

新	旧
<p>「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」（案）</p> <p>目 的 （略）</p> <p>策定の背景 平成19年3月に策定した「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針」（平成19年6月一部改正）は、平成19年4月に改正された不動産鑑定評価基準各論第3章及びこれに係る不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準各論第3章等」という。）の実務的な解説の性格を有していたが、その内容は「新・要説 不動産鑑定評価基準」（(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会編 住宅新報社 平成19年11月）の不動産鑑定評価基準各論第3章に包含された。 また、当協会の内部規定である「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）が、不動産鑑定士又は不動産鑑定業者のみならず、証券化市場関係者の参考資料として事実上活用されてきたとの指摘も見られた。 このため、これらを統合し、昨今の運用状況及び検討結果も踏まえて鑑定評価の手順に沿って再整理した「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」（以下「現実務指針」）を平成21年6月に策定した。 当協会がかかる指針の策定に向けた検討を進める一方、国土交通省では平成21年3月に国土審議会土地政策部会分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」を公表し、今後の不動産投資市場の安定的な成長のために、鑑定評価の質の向上、信頼性の向上を図るよう不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に求めた。この報告書を受けて、同省は平成21年8月「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」）を、同年9月には「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」（以下「継続評価ガイドライン」）を策定したところである。 本実務指針は、このような状況に鑑み、現実務指針の内容に加え、価格等調査ガイドライン及び継続評価ガイドラインからの要請も取り入れ、再度改定することとなったものである。 なお、本実務指針と不動産鑑定評価基準、各ガイドライン、実務指針、業務指針の位置づけを整理すると、下表のようになる。</p> <p style="text-align: center;">（〔表〕略）</p> <p>I 適用範囲 1 証券化対象不動産の鑑定評価の意義 わが国における証券化の主要なスキームであるJREITやプライベートファンドなどの証券化スキームでは、出資や融資等の形態で資金を提供する主体とその資金を運用する主体が分離されている。不動産鑑定評価は、投資対象である不動産等の資産の取引価格あるいは運用期間中の当該資産の価値の増減について、資金提供者に成り代わって客観的に評価することにより、資金運用者による投資意思決定の妥当性や利害関係者間等の取引における利益相反の有無等を判定する有力な材料を資金提供者等に提供することで、不動産証券化市場全体の信頼性を確保する上で、極めて重要な役割を担っている。</p>	<p>「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」</p> <p>目 的 （略）</p> <p>策定の背景 現在の実務指針である「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針」（平成19年3月、平成19年6月一部改正）は、平成19年4月に改正された不動産鑑定評価基準各論第3章及びこれに係る不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（以下「基準各論第3章等」という。）の実務的な解説の性格を有するものとして作成されたものであるが、その内容が「新・要説 不動産鑑定評価基準」（(社)日本不動産鑑定協会調査研究委員会編 住宅新報社 平成19年11月）の不動産鑑定評価基準各論第3章に包含された。 また、当協会の内部規定である「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）が、不動産鑑定士又は不動産鑑定業者のみならず、証券化市場関係者の参考資料として事実上活用されてきたとの指摘も見られた。 これらの状況を鑑み、今般これらを統合し、昨今の運用状況及び検討結果も踏まえて鑑定評価の手順に沿って、「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」として再整理したものである。</p> <p>I 適用範囲 1 証券化対象不動産の鑑定評価の意義</p>

新	旧
<p><u>このように不動産証券化に関連する取引や手続きにおいて不動産鑑定評価が必要とされる理由は、価格形成が一般の財と相違する不動産について、投資家保護等の観点から客観的な評価を行い得る専門的知識と豊富な経験を有する中立的な不動産鑑定士による鑑定評価が必要であるとの考え方に基づいている。</u></p>	<p>不動産証券化に関連する取引や手続きにおいて不動産鑑定評価が必要とされる理由は、価格形成が一般の財と相違する不動産について、投資家保護等の観点から客観的な評価を行い得る専門的知識と豊富な経験を有する中立的な不動産鑑定士による鑑定評価が必要であるとの考え方に基づいている。</p>
<p>(略)</p>	<p>(略)</p>
<p>II 倫理</p> <p>(略)</p>	<p>II 倫理</p> <p>(略)</p>
<p>III 受付時確認事項</p>	<p>IV 受付時確認事項</p>
<p>証券化対象不動産に係る不動産の鑑定評価はその影響が広範に及ぶため、不動産鑑定士は、依頼者及び対象不動産について、以下の事項を踏まえて鑑定評価依頼の受付を行う必要がある。</p>	<p>証券化対象不動産に係る不動産の鑑定評価はその影響が広範に及ぶため、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、依頼者及び対象不動産について、以下の事項を踏まえて鑑定評価依頼の受付を行う必要がある。</p>
<p>ア 不動産鑑定士は、依頼者に対し証券化対象不動産の鑑定評価を行うためには、より詳細な調査、資料収集、対象不動産の確認作業が必要となること、及び鑑定評価に係る資料、手順等の重要性を説明して、依頼者の理解を深め、かつ協力を得る必要がある。</p>	<p>ア 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、依頼者に対し証券化対象不動産の鑑定評価を行うためには、より詳細な調査、資料収集、対象不動産の確認作業が必要となること、及び鑑定評価に係る資料、手順等の重要性を説明して、依頼者の理解を深め、かつ協力を得る必要がある。</p>
<p>イ 不動産鑑定士は、依頼者から入手する資料について、それが最新のデータであるのか、不備はないのか、真正なものであるかなどについて、依頼者に確認し適切な資料の入手に努めなければならない。依頼者から暫定的にドラフトや過去のデータの提示を受けた場合には、最終版や最新のデータの提示時期を確認する必要がある。</p>	<p>イ 不動産鑑定士は、依頼者から入手する資料について、それが最新のデータであるのか、不備はないのか、真正なものであるかなどについて、依頼者に確認し適切な資料の入手に努めなければならない。依頼者から暫定的にドラフトや過去のデータの提示を受けた場合には、最終版や最新のデータの提示時期を確認する必要がある。</p>
