

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 2 1 年 3 月

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

国土審議会土地政策分科会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」

〈はじめに〉－検討の経緯－ .....	1
<b>I 検討の背景－鑑定評価等をめぐる環境の変化</b> .....	<b>2</b>
1. 不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞 .....	2
2. 企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大 .....	4
3. 地価の個別化と急激な変化 .....	5
<b>II 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み</b> .....	<b>6</b>
1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上 .....	6
①業務提携を行うに際しての役割分担上の遵守事項 .....	8
②依頼者への事前説明 .....	8
③業務提携を行う鑑定業者間の文書の取り交し .....	8
④鑑定士等の役割分担の明示 .....	8
2. 研修の充実 .....	9
3. 他の専門家との連携・協力 .....	10
4. データベースの構築 .....	10
<b>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</b> .....	<b>11</b>
1. 依頼者との契約に係る書面の取交しの促進 .....	11
2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実 .....	12
3. 鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実 .....	12
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 .....	13
①鑑定業者の内部統制体制の整備 .....	13
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 .....	13
③関係者からの依頼の透明化と受注の見合わせ .....	14
5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表 .....	14
6. 鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進 .....	15
<b>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</b> .....	<b>16</b>
1. 価格等調査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 .....	17
2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定 .....	18
<b>V 本報告書に掲げられた事項の実施について</b> .....	<b>19</b>
1. 実施に際しての官民の役割分担について .....	19
2. 本報告書のフォローアップ等について .....	19

## ＜はじめに＞－検討の経緯－

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会は、平成13年6月の設置以来、経済・社会情勢の変化に対応した不動産鑑定評価制度のあり方について検討を行ってきた。

平成13年6月から平成14年6月にかけては、不動産証券化等を背景に土地・建物一体の複合不動産の収益性を重視する取引に的確に対応する鑑定評価手法を確立する必要等から、計13回にわたる検討を行い、この結論を受けて、平成14年7月、国土交通省はDCF法の導入を始めとする不動産鑑定評価基準の改正を行った。

さらに、平成14年12月から平成15年11月にかけて計7回の部会を開催し、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下「鑑定士」という。）・不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」という。）が不動産の鑑定評価をめぐる環境の変化に的確に対応していくための課題と対応策を検討し、「今後の不動産鑑定評価のあり方」と題する報告書を取りまとめ、公表した。これを受けて、国土交通省では、鑑定士資格取得制度の見直しや鑑定評価の隣接・周辺業務の不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定評価法」という。）への位置づけなどを内容とする「不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律案」を第159回通常国会に提出し、平成16年5月、原案のとおり可決され、成立した。

その後も、不動産証券化商品が、株式などと同様に流通するようになり、不動産投資市場は急速に拡大した。これに伴い、証券化対象不動産の鑑定評価におけるエンジニアリング・レポートの適切な取扱いや鑑定評価書上の説明の充実、比較容易性が求められるようになり、これらの課題について部会において検討が行われた。これを受けて国土交通省では、平成19年4月、証券化対象不動産の鑑定評価に関する手順とDCF法を適用する際の収益費用項目の統一等を内容とする「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を不動産鑑定評価基準に各論第3章として追加した。また、鑑定評価のモニタリングが重要であるとの部会での意見を踏まえ、国土交通省では、平成20年度より書面調査、立入検査等を内容とするモニタリングを本格的に開始した。

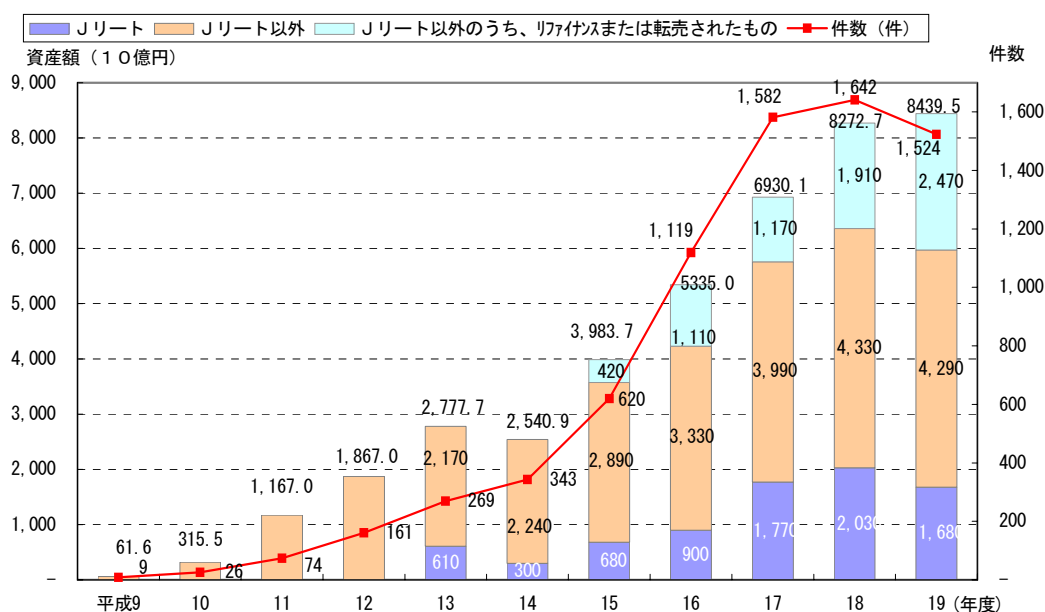
専門職業家による合理的な価格情報を不動産市場に提供することを通じて市場における適正な地価の形成に資するという鑑定評価の役割がなお重要性を増すなか、上述のように幾度もの改正・拡充を経た結果、不動産鑑定評価制度の枠組み、評価手法等は、概ね社会の変化にも対応できるものとなってきた。しかし、昨今、後に述べるように、不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞、企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大及び地価動向の個別化と急激な変化という鑑定評価等（鑑定評価法第2条第1項の「不動産の鑑定評価」及び同法第3条第2項の隣接・周辺業務をいう。以下同じ。）をめぐる環境の変化が生じている。こうした変化の中で、公正・中立な立場から不動産の価値を客観的・合理的に評価し、さらに社会のニーズに的確に対応するためには、鑑定評価業務のあり方や不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のあり方などを含めた総合的な視点に立つ必要がある。このため、不動産鑑定評価部会では、平成20年7月から平成21年3月にかけて2回の部会を開催し検討を重ねるとともに、専

