

鑑 129 号
平成 22 年 8 月 26 日

会 員 各 位

社団法人 日本不動産鑑定協会
会 長 神 戸 富 吉
(職 印 省 略)

**「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価の
適正な実施について（平成 22 年 8 月 25 日付国土交通省
地価調査課長通知）」の徹底について（通知）**

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、国土交通省土地・水資源局地価調査課長より当職に宛て、平成 22 年 8 月 25 日付「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価の適正な実施について」（国土鑑第 30 号）が発出されました。

会員各位におかれましては、現物出資の目的となる不動産に係る鑑定評価の重要性に鑑み、「鑑定評価の依頼目的や依頼者及び提出先等の確認、対象不動産の確認を徹底するほか、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときには依頼を謝絶する等、適正な鑑定評価が実施されるよう」との要請につきまして、厳守・励行を強くお願い申し上げます。

なお、平成 4 年 7 月 20 日付鑑 55 号「商法上の現物出資・財産引受・事後設立の目的となる不動産に係る弁護士の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点について」の改定及びその理解の促進に努められたいとの要請につきましては、証券化鑑定評価委員会において同留意点の改定を進めているところであり、その結果を得ましたら、会員各位へ周知のうえ証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修等を通じてその理解の促進を図ることといたします。

敬 具



平成22年8月25日
国土鑑第30号

社団法人 日本不動産鑑定協会会長 殿

国土交通省土地・水資源局地価調査課長



会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価の適正な実施について

昨今の厳しい市場環境の下、企業が資金調達のため第三者割当増資を行う際に、募集株式と引き換えに現物出資（社債や不動産等、金銭以外の財産を払い込むこと）が少なからず行われており、不動産が現物出資された事例も複数存在している。

現物出資にあたっては、会社法（平成17年法律第86号）上、裁判所が選任する検査役により、その価額の調査が行われるのが原則となっているが、現物出資される財産が不動産である場合には、価額の相当性について弁護士、公認会計士又は税理士等による証明及び不動産鑑定士による鑑定評価を受けたときは、当該検査役による調査は不要とされている（同法第33条第10項第3号（会社設立時）、同法第207条第9項第4号（募集株式の発行時）または同法第284条第9項第4号（新株予約権の行使時））。

この現物出資の目的となる不動産の価格が、仮に不適切であった場合には、現物出資を受けた会社の財務基盤が損なわれるほか、多数の投資家に損害を与える原因ともなることなどから、現物出資を伴う第三者割当増資が適切に行われているかは、証券取引等監視委員会において重大な関心をもって注視している事項の一つとなっており、今般、同監視委員会より、現物出資される財産が不動産である場合の当該不動産にかかる鑑定評価の適正性の確保について要請を受けたところである。

現物出資される不動産の価額の相当性は、鑑定評価額に基づいて判断がなされるため、当該鑑定評価が不適切であった場合には、当該不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者が、その責任を問われるだけでなく、不動産鑑定士に対する国民の信用が失墜し、不動産の鑑定評価の適正な実施に弊害を及ぼすことにも繋がりがうるものである。

貴協会におかれては、平成4年に「商法上の現物出資・財産引受・事後設立の目的となる不動産に係る弁護士の証明並びに不動産鑑定評価上の留意点に

ついて」を発出するなど、従来から現物出資の目的となる不動産の鑑定評価の適正な実施の確保に努められているところであるが、昨今の経済状況等を踏まえ、引き続き適切な鑑定評価が確保されるよう、上記留意点の改定及びその理解の促進に努められたい。併せて、貴協会員に対して、鑑定評価の依頼目的や依頼者及び提出先等の確認、対象不動産の確認を徹底するほか、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときには依頼を謝絶する等、適正な鑑定評価が実施されるよう周知を図られたい。