

## 証券化対象不動産の価格等調査業務を実施する場合における 不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針細則（案）

平成 21 年 10 月 7 日  
社団法人日本不動産鑑定協会

証券化対象不動産の価格等調査業務を行う場合においては、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」のほか、本細則に定めるところに従うものとする。

なお、本細則においては、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項に規定する鑑定評価に係る業務のうち、価格に関するもののみを取り扱う。

### 1. 「5. 価格等調査業務の受託」について

#### 1) 不適切な依頼要請への対応等

不動産鑑定業者は、次のような不適切な依頼要請に対して、依頼を謝絶する等の措置を講ずるものとする。

- ア 対象不動産の内容、依頼件数、評価期間等と当該鑑定業者の組織、人員、能力、経験等に鑑み、適切な価格等調査を行うことが困難と認められる価格等調査依頼
- イ 鑑定評価額等を指定したり、依頼者の希望する鑑定評価額等となるまで試算を求めたりするような価格等調査依頼
- ウ 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の細則並びに証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針の規定を満たさない条件や資料提示による価格等調査依頼
- エ 対象不動産又は対象不動産に利害関係を有する者との間に利害関係、縁故関係等がある場合などで、当該業務を受注することにより、不動産鑑定業者の社会的信頼を損なう危険のある価格等調査依頼

なお、不動産鑑定業者は、依頼者等とのトラブルを未然に防止するため、上記のような不適切な依頼要請を受けない旨を定めた受注指針を、あらかじめ表明するよう努めなければならない。

#### 2) 受託時における資料提供の協力の要請

不動産鑑定業者は、証券化対象不動産の価格等調査の実施に当たり、対象不動産の確認等を行うためには、より詳細な調査、資料収集が必要になること等を依頼者に説明のうえ、協力を得なければならない。

#### 3) エンジニアリング・レポート依頼内容報告書の提出の要請

証券化対象不動産に係る価格等調査の受託に際し、不動産鑑定業者は、価格等調査の依頼者から別途実施中若しくは実施予定のエンジニアリング・レポートの作成業務

内容について記載した別紙「エンジニアリング・レポート依頼内容報告書」の提出を求める必要がある。価格等調査にあたっては、次に列挙される仕様を備えるとともに、価格等調査の依頼者への確認が必要となると考えられるので、留意する必要がある。

(1) エンジニアリング・レポートの仕様

- ア エンジニアリング・レポートの対象範囲が価格等調査の対象範囲と同じであること、又は当該対象範囲を含むものであること。
- イ エンジニアリング・レポートの対象範囲が価格等調査の対象範囲よりも大きい場合には、価格等調査の対象範囲が、その内訳として明確に判別できるようになっていること。
- ウ 区分所有物件や共有物件を対象とするエンジニアリング・レポートの場合には、当該建物の再調達価格や修繕・更新費用等の金額について、価格等調査の対象となっている部分が容易に識別できるものであること。
- エ エンジニアリング・レポートの作成にあたっては、特段の理由がある場合を除き、エンジニアリング・レポート作成者による現地調査・遵法性調査が行われたものであること。
- オ エンジニアリング・レポートの発注に当たり、エンジニアリング・レポート作成者の独立性を損なう不適切な働きかけがなされていないこと。
- カ エンジニアリング・レポートの最終版について調査年月日及び発行年月日が明記されていること。
- キ 修繕・更新費用は、過去の改修を含めた現状建物の竣工時の状態を前提とし、将来における機能向上を企図した改修費用が含まれていないこと。

(2) 価格等調査の依頼者への確認事項

- ア 価格等調査の処理計画に変更を及ぼす事項については、文書等(電磁的方法も含む)にて報告があること。また、価格等調査の発行前に必ずエンジニアリング・レポートの最終版が交付されること。
- イ 不動産鑑定業者から、不動産鑑定評価基準各論第3章に則った不動産鑑定評価等を行ううえで必要と認められる要請があった場合には、エンジニアリング・レポート発注者として、エンジニアリング・レポート作成者に対して当該要請に添った適切な依頼を行うよう努めること。
- ウ 上記ア及びイの内容に添わない場合、不動産鑑定業者は価格等調査業務の受託を謝絶する場合もあり得ること。

2. 「6. 価格等調査業務の実施」について

1) 価格等調査業務を担当する不動産鑑定士

不動産鑑定業者は、証券化対象不動産の価格等調査業務の実施にあたっては、社団法人日本不動産鑑定協会の会員であって、かつ、同協会が実施する証券化研修等を終了している不動産鑑定士に担当させなければならない。

