

不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針（案）

平成21年〇月〇日
社団法人日本不動産鑑定協会

1. 目的

鑑定評価等業務（不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項又は第2項の業務をいう。以下同じ。）の結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすことにかんがみ、一層の透明性・信頼性を確保するために不動産鑑定士のみならず不動産鑑定業者の組織としての態勢作りを行うことが求められている。

本業務指針は、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が鑑定評価等業務を実施するに当たっての基本的事項を定め、業務を円滑かつ適切に行い、透明性・信頼性向上を目指すために、実務上の指針として示すものである。

2. 適用範囲及び定義

本業務指針は、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が行う鑑定評価等業務全般を対象範囲とすべきであるが、社会の状況にかんがみ、当面の間は証券化対象不動産又は財務諸表の作成もしくは企業会計に関連した鑑定評価等業務を行う場合に適用する。

なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から受注した鑑定評価等業務の全部又は一部についてその業務を当該他の不動産鑑定業者から再受注する場合の当該再受注する業務を行う場合については、本業務指針は適用しない。ただし、必要に応じ、本業務指針に準じた措置を取るよう努めるものとする。

本業務指針における用語の定義は「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。）によるものとする。

3. 本業務指針の構成

本業務指針は鑑定評価等業務の過程等に照応して、以下の区分に応じた指針から構成される（別紙1「業務過程における本業務指針の構成」参照）。

- (1) 業務実施全般
- (2) 鑑定評価等業務の受託
- (3) 鑑定評価等業務の実施
- (4) 品質管理
- (5) 情報管理

4. 業務実施全般

- (1) 不動産鑑定業者は、法令等及び不動産鑑定評価基準等^{*1}に従って、全ての業務が適切に実施されるように、業務実施の過程に応じて方針と手続を適切に策定し、実行する必要がある。

¹ 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、価格等調査ガイドライン、日本不動産鑑定協会の策定した実務指針等

- (2) 役員・職員・臨時雇用者(アルバイト・パート雇用者)・派遣職員等（以下「職員等」という。）は、不動産鑑定業者における業務を行うに当たって、策定された方針と手続を厳正に遵守しなければならない。
- (3) 不動産鑑定業者は、策定された方針と手続を職員等に適切かつ適時に周知しなければならない。そのためには、不動産鑑定業者は、業務実施等の方針と手続に関する規程・マニュアル等^{*2}を必要に応じて文書化して定めるものとする。
- (4) 業務実施等の方針と手続及び文書化の程度は、個々不動産鑑定業者の規模等の組織体制等に応じて異なるものであり、適切に行うものとする。
- (5) 不動産鑑定業者は、業務実施等の方針・手続等の実施状況について、効果的に運用されているか否かを確認し、必要に応じて変更又は改善を行うものとする。

5. 鑑定評価等業務の受託

- (1) 業務の受託に当たっては、不動産鑑定業者として行うことが適切な業務であるかを、原則として受付担当者^{*3}以外の者が審査し、不適切と判断されるものは業務を謝絶するものとする。
- (2) 受託審査に当たっては、あらかじめ文書化された基準^{*4}を定めることとし、それにより受託の適否を判定する。
- (3) 受託審査において適切と認められた場合には、定められた書面により依頼者との間で契約を取り交わして、業務開始までに確定担当不動産鑑定士により確定された業務目的・範囲等を明示した書面（「確認書」）を交付するものとする。
- (4) 業務報酬については、その基準をあらかじめ定めておき、依頼者等に明示することが望ましい。また、場合によっては見積書の発行等も行うこととする。

6. 鑑定評価等業務の実施

- (1) 鑑定評価等業務の実施は、関与不動産鑑定士等（業務に携わる全ての職員等を含む。）が業務内容に応じて定められた方針・手続・マニュアル等に従って行うものとする。この方針・手続・マニュアル等は鑑定評価の手順等における全ての業務実施過程を対象とする。
- (2) 上記方針等のほか、鑑定評価等業務の実施において必要となる適切な資料の収集・整理・利用については、日頃から組織として行えるよう方針・手続を策定する。
- (3) 総括不動産鑑定士を置く場合には、総括不動産鑑定士は「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」に規定する業務^{*5}を行うものとする。
- (4) 鑑定評価等業務の実施等に必要となる人員・期間等を確保するとともに、当該業務^{*6}に関わるすべての不動産鑑定士の独立を保てる態勢を構築する。
- (5) 業務提携にて業務を行う場合には、この業務指針のほか「不動産鑑定士の役割分担

