

国土地第 328 号
平成 19 年 3 月 20 日

社団法人日本不動産鑑定協会会長 殿

国土交通省土地・水資源局長

証券化対象不動産の鑑定評価等の適正な実施について

先般、証券取引等監視委員会が内閣総理大臣及び金融庁長官に対し、不動産投資信託の運用会社である（株）ダヴィンチ・セレクトを行政処分するよう勧告し、平成 19 年 3 月 13 日付けで金融庁長官が行政処分を行った件に関連して、不動産鑑定業者の対応について調査を行ったところ、不当鑑定等の処分に該当するものはなかったが、依頼者とのやりとりが不十分であったことなどにより、鑑定評価に必要な資料の適切な入手・確認が不十分であった点等が見受けられた。

これらは、不動産鑑定業者全般において、今後の鑑定評価実務上注意すべき点であるとともに、不動産証券化に係る鑑定評価は、依頼者はもとより多数の投資家の利害に関わるものであることに鑑み、下記の点について、貴協会会員等に周知、徹底されたい。

また、国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会における証券化対象不動産の鑑定評価に係る不動産鑑定評価基準の改正の検討にあわせて貴協会において検討されている「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針（案）」において、下記についての具体的な実務の手順等を明らかにし、協会会員等に周知徹底するよう要請する。

記

1. 受注に当たっては、適正に業務を行うために必要な期間及び必要な資料の入手可能性等を慎重に吟味し、適切な処理計画を策定すること
2. DCF 法等の適用に必要な収益費用項目とその具体的な内容を依頼者に明確に提示・説明すること、また、依頼者から入手した資料が適切であることを十分確認・検証すること
3. DCF 法の適用等において活用する資料の妥当性や判断の根拠を鑑定評価書に記載すること