## 2) 複数不動産の評価体制等

不動産鑑定業者は、同一依頼者からの複数物件の価格等調査を複数の不動産鑑定士がチームで担当する場合には、一連の価格等調査を行う複数の不動産鑑定士の役割分担を明確にした上で処理計画を策定し、常に情報を共有できる体制を整備する必要がある。

また、複数の不動産鑑定士が分担して一つの証券化対象不動産の価格等調査を行う場合には、受付等の依頼者との協議、エンジニアリング・レポート等の資料の確認、実地調査等のそれぞれの担当する役割を明確にした上で、それぞれの作業から得られた情報を全員が常に共有し、密接かつ十分な連携を保って適切な価格等調査を行える体制を整備しなければならない。

なお、これらの場合において、成果報告書への役割分担表の明示、不動産鑑定士の署名・記名の別等については、別途定める「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」に従うものとする。

## 3) 成果報告書のドラフト

不動産鑑定業者は、鑑定評価額等決定前におけるドラフトの開示を求められた場合において、ドラフトに記載された内容は、対象不動産の鑑定評価額等や個別的要因が最終的な成果報告書と異なることとなる可能性があるため、ドラフトの提出に当たっては次のような措置を講じ、利用する第三者に誤解の生じることの無いように十分に留意しなければならない。

ア 表紙を含め、全頁にドラフトである旨の表示を行うこと。

イ 不動産鑑定士の署名又は記名は行わないこと。

ウ 鑑定評価を行った日等に代えてドラフトとしての評価を行った日を明記すること。

エ 対象不動産の状況、資料等について、最終的な成果報告書で採用するものとの違いを明確に記載し、鑑定評価額等が変わる可能性があることを明確に記載すること。

オ ドラフト提示時点における不明事項(最終的には確認する事項)を記載すること。

カ 依頼者等が修正可能なファイル形式等では提示しないこと。

なお、不動産鑑定業者は、ドラフトの提出履歴について記録するとともに、成果報告書の発行まで、当該ドラフト等を保管する必要がある。<sup>※1</sup>

## 4) 成果報告書

### (1) 基準各論第3章等の適用の有無

証券化対象不動産について基準各論第3章等を適用して価格等調査を行った場合には、依頼者等に一見してその旨が分かるように、成果報告書の表紙又は本文(鑑定評価額等の記載を含む)の前に、基準各論第3章規定の証券化対象不動産に該当し、基準各論第3章等を適用したものであることを明確に記載する必要がある。

<sup>1</sup> 最終的な成果報告書との相違を、活用した資料を含め説明できるようにしておく必要がある。ただし、ドラフトについては、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第3項及び同法施行規則第38条第2項に規定する保存義務までを求めるものではない。

証券化対象不動産に該当するにも関わらず、基準各論第3章等を適用しない場合<sup>2)</sup>には、その理由及び「当該成果報告書が不動産証券化の取引等に関して用いることができない」旨を成果報告書に記載する必要がある。

## (2) 成果報告書の依頼者等への説明

証券化対象不動産に係る成果報告書は、証券化対象不動産への投資、融資に係る多くの利害関係者の参考資料として用いられるので、不動産鑑定業者は、依頼者のみならず証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者が価格等調査の調査内容や判断根拠を把握することができるようにする必要がある。

また、同一の依頼者から同時に複数物件の価格等調査を依頼された場合には、各対象不動産の価格形成要因に対する判断（増減価要因の格差や利回り等）や評価手法の適用方法等について、複数の成果報告書相互間の統一性や整合性の確保に留意しなければならない。

## 5) 資料の管理態勢

### (1) 付属資料

不動産鑑定業者は、鑑定評価書の写しのほか、対象不動産等を明示するに足りる図面、写真その他の資料を5年間保存する義務が課されており、証券化対象不動産の価格等調査においては、依頼者より提示を受けるエンジニアリング・レポートやDCF法を適用するために必要となる資料がこれに該当する。従って、不動産鑑定業者は、これらの資料を適切な情報管理の下で保管する態勢をとる必要がある。