² 職務規程、業務処理マニュアル等が考えられる。

³ 受付担当者は、必ずしも確定担当不動産鑑定士とは限らない。その場合には、業務の目的と範囲等の確定は、確定担当不動産鑑定士を通して行うこととなる。

⁴ 文書化された例示として別紙2のようなものが考えられる。

⁵ 総括不動産鑑定士は、依頼者に提出する全ての鑑定評価書について、関与する複数の不動産鑑定士（署名不動産鑑定士）を指揮するとともに、鑑定評価の結果と検証する役目を担うとされている。

⁶ 鑑定評価等業務の核となる主たる部分に該当するか否かを問わない。

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。

- (6) 業務受託後に依頼者等から成果報告書の提出に先がけて価格等の提示を求められた場合には、あらかじめ定められた手続に従って対応するものとする。ただし、前提条件や資料が整わない段階における価格等の提示要請に対しては十分な留意が必要である。

7. 品質管理

- (1) 個々の業務における成果報告書の質を維持・向上させるために、署名不動産鑑定士は当該対象不動産の価格等調査を行う責任者として、不動産鑑定業者が定める鑑定評価等業務の実施に係る方針と手続に従うものとする。
- (2) 鑑定評価等業務実施に係るもののほか、業務内容に応じた報告書審査等に対する方針・手続をあらかじめ策定するとともに、併せて態勢を整備するものとする。
- (3) 上記(2)の方針・手続に定めるべき報告書審査は、署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士1名以上(この場合の審査鑑定士を報告書審査鑑定士という。)が担当することとし、報告書審査の項目等^{*7}は前項により定めた内容によることとする。

8. 情報管理

- (1) 不動産鑑定業者内における業務情報（媒体を問わない）は原則業者外秘として、情報管理責任者を定め、情報を保護するための方針・手続^{*8}を定めることとする。
- (2) 鑑定部門における他業種部門との独立性を維持するために、物理的区画・情報アクセス管理等の必要な態勢等を講じるものとする。
- (3) 業務において知り得た上場会社等に関する重要事実を用いて、それらの公表前に特定有価証券等の売買等^{*9}を行わないように必要な措置^{*10}を講じるものとする。
- (4) 不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係又は依頼者及び開示・提出先との関係を明確にするためにも、個人情報保護に十分留意しつつ職員等に必要な報告を日頃から求めておく等、適切な方針・手続を策定する。

9. 適用時期

本ガイドラインは、平成22年1月1日以降に依頼を受ける証券化対象不動産又は財務諸表の作成もしくは企業会計に関連した鑑定評価等業務を行う場合から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