<p>ウ 鑑定評価作業において、鑑定評価の受付や依頼者との協議及び複数不動産の鑑定評価の処理計画の策定は、対象不動産の鑑定評価を担当する不動産鑑定士以外の者が行う場合もあるが、依頼者への依頼内容及び評価内容の確認、資料の要請並びに適切な処理計画の策定は鑑定評価を担当する不動産鑑定士の責務である。</p>	<p>ウ 鑑定評価作業において、鑑定評価の受付や依頼者との協議及び複数不動産の鑑定評価の処理計画の策定は、対象不動産の鑑定評価を担当する不動産鑑定士以外の者が行う場合もあるが、依頼者への依頼内容及び評価内容の確認、資料の要請並びに適切な処理計画の策定は鑑定評価を担当する不動産鑑定士の責務である。</p>
<p>1 業務の目的と範囲等の確定</p>	
<p><u>国土交通省が定めた価格等調査ガイドラインにより、不動産鑑定業者は、業務開始までに業務の目的と範囲等を明記した文書等である「業務の目的と範囲等に係る確認書」を依頼者に交付することが義務づけられたが、この業務の目的と範囲等に係る確認書は、確定担当不動産鑑定士が受付行為を通じて依頼者に確認の上で確定するものである。</u></p>	
<p><u>業務の目的と範囲等については、業務の開始までに必ずしも全ての内容を確定できるとは限らず、<u>実地調査等を踏まえ変更になることが多く、この場合、変更後の確認書の確定も、確定担当不動産鑑定士が行うものである。確定担当不動産鑑定士は、鑑定評価の基本的事項及び手順を決定することで鑑定評価業務に関与することになるため、成果報告書である鑑定評価書への署名が必要となる。</u></u></p>	
<p><u>確定担当不動産鑑定士が業務の目的と範囲等の確定にあたり、確認すべき事項は以下のとおりである。</u></p>	

新	旧
<p><u>(1)依頼者及び鑑定評価書の提出先</u></p> <p>1)依頼者 依頼者から確認できる範囲で、鑑定評価の依頼者の証券化関係者の中での位置付け、すなわち依頼者が証券化対象不動産証券化手続きにどのように関わっているのかについて、依頼者と他の証券化関係者との資本関係や取引関係、その他特別の利害関係及びこれらの関係がある場合にはその内容を確認する必要がある。 この確認は、詳細な利害関係の確認まで求めているものではないと考えられるので、例えば、対象不動産がどのような証券化スキームにより証券化の対象となっているのかについて、当該証券化スキームを理解しうる図表等により確認し、その中での当該不動産取引等において依頼者と直接関与する証券化関係者の名称や氏名（予定されている者を含む。）を確認する。 (略)</p> <p>2)鑑定評価書の提出先 <u>証券化対象不動産に係る成果報告書である鑑定評価書は、依頼者だけでなく、依頼者を通じて第三者に提出される場合があり、この場合における提出先としては、金融機関（レンダー等）や投資家などが考えられる。</u> <u>提出先の確定及び明記は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な提出先の名称等は必要ではなく、提出の目的や提出先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。</u></p> <p><u>(2)依頼目的、鑑定評価額が開示される範囲又は公表の有無等</u></p> <p>1)依頼目的 鑑定評価の依頼目的については、「資産評価」や「売買の参考」といった抽象的な内容だけではなく、依頼者に対して依頼が必要となった背景、証券化スキーム（予定を含む。）、取引等の内容（取得、売却、担保提供、価格開示等）、依頼者の立場、利害関係等について確認する必要がある。</p> <p>2)鑑定評価額が開示される範囲又は公表の有無等 <u>証券化対象不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるため、鑑定評価額が開示される範囲又は公表の有無等を確定することは要請されていない。</u></p> <p><u>(3)利害関係等</u></p> <p>1)不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>2)依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係</p> <p>3)開示・提出先と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との関係</p> <p>4)依頼者の証券化関係者との関係</p> <p><u>ア 依頼者が証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者（オリジネーター、アレンジャー、アセットマネージャー、レンダー、エクイティ投資家又は特定目的会社・投資法人・ファンド等を行い、以下「証券化関係者」という。）のいずれかであるかの別</u></p> <p><u>イ 依頼者と証券化関係者との資本関係、取引関係その他特別な利害関係の有無</u></p> <p><u>ウ ア・イの関係を有する場合にあってはその内容</u></p>	<p>2 依頼者 依頼者から確認できる範囲で、鑑定評価の依頼者（依頼名義人）の証券化関係者の中での位置付け、すなわち依頼者が証券化対象不動産の証券化手続きにどのように関わっているのかについて、依頼者（依頼名義人）と他の証券化関係者との資本関係や取引関係、その他特別の利害関係及びこれらの関係がある場合にはその内容を確認し、<u>鑑定評価報告書に記載する必要がある。</u> この確認は、詳細な利害関係の確認まで求めているものではないと考えられるので、例えば、対象不動産がどのような証券化スキームにより証券化の対象となっているのかについて、当該証券化スキームを理解しうる図表等により確認し、その中での当該不動産取引等において依頼者と直接関与する証券化関係者の名称や氏名（予定されている者を含む。）を確認し、その内容等を鑑定評価報告書に記載する。 (略)</p> <p>1 依頼目的 鑑定評価の依頼目的については、「資産評価」や「売買の参考」といった抽象的な内容だけではなく、依頼者に対して依頼が必要となった背景、証券化スキーム（予定を含む。）、取引等の内容（取得、売却、担保提供、価格開示等）、依頼者の立場、利害関係等について確認した上で、当該各確認の内容、基準各論第3章等の適用の有無（不動産鑑定評価基準各論第3章第1節Iのどの項目に該当するか。）とその理由について鑑定評価報告書に記載しなければならない。</p>

新	旧
<p><u>(4)鑑定評価の基本的事項</u></p> <p>1)対象不動産 <u>鑑定評価の対象となる土地又は建物等、所有権及び所有権以外の権利を確定し、確認書に明記する。</u> 証券化対象不動産は、運用方針に照らして個々の不動産の投資適格性が判断され、選択されるので、不動産鑑定士は対象不動産の投資適格性を直接的に判断する立場にはない。しかしながら、不動産鑑定士が証券化対象不動産の鑑定評価の依頼を受け付けるに当たっては、投資適格性に関する運用者の判断等も踏まえ、鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要になった背景を鑑みて、投資適格性について主体的に判断すべきである。</p> <p>2)対象確定条件 (略)</p> <p>3)価格時点 証券化対象不動産の鑑定評価における実地調査を行った日（実地調査日）は、現状を所与とした評価の観点から、可能な限り価格時点に近い日に設定するものとする。 また、価格時点は、対象不動産の変動状況を考慮し、実地調査により確認した価格形成要因の分析や判定が可能な範囲で<u>設定するものとし、やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点とする場合にはおおむね7日以内とする。