### (2) 依頼者への確認事項

不動産鑑定士が行う処理計画の策定に関し、依頼者に確認した、以下のアの依頼者に確認すべき事項に関して、イの記録、保管すべき事項については、これらは依頼者から提供された資料に不備があった場合の証拠となるものであり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の責任にかかわる重要な資料となるものであるので、不動産鑑定士からの提示を受け、不動産鑑定業者が成果報告書である鑑定評価書の写しその他の書類の一つとして保管する必要がある。なお、鑑定評価書には、最終的に活用した資料名について記載すれば足りると考えられるので、これらの記録は鑑定評価書への添付までを求めているものではない。

#### ア 処理計画の策定に関し依頼者に確認すべき事項

ア) 鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景

イ) 対象不動産が前記I2「対象とする鑑定評価の範囲」に定めるアからエのいずれに係るものであるかの別

ウ) エンジニアリング・レポートの主な項目及び入手時期

<sup>2)</sup> 「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」I.3参照

- エ) DCF 法等を適用するために必要となる資料その他の資料の主な項目及び入手時期
- オ) エンジニアリング・レポートの作成者からの説明の有無
- カ) 対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査の範囲
- キ) その他処理計画の策定のために必要な事項

イ 前記アに関し記録、保管すべき事項

- ア) 確認を行った年月日
- イ) 確認を行った不動産鑑定士の氏名：証券化対象不動産の鑑定評価においては評価担当の不動産鑑定士と異なる場合も多いので、不動産鑑定業者内での役割分担、責任の所在を明確にすること。
- ウ) 確認の相手方の氏名及び職業：氏名、会社名、役職、依頼者との関係等
- エ) 確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況：前記アの内容について、依頼者から確認した内容とともに、その内容によりどのような手順で評価作業を行ったか、について記録する。依頼者より当初示された内容が十分なものでなく、交渉を行った場合には、その経緯も記録する。
- オ) 確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容：依頼者の事情の変化又は依頼者との交渉等により前記アの内容に変更があった場合に、評価作業を変更する必要がある場合（対象不動産の範囲や追加資料の提供、証券化スキームの変更等による、求める価格の種類、適用手法、適用数値の変更等）には、その内容を記録する。

(3) エンジニアリング・レポート等のドラフト

エンジニアリング・レポート等の資料については、ドラフトを入手して作業を進め、鑑定評価額等を決定する前に最終版を確認する。

なお、不動産鑑定業者は、エンジニアリング・レポート等のドラフトの受領履歴について記録するとともに、成果報告書の発行まで、当該ドラフト等を保管する必要がある。

3. 「7. 品質管理」について

1) 報告書審査

報告書審査に当たっては、別途定める「証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針」への適合に関する審査を必須とする。

適用時期

本細則は、平成 22 年 1 月 1 日以降の受付案件から適用する。なお、適用開始日以前の受付案件に対する適用を妨げない。

以 上

## エンジニアリング・レポート依頼内容報告書について

エンジニアリング・レポート依頼内容報告書は、不動産鑑定業者が証券化対象不動産に係る鑑定評価等業務を受託する際に、鑑定評価等依頼者にご提出いただくものとなります。

なお、鑑定評価等業務の受託に当たっては、下記1.に列挙される仕様のエンジニアリング・レポート(以下「ER」という。)の入手、及び下記2.に列挙される鑑定評価等依頼者への確認が必要となりますので、これらの点を十分ご理解のうえERをご発注いただけますようお願い致します。

### 1. ERの仕様

- (1) ERの対象範囲が鑑定評価等の対象範囲と同じであること、又は当該対象範囲を含むものであること。
- (2) ERの対象範囲が鑑定評価等の対象範囲よりも大きい場合には、鑑定評価等の対象範囲が、その内訳として明確に判別できるようになっていること。
- (3) 区分所有物件や共有物件を対象とするERの場合には、当該建物の再調達価格や修繕・更新費用等の金額について、鑑定評価等の対象となっている部分が容易に識別できるものであること。
- (4) ERの作成に当たっては、特段の理由がある場合を除き、ER作成者による現地調査・遵法性調査が行われたものであること。
- (5) ERの発注に当たり、ER作成者の独立性を損なう不適切な働きかけがなされていないこと。
- (6) ERの最終版について、調査年月日及び発行年月日が明記されていること。
- (7) 修繕・更新費用は、過去の改修を含めた現状建物の竣工時の状態を前提とし、将来における機能向上を企図した改修費用が含まれていないこと。