門的事項について検討させるため不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会を設置し同小委員会で4回の検討を重ねて、本報告書を取りまとめた。

## I 検討の背景－鑑定評価等をめぐる環境の変化

### 1. 不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞

バブル崩壊以降の長期的な地価の下落により、売却益を狙った不動産取引は影を潜め、不動産の生み出す収益に着目した証券化が行われるようになった。平成12年11月の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）の施行でJ-REITが解禁されて以降、J-REITを含めた不動産の証券化は急速に進展した。特に、平成15年頃から、海外からの資金の流入により、不動産証券化の規模は急速に拡大した。【図1】



資料:国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1:ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの(狭義の証券化)に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの(広義の証券化)も対象としている。

注2:「J-REIT以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

J-REIT以外での信託受益権の証券化のうち、リファイナンスまたは転売との報告等があった物件の資産額である。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3:J-REITについては、投資法人を1件としている。

注4:内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

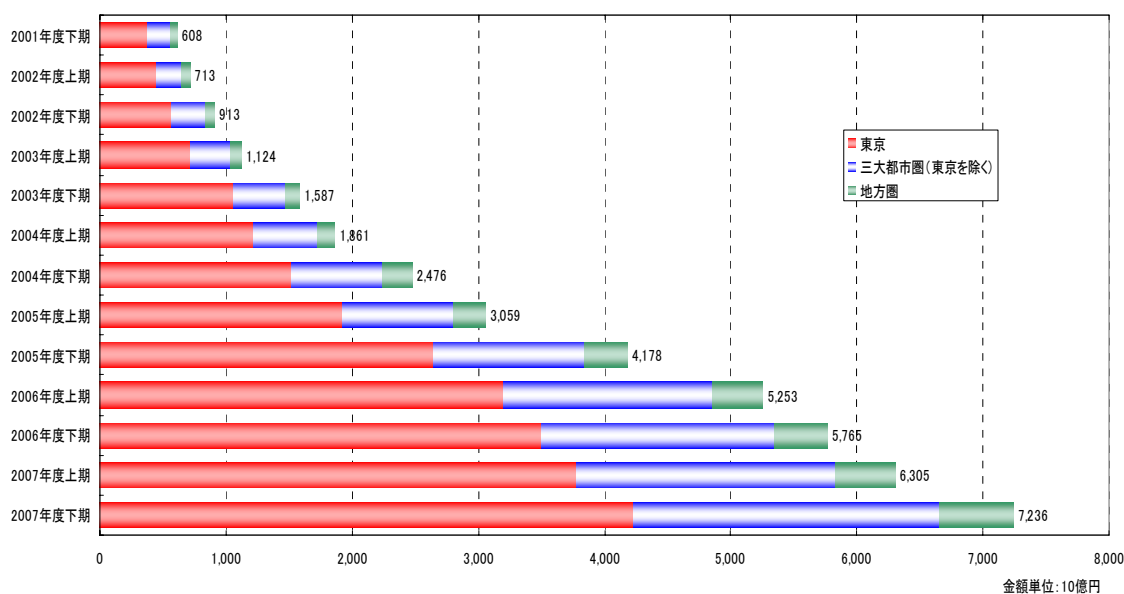
注5:平成19年度分の値は速報値。平成18年度分は、TMKの発行実績等を基に再集計。

【図1：不動産証券化の実績の推移】

不動産の証券化は、不動産からの収益を裏付けとして証券を発行し、投資家から不動産を取得・改修等を行うための出資を得ることを基本的な構造としている。したがって、不動産の真の所有者は投資家であり、証券化の対象となる不動産について適正な評価がなされなければ、投資家の投下した資本が脅かされることとなる。

このため、例えば、投信法第 201 条では、資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について特定資産の取得又は譲渡などが行われたときは、当該資産運用会社等以外の一定の者に、その特定資産の価格等を調査させなければならないが、その際、当該特定資産が不動産であるときは、当該調査を行う者は、鑑定士による鑑定評価を踏まえなければならない。また、投信法上の投資証券等の有価証券届出書記載事項として、投資対象不動産の価格を開示することとされており、鑑定評価等の結果が公表されている。このように、鑑定評価等の結果は、不動産の証券化商品への投資判断の材料として投資家等へ開示・公表されることが多く、その結果として不特定多数の者に大きな影響を与える構造となっている。このような投資家等も鑑定評価等の利用者と考えれば、その範囲は従来に比べ大幅に拡大しており、このような広範な者の利用に応えられる鑑定評価等が求められるようになってきている。

このため、証券化対象不動産の鑑定評価は、手法等の点では平成 19 年 4 月の不動産鑑定評価基準改正等により精緻化等が図られ、鑑定士に求められる鑑定評価等の作業が複雑化・高度化しているところであるが、近年、証券化される不動産が全国各地に広がってきており【図 2】、このような不動産について同時かつ共通の視点での評価のニーズが増えてきている。したがって、このようなニーズに応えつつ、鑑定評価の質の向上、信頼性の向上が図られなければならない。



【図 2：J-REIT に占める地方物件の割合】（出典：平成 20 年版土地白書）

また、近年、証券化対象不動産の鑑定評価に関して、依頼者である投資法人の資産運用会社から鑑定業者に対し、売り主の売却希望価格と同額以上で算定をするよう働きかけるなど、投資家等に損害を与えかねない不適切な依頼が行われた事例が見られる。したがって、鑑定評価等の実質的な利用者である投資家等からの信頼性をより一層確保するため、鑑定評価等業務の透明性・客観性の確保と依頼者に対する鑑定業者・鑑定士の中立性・独立性が従来にも増して求められるようになってき

ている。

また、不動産投資や不動産の証券化の増加や地域的な拡大は、これまで不動産の鑑定評価等を利用することのなかった不動産事業者や企業等が不動産の鑑定評価等を依頼する機会を増加させている。このため、依頼者と鑑定業者との間のトラブルを防止し、初めて鑑定評価等を依頼する人でも、鑑定業者や鑑定士を適切に選定し、安心して依頼をし、その結果を入手できる環境作りが求められてきている。

