

平成 18 年 8 月 7 日

## 「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」 の公表について

(社) 日本不動産鑑定協会  
法務鑑定委員会  
委員長 熊倉 隆治  
証券化関連不動産専門委員会  
委員長 村木 信爾

今般、社団法人日本不動産鑑定協会（法務鑑定委員会）では、「不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等の実務指針（案）」を公表し、広く意見を募集することといたしました。

### 1. 背景

わが国において本格的に不動産証券化が始まって以来今日に至るまで、不動産証券化市場の規模は大幅に拡大し、不動産取引市場全体において証券化取引の割合が大きく占めるようになり、同時に対象物件の種類は多様化し、対象地域も広がってまいりました。

当初は機関投資家に限定されていましたが、J-REIT の上場を期に、個人投資家へも広がり、ファンド・オブ・ファンズの販売により広範な個人への浸透がみられ、マーケットの成熟化がなされました。不動産証券化は、不動産市場のみならず、国内、国外の金融市場、証券市場の影響を大きく受けるようになりました。

現在、不動産の鑑定評価は不動産証券化取引のなかで、そのスキーム組成の基礎的条件の一つとして、他の専門家によるサービスとともに不動産投資市場の基盤を支えるものとして位置づけられてきています。

証券化不動産の鑑定業務は、鑑定評価依頼当事者だけでなく多数の投資家の利害にも関わるものであるため、これが適正に行われない場合不動産鑑定士等に対する信頼を大きく損なうこととなります。

前述のように不動産証券化市場誕生時はプロ投資家のみでありましたが、次第に個人投資家に浸透してきたことにより、鑑定評価の重要性は益々高まってきました。そして、裾野の広がった投資家にとって、従来にもまして分かり易いことが求められるようになってきました。不動産投資市場の発展に寄与するためには、鑑定評価の説明責任を十分に果た

すとともに、適正な不動産の鑑定評価等を担保し、不動産鑑定評価制度への信頼性を一層向上させることが必要です。そのためには、不動産鑑定士等が、不動産証券化マーケットの急激な成長、環境の変化に即応して、その責任を果していくための体制を整えていく必要があります。

一方、不動産証券化市場は多様な専門家によりその信頼性が担保されているものであるため、必ずしも全てについて不動産鑑定士が調査し、その結果について責任を負うものではなく、不動産鑑定士の職分、果していく役割について、依頼者等に明確に示していくことも必要です。

## 2. 留意事項全体の検討内容（概略）

このような課題に対応するため、社団法人日本不動産鑑定協会では、昨年秋来、これまで作成、発表してきました SPC 法、資産流動化法、投信法の留意事項等を、平成 14 年改正の不動産鑑定評価基準（以下、「鑑定評価基準」という。）を踏まえて再整理、見直しをすると共に、新会社法改正など関連諸法令の最近の動向を踏まえて、証券化関連不動産の鑑定評価の実務的な留意事項、実務指針を随時作成、公表し、定期的に更新することによりこれを普及させるべく、検討してまいりました。

同時に、不動産鑑定士の専門性を深め、サービスに付加価値を高め、その活躍の可能性を高めるために必要なインフラ整備についても検討を進めております。

留意事項全体の検討項目の概略は以下のとおりです。

### I. 証券化関連業務にかかる不動産鑑定士等の倫理

- ・ 投資家保護の観点から、不動産鑑定士としての責任のありかた、義務、倫理等について
- ・ 不動産鑑定業者としてのコンプライアンスのありかた等について

### II. 不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等についての実務指針

- ・ 収益還元法の説明力向上、収支項目の統一、積算価格と収益価格との関係、開発型証券化案件等の評価手法にかかわるもの等について
- ・ 土壌汚染調査、アスベスト調査など、他の専門家による調査の鑑定評価への取り入れ方などについて
- ・ 投資家ニーズも踏まえた鑑定評価のアウトプットのあり方について

### III. 証券化に関わる多様な業務に係る指針について

- ・ 証券化関連業務、すなわちデューディリジェンス、マーケットレポート作成などいわゆる隣接・周辺業務での規律について

### IV. (補足事項として) 専門性向上・サービス品質管理のためのインフラ整備

- ・ 参照データの充実など、不動産鑑定士が証券化関連業務を行い、専門性を向上させ、その活躍の可能性を高める上で必要なインフラ整備について

### 3. 実効性のある「留意事項」にするために

以上のように検討項目は多岐にわたっているため、その全体の検討終了を待つよりも、実務の優先順位に基づいて、とりまとめが終わったテーマにつき順次それを公表し、必要に応じてタイムリーな改定を行い、定期的に会員に周知していくことが重要だと考えました。

今回発表いたしました公開草案は、留意事項の検討事項全体の中で、最初に検討をいたしました「Ⅱ. 不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等についての実務指針」について、第1回目のとりまとめを行ったものです。今後さらに、「Ⅱ. 不動産鑑定評価基準等適用上の評価手法等についての実務指針」において今回残しました「論点整理」部分の検討を進めて本「実務指針」を早期に完成し、さらに上記2にあるその他の項目についても鋭意検討を進めていく予定です。

なお、この検討項目そのものにつきましても、新しい視点を取り入れて必要に応じ改定を行い、鑑定評価への信頼の一層の向上をめざすことといたします。

本「留意事項」を実効性あるものとするために、皆様におかれましても、以上の趣旨をご理解賜り、建設的なご意見を賜りますようお願い申し上げます。

以 上