

平成 18 年 11 月 7 日  
(社)日本不動産鑑定協会

## 「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」の位置づけについて

平成 18 年 8 月に公表し、パブリックコメントを募集致しました「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」（以下「実務指針（案）」という。）に関しましては、投資用不動産の評価に関する国の動きに対応して、以下のようにその位置づけを変更しましたのでお知らせいたします。

### 1. 8 月以前の考え方

平成 18 年 8 月 7 日付け『「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」の公表について』におきましては、今回公表した部分のパブリックコメントにおける意見を踏まえ、本年 10 月、あるいは 11 月に、国土交通省に報告した上で、当会の留意事項として発効させる予定でした。

### 2. 国の動き

8 月 1 日に国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会（緒方部会長）が再開され、「投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会（村木委員長）」の設置が決まり、9 月 28 日に第 1 回の会合が開かれました。あわせて、以前より地価調査課に設置されていまして「不動産証券化に係る鑑定評価とデューデリジェンスのあり方に関する検討委員会（緒方座長）」の第 3 回会合が 10 月 2 日に開催され、国が「証券化対象不動産に係る『不動産鑑定評価基準』の特別基準（仮称）」（以下「特別基準」という。）を作成する方針を決定しました。

### 3. 特別基準について

国の「投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会」において

- ① 特別基準についての基本的な考え方
- ② 対象とする不動産の範囲
- ③ 証券化対象不動産の鑑定評価にあたっての手順等
- ④ 鑑定評価報告書の記載の標準化
- ⑤ その他

というような構成で素案を作成し、パブリックコメントを実施のうえ不動産鑑定評価部会で成案を決定し、諸手続きを経て、遅くとも平成 19 年夏までには施行していく。

### 4. 鑑定協会の対応

証券化不動産の鑑定評価等に関して国土交通省の対応も目まぐるしく、当会でも、6 月 5 日並びに 29 日の国土交通省土地・水資源局長から当会会長宛に通知された「証券化対象不動産の鑑定評価等の適正な実施について」検討するため、7 月 4 日に「証券化関連鑑

定評価の水準向上及び適正化確保に関する特別委員会（横須賀委員長）」を、また、地価調査課に設置されていた「不動産証券化に係る鑑定評価とデューデリジェンスのあり方に関する検討委員会（緒方座長）」で、「特別基準」を作成することが決定されたのを受けて、当会にも「鑑定評価とデューデリジェンスのあり方に関する特別委員会（熊倉委員長）」を10月10日に設置しました。

このような状況に鑑み、上記2. 3. の国の動きに対し、当会上記1. の方針を変更し、国の動きに対応した、実務指針検討体制を再編成することといたしました。

- (1) 当会に「鑑定評価とデューデリジェンスのあり方に関する特別委員会（熊倉委員長）」を設置し、国の特別基準の原案作成に参加する。この特別委員会には、国土交通省の委員も参加する。
- (2) 法務鑑定委員会にある証券化不動産関連専門委員会（村木委員長）を再編し、(1)の当会のメンバーとほぼ同じメンバーで、当会の実務指針を特別基準との関係も踏まえたうえで、全体を検討する。
- (3) 「証券化関連鑑定評価の水準向上及び適正化確保に関する特別委員会（横須賀委員長）」は、主にデータ収集体制、研修体制を担当する。
- (4) 本年3月22日付文書で会員に送付した「不動産の証券化に係る鑑定評価等の留意事項の作成について（お知らせ）」の論点整理、検討項目案全体については、上記(1)から(3)の委員会で検討した内容を、国の特別基準策定の動きにあわせて、これとの整合性をとりながら順次公表する。
- (5) 8月に行ったパブリックコメントについては、別紙の回答(案)を公式回答とし、その他の意見については、(1)から(3)の委員会において検討するための参考資料として活用する。

以 上