一方、平成 19 年前半頃まで順調に成長を続けていた日本の不動産投資市場は、マンション分譲などの市況の悪化に加え、いわゆるサブプライムローン問題に端を發した世界的な金融市場の混乱により、不動産投資市場の資金調達環境が大幅に変化し、不動産市場は低迷している。J-REIT については、東証リート指数を見ると、平成 20 年 5 月 31 日に 2612.98 ポイントの最高値をつけたが、その 5 ヶ月後の同年 10 月 28 日には 704.46 ポイントをつけるに至った。さらに、資金繰りの悪化した投資法人が破綻するなど、J-REIT は登場以来経験したことのない厳しい環境に置かれている。このような状況下で、J-REIT 等不動産証券化市場の活性化を図るためには、その信頼性・透明性の向上が必要であり、裏付けとなる原資産である不動産の価格を評価する役割を担う鑑定評価等は、その重要な要素の一つとして一層の質の向上と信頼性の向上が必要である。さらに、サブプライムローン問題に端を發した金融環境の変化が不動産投資市場を大きく低迷させた理由には、不動産証券化商品の資金調達が短期資金に過度に依存していたことや、海外からの資金流入により急激に市場の規模が拡大したためその後の急速な海外資金の流出の影響が大きかったことがあるといわれている。このため、今後の不動産投資市場の安定的な成長のためには、国内の長期的な資金である個人や年金等の資金の取り込みが必要であり、そのためにも証券化商品の信頼性・透明性のさらなる向上が不可欠である。また、このような経済環境下において増加傾向が見られる企業倒産の際の資産債務の適正な整理のためにも、質の高い鑑定評価等が求められる。

## 2. 企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大

企業会計基準のグローバル化の進展により、財務諸表における不動産の扱いや企業結合の際の会計処理については、日本の企業会計基準も時価会計に移行しつつある。具体的には、例えば、平成 20 年 11 月に公表された「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」は平成 22 年 3 月 31 日以後終了する事業年度末に係る財務諸表から適用され、また平成 20 年 12 月に公表された「企業結合に関する会計基準」は平成 22 年 4 月 1 日以後実施される企業結合から適用されることとされている。こうした基準に基づく会計処理では、該当する不動産を時価評価する必要がある。

従来、鑑定評価は、公的評価を除けば、不動産取引の際の参考や担保不動産の評価などに関するニーズが中心であったが、このような企業会計における不動産の時

価評価の一部義務化に伴い財務諸表作成のための鑑定評価や関連するサービスのニーズの増加が見込まれる。また、このような企業会計における動きは、企業の保有する不動産の効率的な活用を促すこととなり、企業のCRE戦略を促進させる。このため、企業のCRE戦略のための鑑定評価や関連するサービスのニーズの増加も見込まれる。

このようなニーズに基づくサービスを提供する際には、広範囲に存在する大量の不動産を同時に共通な視点で時価評価を行う場合が少なからず想定されるほか、企業会計制度にも通じる必要があるなど高い技能が求められる一方、特に財務諸表のための鑑定評価等についてはその結果が財務諸表を通して投資家や債権者等社会の広い範囲の者に影響を与えることから、それを前提とした質の高い鑑定評価等と業務の信頼性が求められる。

また、このような企業会計における不動産の時価評価の一部義務化やこれに伴うCRE戦略の進展は、従来、鑑定評価等を依頼することのなかった企業等からの鑑定評価等の依頼の増加につながると考えられる。このことから、依頼者が適切に鑑定業者等を選択し、安心して依頼をし、その結果を入手できる環境作りが求められてきている。

さらに、CRE戦略の進展に伴い、戦略を企業内部で検討するための評価ニーズが増大することが想定され、これにも適切に対応していかなければならない。

### 3. 地価の個別化と急激な変化

地価公示によると、バブル崩壊以降、地価は全国平均で平成3年をピークに下落を続けていたが、平成19年地価公示では、16年ぶりにわずかに上昇となった。しかし、全国における地価の動向は一律ではなく、例えば、東京都の商業地では平成19年及び平成20年の地価公示で二年続けて10%以上の上昇を示す一方、地方圏ではバブル崩壊以降一貫して下落が継続し、依然として下落地点が大半を占めた。しかし、地方圏も一律ではなく、ブロック中心都市では三大都市圏の都心部並みの上昇を示す地点も現れ、またブロック中心都市以外の地方圏であっても市街地整備等のまちづくりや交通基盤整備、観光振興などの取り組みによる利便性・収益性の向上等があった地域においては、地価の持ち直しが見られた。また、都心部においても、大通りに面した土地とそこから路地を一本入った土地では、近距離にありながら繁華性に差があることなどから、異なった地価動向を示す場合が多く見られた。

その後、平成19年後半以降、三大都市圏等の都心部でも地価の持ち直し傾向に陰りが見られるようになり、景気の悪化、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として、またたく間に地価は顕著な下落傾向を示すに至った。【図3】

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

		上昇			横ばい		下落				計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.8%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
計	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	

※19年第4…H19.10.1～H20.1.1、20年第1…H20.1.1～H20.4.1、20年第2…H20.4.1～H20.7.1、20年第3…H20.7.1～H20.10.1、20年第4…H20.10.1～H21.1.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、次に地区数の多い変動率区分

【図3：平成20年第4四半期地価LOOKレポート】(出典：国土交通省)

このように、最近の地価動向は、高度経済成長期やバブル期、バブル崩壊時の一律の地価の上昇や下落と異なり、個々の不動産の有する収益性に着目した地価形成がなされるようになってきていることから、地域や物件の立地によっても動きが大きく異なる個別化の傾向が顕著になるとともに、不動産投資の拡大や不動産の金融商品化等を背景に金融市場や実体経済の動向に敏感に反応し短期間で動向が変化するようになってきている。

こうした地価の個別化と急激な変化を背景に、適正な鑑定評価等を行うことは従来より難しくなっているが、こういう状況にある時こそ、鑑定評価に対するニーズと期待が大きくなってきていると考えられる。このため、きめ細かく、かつ、正確な鑑定評価等を行うため、不動産の鑑定評価等のさらなる質の向上が求められてきている。

## II 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

上述した環境の変化を踏まえ、以下のような不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組みが必要である。

### 1. 依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上

- ・ 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。
- ・ このような場合、依頼者には、統一的な視点での評価結果を得るため一つ又は少数の鑑定業者に一括して鑑定評価を依頼したいというニーズがあると考えられる。特に、これまであまり鑑定評価を依頼したことがない依頼者の



