

鑑 30 号
平成 28 年 5 月 31 日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 熊 倉 隆 治
(職 印 省 略)

国土交通省からの通知に対する対応について

～鑑定評価モニタリングにかかる立入検査の検査結果（改善を要する事項）～

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、国土交通省土地・建設産業局地価調査課長より当職に宛て、平成 28 年 5 月 26 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国土鑑第 13 号）が発出されました。

本会に対する「鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、格段のご尽力」との要請につきましては、鑑定評価監視委員会において検討を進めているところであり、その結果については、研修等に反映することとしております。

会員各位におかれましては、別紙通知文書に掲げられた不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項につきまして、厳守・励行を強くお願い申し上げます。

謹 白



国土鑑第13号

平成28年5月26日

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

国土交通省

土地・建設産業局地価調査課長



不動産鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、平成27年度における鑑定評価モニタリングの一環として、不動産鑑定業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、いくつかの不動産鑑定業者の業務に関し、別添のとおり、改善を要する内容がみられました。

貴職におかれましては、この内容を踏まえ、貴会会員への周知を図られるとともに、貴会が実施する研修への反映等により、鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、格段のご尽力をお願いします。

平成27年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容

【鑑定業者における法令遵守状況等について】

- 保存義務の生じない業務提携先の鑑定評価書において、提携業者に属する、署名押印を行った不動産鑑定士の分担箇所について、その写しを保存しておらず、検査において誤った資料を提示するなど適切な説明ができないものが見受けられた。

【鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等の遵守状況等について（総論的内容）】

- 鑑定評価書の以下の記載事項について、記載がないものや不十分なものが見受けられ、鑑定業者内における品質管理に問題があるものが見受けられた。
 - ・ 実地調査を行った範囲（内覧実施の有無を含む。）
 - ・ 実地調査の一部を実施することができなかった場合における、その理由
 - ・ 代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度
 - ・ 不動産鑑定評価基準各論第3章を適用する旨の記載
 - ・ 証券化対象不動産の鑑定評価の依頼が必要となった背景
 - ・ 依頼者と証券化関係者との資本関係又は取引関係の有無及びこれらの関係を有する場合における、その内容
- 記載・転記の誤り、計算の誤りが多いなど、鑑定業者内における品質管理に問題があるものが見受けられた。

【「証券化対象不動産に係る鑑定評価」について（個別的内容）】

＜鑑定評価の基本的事項の確定＞

- 区分所有建物である一の共同住宅の評価において、相当数の住戸が既に売却済みである中、残存する少数の住戸のみで一の不動産を構成するのが合理的であるのか不明確であり、対象確定条件においても、評価の前提条件や判断の合理性等の根拠の記載のないものが見受けられた。
- 証券化対象不動産の鑑定評価において、土壌汚染の有無及びその状態について、「調査範囲等条件」を設定しているものが見受けられた。

＜資料の検討及び価格形成要因の分析＞

- 店舗の評価において、個別的要因の分析に関する記載が不十分なものが見受けられた。（特に、テナントの業態・属性、複数棟の建物の相互関係や敷地内におけるレイアウト、延床面積に占める賃貸部分の有効率、フロア毎の利用状況、共用部分の状況、各階へのアクセス方法等の記載が不十分であるなど）
- 区分所有建物及びその敷地の評価において、賃借人退去後の売却を計画しているが、当該計画自体が、価格形成要因の分析や最有効使用の判定結果と整合しているのか

不明確であるとともに、市場分析が不十分なものが見受けられた。

- 従前、賃貸に供されていた建物を分譲仕様に変更するために要する期間や費用を評価上どのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。
- 価格時点以降にマスターリース契約が締結される予定とあるが、当該契約の内容と現行の賃貸借契約の内容との関係が不明確なものが見受けられた。
- テナントとの賃貸借に係る契約内容（スケルトン賃貸方式か否か、フロア賃貸方式か否か、設備・造作に係るオーナー資産とテナント資産の区分及びそれらに関する契約条件等）が不明確なものが見受けられた。
- 近隣地域が複数の用途地域に跨がり、かつ、指定容積率も異なる状況にも関わらず、評価対象地が「近隣地域の標準的画地に同じ」とするのみで、いかなる用途に属しているのか、基準容積率がどの程度になるか不明確なものが見受けられた。
- 指定容積率に対する利用容積率の割合が低い建物において、基準容積率の記載がなく、また、「概ね敷地と適応する」とした理由が不明確なものが見受けられた。