### 2. 鑑定評価等依頼者への確認事項

- (1) 鑑定評価等の処理計画に変更を及ぼす事項については、文書等(電磁的方法も含む)にて報告があること。  
また、鑑定評価書等の発行前に必ずERの最終版が交付されること。
- (2) 不動産鑑定業者から、不動産鑑定評価基準各論第3章に則った鑑定評価等を行ううえで必要と認められる要請があった場合には、ER発注者として、ER作成者に対して当該要請に沿った適切な依頼を行うよう努めること。
- (3) 上記(1)及び(2)の内容に添わない場合、不動産鑑定業者は鑑定評価等業務の受託を謝絶する場合もあり得ること。



〔不動産鑑定業者〕

御中

〔不動産鑑定評価等依頼者〕

住所	
社名	
代表者	印
担当者	

## エンジニアリング・レポート依頼内容報告書

今般、貴鑑定事務所に対し、末尾記載証券化対象不動産の鑑定評価等を依頼しておりますが、同不動産に関し、下記の内容にてエンジニアリング・レポート(以下「ER」と略す)を依頼予定、又は依頼済みですのでご報告申し上げます。なお、本書及び弊社提示ERの内容等につきご不明点等がございましたら、弊社を通じてご照会下さい。

### 1 ER発注者及びER作成者

〔ER発注者〕

社名	
住所	
部署・担当	
電話番号・E-mailアドレス	
備考	

〔ER作成者〕

社名	
住所	
部署・担当	
電話番号・E-mailアドレス	
加入団体	

### 2 ERの対象範囲

(1) 鑑定評価等の対象となる建物の権利形態

 完全所有権     区分所有     共有     その他
(2) 上記が区分所有又は共有の場合、ERの対象範囲と鑑定評価等の対象範囲は  同じ     以下の点で異なる

具体的な相違点：

(3) その他、対象範囲についての特記事項は

 特にない  
 FF&E負担区分であり、  
 甲・乙工事区分であり、  
 あるが、上記例示以外の内容であり、
 }
 これに基づく鑑定評価等対象範囲の現実の負担内容はERに  
 反映する     反映しない
特記事項ある場合における  
対象範囲・負担内容の判断根拠：

### 3 ERの調査内容等

(1) ERの作成方法

① 作成基準(BELCAガイドライン活用の有無等)

 鑑定評価等発注時点におけるBELCAガイドラインの最新年版を活用  
 上記ガイドラインとは、以下の点異なる

具体的な相違点：

② BELCAガイドラインにおける修繕・更新費用区分との相違

 BELCAガイドラインの区分と同じ  
 BELCAガイドラインの区分とは、以下の点異なる

具体的な相違点：

→ 以下、オレンジ色のセルは「必須入力箇所」、クリーム色のセルは「該当する場合の入力箇所」を示しています。

→ ER発注者と鑑定評価等依頼者が異なる場合には、両者の関係をご記載下さい。

→ ER作成者が複数である場合、あるいは再委託先がある場合等には、本欄をコピーのうえ下行に追加してご記載下さい。

→ ER作成者への直接の連絡が可能な場合にはご記載下さい。

例) BELCA正会員、ER作成者連絡会メンバー 等

→ ERの対象範囲が鑑定評価等の対象範囲と異なる場合には、その具体的な相違点をご記載下さい。

例1) 対象は区分所有物件であるが、ERでは①鑑定評価等の対象となる専用部分と②共用部分全体について再調達原価や修繕・更新費用等を調査する。共用部分についての区分所有者間の負担内容については「管理規約」を別途提示する。

例2) 対象は共有物件(共有持分●%)であるが、ERでは建物全体について再調達原価や修繕・更新費用等を調査する。共有物件であることによる共有者間の負担内容については「共有者間覚書」を別途提示する。

→ FF&E負担区分については、特にホテル・病院・老人ホーム等のオペレーショナルアセットで、甲・乙工事区分については、特に商業施設やある仕様を前提とした一括賃貸借物件等で該当することが多いと思われます。

→ 特記事項がある場合には、その対象範囲・負担内容を判断するための根拠となる資料についてご記載下さい。

例) 区分所有建物に関する管理規約／ホテル運営委託契約／賃貸借契約／運営管理に関する覚書 等

→ BELCAガイドライン

不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン  
(社団法人建築・設備維持保全推進協会(BELCA)及び社団法人日本ビルディング協会連合会の共同発行)

