

平成 27 年 4 月 17 日

## 「会社法上の現物出資の目的となる不動産の 鑑定評価に関する実務指針」の改正について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
鑑定評価基準委員会  
目的別評価基準検討小委員会

### 1. 改正の経緯

当会が策定した「会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価に関する実務指針」（本実務指針）について、下記の趣旨により改正を予定しています。

- 昨年 5 月 1 日付で「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」（「価格等調査ガイドライン」）等が一部改正されたこと。
- 基準等の改正を踏まえ、当会において、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」（基準実務指針）を新規に策定、「『価格等調査ガイドライン』の取扱いに関する実務指針」・「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」（証券化実務指針）等を改正したこと。
- その他文言等の微修正。

なお、本実務指針の「主な改正のポイント」は下記のとおりです。

### 2. 主な改正のポイント

#### ○ IV 鑑定評価における留意点

##### 1. 鑑定評価の基本的事項 （4）価格の種類

特定目的会社等が運用対象とする不動産を現物出資により受け入れる場合の「価格の種類」について、基準・証券化実務指針の改正を踏まえ、再整理を行った。

##### 2. 対象不動産の確認及び確定 （4）現地調査に当たっての留意事項

基準の改正・基準実務指針の策定等を踏まえ、文言等の再整理を行った。

#### ○ V 不動産鑑定業者の責務

##### 2. 受託時における留意点 （1）鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景の確認

基準の改正・基準実務指針の策定等を踏まえ、文言等の再整理を行った。

##### 3. 成果報告書（鑑定評価書）への記載 （2）鑑定評価の条件

基準の鑑定評価の条件に「調査範囲等条件」が新設された一方で、「鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合における条件設定の制限」が明記されたこと、また、基準実務指針において現況と異なる条件を設定した場合における鑑定評価書での注意喚起の記載が義務付けられていることを踏まえ、再整理を行った。

以上