

鑑 23 号
平成 27 年 5 月 1 日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 緒 方 瑞 穂
(職 印 省 略)

国土交通省からの通知に対する対応について
～鑑定評価モニタリングにかかる立入検査の結果（改善を要する事項）～

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・建設産業局地価調査課長より当職に宛て、平成 27 年 4 月 27 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国土鑑第 7 号）が発出されました。

本会に対する「鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、各段のご尽力」との要請については、これまでも、鑑定評価監視委員会における「価格等調査ガイドライン等の遵守状況」の調査及び各種研修での周知等を通じて対応してきたところですが、本年の通知内容及び毎年繰り返し指摘される事項についての周知徹底に対応するため、後日、無料の e ラーニングを作成し配信することといたします。

つきましては、当該 e ラーニングの配信が開始されましたら、必ず受講していただきたくお願い申し上げます。

なお、配信等については、別途、研修委員会からご案内する予定です。

謹白

国土鑑第7号

平成27年4月27日

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局地価調査課長



不動産鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、平成26年度における鑑定評価モニタリングの一環として、貴会会員に係る不動産鑑定業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、いくつかの不動産鑑定業者の業務に関し、別添のとおり、改善を要する内容がみられました。

貴職におかれましては、この内容を踏まえ、貴会会員への周知を図られるとともに、貴会が実施する研修への反映等により、鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、格段のご尽力をお願いします。

(別添)

平成 26 年度の立入検査結果において改善を要すると認める内容

【鑑定業者における法令遵守状況等について】

- ・ 鑑定業者内の守秘義務の遵守、処理計画の策定、業務実施方法等に関する業者内の統一的な指示系統がなく、担当者任せとなっている例が見受けられた。
- ・ 鑑定業者の専任鑑定士に該当する者が、恒常的に他の鑑定業者の業務とかけ持ちで当該他業者の鑑定評価書を作成しているケース等、不動産鑑定士の登録内容について疑義がある例があった。
※ 追加的な調査を実施のうえ、是正を指導。

【鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等の遵守状況について（総論的内容）】

- ・ 「価格等調査ガイドライン」を遵守することなく鑑定評価基準に則った「鑑定評価書」と紛らわしい名称を用いて簡易な報告書を発行している例が見受けられた。
- ・ 「価格等調査ガイドライン」の存在自体を認識していない例が見受けられた。
- ・ 財務諸表の作成に利用される依頼目的と認識していたにもかかわらず、鑑定評価書上の依頼目的を「資産評価」と記載している例が見受けられた。
※ 平成 26 年 11 月に施行された改正後の「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」においては、このような場合には処分の量定が加重されることとなる。
- ・ 鑑定評価書において記載するものとされている「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」に関する記載がない例が見受けられた。

【証券化対象不動産に係る鑑定評価について（個別的内容）】

- ・ 主要なテナントとの定期建物賃貸借契約が数ヶ月後に満了する予定であるにもかかわらず、当該テナントとの再契約の可能性や撤退リスクどのような分析を行ったのか明確でないものが見受けられた。
- ・ 建物に係る価格形成要因の分析に関する記載が不十分なものが見受けられた。
(特に建物に係る設計・設備等の機能性や維持管理の状態、テナントが入居す

る専用部分の用途・間取り、テナントの属性等の記載が不十分であるなど)

- ・ 建物に係る経済的残存耐用年数の査定において、現状で十分効用を発揮している状況が認められるにもかかわらず、設備部分の同耐用年数を機械的にゼロとしているものが見受けられた。
- ・ 賃貸部分に係る現況の空室率が高位である物件について、その背景事情や同一需給圏内の賃貸市場動向に照らした空室率改善の実現性に関する記載がないまま、DCF 法における収益項目の将来見通しにおいて、空室率等の短期的な改善が図られる想定を行っているものが見受けられた。
- ・ 店舗付共同住宅（店舗は1階部分のみ）の評価において、店舗部分に関する賃貸市場動向の分析やそれに照らした現行賃料水準の見通しに関する記載がないまま、現行賃料の継続を前提に DCF 法を適用している例が見受けられた。
- ・ 築年数が相当程度経過した建物について、DCF 法の保有期間満了時点においては経済的残存耐用年数が数年で満了する想定を行っているにもかかわらず、復帰価格の査定（復帰時における収益・費用項目の査定や最終還元利回りの査定）において当該要因をどのように考慮したのか不明確なものが見受けられた。
- ・ エンジニアリングレポート（以下「ER」という。）の入手時から数年経過後の再評価において、ER 記載の建物に係る「再調達価格」や「修繕更新費用」を鑑定評価に活用するに際し、昨今の建築コストの上昇傾向をどのように勘案したのかが不明確なものが見受けられた。
- ・ 区分所有建物及びその敷地（敷地は共有、建物は賃貸）について、割引率や還元利回りの査定において、権利の態様が区分所有であることに伴うリスク要因等をどのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。
- ・ 積算価格と収益価格の開差が大きい場合において、試算価格の調整に関し、開差が生じた要因の分析や市場分析を踏まえた鑑定評価額の決定に至るまでの判断根拠に係る説明が不十分なものが見受けられた。

【証券化対象不動産以外の鑑定評価について（個別的内容）】

- ・ 対象不動産が一棟貸しされている大型小売店舗である評価において、商圈人口や交通アクセスの状況、競合店舗の状況等に照らした対象不動産の競争力の程度等に関する分析結果が記載されていないものが見受けられた。
- ・ 自用の建物及びその敷地の評価において、土地・建物一体としてみた市場性や競争力の程度に関する記載がないほか、土地・建物一体での最有効使用の判定に関する記載がないものが見受けられた。
- ・ 建物に係る有害な物質の使用（アスベスト、PCB 等）の有無及びその状態に関する調査結果の記載がないものが見受けられた。
- ・ 土壌汚染の有無及びその状態に関する調査内容、その結果に関する記載がないものが見受けられた。
- ・ 事業用定期借地権が付着した底地の評価において、収益還元法を適用しなかった理由が記載されていないものが見受けられた。
- ・ 賃貸ビルの評価における総収益・総費用で計上されている項目のうち、「その他収入」・「その他費用」の内訳項目に関し、不動産に帰属する収益・費用項目に該当するのかが否かが不明確なものが見受けられた。
- ・ 自用の建物及びその敷地に係る共同住宅の評価において、賃貸を想定した場合における収益還元法の適用に際する支払賃料の査定根拠、総費用の内訳、還元利回りの査定根拠等に関する記載がないものが見受けられた。
- ・ 対象不動産の種別及び類型に応じて規定されている鑑定評価の手法が適用困難な場合における理由の記載がないものや不明確なものが見受けられた。
- ・ 単純な記載ミスや転記ミスが多いなど、鑑定業者内における品質管理に問題があるものが見受けられた。