

新	旧
<p data-bbox="91 145 1104 212">「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査に関する実務指針（案）</p> <p data-bbox="91 456 1104 600">「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。以下「投信法」という。）及び「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号。以下「資産流動化法」という。）においては、特定資産が不動産であるときは、当該資産の取得等の際に、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて価格等の調査を行わなければならないことが規定されている。</p> <p data-bbox="91 611 1104 754">特定資産の価格等の調査に関しては、当協会において不動産鑑定士が投信法等に係る特定資産の価格等の調査を行う場合における留意点等を取りまとめ、平成14年7月16日付けで『「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について』を策定し、これに従って実務対応を行ってきたところである。</p> <p data-bbox="91 766 1104 989">その後、平成19年4月には不動産鑑定評価基準が改正され、各論第3章として証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の規定が追加されたほか、平成21年8月には「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の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」（以下、「価格等調査ガイドライン」という。）が策定され、鑑定評価だけでなく鑑定評価以外の価格調査を含めた価格等調査に関して調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等が明確となった。</p> <p data-bbox="91 1000 1104 1106">また、特定資産の価格等の調査の受託状況をみると、投信法関連の調査は公認会計士が会計監査等の他の業務とともに受託・実施することが一般的であり、資産流動化法関連の調査については不動産鑑定士が受託するケースが多いという実態がある。</p> <p data-bbox="91 1117 1104 1297"><u>このような現状を踏まえて、今般、資産流動化法における特定資産の価格等の調査を不動産鑑定士が行う場合の実務上の手続きや留意点等を再整理し、表題のとおり『「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査に関する実務指針』（以下、「本実務指針」という。）として取りまとめた。今後、特定資産の価格等の調査を行うに当たっては、本実務指針に従って適切に対応する必要がある。</u></p>	<p data-bbox="1131 145 2134 212">「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について（平成14年7月16日）</p> <p data-bbox="1131 296 1637 328">I 本運用指針を定めるに至った背景・経緯等</p> <p data-bbox="1131 376 1375 408">1. 本運用指針の性格</p> <p data-bbox="1131 456 2134 561">「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。以下「投信法」という。）においては、以下に記載するように、特定資産の価格等に関する調査を行う者として、不動産鑑定士があげられている。</p> <p data-bbox="1131 572 2134 678">この調査に関して、特定資産が不動産である場合に踏まえるべき鑑定評価の留意事項としては、平成12年11月に当協会において『「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について』を既に定めているところである。</p> <p data-bbox="1131 689 2134 794">本運用指針は、特定資産の評価に関する専門家として、弁護士や公認会計士等と同様の立場で投信法で定める特定資産の価格等の調査を行う際の実務上の運用指針として取りまとめたものである。</p>

新	旧