</u></p> <p>4)価格の種類 ア 資産流動化法又は投信法に基づくスキーム (略) イ 法定スキーム以外のスキーム (略) ウ その他 (略)</p> <p>5)想定上の条件 (略)</p> <p>1)調査スケジュール 一定の期間に大量の不動産の鑑定評価が同時に依頼される場合においても、対象不動産ごとに作業の性質、量に応じた処理計画の立案を行い、鑑定評価を的確に実施できるようスケジュールを調整する必要がある。</p>	<p>3 対象不動産 証券化対象不動産は、運用者の運用資産全体の運用方針により個々の不動産の投資適格性が判断され、選択されるので、不動産鑑定士は対象不動産の投資適格性を直接的に判断する立場にはないが、証券化対象不動産の鑑定評価の依頼に応ずるに当たっては、投資適格性に関する運用者の判断等も踏まえつつ、鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要になった背景に照らして適切であるかについて十分に留意する。</p> <p>(V 鑑定評価の基本的事項、2 評価条件) (1) 対象確定条件 (略) (V 鑑定評価の基本的事項、2 評価条件) 3 価格時点と実地調査日 証券化対象不動産の鑑定評価における実地調査を行った日（実地調査日）は、現状を所与とした評価の観点から、可能な限り価格時点に近い日に設定するものとする。 また、価格時点は、対象不動産の変動状況を考慮し、実地調査により確認した価格形成要因の分析や判定が可能な範囲であるものとし、やむを得ず鑑定評価を行った日を基準として将来時点とする場合にはおおむね7日以内とする。</p> <p>1 求める価格 (1) 資産流動化法又は投信法に基づくスキーム (略) (2) 法定スキーム以外のスキーム (略) (3) その他 (略) (2) 想定上の条件等 (略)</p> <p><u>なお、継続評価を行っている場合において、後日不明事項が発生した場合、及び不明事項の内容が判明した場合には、次回の評価においてその内容を反映しなければならない。</u></p> <p>(5)スケジュールと受注量の整合性 一定の期間に大量の不動産の鑑定評価が同時に依頼される場合においても、対象不動産ごとに作業の性質、量に応じた処理計画の立案を行い、鑑定評価を的確に実施できるようスケジュールを調整する必要がある。</p>

新	旧
<p>2)実地調査の有無及びその方法 <u>対象不動産の実地調査の有無及び実地調査を行う場合の立ち会いの有無、内覧の有無（立会人又は管理者の属性を含む。）等対象不動産の実地調査の方法を確定する。</u> なお、証券化対象不動産の鑑定評価における実地調査は、建物竣工図等を用いて建物内部と照合を行う必要があることから、建物の内覧を行うことが必須である。ただし、建物の入居者等、占有状況等によっては建物内部への立入調査ができない場合があるので、対象不動産の内覧が可能なその範囲を予め依頼者に確認を行う。この場合、内覧が出来ない部分の推定方法及び推定に必要な資料等の検討を行うとともに、鑑定評価報告書で内覧した範囲を明確にする必要がある。さらに、テナントが行った工事部分の有無及びその遵法性の確認方法についても依頼者に確認する必要がある。</p> <p>3)資料の収集及び整理の方法 <u>依頼者から提供された資料をそのまま使用するのか、依頼者から提供された資料を不動産鑑定士が判断して使用するのか、不動産鑑定士が独自調査を行うのか及び独自調査を行う場合の範囲、エンジニアリング・レポート等他の専門家の行う調査の使用の有無及び使用する場合に提供されたものをそのまま使用するのか、提供されたものを不動産鑑定士が判断して使うのか、不動産鑑定士が自ら発注して取得するのかなど、依頼目的等に鑑み鑑定評価に当たって必要となる主な資料の収集及び整理方法を確定する。</u></p> <p>4)適用する価格等調査の方法 <u>原価法、取引事例比較法、収益還元法の各手法の適用の有無及びその他の方法を採用する場合の当該手法を確定する。</u></p> <p>5)不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性 <u>証券化対象不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるため、本項目には該当しない。</u></p> <p>(6)不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨（不動産鑑定評価基準に則らない場合に限る） <u>証券化対象不動産の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価であるため、本確定項目に該当しない。</u></p> <p>2 必要資料等 (略)</p> <p>3 処理計画策定のための依頼者との確認事項 (略)</p> <p>IV 対象不動産の調査 (略)</p>	<p>(4) 対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査の範囲 実地調査においては、建物竣工図等を用いて建物内部と照合を行う必要があることから、建物の内覧を行うことが必須である。ただし、建物の入居者等占有状況等によっては建物内部への立入調査ができない場合があるので、対象不動産の内覧が可能な範囲を依頼者に確認し、鑑定評価報告書で内覧した範囲を明確にする必要がある。この場合には、内覧できない部分についてどのように推定するか、そのための資料等について検討する必要がある。さらに、テナントが行った工事部分の有無及びその遵法性の確認方法についても依頼者に確認する必要がある。</p> <p>4 必要資料等 (略)</p> <p>5 処理計画策定のための依頼者との確認事項 (略)</p> <p>VI 対象不動産の調査 (略)</p>

新	旧
<p>2 実地調査</p> <p>対象不動産が新規に証券化される場合だけでなく、既に証券化されている場合であっても、（中略）価格形成要因に大きな影響を与える要因について実地に確認する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>	<p>2 実地調査</p> <p>(1) 新規評価の場合</p> <p>対象不動産が新規に証券化される場合、又はすでに証券化されている場合であっても、（中略）価格形成要因に大きな影響を与える要因について実際に確認する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>(2) 継続評価の場合</p> <p><u>継続評価の場合でも、原則として新規評価と同様に実地調査を行う必要がある。ただし、同一の不動産鑑定士が新規評価又は新規評価と同等に実地調査を行った継続評価の価格時点から1年未満であって、対象不動産の物的状況やテナントの状況等に重要な変化がないことが明らかな場合には、当該根拠を明らかにした上で立会いや内覧を省略することができるものとする。また、管理者からの建物管理報告書等により、前回評価の価格時点からの変更部分を確認し、当該部分を中心に内覧を行うなどの方法も可能である。</u></p> <p style="text-align: center;">（略）</p>
<p>V 価格形成要因の分析</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>	<p>VII 価格形成要因分析</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>
<p>VI 鑑定評価手法の適用</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>	<p>VIII 鑑定評価手法の適用</p> <p style="text-align: center;">（略）</p>