<鑑定評価の手法の適用>

- 比準価格の査定（試算）で採用した取引事例地と規準価格の査定で採用した公示地における公示地とは同一路線上の近接した位置にあるにも関わらず、地域格差修正率の査定結果に大きな差異が生じており、その根拠が不明確なものが見受けられた。
- 賃貸部分の空室率の高い物件において、その理由や、直接還元法、DCF法の適用に際し、空室率が改善に向かうとした根拠が不明確なものが見受けられた。
- DCF法の適用において、修繕費等の「査定根拠」に関する記載や、エンジニアリング・レポート（以下、「ER」という。）について「鑑定評価において活用した事項とその根拠」に関する記載が不十分なものが見受けられた。
- リノベーション費用とERにおける建物に係る長期修繕更新費、既に支出済みの修繕更新費との関係が不明確なものが見受けられた。
- 価格時点における築年数が相当程度経過した建物において、設備の機能的劣化の程度や更新・リフォームの状況等の調査内容の記載が不十分なものが見受けられた。
- 躯体部分の経済的残存耐用年数を15年と判定しており、DCF法における保有期間の満了時点においては建替えが視野に入ってくるものが考えられるところ、評価上どのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。
- 遵法性の面から問題があると指摘した建物について、原価法では相応の減価修正を行いながら、収益還元法ではどのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。

【「財務諸表の作成に係る鑑定評価」、「資産評価に係る鑑定評価」について（個別的内容）】

＜鑑定評価の基本的事項の確定＞

- 不動産鑑定評価基準に定める「調査範囲等条件」を設定できる場合の要件を充足していないにもかかわらず、アスベストの有無及び埋蔵文化財の有無に関する内容について、当該条件を設定しているものが見受けられた。
- 類型を「貸家及びその敷地」としており、自用部分が存することが不明確なものが見受けられた。

＜資料の検討及び価格形成要因の分析＞

- 「最有効使用」を「建物改修を施す等して利用」としながら、建物を取り壊した上で更地化する前提での評価を実施するなど、矛盾しているものが見受けられた。
- 「建物及びその敷地の最有効使用」、「敷地の更地としての最有効使用」について明確な判定がなされていないものが見受けられた。
- 「建物に関する個別的要因の分析内容」及び「建物及びその敷地に関する個別的要因の分析内容」について記載が不十分なものが見受けられた。
- 内覧を実施しない合理的な理由の記載がなく、また、建物内部の確認や価格形成要因の分析をどのように行ったのか根拠の記載が不十分なものが見受けられた。
- 基準容積率の記載がないために、基準容積率を超過する既存不適格物件とも読み取れる物件について、評価上どのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。
- 築年数が相当程度経過した建物について、一部取壊しの内容や、増改築・修繕・模様替等の内容の記載が不十分なものが見受けられた。
- 「契約等の内容」に関する記載について、価格時点において契約期間が終了しており、価格時点における契約内容について記載がないものが見受けられた。
- 借地権付建物の評価において、借地権価格の査定方法や査定根拠の記載が不十分なものが見受けられた。
- 貸家及びその敷地に係る評価であるにもかかわらず、賃貸借契約に関する内容の記載が不十分なものが見受けられた。
- 事務所ビルの評価において、市場分析（需要の強弱、取引利回り、市場賃料、平均的な空室率、将来の見通し等）の記載が不十分なものが見受けられた。

＜鑑定評価手法の適用について＞

（収益還元法関係）

- DCF法の適用における採用数値（賃料、空室率、各種利回り・割引率等）について、その査定根拠の記載が不十分なものが見受けられた。
- DCF法において、経年に伴う賃料獲得力の減退や資本的支出の増加リスク、保有期間の満了後における流動性リスクに加え、建物の取壊し・建替えの可能性及びそれに要する費用について、どのように勘案したのか不明確なものが見受けられた。

(原価法関係)

- 原価法において、「観察減価法による減価額」の査定（いわゆる「市場性一体減価額」を含む。）の根拠の記載が不十分なものが見受けられた。

(取引事例比較法関係)

- 取引事例比較法において、規模や用途の異なる価格形成要因の側面から規範性に乏しい取引事例を収集・採用して比準を行っているものが見受けられた。

<試算価格の調整>

- 賃貸に供されている店舗の評価において、収益価格ではなく、積算価格を重視して鑑定評価額を決定しているが、その理由についての記載が不十分なものが見受けられた。