<p>I 特定資産の価格等の調査の概要</p> <p>1. 特定資産の価格等の調査とは</p> <p><u>特定資産の価格等調査とは、取引当事者によって決定された取引価格について、事後的に調査人が当該取引価格と比較可能な価格を入手し両者を比較することであり、資産流動化法においては、特定目的会社は募集優先出資並びに募集特定社債の引受けの申込みをしようとする者に対し、特定資産の価格につき調査した結果を通知しなければならない(資産流動化法第40条第1項8号、第122条第1項18号)。</u></p> <p>特定資産の価格等の調査は、特定資産が不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう)であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査したものに限り(資産流動化法40条第1項8号、第122条第1項18号)とされ、調査した結果並びに当該調査を行った者の氏名又は名称及び当該調査に係わる資格を資産流動化計画に記載しなければならないとされている(資産流動化法第5条第1項第3項及び同法施行規則第18条4号)。</p> <p>特定資産の価格等の調査を行うことができるのは、要件を満たす弁護士又は弁護士法人、公認会計士又は監査法人及び不動産鑑定士等であるが(資産流動化法施行令第15条)、不動産鑑定士が特定資産の価格等を行うことができるのは、特定資産が不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。)及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限定される。</p> <p>なお、特定目的会社の役員又は使用人、資産流動化法第40条第1項第8号の規定する鑑定評価を行う者、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年法律第152号)の規定により資産流動化法第40条第1項第8号の規定による調査に係る業務をすることができない者は特定資産の価格等の調査を行うことができない(資産流動化法施行令第15条第1項第4号)。</p> <p>2. 資産流動化法における特定資産の価格等の調査の意義</p> <p><u>資産流動化法では、特定資産の価格等の調査の目的及び調査方法等について特に規定されていないが、募集優先出資や募集特定社債の引受けの申込みを行う投資家を保護するという立法の趣旨を鑑みると、特定資産の取引価格が取引当事者により恣意的に決定されること等によって投資家等が不当な不利益を受けないようにするために、取引価格について客観的な判断を行い得る専門的知識を有する第三者による調査が必要であるとの考え方に基づいている。</u></p>	<p>2. 特定資産の価格等の調査の概要</p> <p>「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。以下「投信法」という。)においては、投資信託委託業者(投信法第2条第18項に規定する投資信託委託業者をいう。)又は信託会社等(投信法第4条に規定する信託会社等をいう。)の調査義務者(以下「調査義務者」という。)は、特定資産(証券取引所に上場されている有価証券等を除く。)の取得又は譲渡等が行われた場合には、特定資産の評価に関し専門的知識を有する者(以下「調査者」という。)に価格等を調査させなければならないこととされている(投信法第16条の2(委託者指図型投資信託)、第34条の4(投資法人)及び第49条の11(委託者非指図型投資信託))。</p> <p>また、調査する資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合には、外部の不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査しなければならないこととされている(投信法第16条の2第2項、第34条の4第2項及び第49条の11並びに投信規則第33条第3項第6号、第7号及び第54条第2項)。</p> <p>この調査の結果については、調査を行った者の氏名又は名称並びに調査の結果及び方法の概要を投資信託財産についての運用報告書(投信法第33条)又は投資法人の資産運用報告書(投信法第129条)上で開示しなければならないこととされている(「投資信託財産の貸借対照表、損益及び剰余金計算書、附属明細表並びに運用報告書に関する規則(平成12年総理府令第133号)」第58条第1項第16号及び「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則(平成12年総理府令第134号)」第59条第1項第15号)。</p> <p>特定資産の価格等の調査のポイントは以下のとおり (略)</p> <p>3. 投信法における特定資産の価格等の調査の意義</p> <p>投信法における特定資産の価格等の調査は、上場されている有価証券等(指定資産)については調査対象から除外されていることから分かるように、特定資産が公開取引市場等の透明性のある場で取引が行われない場合には、取引当事者により特定資産の取引価格が恣意的に決定される恐れがあるので、投資家保護の観点から客観的な評価を行い得る専門的知識と豊富な経験を有する外部の専門家による調査が必要であるとの考え方に基づいていると考えられる。</p>