<p>VII 鑑定評価報告書</p> <p>鑑定評価報告書の内容は、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるものであるが、（中略）特に鑑定評価額の決定の理由については依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。</p> <p>1 基本的事項</p> <p>(1) 対象不動産の確定</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>(2) 利害関係</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>(3) 資産流動化計画等による運用方法</p> <p>資産流動化法又は投信法による証券化で特定価格を求める場合には、資産流動化計画等の鑑定評価の前提条件となる対象不動産の運用方法について鑑定評価報告書に記載する必要がある。資産流動化計画や資産信託流動化計画において運用方法が策定されている場合はその内容を検討し、それが合法的で実現性が認められることを確認すべきである。</p>	<p>IX 鑑定評価報告書</p> <p>1 基本姿勢</p> <p>鑑定評価報告書の内容は、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となるものであるが、（中略）特に鑑定評価額の決定の理由については依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとするように努めなければならない。</p> <p>2 基本的事項等</p> <p>(1) 対象不動産の確定</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>(2) 利害関係</p> <p style="text-align: center;">（略）</p> <p>(3) 特定価格を求める場合</p> <p>① 評価条件等</p> <p>資産流動化法又は投信法による証券化で特定価格を求める場合には、資産流動化計画等の鑑定評価の前提条件となる対象不動産の運用方法について鑑定評価報告書に記載する必要がある。資産流動化計画や資産信託流動化計画について、それらが策定されている場合はその内容を検討し、それが合法的で実現性が認められると判断される事項については、当該事項を考慮した条件を記載する。実現性、合法性が認められない事項及び資産流動化計画又は資産信託流動化計画等が策定されてい</p>

新	旧
<p>3 資料及び確認事項</p> <p>(1) 実地調査</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>(2) エンジニアリング・レポート</p> <p>依頼者から受領したエンジニアリング・レポートのうち以下の項目に係る記載内容を確認し、確認した内容を鑑定評価報告書に記載しなければならない。</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>確認した内容についての鑑定評価報告書への記載については、基準各論第3章別表1で例示されたところを参考に表形式で確認内容を記載のうえ鑑定評価報告書に添付するか、同様の内容を鑑定評価報告書のなかで記載するものとする。</p> <p>この場合において、依頼者より提示されたエンジニアリング・レポートが、対象不動産の個別的要因の物的及び法的確認等、証券化対象不動産の鑑定評価に当たって必要と判断される項目を満たしていない場合は、不動産鑑定士の調査（不動産鑑定士が自ら他の専門家に依頼して行う調査（この調査報告書もエンジニアリング・レポートの一つである。）も含む。）で補うか、追加調査（エンジニアリング・レポートの再取得を含む。）を依頼者に求める必要がある。</p> <p>4 価格形成要因の分析</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>5 鑑定評価手法の適用</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>6 試算価格の調整</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>7 鑑定評価額</p> <p>(1) 隣接不動産の併合等により増分価値が生じる場合</p> <p>隣接不動産との併合等により増分価値が生じる場合において、投資採算価値を表す特定価格※を求めるときには、特定価格としての条件を付加しない限定価格、単独の不動産としての正常価格を併記しなければならない。</p> <p>(2) 特定価格と正常価格が一致すると判断される場合</p> <p>特定価格と正常価格が一致すると判断され、一方の価格を求める手法の適用を省略した場合には、特定価格と正常価格が一致する旨と一致すると判断した理由について、評価の前提となる運用計画や市場分析等の観点からなるべく詳細に記載する。</p>	<p>ない場合は、その旨及び対象不動産に応じて適切と判断し設定された鑑定評価の条件を鑑定評価報告書に記載する。</p> <p>3 資料、確認事項</p> <p>(1) 実地調査について</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>(2) エンジニアリング・レポートについて</p> <p>依頼者から受領したエンジニアリング・レポートについては、下記の項目について確認し鑑定評価報告書に記載する必要がある。なお、新たなエンジニアリング・レポートがない場合や、その内容が鑑定評価にとって不十分な場合にも同様に以下の項目について鑑定評価報告書に記載する必要がある。</p> <p>記載に当たっては、不動産鑑定評価基準各論第3章別表1で次の内容をチェックし、そのシートを鑑定評価報告書に添付するか、又は同様の内容を鑑定評価報告書に記載するものとする。依頼者より提示されたエンジニアリング・レポートが、対象不動産の個別的要因の物的及び法的確認等、証券化対象不動産の鑑定評価に当たって必要と判断される項目を満たしていない場合は、不動産鑑定士の調査「不動産鑑定士が自ら他の専門家に依頼して行う調査（この調査報告書もエンジニアリング・レポートの一つである。）も含む。」で補うか、追加調査（エンジニアリング・レポートの再取得を含む。）を依頼者に求めるものとする。</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>4 価格形成要因分析</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>5 手法適用内容</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>6 試算価格の合計</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>(2 基本的事項等、(3)特定価格を求める場合)</p> <p>③ 限定価格となる場合</p> <p>証券化対象不動産において併合により増分価値が生じる場合など、限定価格の発生が認められるケースにおいて、投資採算価値を表す特定価格※を求めるときには、特定価格としての条件を付加しない限定価格、単独の不動産としての正常価格を併記しなければならない。</p> <p>② 市場分析等</p> <p>特定価格と正常価格が一致すると判断され、一方の価格を求める手法の適用を省略した場合には、一致する旨と一致することとなる判断した理由を、前提となる運用計画や市場分析等の観点からなるべく詳細に記載する。</p>

新	旧
