

証券化対象不動産の鑑定評価基準について

平成19年2月23日
国土交通省土地・水資源局

証券化対象不動産の鑑定評価基準の必要性

H14鑑定評価基準の改正

不動産の証券化に対応し、DCF法などの基本的な考え方を盛り込む

市場の拡大

実務の進展

(課題)

- ・ 鑑定評価の手順の複雑化
- ・ 複数鑑定評価書の比較容易性
- ・ キャッシュフロー予測や利回りの説明精緻化

不動産証券化市場のプレイヤーとしての不動産鑑定士に対する要請

- ・ 広範な投資家等にも影響を及ぼし、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼等に重大な影響を与えるという認識が必要
- ・ 必要な資料、データ、手順等の詳細を依頼者に説明し、理解と協力が必要
- ・ 他の専門家との連携

国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討

証券化対象不動産の鑑定評価基準の策定

(ポイント)

対象不動産に関する確認
エンジニアリングレポートの取扱いなどの明確化
DCF法の収支項目の統一と適用過程の明確化 など

(証券化対象不動産の鑑定評価に係る信頼性の向上に向け)
実務への的確な反映
情報共有や研修などの推進
不動産鑑定士以外の理解の向上

エンジニアリングレポートの取扱いなどの明確化

証券化対象不動産の鑑定評価

依頼者に対してエンジニアリングレポートの提出を求め、その内容を分析し、鑑定士が自ら判断した上で鑑定評価に反映させる

ただし、既に鑑定評価が行われたことがある証券化不動産の再評価や証券化対象不動産が更地の場合等には、鑑定士等の判断により鑑定評価が可能

適正な判断・反映を促すツール

ERの入手・判断・活用の経緯の記載を標準化

鑑定評価報告書への記載項目の例

ERの基本的属性	<ul style="list-style-type: none"> ERの作成依頼者 ER作成者 調査年月日及び発行年月日
ERの入手経緯、対応方針等	<ul style="list-style-type: none"> 入手先(氏名及び職業等) 入手年月日 ER作成者からの説明の有無等 依頼者から入手したERについて鑑定評価を行う上での対応方針、不動産鑑定士等の独自調査の考え方等
当該鑑定評価に必要と不動産鑑定士等が考える専門性の高い個別的要因調査についての対応の別	<p>下記に掲げる調査項目について、依頼者から提供されたERを活用したか、鑑定士の独自調査の実施によるものかの別を記載する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 公法上及び私法上の規制、制約等に関する調査(法令順守状況調査) 修繕計画 耐震性調査 再調達価格 有害な物質(アスベスト等)の使用調査 土壌汚染調査 地下埋設物調査
鑑定評価への反映にあたって上記項目についての不動産鑑定士等の判断	<p>専門性の高い個別的要因調査に関する対応について、ERの記載内容を反映した場合、独自調査で対応した場合、反映不要と判断した場合等の内容、根拠等</p>

- ・エンジニアリングレポートの重要性の増大
- ・依頼者から受け取るエンジニアリングレポートは様々

DCF法等の収益支出項目の統一と適用過程の明確化

- ・ DCF法等は、将来キャッシュフローの予測に基づく現在価値を求める優れた方法であるが、想定条件が多く、適用過程が不明確になるおそれがある。
- ・ DCF法等の収益支出項目が異なるため、複数の鑑定評価報告書が容易に比較できない。

- ・ 適用過程を鑑定評価報告書に明記
- ・ 統一された収益支出項目を用いることにより比較容易性向上