場合、このようなニーズはより大きくなると考えられる。

- こうしたニーズを背景に、鑑定業者が他の鑑定業者に鑑定評価の行為の全部又は一部を依頼する（以下「縦分業型業務提携」という。）、あるいは複数の鑑定業者が共同して鑑定評価の行為を行う（以下「横分業型業務提携」という。）といった鑑定業者間の業務提携が既に一部で見られ、今後増大していくものと考えられる。
- このような行為は、依頼者のニーズに応える意味で否定されるべきではなく、むしろ、例えば全国各地に存する不動産の鑑定評価を一度に依頼された鑑定業者が、不動産の存する地域に精通した鑑定業者に、当該地域の不動産の地域的要因や個別的要因の調査・分析を縦分業型業務提携の形で依頼することにより鑑定評価の質の向上が図られる可能性があるなど、鑑定業者の地域精通性・専門性を生かし融合させることのメリットは大きく、依頼者のニーズに応じた業務提携は促進されるべきものと考えられる。
- しかしながら一方で、業務提携が無秩序に行われる場合、依頼者と依頼を受けた鑑定業者の間や業務提携を行った鑑定業者間のトラブルの原因となりがねないばかりか、鑑定評価の質についても悪影響を及ぼしがねない。
- このようなトラブルを防ぎつつ業務提携を促進するため、以下の①から④のような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と考える。
- 業務提携を行う場合における役割分担のパターンの例（業務提携モデル例）は、以下のとおりである。
  - 1) 依頼者から鑑定評価の依頼を受けた鑑定業者が提携先鑑定業者に物件調査、価格等形成要因調査等鑑定評価の一部の業務を再委託し、その結果をもとに依頼者から鑑定評価の依頼を受けた鑑定業者に所属する鑑定士が鑑定評価を行う「鑑定補助方式（仮称）」（縦分業型業務提携の一類型）
  - 2) 依頼者から鑑定評価の依頼を受けた鑑定業者が提携先鑑定業者に一部の不動産の鑑定評価を再委託し、提携先鑑定業者が行った鑑定評価の結果を依頼者から依頼を受けた鑑定業者に所属する鑑定士が調整・検証を行って依頼者に提出する鑑定評価書を作成する「鑑定検証方式（仮称）」（縦分業型業務提携の一類型）
  - 3) 精通している地域、専門とする分野等の異なる複数の鑑定業者が共同で依頼者から鑑定評価の依頼を受け、不動産ごとに分担して鑑定評価を行うとともに、ある鑑定業者が窓口担当業者として全ての鑑定評価書について依頼者からの問い合わせ等の一次的な窓口となる「協業方式（仮称）」（横分業型業務提携の一類型）
- ①から④の取り組みに際しては、鑑定業者が実際に業務提携の実施やその信頼性・透明性の向上を図ることができるよう、必要に応じ、上記の業務提携

モデル例に応じた具体的な検討等が行われることが必要である。

#### ①業務提携を行うに際しての役割分担上の遵守事項

- ・ 適正な業務提携の実施とその信頼性・透明性の向上のため、業務提携の役割分担上の遵守事項を検討し、鑑定業者に周知することが必要である。
- ・ 遵守事項としては、例えば、証券化対象不動産の鑑定評価等、依頼者から依頼を受けた鑑定業者名及び鑑定評価の結果が第三者に広く開示・公表されるケースで縦分業型業務提携をする場合には、依頼者及び利用者に知らせることなく依頼内容の全部を一括して他の鑑定業者に委託すること（一括再委託）が行われるべきではないと考えられる。同ケースについては、併せて依頼者から依頼を受けた鑑定業者が最低限実施すべき事項、例えば鑑定評価の検証などについて検討が必要である。
- ・ また、鑑定評価法上、鑑定業者登録を行っていない者は不動産鑑定業を行ってはならず（鑑定評価法第33条）、このため、鑑定評価の業務を横分業型業務提携で行う場合に鑑定業者登録を行っていない共同受注組織（〇〇組合等）が、単独名で報酬を得て業として他人から鑑定評価の依頼を受けることや鑑定評価書を交付することはできないことになっている。このことについても、改めて業務提携上の遵守事項として周知する必要がある。

#### ②依頼者への事前説明

- ・ 依頼者への説明責任及び鑑定士に課せられた守秘義務の観点から、業務提携を行うことに関する依頼者への事前説明は原則として行われるべきであり、前述の業務提携モデル例に即して説明する事項や時期等を検討し、鑑定業者に示すなどにより的確な事前説明を促進することが必要である。
- ・ その際、後述の総括鑑定士の設置の有無についても説明事項として組み入れる方向で検討する必要がある。

#### ③業務提携を行う鑑定業者間の文書の取り交し

- ・ 業務提携が行われる場合、鑑定業者間の役割分担が明確になっていないと鑑定評価の依頼者や利用者への説明責任上の問題のみではなく、鑑定業者間のトラブルや鑑定評価の質の悪化も生じかねない。
- ・ このため、業務提携を行う鑑定業者間の契約書面その他の業務提携に際しての役割分担等に関する取り決め文書の取り交わしは原則として行われるべきであり、前述の業務提携モデル例に即して当該文書に盛り込まれるべき内容等について検討し、鑑定業者にこれを示すなどにより促進することが必要である。

#### ④鑑定士等の役割分担の明示

- ・ 説明責任の実行等適正な鑑定評価業務の実施とその信頼性・透明性の向上のためには、鑑定業者間の役割分担のみではなく、鑑定評価における鑑定士の間の役割分担の明確化及び明示も重要である。