<p><u>(3)土地建物の内訳価格を記載する場合</u></p> <p>貸家及びその敷地等の複合不動産の鑑定評価額について、内訳価格として土地及び建物の価格を記載する場合には、部分鑑定評価と実質的に同義のものとして取り扱った上で記載しなければならない。</p> <p>不動産鑑定士として判断を伴わずに、単なる計算結果として積算価格における土地建物の価格比や積算価格を求める過程で求めた建物価格を控除して土地価格を求める方法によって求めた内訳価格を鑑定評価報告書に記載することは、その価格が不動産鑑定士の意見であるものと誤解されるおそれがあるので、行うべきではない。</p> <p>8 付属資料</p> <p>処理計画の策定に関して依頼者に確認した、以下のアの依頼者に確認すべき事項に関して、イの記録、保管すべき事項については、鑑定評価を行うに際して記録を作成し、策定した処理計画を記載した書面とともに附属資料として鑑定評価報告書に添付することとされている。</p> <p>(略)</p> <p>9 ドラフト</p> <p>(略)</p> <p>VIII 継続評価</p> <p>過去に同一の不動産鑑定士が鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価であって、定期的(一年ごと又は半年ごと)に鑑定評価を行う場合を継続評価という。</p> <p>1. 一般的留意事項</p> <p><u>証券化対象不動産について継続評価を行う際には、前回評価との整合性を十分に検討のうえ評価を行うことのほか、次の点に留意する必要がある(継続評価ではない再評価についても同様)。</u></p> <p>(略)</p> <p>実地調査に関しては、継続評価の場合でも、原則として新規評価と同様に実施すべきである。ただし、同一の不動産鑑定士が新規評価又は新規評価と同等に実地調査を行った継続評価の価格時点から1年未満であって、対象不動産の物的状況やテナントの状況等に重要な変化がないことが明らかかな場合には、当該根拠を明らかにした上で立会いや内覧を省略することができるものとする。この場合において、管理者からの建物管理報告書等により、前回評価の価格時点からの変更部分を確認し、当該部分を中心に内覧を行うなどの方法も可能である。</p>	<p>7 土地建物内訳価格</p> <p>貸家及びその敷地等の複合不動産の鑑定評価額について、内訳価格として土地及び建物の価格を記載する場合には、部分鑑定評価と実質的に同義のものとして取り扱った上で記載しなければならない。</p> <p>不動産鑑定士として判断を伴わずに、単なる計算結果として積算価格における土地建物の価格比や積算価格を求める過程で求めた建物価格を控除して土地価格を求める方法によって求めた内訳価格を鑑定評価報告書に記載することは、その価格が不動産鑑定士の意見であるものと誤解されるおそれがあるため、鑑定評価書に併記したり、別の鑑定評価書や意見書として発行してはならない。</p> <p>(Ⅲ 不動産鑑定業者の責務、3 体制の整備、(5)資料の管理態勢)</p> <p>2) 確認事項及びドラフト</p> <p>処理計画の策定に関して依頼者に確認した、以下のイの事項については、鑑定評価を行うに際して記録を作成し、策定した処理計画を記載した書面とともに附属資料として鑑定評価報告書に添付することとされている。<u>これらは、依頼者から提供された資料に不備があった場合の証拠となるものであり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の責任に係わる重要な資料となるので、不動産鑑定士からの提示を受けて、不動産鑑定業者が鑑定評価書の写し、その他の書類の一つとして保管すべきものとなる。なお、鑑定評価書には、最終的に活用した資料名について記載すれば足りると考えられるので、これらの記録は鑑定評価書への添付までを求めているものではない。</u></p> <p>(略)</p> <p>8 ドラフト</p> <p>(略)</p> <p>(Ⅳ 受付時確認事項)</p> <p>6 継続評価について</p> <p>過去に同一の不動産鑑定士が鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価であって、定期的(一年ごと又は半年ごと)に鑑定評価を行う場合を継続評価という。継続評価を行う際には、次の点に留意する。なお、継続評価ではない再評価についても同様である。</p> <p>(略)</p> <p>(Ⅵ 対象不動産の調査、2 実地調査)</p> <p>(2) 継続評価の場合</p> <p>継続評価の場合でも、原則として新規評価と同様に実地調査を行う必要がある。ただし、同一の不動産鑑定士が新規評価又は新規評価と同等に実地調査を行った継続評価の価格時点から1年未満であって、対象不動産の物的状況やテナントの状況等に重要な変化がないことが明らかかな場合には、当該根拠を明らかにした上で立会いや内覧を省略することができるものとする。また、管理者からの建物管理報告書等により、前回評価の価格時点からの変更部分を確認し、当該部分を中心に内覧を行うなどの方法も可能である。</p>

新	旧
<p>なお、継続評価を行っている場合において、後日不明事項が発生したとき及び不明事項の内容が判明したときには、次回の評価においてその内容を反映しなければならない。</p> <p><u>2. 業務の目的と範囲等の確定</u></p> <p><u>価格等調査業務として継続評価を行う場合、業務の目的と範囲等の確定において、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等については新規の鑑定評価における取り扱いと次の点が異なるので留意する必要がある。</u></p> <p><u>1)調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等</u></p> <p><u>ア 確認事項</u></p> <p><u>継続評価に係る調査価格等の依頼者以外の開示先としては、金融機関（レンダー等）や投資家などが考えられ、また調査価格等の公表方法としては、資産運用報告等各種開示資料への掲載等が考えられる。</u></p> <p><u>開示範囲の確定及び明記は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な提出先の名称等は必要ではなく、開示の目的や開示先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、開示の有無や開示先が未定である場合にも、開示の可能性があるか、ある場合の開示先の属性や開示目的について確認の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定することが必要である。</u></p> <p><u>なお、価格等調査ガイドラインによれば、開示先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともいいとされており、承諾が得られている旨は、業務の目的と範囲等に係る確認書に記載する必要がある。一方、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該開示先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が開示先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へも記載する必要がある。</u></p> <p><u>また、公表の有無が未定である場合についても、公表の可能性があるか又は公表されても支障がないかについて確定の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定することが必要である。