新	旧
<p>特に、不動産については、その取引価格の決定過程には取引所取引のような透明性が必ずしも確保されておらず、取引価格が適正かどうかを見極めることが非常に困難であることから、不動産の価格についての専門家である不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて価格等の調査を行うこととなっている。</p> <p><u>さらに、不動産鑑定士が鑑定評価のみならず、特定資産が不動産の場合に価格等の調査を行うことができるようになっているのは、価格等調査において踏まえることになっている他の不動産鑑定士による鑑定評価の内容を精査することができるためであると考えられる。このような不動産の鑑定評価に係る専門的事項についての判断は弁護士や公認会計士等では難しいので、不動産鑑定士に期待されている役割は大きいといえる。</u></p> <p>上記については、投信法においても基本的に同様であり、投資法人のよる特定資産の取得及び譲渡の際に行われている不動産の鑑定評価と特定資産の価格等の調査は、取引価格等に関する情報開示とともに、投資家保護を担保する重要な手続きとして位置づけられる。</p> <p>II 資産流動化法における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査に当たって実務上留意すべき事項</p> <p>1. 調査の内容及び手続き</p> <p>不動産鑑定士が特定資産の価格等の調査を行うことができるのは、特定資産が不動産、不動産に関する所有権以外の権利（賃借権又は地上権）の場合と、不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限られる。</p> <p>(略)</p> <p>(1) 特定資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合</p> <p>特定資産の価格等の調査とは、調査の対象となる特定資産の取引価格について、事後的に調査者が当該取引価格と比較可能な鑑定評価額とを比較することである。</p> <p>具体的には、取引の対象となった特定資産を対象不動産とする鑑定評価書及び売買契約書等を入手して、以下の1)～2)に掲げる調査を行ったうえで、鑑定評価額と取引価格とを比較し、調査結果を記載したに調査報告書を作成する。</p> <p>この場合において、取引価格の決定手続きの公正性等については、調査を依頼する特定目的会社等から提示された経営者確認書により確認し、調査者としての判断は行わない。ただし、踏まえるべき鑑定評価の内容が不相当と判断される場合は、特定目的会社等から適当と認められる鑑定評価書を新たに取得したうえで調査を行う必要がある。</p>	<p>II 不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査についての運用指針</p> <p>1. 調査の内容及び調査手続き</p> <p>不動産鑑定士が価格等の調査を行えるのは、調査する資産が①不動産、不動産の賃借権又は地上権、②不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限られる（投信令第22条第3号（委託者指図型投資信託）、第34条第3号（投資法人）及び第49条第1項第3号（委託者非指図型投資信託））。</p> <p>(略)</p> <p>(1) 特定資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権の場合</p> <p>① 価格調査</p> <p>価格の調査とは、投資信託又は投資法人が行った、調査の対象となる取引の際の価格（取引価格）について、事後的に、調査者が当該取引価格と比較可能な鑑定評価額と比較することである。</p> <p>具体的には、取引の対象となった不動産を対象不動産とする鑑定評価書を入手して、以下の1)～3)に掲げる調査を行ったうえで、鑑定評価額と取引価格とを比較する。</p> <p>調査結果が妥当なものと判断された場合は、確認事項及び当該鑑定評価書における鑑定評価額決定の概要を記載して、鑑定評価額と取引価格とを併記した調査報告書（文例1参照）を作成する。</p>

新	旧
