懲戒処分を実施。</p>

<p>4. 国民に広く利用される証券化対象不動産等の鑑定評価業務の信頼性の向上</p> <p>依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすこととなる依頼目的の鑑定評価について、①鑑定業者の内部統制体制の整備、②複数不動産鑑定士による関与／鑑定評価書の審査体制の充実、③関係者からの依頼の透明化と受注の見合わせについて取り組みを進める必要がある。</p>	<p>○ 鑑定協会において、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」を平成21年9月に策定。</p> <p>業務の実施に関して方針と手続きを適切に策定・実行する必要性等について定めている。</p>
<p>5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表</p> <p>鑑定評価が我が国の社会・経済活動の重要な要素の一つとして適正かつ信頼性が確保されたものとして機能するために、依頼者や利用者のニーズを踏まえつつ機動的に鑑定評価のルール等について見直しを含めた検討を行い、その成果を対外的に公表していくことが必要である。</p>	<p>○ 国土交通省において、価格等調査ガイドラインを平成21年8月に策定、平成22年1月から施行。また、「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」について、価格等調査ガイドラインと平仄を合わせた改正を行い、同じく平成22年1月から施行。</p> <p>価格等調査ガイドラインは、多様化する依頼者のニーズに応えるため、鑑定評価にスコープ・オブ・ワークの考え方を取り入れた一般的な手続き規定となっている。</p> <p>○ 価格等調査ガイドラインを踏まえ、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」を改正。（22年2月）</p> <p>○ 国土交通省において、「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」及び「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」を平成21年12月に策定。</p> <p>○ 鑑定協会において、「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」を平成21年9月に策定、「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」を平成22年6月に策定、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」を平成21年12月に改定し、国土交通省の示した価格等調査ガイドライン等への対応のための実務指針を整備。</p> <p>○ 国土交通省において、事業実績報告について「価格等調査ガイドライン」に則したものとするよう、平成23年分の報告から様式及び内容を変更した。</p>
<p>6. 鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進</p>	<p>○ 将来ビジョンにおいて、不動産鑑定業及びその業務内容に関</p>

鑑定士は、依頼者や利用者に十分に理解できるようその決定理由等について鑑定評価書にわかりやすく丁寧な記載を行うことが必要である。さらに、国民に広く大きな影響を与える鑑定評価においては、鑑定評価書の重要な部分についての公表が望まれる。また、依頼者・利用者が鑑定評価をより適切に依頼・利用できるように、国民の鑑定評価制度そのものについての理解を促進する必要がある。

する広報活動として、鑑定評価額の性格や鑑定評価書の見方等に関する情報の積極的な提供や、鑑定協会ホームページ等での広報の充実などが示されている。

#### IV. 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

提言内容	対応状況
<p>1. 価格等調査業務全般に係る業務の目的や範囲の確定等に関するルールの策定</p> <p>価格等調査全般について鑑定士が確認、確定すべき業務の目的や利用者の範囲等、価格等調査の成果報告書への記載事項に関するルールを策定すべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上記Ⅲ. 5のとおり、国土交通省において、価格等調査ガイドラインを平成21年8月に策定、平成22年1月から施行。</li> <li>○ 「不動産鑑定評価基準及び基準の運用上の留意事項」についても、価格等調査ガイドラインと平仄を合わせた改正を行い、同じく平成22年1月から施行。</li> </ul>
<p>2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定</p> <p>不当な調査結果が社会に大きな影響を与える一方、迅速な鑑定評価が社会的に求められるもの等社会的要請の特に高い依頼目的のために行われるものについて、目的別に実施すべき調査の方法・手順などについて順次ルールを策定すべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上記Ⅲ. 5のとおり、国土交通省において、「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」及び「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」を平成21年12月に策定。</li> <li>○ 鑑定協会においても、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」（平成21年12月）及び「財務諸表のための価格調査に関する実務指針」（平成22年5月）を策定。</li> </ul>