</u></p> <p><u>イ 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性</u></p> <p><u>価格等調査終了後に、当初公表が予定されていなかった調査価格等について公表されることとなる場合や、当初定めた開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に依頼者が不動産鑑定業者に文書等を交付することにより、不動産鑑定士の承諾※が必要となる旨を明記する必要がある。</u></p> <p><u>2)利害関係等</u></p> <p><u>継続評価において、調査価格等が公表されず、全ての依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係、開示・提出先と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との関係の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・明記した場合は、これら事項についての明記を省略することができる。</u></p>	<p>(V 鑑定評価の基本的事項、2 評価条件、(2)想定上の条件等)</p> <p>なお、継続評価を行っている場合において、後日不明事項が発生したとき及び不明事項の内容が判明したときには、次回の評価においてその内容を反映しなければならない。</p>

新	旧
<p>3)価格等を求める方法又は価格等の種類</p> <p><u>継続評価においては、適用する鑑定評価手法のうち、少なくとも収益還元法は適用するものとする。ただし、証券化対象不動産が更地である場合（建物を取り壊す予定である場合を含む）や賃貸用不動産以外の不動産であって、必ずしも収益価格が重視されないようなものであるときには、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価における鑑定評価額の決定において重視された鑑定評価手法は少なくとも適用するものとする。</u></p> <p><u>また、直近に行われた不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価において適用された鑑定評価手法の一部を適用しない場合において、「価格等の種類」には、不動産鑑定評価基準に定める価格の種類ではなく、適用した鑑定評価手法等価格を求めた方法を明記するものとする。</u></p> <p>4)不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性</p> <p><u>継続評価に係る基本的事項又は価格等調査の手順の一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準における基本的事項等との相違点を明記又は記載するものとする。併せて、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違点の合理的理由の検証を行う。</u></p> <p><u>なお、継続評価を価格等調査業務として行う場合には、処理計画の策定に当たっての確認事項、内覧の実施、適用する手法及び価格の算出方法等についてのみ、一定の要件を満たす場合に不動産鑑定評価基準に則らないことができることになっている。</u></p> <p>3. 成果報告書の記載事項</p> <p><u>継続評価を価格等調査業務として行う場合、価格等調査の基本的事項等の一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合における成果報告書には、調査価格等の近傍に「鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨」を記載する。また、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした、当該価格調査と不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違の合理的な理由として、「継続評価ガイドラインに従った価格調査を行った旨」を記載する。更に、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われた時点と比較して、対象不動産の個別的要因及び価格形成要因に重要な変化がないと認められる根拠を成果報告書に記載しなければならない。</u></p> <p><u>なお、当該価格調査は不動産鑑定評価基準に則らないものの、不動産の鑑定評価に関する法律上の鑑定評価に該当するため、その他の成果報告書への記載事項は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合と同様を原則とする（継続評価ガイドラインにより記載の省略が認められている事項を除く）。但し、価格等調査ガイドラインに定める以下の成果報告書記載事項に従っていれば、実質的に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合の記載事項を満たすことになる。</u></p> <p>適用時期</p> <p>本実務指針は、平成22年1月1日以降の受付案件から適用する。なお、適用開始日以前の受付案件に対する適用を妨げない。</p>	<p>適用時期</p> <p>本実務指針は、平成21年9月1日以降の受付案件から適用する。なお、適用開始日以前の受付案件に対する適用を妨げない。</p>

新	旧
<p>「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」(案)</p> <p>証券化対象不動産の価格等調査業務を行う場合においては、「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」のほか、本細則に定めるところに従うものとする。なお、本細則においては、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する鑑定評価に係る業務のうち、価格に関するもののみを取り扱う。</p> <p>1. 「5. 価格等調査業務の受託」について</p> <p>1) 不適切な依頼要請への対応等 不動産鑑定業者は、次のような不適切な依頼要請に対して、依頼を謝絶する等の措置を講ずるものとする。 ア 対象不動産の内容、依頼件数、評価期間等と当該鑑定業者の組織、人員、能力、経験等に鑑み、適切な価格等調査を行うことが困難と認められる価格等調査依頼 イ 鑑定評価額等を指定したり、依頼者の希望する鑑定評価額等となるまで試算を求めたりするような価格等調査依頼 ウ 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項並びに証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針の規定を満たさない条件や資料提示による価格等調査依頼 エ 対象不動産又は対象不動産に利害関係を有する者との間に利害関係、縁故関係等がある場合などで、当該業務を受注することにより、不動産鑑定業者の社会的信頼を損なう危険のある価格等調査依頼</p> <p>なお、不動産鑑定業者は、依頼者等とのトラブルを未然に防止するため、上記のような不適切な依頼要請を受けない旨を定めた受注指針を、あらかじめ表明するよう努めなければならない。</p> <p>2) 受託時における資料提供の協力の要請 不動産鑑定業者は、証券化対象不動産の価格等調査の実施に当たり、対象不動産の確認等を行うためには、より詳細な調査、資料収集が必要になること等を依頼者に説明のうえ、協力を得なければならない。