<p>1) 鑑定評価の前提条件の妥当性</p> <p>a. 鑑定評価の依頼目的</p> <p>鑑定評価の依頼者と依頼目的の確認を行う。</p> <p>鑑定評価書は原則として特定資産の価格等の調査のために取得されたものであることが望ましいが、他の目的で取得したものであっても、以下のc、d及び2)の要件を満たすものであれば差し支えない。</p> <p>b. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等</p> <p>鑑定評価に係る関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、依頼者（実質的な依頼者を含む）との関係については、鑑定評価書の記載内容により確認し、取引当事者との関係の有無については依頼者に確認する。</p> <p>ただし、利害関係等がある場合であっても、比較の対象とする鑑定評価書として必ずしも不適当であるということではないが、当該利害関係等が鑑定評価の内容にどのような影響を及ぼしているのかを慎重に検討する必要がある。</p>	<p>なお、取引価格の公正妥当性については、調査義務者からの確認書を取得することにより確認し、調査者としての判断は行わない。ただし、踏まえるべき鑑定評価書が不適当と判断される場合は、調査義務者から新たに適当と判断される鑑定評価書を取得した上で、調査を行う。</p> <p>1) 取引当事者の関係</p> <p>調査の対象となる取引が関係会社間取引又はそれに準じた取引（投資信託又は投資法人と当該取引に関わる投資信託委託業者を支配している法人又は財務及び営業若しくは事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる法人との取引を含む。）であるかどうか、の確認を行う。</p> <p>なお、関係会社とは、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年、大蔵省令第59号）」第8条第8項の「関係会社」をいう。</p> <p>2) 鑑定評価書の前提条件の妥当性</p> <p>i 鑑定評価書の取得目的</p> <p>鑑定評価書の依頼者と依頼目的の確認を行う。鑑定評価書は原則として価格調査のために新たに取得されたものが適切であるが、以下のiii、iv及び3)の要件を満たすものであれば、調査の対象となる取引以前又は取引の際に取得されたものであっても差し支えない。</p> <p>ii 鑑定業者と取引当事者との関係</p> <p>鑑定評価書を作成した不動産鑑定業者及び不動産鑑定士と依頼者及び取引当事者等（調査義務者（調査義務者の経営を支配している法人又は財務及び営業若しくは事業の方針の決定に対して重要な影響を与えることができる法人を含む。）を含む。）との利害関係の有無を、当該不動産鑑定業者へのヒアリング等により確認する。また、当該不動産鑑定士と対象不動産に対する利害関係又は対象不動産と利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無については、鑑定評価書の記載内容により確認する。</p> <p>当該不動産鑑定業者及び不動産鑑定士と依頼者等との利害関係の有無の確認は、当該不動産鑑定業者及び不動産鑑定士が、前記価格等の調査を行う者に関する投資信託委託業者等の利害関係人等に該当するかどうかの他、以下のような観点から行う。</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>ただし、利害関係がある場合であっても、比較の対象とする鑑定評価書として必ずしも不適当であるということではない。</p>

新	旧
<p>c. 価格時点</p> <p><u>価格時点が取引時点から大幅に乖離した日に設定されていないかを確認する。この確認に当たっては、不動産市場の一般的動向、対象不動産の所在する地域における地域要因及び対象不動産の個別的要因の変動等を考慮するものとするが、通常は価格時点が取引時点から6カ月以内であるか否かが目安となる。</u></p> <p>また、現状を所与とした評価を原則とする観点から、価格時点が実地調査を行った日（実地調査日）から大幅に乖離した日に設定されていないかを確認する。</p> <p>d. 対象の同一性</p> <p>取引価格と鑑定評価額とを比較する前提として、特定資産と鑑定評価の対象不動産との同一性について、依頼者から提出された鑑定評価書等の関係書類を照合して確認する。具体的には、次の事項について、提示された関係書類を照合し、必要に応じて現地調査を行う。調査時点において、取引の対象となった不動産の範囲、権利関係等の価格に大きな影響を与える事項に変更がある場合は、その旨を調査報告書に記載する。</p> <p>a) 特定資産が不動産（所有権）の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の種類 ・土地にあつては、所在、地番及び地積 ・建物にあつては、所在、家屋番号、種類及び構造（開発により取得する場合は、所在並びに予定される種類及び構造） ・その他当該不動産を特定するに足りる事項に関すること。 <p>なお、特定資産に係る建物が賃貸借等の対象になっている場合には、当該賃貸借等の契約内容については対象不動産の同一性の確認の観点からは必ずしも確認が必要ではないが、価格に大きな影響がある事項であるので、価格への影響度に応じて必要な範囲及び手段で確認する。