

平成 29 年 4 月 14 日

「担保不動産の鑑定評価に関する実務指針」の制定の趣旨と概要

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. 目的と背景

平成 26 年 11 月の基準改正に対応し、必要な事項について反映を行うもの。合わせて、実務が先行している担保評価において実務的な対応について整理を行った。

平成 18 年「担保不動産の鑑定評価（改訂版）」において、金融機関の担保評価の考え方、判例等が記載されているが、この内容について網羅的な改定は行っていない。

2. 適用範囲

金融機関等が融資を行う場合、あるいはその後の債権保全を行う場合に担保評価を行う場合に適用。ノンリコースファイナンス以外の担保目的の鑑定評価に焦点を当てている。

他業者が作成した鑑定評価書の価格に関する意見を提示する業務や妥当性の検証を行う業務についても趣旨を踏まえる必要があることを明記。一方、2 項業務に該当する価格査定の場合、適用する必要はないことも明記。

3. 鑑定評価上の留意点

(1) 鑑定評価の条件

対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件、調査範囲等条件について原則として設定してはならないと明記した上で、条件を付することができる例外を例示。

(2) 対象不動産の確認及び確定

鑑定評価書の利用者の利益を害することがないように、対象不動産の範囲をどこまでとして鑑定評価を行ったか、明確にするとともに、鑑定評価書に記載することを明記。

(3) 未登記建物が存する場合について

依頼者と所有者が異なることにより、内覧等について依頼者等の理解が得られない場合もあり、その場合の現地調査にあたっての留意事項を明示（合理的に推定できる資料の入手など）。

4. 成果報告書への記載

鑑定評価の条件を付した場合に、評価額の近傍に記載し注意喚起することを記載。

以上