以 上

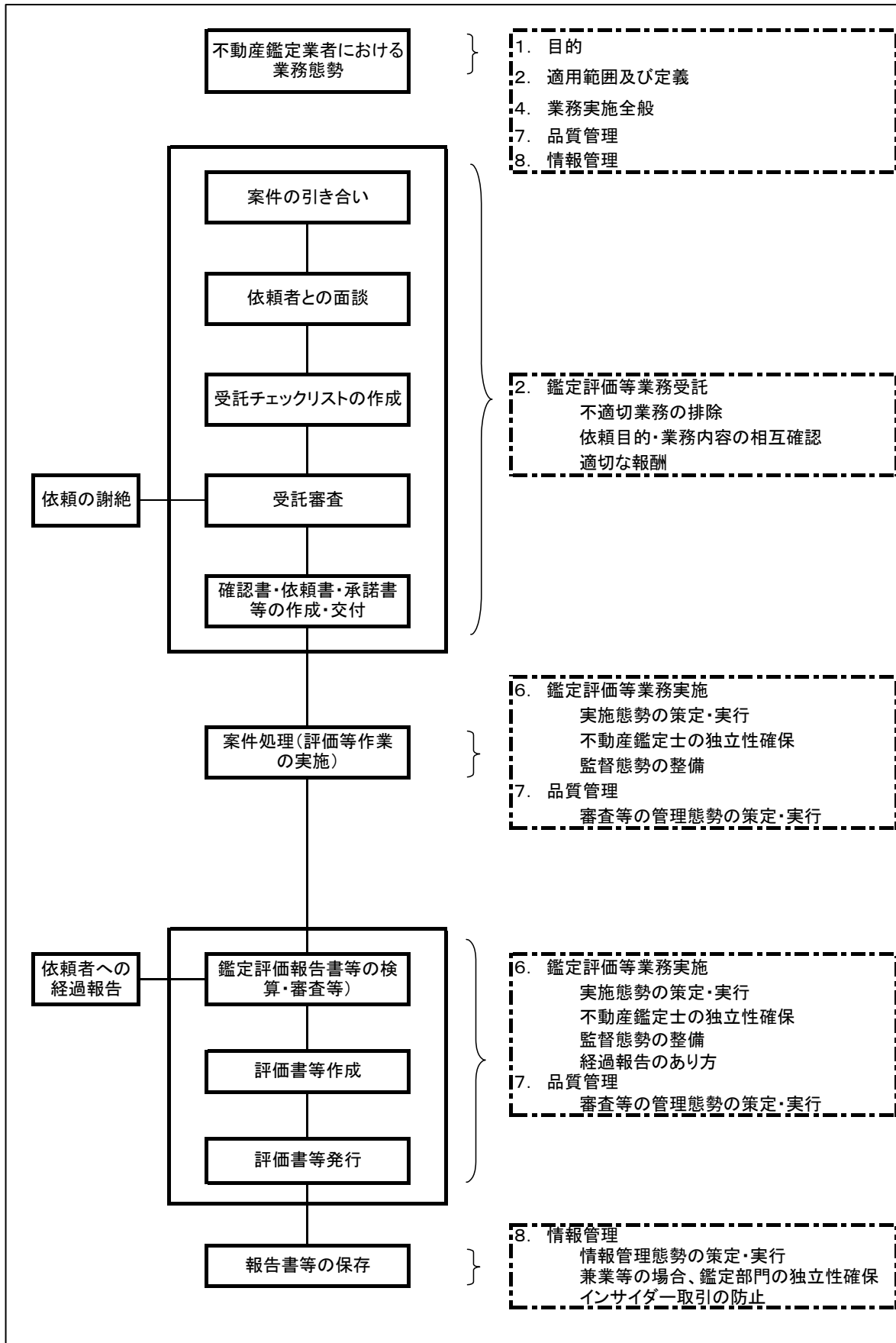
⁷ 報告書審査項目の例示として別紙3のようなものが考えられる。

⁸ 情報セキュリティ規程、文書管理規程の規程や指針等が考えられる。

⁹ 「特定有価証券等の売買等」とは、金商法第163条及び166条の定義により、株券・社債券・優先出資証券・優先出資引受権証券・新株予約権証券・カバードワラント・他社株償還条項付債（EB債）等に係る売買その他の有償の譲渡若しくは譲受け又はデリバティブ取引をいう。

