

業務指針の一部改正について

以下の指針について、平成 27 年 3 月 17 日付で一部改正を行いました。

- ・不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針
- ・不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針

改正後の指針については、平成 27 年 4 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価業務から適用されます。

1. 改正内容

- (1) 「不動産鑑定評価基準」等及び「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と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」(「価格等調査ガイドライン」)等が平成 26 年 5 月 1 日付で一部改正されたことを踏まえた、文言等の軽微な修正
- (2) かねてより当連合会会員より運用について指摘を受けていた点の改正

2. 上記(2)にかかる改正点

- ◆ 「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」における「報告書審査制度」
：2名以上の不動産鑑定士が所属する事務所における報告書審査について

<改正前>

証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務以外の「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」の場合、「不動産鑑定士が1名しか在籍しない事務所」については、「自己による報告書審査の特例」を認めています。一方、「不動産鑑定士が2名以上在籍する事務所」については、「自己による報告書審査の特例」の適用はなく、「必ず署名不動産鑑定士以外による報告書審査」(例えば、不動産鑑定士が2名在籍で、2名とも署名不動産鑑定士となる場合は、外部提携による報告書審査)が必要となります。

<改正後>

- ・「4頁-7.品質管理(3)」に以下の下線の文言を追加。

上記(2)の方針・手続きに定めるべき報告書審査は、署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士1名以上(この場合の報告書審査を行う不動産鑑定士を報告書審査鑑定士という。)が担当することとし、報告書審査の項目等は前項により定めた内容によることとする。

なお、不動産鑑定士が1名だけの事務所にあつては、署名不動産鑑定士自ら報告書審査を行うことができる。また、不動産鑑定士が2名以上所属する事務所にあつて、所属する全ての不動産鑑定士が署名不動産鑑定士となる場合は、署名不動産鑑定士相

互に報告書審査を行うことができる。ただし、証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務の場合は、業務提携等により、必ず署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士が報告書審査を担当しなければならない。

この場合、報告書審査鑑定士の氏名は、「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」に従い、役割分担表に記載するものとする。

証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務の場合は、引き続き、署名不動産鑑定士以外の報告書審査が必要です。一方、これら以外の「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」において、事務所に所属する不動産鑑定士全員が当該案件の署名不動産鑑定士となる場合は、事務所の所属人数に限らず、当該案件の内容等を十分に把握している署名不動産鑑定士同士による「相互審査」が許容されることとなります。