- ・ 現在、鑑定評価法では鑑定評価書には鑑定評価に関与した鑑定士の署名押印を求めている。したがって、対象不動産の鑑定評価の核となる主たる部分の全部又は一部について、これを直接指揮し、実行し、補助する等によってその実施にあずかった鑑定士全員が鑑定評価書に署名押印する必要がある。また、依頼者からの依頼を直接受けた鑑定業者（横分業型業務提携の場合は、そのうち一以上の鑑定業者）の鑑定士は、必ず鑑定評価に関与し、署名押印すべきであり、鑑定士の役割分担の明示の前提として、これら遵守すべき点について、改めて整理し、周知徹底を図る必要がある。
- ・ その上で、証券化対象不動産の鑑定評価等その結果が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で縦分業型業務提携を行った場合には、原則として、依頼者に提出する全ての鑑定評価書について関与する複数の鑑定士を指揮するとともに鑑定評価の結果を検証し、一次的な責任を担う（すなわち、その鑑定評価書の全部分について依頼者・利用者に対する責任と監督処分上の責任を鑑定評価業務の各部分に関与した鑑定士と共同して担う）一人の総括鑑定士を決めることが必要である。
- ・ また、横分業型業務提携の場合や鑑定評価の結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼさない場合も含め、総括鑑定士を置く場合は、当該鑑定士を鑑定評価書・鑑定評価報告書に明示することについて、検討すべきである。
- ・ さらに、業務の信頼性・透明性の向上を図るとともに鑑定評価に関与した鑑定士の依頼者・利用者に対する責任及び監督処分上の責任の範囲を明らかにするため、総括鑑定士以外の鑑定士の役割分担を鑑定評価書・鑑定評価報告書に明示することについても、検討すべきである。
- ・ また、業務提携を行った鑑定業者間の役割分担の明確化のため、鑑定評価に関与した鑑定士が当該鑑定評価に関して従事した鑑定業者名も原則として鑑定評価書・鑑定評価報告書へ明示することについても、併せて検討することが必要である。
- ・ これらの事項の実効性の確保のため、鑑定評価書・鑑定評価報告書への記載の方法その他記載上留意すべき事項について検討し、鑑定業者に示す必要がある。
- ・ なお、これらの重要性・必要性は、業務提携が行われる場合のみではなく一業者内で複数の鑑定士が関与する場合も同様であり、その場合でも上記と同様の取り組みが必要である。

## 2. 研修の充実

- ・ より適正かつ信頼される鑑定評価を行うためには、鑑定士の不断の自己研鑽が必要であるが、不動産の鑑定評価をめぐる環境が I で述べたように近年大きく変化してきている中、これまで累次にわたり改正・策定してきた不動産

鑑定評価基準等やガイドライン等に的確に対応するとともに、本報告書に基づき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。また、その際、地方で業務を行う鑑定士の研修機会の確保にも留意する必要がある。

- このため、鑑定士の継続的な知識・技能の習得機会となっている（社）日本不動産鑑定協会（以下「鑑定協会」という。）の研修事業について、以下の点に留意しつつさらなる充実が必要である。
  - 証券化対象不動産の鑑定評価等個別の実務に関する重要な研修について、実務の進展に応じた定期的な実施
  - 鑑定評価実務に関する重要な研修について、カリキュラムの一層の充実、修了考査の実施等研修内容のさらなる充実及び携帯可能な証明書の交付など修了した事実を容易に示すことのできる方法の導入
  - 鑑定業者に勤務する鑑定士以外の役職員も対象にしたコンプライアンス研修の実施
  - 研修の有効期限の設定など、定期的な受講を促進するシステムの導入
  - 時と場所を選ばずに研修を受講できる方式の導入（インターネットを利用したオンデマンド方式など）
  - エンジニアリング・レポート、会計など他の専門分野に関する研修の充実や他業界での受講実績の単位としての認定等広範な知識等の習得促進
  - 研修講師としての実績の単位としての認定等研修事業を円滑に進める仕組みの導入

### 3. 他の専門家との連携・協力

- 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他の専門家との連携・協力が不可欠となってきている。
- 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一層の充実及び継続的開催を通じて、実務上の問題意識の共有と対応方針の検討、研修等における協力関係の構築・発展等を積極的に行う必要がある。
- また、CO<sub>2</sub>排出量の削減等環境問題への取り組みが社会の喫緊の課題となっている中、省エネ効果の高い建築物や長寿命の建築物等環境対応性能の高い建築物への社会的ニーズが増大してきている。このため、建築関係者等と連携・協力し、環境対応性能の高い建築物の鑑定評価の方法等について、検討を行う必要がある。

### 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ことは、土地の有効活用、ひいては国民生活の豊かさを実現する上で重要である。このためには、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である。

- ・ このための方策として、不動産に関する情報インフラの整備を総合的に推進し不動産に関する取引、収益・費用等に関する情報についても、その透明性の向上を図ることが重要であるが、これは地価公示や J-REIT の開示情報の中の不動産価格等の基となる不動産の鑑定評価の質の向上にも資するものである。
- ・ したがって、このような観点からも、従来、国土交通省で提供してきた不動産の取引価格のデータに加え、不動産の管理に係る収益・費用や賃料に関する情報を収集・蓄積し、不動産の投資や取引の参考になる指標を提供するデータベースを構築すべきである。
- ・ さらに、よりの確な情報に基づいた質の高い鑑定評価の実現と、特に証券化関連の鑑定評価における依頼者と鑑定業者との情報格差の解消のため、守秘義務の遵守を前提に鑑定士が活用できるデータベースの構築について、引き続き検討する必要がある。

### 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

- ・ 今後は、I に述べた不動産の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、さらに企業の CRE 戦略、自治体等の PRE 戦略の推進等を背景に、これまで不動産の鑑定評価をあまり利用することのなかった者による依頼が増加すると考えられる。
- ・ また、不動産の証券化や企業会計上の不動産の鑑定評価は、その結果が不特定多数の者に開示され、投資等の判断材料として利用されることにより、不特定多数の者に大きな影響を与える構造となっている。真の依頼者は、鑑定評価の結果を利用する不特定多数の者であるとも言える。このような鑑定評価には、さらなる慎重さと高い透明性・独立性が求められるところである。
- ・ このため、以下のような鑑定評価業務の信頼性の向上に向けた取り組みが必要である。

#### 1. 依頼者との契約に係る書面の取交しの促進

- ・ 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思の齟齬が発生しないよう、一層細心の注意を払わなければならない。
- ・ このため、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わり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検討し、鑑定業者に示すなどによりこれを促進することが必要である。

- ・ 当該書面に盛り込まれるべき事項としては、鑑定評価の対象となる不動産、鑑定評価書等の納品時期に関する事項、報酬額とその支払時期に関する事項、契約の解除に関する事項、他の専門家や他の鑑定業者への業務委託に関する事項等が考えられる。また、鑑定士の独立性が担保されるべき旨の記載も必要と考えられる。

## 2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実

- ・ 鑑定評価の依頼者や利用者の範囲が広がる中、また鑑定評価の対象や評価ニーズが多様になる中、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、潜在的な依頼者・利用者である国民誰もが、鑑定士・鑑定業者の基本的な情報、業務実績、研修履歴、保険加入状況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。
- ・ 具体的には、国等が保有している鑑定評価法に基づく登録情報や鑑定協会が保有している各鑑定士の研修履歴等の公開の内容面及びアクセス方法等に関する充実、さらには、鑑定士又は鑑定業者に関する推奨情報提供フォーマットの作成、インターネットの活用等が検討されるべきである。