¹⁰ インサイダー取引防止規定等が考えられる。

（別紙 1）業務過程における本業務指針の構成



（別紙２）受託審査項目例

1. 受託する業務内容の適否	
① 不動産鑑定業者として行うことが適当な業務である	<input type="checkbox"/>
② 当該区分(※)・類型として行うことが適当な業務である	<input type="checkbox"/>
③ 無理なく実施できる業務である	<input type="checkbox"/>
④ 他の専門家の協力を必要としない業務である	<input type="checkbox"/>
⑤ 他の専門家の協力を必要とする場合、その協力を得ることができる	<input type="checkbox"/>
⑥ 不当に依頼を誘引することなく受託している	<input type="checkbox"/>
⑦ 対象不動産等の価格その他判断内容等について、依頼者等から不正な指示を受けることなく受託している	<input type="checkbox"/>
⑧ 依頼者等との間に縁故または特別な利害関係等はなく、公平な鑑定評価を害する恐れのない業務である	<input type="checkbox"/>
⑨ 対象不動産に関して特別な利害関係等はなく、公平な鑑定評価を害する恐れのない業務である	<input type="checkbox"/>
⑩ その他不動産鑑定業者としての社会的信頼を損なう危険等のない業務である	<input type="checkbox"/>
(※) 鑑定評価基準に則ったものか否かの区分	
2. 報酬の適否	
① 報酬基準等に従った説明を行った	<input type="checkbox"/>
② 不当なダンピング等のない報酬となっている	<input type="checkbox"/>
③ 報酬基準等に定められた報酬以外の不正な金品等の授受が行われることなく受託している	<input type="checkbox"/>
3. (報酬以外の)依頼者への説明の適否	
① 業務の性格(鑑定評価基準に則る鑑定評価であるか否か等)の説明を行った	<input type="checkbox"/>
② 業務の具体的な状況を明示し、了解された	<input type="checkbox"/>
③ 鑑定評価業務以外の受託に際しては、鑑定評価との相違及び業務の実施方法等の必要な事項の説明を行った	<input type="checkbox"/>

（別紙3）報告書等審査項目例等

報告書審査項目		審査担当 鑑定士	作成担当 鑑定士
1. 対象不動産及び調査価格等	① 鑑定評価基準に則らない場合、鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨の記載があるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 鑑定評価基準に則らない場合、目的外使用・範囲外開示等を想定していない旨の記載はあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 調査価格等（鑑定評価額等）に転記ミス、誤記（桁違い）はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 対象不動産の漏れはないか（依頼書・確認書・登記簿と整合しているか）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 開示範囲・公表の有無等の記載は適切か（依頼書・確認書との整合）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 基本的な事項	① 不動産の種別・類型、価格・賃料の種類は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 条件は実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害さず、過不足なく、適切に付されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 価格時点は適切か（実査日、鑑定評価を行った日、発行日との整合性等依頼書との照合）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 鑑定評価との相違点・妥当性の根拠の記載があるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 対象不動産の確認	① 物的確認、権利の確認、賃貸借契約内容の確認に問題はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 採用数量の妥当性（確認資料との照合）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 価格形成要因の分析	① 市場分析は適切か（他の地域・用途の分析が記載されていないか）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 対象不動産の行政的規制の記載に誤りはなく、適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 土壌汚染・アスベスト・地下埋設物等の有無に係る判断・記載内容は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 画地条件の記載に誤りはなく、適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 土地建物一体としての市場性の分析は適切か（手法適用の整合性）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 土地、建物及びその敷地の最有効使用は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑦ 都市計画図（用途地域・容積率等）・要因資料・ERとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. 査定等	① 価格等調査の方針はガイドライン・鑑定評価基準・確認書に照らし、必要十分な手法を適用しているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 手法不適用の理由は適切に記載されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 価格査定において価格形成要因に係る説明は十分か、査定数値は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ DCF法において、収支変動の根拠説明、貸室等稼働率と水光費との関係、建物公租公課の経年減価は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 還元利回り・割引率・最終還元利回り、投下資本収益率、期待利回り等各種利回りは整合性が保たれ適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 土地残余法の想定建物、開発法の開発計画は適切か（CADを適用すべき案件は、適切に適用又は外注しているか）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑦ 査定ファイル等及び本文の加減乗除の再計算	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑧ 査定ファイル及び要因資料との照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑨ 本文と別表の照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. 調査価格等の決定	① 試算価格の再吟味及び説得力に係る判断が適切に行われているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 各試算価格の開差の理由及び調査価格等の決定説明は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. その他	① 公示地、基準地の記載内容と官報・公報との照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② ERとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 確認資料・要因資料・査定ファイルとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
成果物発行時の確認項目	成果物の内容確認	業者最終 確認者	作成担当 鑑定士
	① 原稿等の修正箇所は正しく反映されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 誤字・脱字等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 落丁・誤綴り等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 附属資料の内容は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 記名鑑定士名の記載、署名鑑定士の署名はあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 業者印・鑑定士印は押印されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
依頼書等の確認	業者最終 確認者	確定担当 鑑定士	作成担当 鑑定士
① 正式な依頼書を受領済みか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
② 確認書・修正確認書は提出済みか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>