</p> <p>3) エンジニアリング・レポート依頼内容報告書の提出の要請 証券化対象不動産に係る価格等調査の受託に際し、不動産鑑定業者は、価格等調査の依頼者から別途実施中若しくは実施予定のエンジニアリング・レポートの作成業務内容について記載した別紙「エンジニアリング・レポート依頼内容報告書」の提出を求める必要がある。価格等調査にあたっては、次に列挙される仕様を備えるとともに、価格等調査の依頼者への確認が必要となると考えられるので、留意する必要がある。</p> <p>(1) エンジニアリング・レポートの仕様 ア エンジニアリング・レポートの対象範囲が価格等調査の対象範囲と同じであること、又は当該対象範囲を含むものであること。</p>	<p>(「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」)</p> <p>III 不動産鑑定業者の責務 不動産鑑定業者は、鑑定評価業務の受注から鑑定評価書の発行に至る全工程において適切な鑑定評価が行えるよう責任を負うものであり、以下の点に留意する。</p> <p>1 不適切な依頼要請等への対応等 不動産鑑定業者は、鑑定評価業務の依頼を受けるに当たっては、以下のような適正な鑑定評価を阻害する依頼要請に対しては依頼を謝絶する等の措置を講ずるとともに、依頼者等に対しこのような依頼を受けないような受注指針を表明するよう努めなければならない。 ア 対象不動産の内容、依頼件数、評価期間等と当該鑑定業者の組織、人員、能力、経験等に鑑み、適切な鑑定評価を行うことが困難と認められる鑑定評価依頼 イ 鑑定評価額を指定したり、依頼者の希望する鑑定評価額となるまで試算を求めたりするような鑑定評価依頼 ウ 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項並びに本実務指針の規定を満たさない条件や資料提示による鑑定評価依頼 エ 対象不動産又は対象不動産に利害関係を有する者との間に利害関係、縁故関係等がある場合などで、当該業務を受注することにより、不動産鑑定業者の社会的信頼を損なう危険のある鑑定評価依頼</p> <p>IV 受付時確認事項 ア 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、依頼者に対し証券化対象不動産の鑑定評価を行うためには、より詳細な調査、資料収集、対象不動産の確認作業が必要となること、及び鑑定評価に係る資料、手順等の重要性を説明して、依頼者の理解を深め、かつ協力を得る必要がある。</p>

新	旧
<p>イ エンジニアリング・レポートの対象範囲が価格等調査の対象範囲よりも大きい場合には、価格等調査の対象範囲が、その内訳として明確に判別できるようになっていること。</p> <p>ウ 区分所有物件や共有物件を対象とするエンジニアリング・レポートの場合には、当該建物の再調達価格や修繕・更新費用等の金額について、価格等調査の対象となっている部分が容易に識別できるものであること。</p> <p>エ エンジニアリング・レポートの作成に当たっては、特段の理由がある場合を除き、エンジニアリング・レポート作成者による現地調査・遵法性調査が行われたものであること。</p> <p>オ エンジニアリング・レポートの発注に当たり、エンジニアリング・レポート作成者の独立性を損なう不適切な働きかけがなされていないこと。</p> <p>カ エンジニアリング・レポートの最終版について調査年月日及び発行年月日が明記されていること。</p> <p>キ 修繕・更新費用は、過去の改修を含めた現状建物の竣工時の状態を前提とし、将来における機能向上を企図した改修費用が含まれていないこと。</p>	
<p>(2) 価格等調査の依頼者への確認事項</p>	
<p>ア 価格等調査の処理計画に変更を及ぼす事項については、文書等(電磁的方法も含む)にて報告があること。また、価格等調査の発行前に必ずエンジニアリング・レポートの最終版が交付されること。</p>	
<p>イ 不動産鑑定業者から、不動産鑑定評価基準各論第3章に則った不動産鑑定評価等を行ううえで必要と認められる要請があった場合には、エンジニアリング・レポート発注者として、エンジニアリング・レポート作成者に対して当該要請に添った適切な依頼を行うよう努めること。</p>	
<p>ウ 上記ア及びイの内容に添わない場合、不動産鑑定業者は価格等調査業務の受託を謝絶する場合もあり得ること。</p>	
<p>2. 「6. 価格等調査業務の実施」について</p>	
<p>1) 価格等調査業務を担当する不動産鑑定士</p>	
<p>不動産鑑定業者は、証券化対象不動産の価格等調査業務の実施に当たっては、社団法人日本不動産鑑定協会の会員であって、かつ、同協会が実施する証券化研修等を終了している不動産鑑定士に担当させなければならない。</p>	
<p>2) 複数不動産の評価体制等</p>	<p>(3) 複数不動産の評価体制等</p>
<p>不動産鑑定業者は、同一依頼者からの複数物件の価格等調査を複数の不動産鑑定士がチームで担当する場合には、一連の価格等調査を行う複数の不動産鑑定士の役割分担を明確にした上で処理計画を策定し、常に情報を共有できる体制を整備する必要がある。</p>	<p>同一依頼者からの複数物件の鑑定評価を複数の不動産鑑定士がチームで担当する場合には、一連の鑑定評価を行う複数の不動産鑑定士の役割分担を明確にした上で処理計画を策定し、常に情報を共有できる体制を整備する必要がある。</p>
<p>また、複数の不動産鑑定士が分担して一つの証券化対象不動産の価格等調査を行う場合には、受付等の依頼者との協議、エンジニアリング・レポート等の資料の確認、実地調査等のそれぞれの担当する役割を明確にした上で、それぞれの作業から得られた情報を全員が常に共有し、密接かつ十分な連携を保って適切な価格等調査を行える体制を整備しなければならない。</p>	<p>また、複数の不動産鑑定士が分担して一つの証券化対象不動産の鑑定評価を行う場合には、受付等の依頼者との協議、エンジニアリング・レポート等の資料の確認、実地調査等のそれぞれの担当する役割を明確にした上で、それぞれの作業から得られた情報を全員が常に共有し、密接かつ十分な連携を保って適切な鑑定評価を行える体制を整備する必要がある。</p>
<p>なお、これらの場合において、成果報告書への役割分担表の明示、不動産鑑定士の署名・記名の別等については、別途定める「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</p>	<p>なお、このような場合には、その担当業務の範囲にかかわらず鑑定評価書に署名をするすべての不動産鑑定士がその鑑定評価全体について責任を負うこととなる。</p>

新	旧
<p><u>業務指針」に従うものとする。</u></p> <p>3) 成果報告書のドラフト 不動産鑑定業者は、鑑定評価額等決定前におけるドラフトの開示を求められた場合において、ドラフトに記載された内容は、対象不動産の鑑定評価額等や個別的要因が最終的な成果報告書と異なることとなる可能性があるため、ドラフトの提出に当たっては次のような措置を講じ、利用する第三者に誤解の生じることの無いように十分に留意しなければならない。 ア 表紙を含め、全頁にドラフトである旨の表示を行うこと。 イ 不動産鑑定士の署名又は記名は行わないこと。 ウ 鑑定評価を行った日等に代えてドラフトとしての評価を行った日を明記すること。 エ 対象不動産の状況、資料等について、最終的な成果報告書で採用するものとの違いを明確に記載し、鑑定評価額等が変わる可能性があることを明確に記載すること。 オ ドラフト提示時点における不明事項（最終的には確認する事項）を記載すること。 カ 依頼者等が修正可能なファイル形式等では提示しないこと。 <u>なお、不動産鑑定業者は、ドラフトの提出履歴について記録するとともに、成果報告書の発行まで、当該ドラフト等を保管する必要がある。</u></p>	<p>8 ドラフト 鑑定評価額決定前におけるドラフトの開示を求められた場合には、鑑定評価の前提条件や資料が整わない段階におけるドラフトの内容は、対象不動産の評価額や個別的要因が最終的な鑑定評価書と異なることとなる可能性が大きいので、提出に当たっては利用する第三者に誤解の生じることの無いように十分に留意する。具体的には、次のような対応をとる必要がある。 ア 表紙を含め、全頁にドラフトである旨の表示を行う。 イ 不動産鑑定士の署名又は記名は行わない。 ウ 鑑定評価を行った日に代えてドラフトとしての評価を行った日を明記する。 エ 対象不動産の状況、資料等について、最終的な鑑定評価書で採用するものとの違いを明確に記載し、鑑定評価額が変わる可能性があることを明確に記載する。 オ ドラフト提示時点における不明事項（最終的には確認する事項）を記載する。 カ 依頼者等が修正可能なファイル形式等では提示しない。</p>