## 3. 鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実

- ・ 高品質で依頼者・利用者に信頼される不動産の鑑定評価が確保されるためには、それに向けた鑑定士や鑑定業者自らの主体的・自立的な取組のほか、市場原理による選別等を通じた品質の向上が重要なことは言うまでもないが、鑑定士・鑑定業者や依頼者といった鑑定評価の一次的な当事者から一定の距離を置いた行政機関等の第三者によるチェックも必要であると考えられる。
- ・ そこで、鑑定評価法上鑑定士・鑑定業者を監督する立場にある国土交通省は、不動産鑑定士及び市場参加者を中心とする有識者に意見を聞きつつ適切な監督を行うとともに立入検査、書面調査、評価書審査等を内容とするモニタリングを行っているところである。また、その結果を広く公表し注意喚起を行い、不当な鑑定評価の排除や鑑定評価全体の質の向上を促している。
- ・ 今後ともこれら鑑定士・鑑定業者に対する監督・モニタリング活動を実施するとともに、不動産管理に係る収益・費用に関するデータベースの構築や、鑑定評価書に記載された収益・費用・利回り等の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、一層の充実

を図るべきである。

#### 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

- ・ 不動産証券化や企業会計上の不動産の鑑定評価は、投資家や債権者等の国民に広く大きな影響を与える可能性があることから、国民に信頼される鑑定評価と広く認められる必要がある。このため、従来の鑑定評価以上に透明性や客観性、依頼者等からの独立性・中立性を確保することが必要となる。
- ・ したがって、鑑定評価の結果が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（現時点では対象を証券化対象不動産の鑑定評価又は財務諸表の作成若しくは企業会計に関連した鑑定評価を想定している）については、以下の取り組みを進める必要がある。

##### ①鑑定業者の内部統制体制の整備

- ・ 鑑定評価の結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすこととなる証券化対象不動産の鑑定評価又は財務諸表の作成若しくは企業会計に関連した鑑定評価については、一段と上の透明性・信頼性向上を目指す必要がある。その場合、鑑定士のみならず鑑定業者の組織としての取り組みが重要となる。
- ・ このため、鑑定評価書の審査体制、個人情報その他の情報の守秘、鑑定業者内部における鑑定士の独立や鑑定部門と営業部門等他部門とのファイアウォールの確立、依頼者に対する評価額に関する経過報告のあり方、インサイダー取引の防止などに関する鑑定業者の内部統制体制のあり方について、ガイドラインを策定し、鑑定業者へ示すなどにより整備を促進することが必要である。その際、一人業者への対応についても検討することが必要である。

##### 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

- ・ 証券化対象不動産や企業会計上の要請による鑑定評価では、往々にして大規模な不動産や複雑な不動産の評価、依頼者や他の専門家から入手した複雑・高度な資料の検証・使用、大量の不動産を短期間のうちに評価するための迅速な業務などが求められる。このような場合においても鑑定評価の質を維持・向上させるためには、一つの鑑定評価に対し複数の鑑定士が関与することが望ましい。
- ・ さらに、作業を担当した鑑定士以外の鑑定士が鑑定評価書を審査する体制を整備することにより、コンプライアンス上の問題の発生の可能性を減らし、鑑定評価書の信頼性を向上させるとともに、計算ミス等単純なミスを防ぐことが可能である。
- ・ 複数の鑑定士による鑑定評価の実施については、複数の鑑定業者間で行う場合はⅡ 1の鑑定業者間の業務提携の下で、一つの鑑定業者内で行う場合は①の内部統制体制の下で行われることになるため、これらの検討の際に併せて、その実施方策等について検討し、鑑定業者に示すなどにより促進することが

必要である。

- ・ また、複数の鑑定士により鑑定評価を行った旨又は他の鑑定士による審査の有無に関する鑑定評価書への記載については、Ⅱ 1 ④の鑑定士の役割分担の明示の検討の際に併せて検討すべきである。

### ③関係者からの依頼の透明化と受注の見合わせ

- ・ 関係者からの受注が、直ちに不当な鑑定評価に結びつくわけではないが、鑑定評価の透明性・客観性を確保し投資家等からの信頼も得るためには、鑑定士・鑑定業者の独立性や中立性が目に見える形で明らかであることが望ましい。
- ・ このため、特別の関係を有する者からの鑑定評価の依頼について、依頼者にあらかじめ当該関係の存否を伝えるとともに、より詳細に鑑定評価書・鑑定評価報告書に記載することにより、その透明化を図るべきである。なお、このことは、証券化対象不動産の鑑定評価等の場合に限らず、鑑定評価の結果を依頼者以外の者が利用する場合にも適用することについて、検討すべきである。
- ・ 透明化すべき特別の関係の範囲内容は、鑑定業者や鑑定士が行う鑑定評価業務に対し依頼者その他の関係者が支配的な影響を及ぼすことができるかどうか、鑑定業者や鑑定士が鑑定評価業務の実施に当たり依頼者や鑑定評価の利用者の直接の利害を特に考慮する立場にないかどうか等の観点から検討が行われるべきである。
- ・ また、透明化すべき特別の種類の種類としては、対象不動産に対する利害関係のほか、依頼者（証券化対象不動産の鑑定評価の場合の実質的な依頼者となるアセットマネージャー等を含む。）や鑑定評価の利用者と鑑定業者・鑑定士の資本関係・人的関係・取引関係などが考えられる。
- ・ また、結果が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の場合に受注を見合わせるべきケースについて検討するとともに、見合わせるべき利害関係の範囲内容を鑑定業者等に示すなどの促進策について検討が必要である。
- ・ なお、鑑定士と依頼者の長期継続的な業務上の関係を制限すること（いわゆるローテーションシステム）については、鑑定評価の信頼性の確保に一定の効果が見込まれる一方、同一不動産の継続評価等の安定性や業務の効率性等を考慮する必要があることから、引き続き利用者等の意見も聴きつつ検討すべきである。

## 5. ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表

- ・ 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は、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。