例) 鑑定評価と整合させるため、資本的支出に関する計上基準を示し、修繕費と資本的支出に区分する。当該計上区分については別途提示する。

③ 不動産鑑定評価基準各論第3章別表1(別添)の調査内容1～4のうち、省略される項目

項目	省略の有無		省略「有」の場合にはその理由と具体的な省略内容
1 建物状況調査	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
2 建物環境調査	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
3 土壤汚染リスク評価	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
4 地震リスク評価	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	

(2) 特記事項

① 修繕・更新費用に関する特記事項

(ア) 本来ERに反映すべき修繕・更新費用の  全てを調査結果に反映する  一部を、以下の理由により調査結果から除外する

<input type="checkbox"/> 売買契約に基づき 売主負担となるため	<input type="checkbox"/> 賃貸借契約に基づき 借主負担となるため	<input type="checkbox"/> 左記以外：	
具体的な除外内容：			

(イ) 上記のほか、現時点で判明している「修繕・更新費用に関する特記事項」

<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有：	
----------------------------	-----------------------------	--

② 修繕・更新費用以外の調査に関する特記事項の有無

(ア) 現時点で判明している「BELCAガイドラインの調査項目に関する特記事項」(修繕・更新費用以外)

項目	特記の有無		特記「有」の場合にはその理由と具体的内容
1 建物状況調査	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
2 建物環境調査	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
3 土壤汚染リスク評価	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
4 地震リスク評価	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	

(イ) 現時点で判明している「BELCAガイドラインの調査項目以外の項目に関する追加調査事項」

項目	追加調査の有無		追加調査「有」の場合にはその具体的内容
1 地下埋設物除去費用	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
2 建物環境調査 (フェーズⅡ等)	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
3 土壤汚染リスク評価 (フェーズⅡ等)	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
4 耐震性調査	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	
5 上記以外のその他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	

\* 上記に拘わらず、調査の進捗により別途調査項目の追加が必要になる場合には、適切に対応する予定である。

4 上記のほか、現時点で判明しているER作成者への特別な指示事項

指示事項	具体的内容

5 ERドラフト及び最終版の提出時期(予定)

ドラフト	平成21年7月17日 頃
最終版	平成21年7月18日 頃

6 鑑定評価等対象不動産の表示

NO.	物件名称	所在地(住居表示)	物件用途
1			
2			
3			
4			

例) 後記6不動産NO.●については、前回調査(●年●月●日)において「土壌汚染の可能性がない」と判断された。また、前回調査以降に土壌汚染を生じさせる端緒もないと判断されるため、土壌汚染調査は依頼しない。

例1) 売主負担で購入前に実施される予定の「玄関ホールと駐輪場をつなぐ回廊の庇撤去費用」

例2) 借主負担で購入前に実施される予定の「外壁塗り替え費用」

例) 購入直後に空調設備を更新する予定であるため、空調設備の修繕・更新費用については、現行空調設備ではなく、更新後の空調設備を前提として調査する。空調設備の更新費用見積り及び更新設備のスペックについては別途提示する。

例1) 後記6不動産NO.●はスケルトン一括貸しであるため、再調達価格の算定にあたってテナント工事部分を調査対象外としている。

例2) 後記6不動産NO.●について法令違反となる可能性のある庇の後付けが認められるが、売買にあたり売主負担で治癒される予定であるため、調査対象外としている。

例) 後記6不動産NO.●について耐震補強工事が進捗中であり、当該工事の完了を前提として地震リスク評価を行う。

例) 後記6不動産NO.●について地下埋設物除去費用の見積りを取得中であり、入手(●年●月中旬予定)次第提示する。

例) 後記6不動産NO.●についてフェーズⅡを含めて調査を依頼している。報告書を入手(●年●月中旬予定)次第提示する。

例) 後記6不動産NO.●についてフェーズⅡを含めて調査を依頼している。報告書を入手(●年●月中旬予定)次第提示する。

例) 後記6不動産NO.●について耐震性に関する調査を依頼している。報告書を入手(●年●月中旬予定)次第提示する。

例) 保守費／改修費／解体費 等の見積りを取得中であり、入手(●年●月中旬予定)次第提示する。

↓

■ なお、以下の点に留意してERの発注をお願いします。

- ①土壌汚染調査やPCB調査については、不明なものを不明なままの記述で留めないこと。
- ②飛散性のある吹付けアスベスト等が存在する場合で健康被害が予測されるときには、クリソタイル、アモサイト、クロシドライト、トレモライト、アンソフィライト、アクチノライト等必要不可欠な項目について調査対象としていること。
- ③吹付けアスベストが存在した場合、その飛散性について詳述されていること。