<p>4) 成果報告書 (1) <u>基準各論第3章等の適用の有無</u> 証券化対象不動産について基準各論第3章等を適用して価格等調査を行った場合には、依頼者等に一見してその旨が分かるように、成果報告書の表紙又は本文（鑑定評価額等の記載を含む）の前に、基準各論第3章規定の証券化対象不動産に該当し、基準各論第3章等を適用したものであることを明確に記載する必要がある。 証券化対象不動産に該当するにも関わらず、基準各論第3章等を適用しない場合には、その理由及び「当該成果報告書が不動産証券化の取引等に関して用いることができない」旨を成果報告書に記載する必要がある。</p> <p>(2) <u>成果報告書の依頼者等への説明</u> 証券化対象不動産に係る成果報告書は、証券化対象不動産への投資、融資に係る多くの利害関係者の参考資料として用いられるので、不動産鑑定業者は、依頼者のみならず証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者が価格等調査の調査内容や判断根拠を把握することができるようにする必要がある。 また、同一の依頼者から同時に複数物件の価格等調査を依頼された場合には、各対象不動産の価格形成要因に対する判断（増減価要因の格差や利回り等）や評価手法の適用方法等について、複数の成果報告書相互間の統一性や整合性の確保に留意しなければならない。</p>	<p>IX 鑑定評価報告書 証券化対象不動産について基準各論第3章等を適用して鑑定評価を行った場合には、依頼者等に一見してその旨が分かるように、鑑定評価書の表紙又は本文（鑑定評価額等の記載を含む）の前に、不動産鑑定評価基準各論第3章規定の証券化対象不動産の鑑定評価に該当し、基準各論第3章等を適用したものであることを明確に記載する必要がある。 また、証券化対象不動産に該当せず、基準各論第3章等を適用しなかった場合には、依頼者に対象不動産が証券化対象不動産となる鑑定評価としては用いることができない旨を説明して、注意を促す必要がある。</p> <p>II 倫理 2 説明責任 証券化対象不動産に係る鑑定評価書は、証券化対象不動産への投資、融資に係る多くの利害関係者の参考資料として用いられるので、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は、依頼者のみならず証券化対象不動産に係る利害関係者その他の者が鑑定評価の調査内容や判断根拠を把握することができるようにする必要がある。 (略) さらに、同一の依頼者から同時に複数物件の鑑定評価を依頼された場合には、各対象不動産の価格形成要因に対する判断（増減価要因の格差や利回り等）や評価手法の適用方法等について、複数の鑑定評価報告書相互間の統一性や整合性の確保を行うことなどの一層の説明責任が求められる。</p>

新	旧
<p>5) 資料の管理態勢</p> <p>(1) 付属資料</p> <p>不動産鑑定業者は、鑑定評価書の写しのほか、対象不動産等を明示するに足りる図面、写真その他の資料を5年間保存する義務が課されており、証券化対象不動産の価格等調査においては、依頼者より提示を受けるエンジニアリング・レポートやDCF法を適用するために必要となる資料がこれに該当する。従って、不動産鑑定業者は、これらの資料を適切な情報管理の下で保管する態勢をとる必要がある。</p> <p>(2) 依頼者への確認事項</p> <p>不動産鑑定士が行う処理計画の策定に関し、依頼者に確認した、以下のアの依頼者に確認すべき事項に関して、イの記録、保管すべき事項については、これらは依頼者から提供された資料に不備があった場合の証拠となるものであり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の責任にかかわる重要な資料となるものであるため、不動産鑑定士からの提示を受け、不動産鑑定業者が成果報告書である鑑定評価書の写しその他の書類の一つとして保管する必要がある。なお、鑑定評価書には、最終的に活用した資料名について記載すれば足りると考えられるので、これらの記録は鑑定評価書への添付までを求めているものではない。</p> <p>(略)</p> <p>(3) エンジニアリング・レポート等のドラフト</p> <p>エンジニアリング・レポート等の資料については、ドラフトを入手して作業を進め、鑑定評価額等を決定する前に最終版を確認する。</p> <p>なお、不動産鑑定業者は、エンジニアリング・レポート等のドラフトの受領履歴について記録するとともに、成果報告書の発行まで、当該ドラフト等を保管する必要がある。</p> <p>3. 「7. 品質管理」について</p> <p>1) 報告書審査</p> <p>報告書審査に当たっては、別途定める「証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針」への適合に関する審査を必須とする。</p> <p>適用時期</p> <p>本細則は、平成22年1月1日以降の受付案件から適用する。なお、適用開始日以前の受付案件に対する適用を妨げない。</p>	<p>Ⅲ 不動産鑑定業者の責務、2 体制の整備</p> <p>(5) 資料の管理態勢</p> <p>1) 付属資料</p> <p>不動産の鑑定評価に関する法律第39条第3項及び同施行規則第38条第2項において、不動産鑑定業者は、鑑定評価書の写しのほか、対象不動産等を明示するに足りる図面、写真その他の資料を5年間保存する義務が課されている。証券化対象不動産の鑑定評価においてはその他の資料として、IV 4に記載のうち依頼者より提示を受けるエンジニアリング・レポートやDCF法を適用するために必要となる資料が重要である。</p> <p>2) 確認事項及びドラフト</p> <p>処理計画の策定に関して依頼者に確認した、以下のイの事項については、鑑定評価を行うに際して記録を作成し、策定した処理計画を記載した書面とともに附属資料として鑑定評価報告書に添付することとされている。これらは、依頼者から提供された資料に不備があった場合の証拠となるものであり、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の責任に係わる重要な資料となるため、不動産鑑定士からの提示を受けて、不動産鑑定業者が鑑定評価書の写し、その他の書類の一つとして保管すべきものとなる。なお、鑑定評価書には、最終的に活用した資料名について記載すれば足りると考えられるので、これらの記録は鑑定評価書への添付までを求めているものではない。</p> <p>(略)</p> <p>エンジニアリング・レポート等の資料については、当初はドラフトを入手して作業を進め、鑑定評価額を決定する前に最終版を確認することもある。このような場合には、鑑定評価報告書には最終的な資料に基づく判断を記載することとなるが、証券化対象不動産の鑑定評価においては、その途中経過についても前記の確認事項として記録し、少なくとも鑑定評価書の発行までは、当該ドラフトを保管する必要がある。また、依頼者に提示した鑑定評価書のドラフトについても同様である。</p>