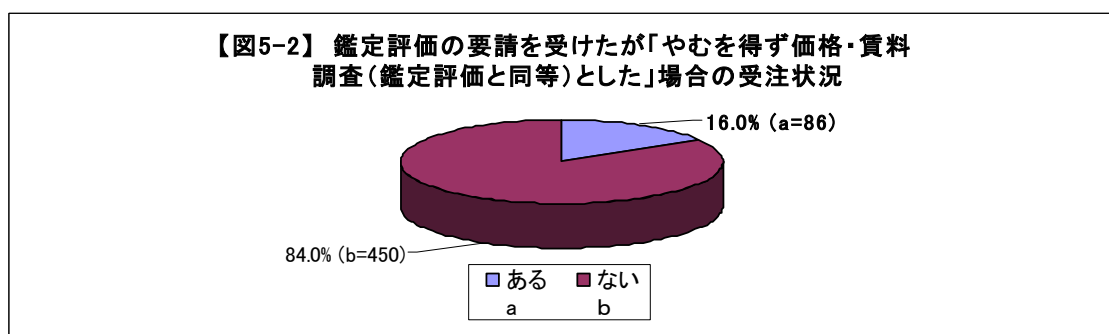
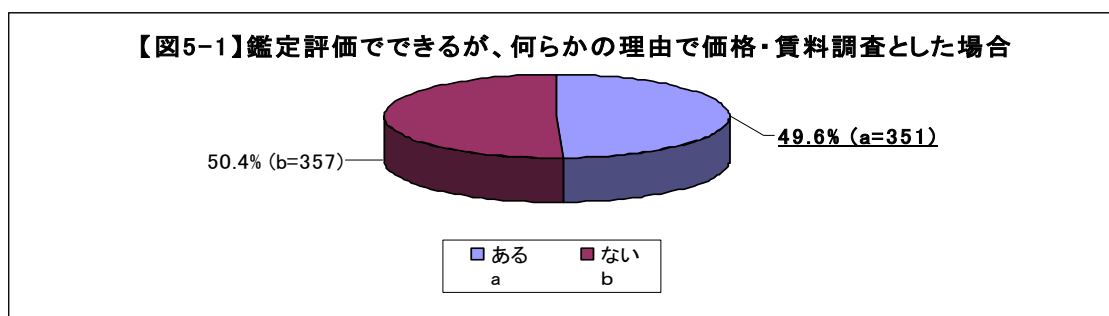
- ・ このため、例えば鑑定評価額のほか価格の変動リスクもわかりやすく見せてほしいなど、依頼者・利用者のニーズを常に敏感に捕らえ、今後とも国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会等の場で不動産鑑定評価制度について必要な検討を行うとともに、その結果を踏まえ、必要に応じ、不動産鑑定評価基準や各種ガイドライン等の機動的な見直し、公表を図ることが必要である。
- ・ また、鑑定協会の策定している実務指針等についても、その機動的な見直し及びそのうち重要なものについての公表が鑑定評価の信頼性・透明性の向上を図る上で必要である。

## 6. 鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進

- ・ 前述のように鑑定評価の依頼者と利用者の範囲が広がり、また鑑定評価に対する期待が増す中で、公正な立場から正常な不動産の時価を求める鑑定評価の役割を全うするためには、鑑定士は鑑定評価の質の向上を図るため鑑定評価額及び還元利回り・割引率等の評価額の決定の重要な要素等について更に十分に吟味・検討するとともに、依頼者や利用者十分に理解できるように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、利用者に対し鑑定評価の考え方やプロセス等をより正確に伝えるとともに、鑑定評価の質の向上に資する効果もあると考えられることから、不動産証券化や企業会計上の不動産の時価評価における鑑定評価等その結果が投資家や債権者等の国民に広く大きな影響を与える可能性がある場合においては、依頼者による鑑定評価額の決定理由などの鑑定評価書の重要な部分についての積極的な公表が望まれる。なお、その際、鑑定評価の利用者である国民に誤解を与えず、かつ、分かりやすい内容にするとともに、国民が誰でもアクセスできるような公表方法に留意が必要である。
- ・ また、鑑定評価の依頼者・利用者が鑑定評価をより適切に依頼・利用できるようにするためには、依頼者・利用者である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。このため、鑑定評価額の性格（正常価格の意味、鑑定評価の方法、実際に売買される場合のリスク等）や鑑定評価書の見方、鑑定評価に必要な手順・期間・情報等に関する情報も併せて積極的に提供する必要がある。さらに、依頼者に対して、鑑定士・鑑定業者の独立性確保の必要性についての理解も促進する必要がある。

#### 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

- ・ 鑑定士・鑑定業者の業務は、従来、地価公示等の公的土地評価や訴訟に係る評価、公共補償に係る評価といった公的需要に基づくもの、あるいは個別の売買対象不動産や担保対象不動産に係る評価など定型的な不動産鑑定評価が中心であったが、近年、依頼者のニーズの多様化等を背景に、これらとは異なる業務の増加が見られる。現に、多くの鑑定業者において、不動産鑑定評価基準によらない価格又は賃料（以下「価格等」という。）の調査が行われている。【図5】



【図5：不動産鑑定評価基準によらない価格等調査】

- ・ これは、鑑定士・鑑定業者には、定型的な鑑定評価という従来型の業務だけでなく、依頼者の様々なニーズに応じて専門的知識や経験を活用した市場分析や不動産の投資や売買に関するコンサルティングから簡便な価格等の調査まで幅広いサービスを提供する業務が期待されていることの証左である。
- ・ 特に、I に述べた企業会計における不動産の時価評価の一部義務化やCRE戦略・PRE戦略の進展等を背景に、大量の不動産を一括して、短期間かつ用途に見合っ低廉に評価するニーズ等の増大が見込まれるが、これにより現行の不動産鑑定評価基準によらない価格等の調査のニーズの増大が想定される。
- ・ また、例えば、既存住宅の購入を希望する者で購入する住宅の価格について鑑定士による簡便な評価を得たいというニーズも多く、これも不動産鑑定評価基準によらない価格等の調査の潜在需要と考えられる。