</p> <p>b) 特定資産が不動産の所有権以外の権利の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利の種類、存続期間その他の設定契約の内容に関する事項 ・権利の目的物について、その種類及び所有者の氏名、商号又は名称 ・権利の目的物が土地である場合は、土地の所在、地番及び地積 ・権利の目的物が建物である場合は、建物の所在、家屋番号、種類及び構造 ・その他当該権利を特定するに足りる事項 	<p>iii 価格時点の妥当性</p> <p>鑑定評価の価格時点は、原則として不動産の取得又は譲渡の日（取引時点）とし、実査日は、不動産の変動状況を考慮し、価格時点以降1ヶ月以内とすることが望ましいものである。ただし、取引時点と鑑定評価の価格時点が異なる場合であっても、本来の評価基準日と価格時点とが異なることを明示したうえで、不動産の価格や賃貸借契約等の変動状況に応じて、1～6ヶ月程度までは妥当なものとして扱う。</p> <p>iv 対象の同一性</p> <p>価格以外の調査の結果を踏まえ、鑑定評価の対象不動産と、取引の対象となった不動産との同一性を確認する。</p>

新	旧
<p>2) 鑑定評価書の内容の妥当性</p> <p>a. 不動産鑑定基準等を踏まえたものであるか <u>価格等調査ガイドライン、不動産鑑定評価基準のほか、当協会で策定した「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」(以下「証券化実務指針」という。)を踏まえたものかどうかを確認する。</u> <u>特に、鑑定評価額が試算価格である収益価格と相当の乖離が生じている場合には、鑑定評価が証券化実務指針の内容を踏まえたものであるかを慎重に検討する必要がある。</u></p> <p>b. 鑑定評価の手順において明らかな誤りはないか 不動産鑑定評価基準等に則って鑑定評価の手順を正しく行っているを確認する。この場合において、採用数値、事例選択等の不動産鑑定士による専門的判断に関連する部分については、客観的なデータ等に照らして明らかに不相当と判断される場合を除き、調査において妥当性の判断は行わない。 <u>なお、鑑定評価の手順において、特に確認すべき点を例示すれば以下のとおりである。</u></p> <p>a) <u>価格の種類が特定価格となっているか</u> b) <u>設定された評価条件が、実現性、合法性、関係当事者等の利益を害するおそれがないか等の観点からみて妥当であるか</u> c) <u>資産流動化計画等に定められた運用方法を前提とした鑑定評価であるか</u> d) <u>依頼者等の立会のもと、対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査が行われたことが記載されているか</u> e) <u>価格形成に大きな影響があると判断される価格形成要因に不明事項が存する場合に合理的な推定がなされているか</u> f) <u>鑑定評価を行うに十分なエンジニアリング・レポートを徴求し、その内容を分析・判断した上で鑑定評価に活用しているか</u> g) <u>鑑定評価額の決定に当たり、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行っているか</u></p>	<p>3) 鑑定評価書の内容の妥当性</p> <p>i 「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」(以下「不動産鑑定評価基準等」という。)の規定並びに『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』に係る不動産の鑑定評価上の留意事項について」を踏まえたものかどうか。 (略)</p> <p>収益価格と鑑定評価額との乖離が大きい場合は、留意事項の趣旨を踏まえた鑑定評価とはいえない。 (略)</p> <p>ii 鑑定評価の手順において、明らかな誤りはないか。 不動産鑑定評価基準等で定められた鑑定評価の手順を正しく行っているか、の確認を行う。ただし、採用数値、事例選択等の各不動産鑑定士の判断にわたる部分については、客観的なデータ等に照らして明らかに不相当と判断される場合を除き、原則として調査において妥当性の判断は行わない。</p>

新	旧
