

平成 21 年 10 月 7 日

「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」の改正について

証券化鑑定評価委員会
実務指針検討委員会

1. 改正の経緯

本年 6 月に「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」（平成 19 年 3 月、同年 6 月一部改正）と「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価手法適用上の留意事項」（平成 19 年 3 月）を統合して、新たに「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」を策定。

その後、本年 9 月に国土交通省が「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」を策定し、現在、目的別ガイドラインである「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」の策定作業が進んでいるところ。

今般、これらの制度改正の動きを受けて、本年 6 月に策定した本実務指針の関連部分を改正するもの。

2. 改正のポイント

証券化対象不動産の鑑定評価について不動産鑑定士が依るべき指針を「実務指針」として集約し、不動産鑑定業者が依るべき指針については「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」（以下「業務指針」）に従って証券化対象不動産の価格等調査業務を行うに当たって留意すべき事項を「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」（以下「細則」）として整理。

○ 策定の背景（実務指針改正案 2 頁）

「策定の背景」に今回の実務指針見直しの背景を追加するとともに、不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン、本実務指針等の位置づけを整理した図表を添付。

○ 受付時確認事項（実務指針改正案 8 頁～18 頁）

現行実務指針「Ⅳ 受付時確認事項」の項目や記載内容について、価格等調査ガイドラインの内容を踏まえて、現行実務指針「Ⅴ 鑑定評価の基本的事項」と合わせて整理し、利害関係に関する事項等を追加。

○ 継続評価（実務指針改正案 60 頁～63 頁）

現行実務指針のなかに分散して記載されていた継続評価に関連する事項を新たな章を設けて集約するとともに、現在策定作業が進んでいる継続評価ガイドライン(案)の内容を追加。

○ 細則

現行実務指針「Ⅲ 不動産鑑定業者の責務」の内容を業務指針と重複する内容を整理しつつ細則に移動する一方で、実務研究専門委員会が策定した「エンジニアリング・レポート依頼内容報告書」（依頼者からエンジニアリング・レポート依頼内容を鑑定評価を受託した不動産鑑定業者に報告してもらうための書面）に関する記載を追加。

なお、細則については、業務指針の策定主体である鑑定評価制度見直し検討プロジェクトチームに内容の確認を求める等の調整が必要である（既に P T には事前連絡済み）。