- ・このようなニーズに対しては、鑑定士・鑑定業者は基本的にはニーズに対応したサービスをその専門的知識や経験を活かしつつ提供することにより積極的に応えていくべきものと考えられる。
- ・しかし一方で、低廉かつ短期間で結果を得たいがために依頼目的や結果の利用範囲等に見合わない簡便な価格等の調査が依頼されたり、簡便な価格等の調査が鑑定士・鑑定業者が認識していた範囲を超えて利用され、トラブルが発生する可能性がある。例えば、依頼者の内部検討目的で鑑定士が行った簡便な価格等の調査について、その結果のみが依頼者以外の者に開示・公表されると、依頼者や利用者が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との差がわからず誤って理解する可能性があり、これは、鑑定士や鑑定業者にとってもトラブルの原因となりかねない。
- ・これを防ぐためには、まず鑑定評価等に関する依頼者・利用者の理解を促進することが必要であるが、鑑定士の知識や専門性を生かした不動産鑑定評価基準によらない価格等の調査を安心して依頼者が依頼するとともに利用者が安心して利用でき、また、鑑定業者にとっても安心して業務を遂行できる環境整備のため、以下の1、2に掲げるような価格等の調査の業務の方法等に関するルールを定める必要がある。
- ・併せて、これらの業務に関し国等が法律に基づき処分をする場合の基準を策定し、これらを鑑定士・鑑定業者や依頼者に広く周知することが必要である。
- ・また、Iに述べた不動産の鑑定評価等をめぐる環境の変化に対応するため、II 2. 研修の充実、II 3. 他の専門家との連携・協力、III 2. 鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実等について、不動産鑑定評価基準によらない価格等の調査も念頭に置いた取り組みが行われることが必要である。
- ・なお、以下で「価格等調査」とは、鑑定士が行う不動産の価格等の調査をいい、鑑定評価業務（鑑定評価法第3条第1項）として行われる場合と隣接・周辺業務（同条第2項）として行われる場合の両方がある。
- ・さらに、鑑定士が価格等調査を行う場合には、いわゆる隣接・周辺業務に該当する場合であっても、信頼性確保の観点から、成果報告書に鑑定士が行った旨を記載することが望まれることから、この旨を鑑定業者に示す等により、促進することが必要である。

#### 1. 価格等調査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

- ・鑑定士が価格等調査業務を実施する場合、鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準である不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われることが原則であり、同基準に則らない価格等調査が是認されるのは、依頼目的や結果の利用者等の範囲からみて妥当と判断される場合に限られる。

- また、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の内容及び手法は、依頼者のニーズに応じて様々なものとなることが想定される。
- このため、鑑定士は、価格等調査の依頼目的や結果の利用者等の範囲等について業務の開始前に依頼者に確認し、当該目的や利用者等の範囲に適した調査の基本的事項や手順等を判断し、これを依頼者に知らせ合意を得ることが必要である。
- また、この結果不動産鑑定評価基準によらない価格等調査を実施した場合、当該価格等調査の結果が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは異なる可能性がある旨や、当該価格等調査は事前に確認した目的と利用者を前提として行われたものでありその他の目的での使用及びその他の者への開示は想定していない旨を記載することとする等、成果報告書への記載事項に関してもルールが必要である。
- したがって、別紙の案のように、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（「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（仮称）」。以下「価格等調査ガイドライン」という。）を策定すべきである。
- なお、別紙の価格等調査ガイドラインの内容のうち、不動産鑑定評価基準等にも反映することが必要と考えられる事項については、価格等調査ガイドラインの策定に併せ、不動産鑑定評価基準等を改正すべきである。

## 2. 目的別の価格等調査に関するルールの策定

- 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査は、基本的に依頼目的や結果の利用者等の範囲も踏まえつつ依頼者のニーズに応じて行われるべきものであるが、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（財務諸表の作成のためなど）のために行われるものについては、一定以上の質の確保が特に重要である。
- このため、このような依頼目的で行われる価格等調査について、目的に応じた最低限の調査の方法や手順を確保するため、目的別に実施すべき調査の方法・手順などルール化すべき目的や内容について検討を行い、可能なものから順次、ルールを策定すべきである。
- また、鑑定士による他の鑑定士の作成した鑑定評価書のレビューなど、価格等調査に該当しない業務についても、社会的な要請に応じて、個別にルールの策定を検討していくべきである。

## V 本報告書に掲げられた事項の実施について

### 1. 実施に際しての官民の役割分担について

- ・ II からIVに記載された事項については、具体的な取り組みが行われることが重要であるが、高度な知識を有する専門家である鑑定士の自律性の観点から、またその検討や実施に当たって必要となる専門性や業務実態への精通性の観点から、質が高く依頼者・利用者に信頼される鑑定評価に向けた業界団体の自主的・主体的な取り組みに委ねることが望ましい事項も少なくない。
- ・ したがって、具体的な取り組みの実施に際しては、国等と業界団体とが適切に官民の役割分担を行うべきであるが、その際、このための国の役割は鑑定士・鑑定業者が一律に遵守すべきで国等が指導・監督するために必要となる規制・ルールの策定や、情報収集等の面で国が行うことが効果的である事項にできる限りとどめることが望まれる。
- ・ 他方、業界団体の自主的・主体的な取り組みが望まれる項目としては、例えば、II 1.「依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上」やIII 1.「依頼者との契約に係る書面の取り交わしの促進」、III 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」等に記載された取り組みがあるが、このうち鑑定業者に係るものについては、自主的に「不動産鑑定業者ガイドライン（仮称）」として集約し、鑑定業者に対して研修を行うことは極めて有意義であると考えられる。
- ・ また、II 2.「研修の充実」に記載された取り組みについては、鑑定評価法第49条に基づき鑑定士等の団体が行う研修として、現在業界団体が行っている研修の更なる充実が望まれる。
- ・ さらに、IVの価格等調査全般に係る業務の目的や範囲の確定等に関するルール及び目的別の価格等調査に関するルールの円滑な施行のための取り組みや、III 2.の鑑定士・鑑定業者の業務実績・研修履歴等の情報の公開の充実についても、国の検討や研修の充実と併せて、業界団体においても推進されることが期待される。
- ・ なお、業界団体がこれらの取り組みを円滑に実施するため、団体の体制の強化についても検討が望まれる。
- ・ このように、国と業界団体はそれぞれの役割を踏まえながら取り組みを実施すべきであるが、実施に当たり両者は十分に情報交換し、連携・協力しながら「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」前進していくべきである。

### 2. 本報告書のフォローアップ等について

- ・ 以上の取り組みの実施状況等については、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を定期的で開催し、フォローアップを行うべきである。

- また、IV 2. の目的別の価格等調査に関するルールを策定するに当たっては、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会に小委員会を設けて、専門的・実務的な意見を聞くなど、有識者の意見を聴きつつ検討を進めるべきである。