<p>3) <u>取引価格と鑑定評価額との関連性</u> <u>取引価格と鑑定評価額とを比較検討し、両者に大幅な乖離が認められる場合には、依頼者に当該乖離の理由を確認のうえ、確認した結果を調査報告書に記載する。</u> <u>取引価格と鑑定評価額との比較検討に当たっては、鑑定評価における評価条件と鑑定評価額に影響を及ぼす特定資産に係る売買契約における重要な特約事項との整合性についても確認する。</u></p> <p>(2) 特定資産が不動産のみを信託する信託の受益権の場合 特定資産が不動産のみを信託する信託の受益権の場合における特定資産の価格等の調査は、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合に準じて行う。 対象の同一性に関しては、信託の対象となっている不動産についてだけでなく、信託に係る信託財産を特定するために必要な事項及び当該信託の受益権の内容（委託者、受託者、受益者（特定目的会社等）、信託期間、信託契約の概要等）に関する事項についても確認する。 鑑定評価書の内容の妥当性については、信託財産である不動産を対象不動産とする鑑定評価書の提示を受け、信託受益権の価額（取引価額）が信託財産である不動産の鑑定評価額から説明可能なものであるかどうかを確認する。 なお、取引価格と鑑定評価額との関連性の確認に当たっては、取引価格が信託受益権の価額（取引価額）であることを考慮する必要がある。</p> <p>2. 特定資産の価格等の調査における不動産鑑定士の責任について</p> <p>特定資産の価格等の調査は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第2条第1項に規定する不動産の鑑定評価ではなく、調査者は特定資産に関する鑑定評価を行うものではない。調査を行った不動産鑑定士は、価格等の調査にあたり踏まえるべき不動産鑑定士による鑑定評価について、鑑定評価の前提条件の妥当性、鑑定評価書の内容の妥当性及び取引価格と鑑定評価額との関連性を調査・確認した結果を本実務指針に規定する範囲で報告するものであり、特定資産の取引価格の公正妥当性を保証するなど特定資産に関する取引に対していかなる意見も表明する</p>	<p>②価格以外の調査 (略)</p> <p>(2) 特定資産が不動産のみを信託する信託の受益権の場合 ①価格調査 特定資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合に準じて行う。この際、信託財産である不動産を対象不動産とする鑑定評価書を入手し、信託受益権の価格（取引価格）が信託財産である不動産の鑑定評価額から説明可能なものであるかどうか、の確認を行う。 信託財産である不動産と信託受益権の評価額は、信託財産として金銭等不動産以外の資産がある場合を除き同等と考えられるが、流動性の向上や複数の不動産の組み合わせによるリスク分散等の合理的な理由に基づく場合は、乖離することもあり得る。</p> <p>②価格以外の調査 信託に係る信託財産を特定するために必要な事項及び当該信託の受益権の内容に関することについての調査を行う。なお、信託の対象となっている不動産についても、(1) ②1)～3)の事項の確認を行う。 受益権の内容に関することとして調査する事項は、委託者、受託者、受益者（投資法人等）、信託期間、信託契約の概要等である。</p> <p>2. 調査者としての不動産鑑定士の責任について</p> <p>価格等の調査は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第2条第1項に規定する不動産の鑑定評価ではないため、調査者は調査の実施対象である特定資産に関する鑑定評価を行うものではない。調査者としての不動産鑑定士は、調査にあたり踏まえるべき不動産鑑定士による鑑定評価について、その鑑定評価書の内容の妥当性等についての評価を、前記1. (1)に規定する範囲で表明するものである。またその実施する調査手続が前述の範囲にとどまるため、調査者は、特定資産の取引価格の公正妥当性を保証するものではなく、特定資産に関する取引に対してい</p>

新	旧
<p>ものではない。</p> <p><u>なお、本実務指針に基づいて行う特定資産の価格等の調査は、不動産の価格を文書等に表示するものではないので、価格等調査ガイドラインの適用はないと考えられる。</u></p>	<p>かなる意見も表明するものではない。</p> <p>さらに、価格等の調査は、特定資産に関する取引価格等を事後的に調査するものであるため、投資信託又は投資法人の将来の特定資産に関する取引について、何ら保証を与えるものではない。</p>
<p>3. 調査報告書</p>	<p>3. 調査報告書</p>
<p>(略)</p>	<p>(略)</p>
<p>4. 経営者確認書</p>	<p>4. 経営者確認書</p>
<p>特定資産の価格等の調査に当たっては、調査のために依頼者から提示された資料及びその他の説明等について、依頼者（経営者）に責任等がある旨を確認する書面である経営者確認書の提示を受けなければならない。</p>	<p>調査者は、調査報告書の発行に先立ち、調査実施期間中に調査義務者から提示を受けた資料及びその他の説明について、調査義務者の経営者から以下の事項を記載した確認書を入力しなければならない。なお、経営者確認書の記載例は、「文例2」のとおりである。</p>
<p>この経営者確認書には次の事項を記載するものとする（経営者確認書の記載例は、記載例3参照）。</p>	
<p>a. 投資家又は関係当事者のために忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって特定資産の運用その他の業務を遂行することの責任は、経営者にある旨</p>	<p>① 受益者又は投資法人のため忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって投資信託財産又は投資法人の資産の運用の指図その他の業務を遂行することの責任は、経営者にある旨</p>
<p>b. 特定資産の取引価格は公正な価格決定手続によっており、その決定に関する責任は、経営者にある旨</p>	<p>② 特定資産の取引価格は公正な価格決定手続によっており、その決定に関する責任は、経営者にある旨</p>
<p>c. 特定資産に係る取引の実行と権利移転に関する責任は、経営者にある旨</p>	<p>③ 調査者から要請のあった調査に必要な資料は、すべて調査者に提供した旨</p>
<p><u>d. 調査者が実施した調査手続は、「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき「資産の流動化に関する法律（資産流動化法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査に関する実務指針の規定に従ったものであることを承知している旨</u></p>	<p>④ 調査に影響を与える可能性のある経営者又は従業員が責任を負うべき違法行為、不正又は未修正の誤謬はない旨</p>
<p><u>e. 比較可能な価格として第三者の評価による鑑定評価額を提示した場合、会社と当該第三者との間に鑑定評価の客観性に影響を与えるような重要な利害関係がない旨</u></p>	<p>⑤ この確認書発行の日までに特定資産の取引に重要な影響を及ぼす事象は発生していない旨</p>
<p><u>f. 比較可能な価格として第三者の評価による鑑定評価額を提示した場合、当該第三者に鑑定評価に必要な特定資産に関する正しい情報を漏れなく提供した旨</u></p>	
<p>g. 調査者から要請のあった調査に必要な資料は、すべて調査者に提供した旨</p>	
<p>h. 調査に影響を与える可能性のある経営者等が責任を負うべき違法行為、不正（不正の疑いがある場合を含む。）又は未修正の誤謬はない旨</p>	
<p><u>i. 調査が必要な特定資産に関する取引は、調査者に提出した資料にすべて記載されている旨</u></p>	
<p><u>j. 規制当局からの通告・指導等で調査に重要な影響を与える事項はない旨</u></p>	
<p>k. この確認書発行の日までに特定資産の取引に重要な影響を及ぼす事象は発生し</p>	

新	旧
<p data-bbox="143 142 264 169">ていない旨</p> <p data-bbox="98 221 219 248">5. その他</p> <p data-bbox="98 300 1106 368"><u>投信法に係る投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査については、本実務指針に準じて行う。</u></p> <p data-bbox="98 376 1106 523"><u>本実務指針は、平成 23 年 4 月 1 日以降に契約を締結する業務から適用し（当該日以前から適用することを妨げない）、平成 14 年 7 月 16 日付『「投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）」における不動産鑑定士が行う特定資産の価格等の調査上の運用指針について』は廃止する。</u></p> <p data-bbox="98 531 1106 639"><u>なお、公認会計士又は監査法人が価格等の調査を行う場合の指針については、日本公認会計士協会の報告（平成 20 年 2 月 13 日業種別監査委員会報告第 23 号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」の改正について）で示されているので、適宜参照されたい。</u></p>	<p data-bbox="1137 221 1258 248">5. その他</p> <p data-bbox="1137 300 2145 368">「資産の流動化に関する法律」（平成 10 年法律第 105 号）に係る特定資産の価格等の調査については、本運用指針に準じて行う。</p> <p data-bbox="1137 376 2145 485">また、公認会計士又は監査法人が価格等の調査を行う場合の指針については、日本公認会計士協会の報告（平成 13 年 3 月 2 日業種別監査委員会報告第 23 号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」）を参照のこと。</p>