

証券化対象不動産の鑑定評価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

平成 26 年 11 月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価業務を行う場合においては、不動産鑑定業者は「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。

1. 「5. 価格等調査業務の受任」について

(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、不適切な要請の是正や依頼内容の再検討を求めるほか、適切に業務を実施できないと認められる場合には依頼を謝絶する等の措置を講ずるものとする。

このことは、契約締結後、鑑定評価書交付までの間においても同様である。

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別途定める「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」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関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ）及び関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以下同じ）との間に利害関係、縁故関係等がある場合や、依頼者又は鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出等がされる場合における当該提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間に特別の資本的関係等がある場合などで、当該業務を受任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

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任指針をあらかじめ表明するよう努め

なければならない。

(2) 受任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鑑定評価の実施に当たり、対象不動産の確認等を行うためには、より詳細な調査や資料収集が必要になること等を依頼者に説明のうえ、必要な資料の提供等についての協力を求める必要がある。

(3) エンジニアリング・レポートの依頼内容を記載した書面の提出の要請

証券化対象不動産に係る鑑定評価の受任に際し、不動産鑑定業者は、鑑定評価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の内容について記載した書面（以下、「エンジニアリング・レポート依頼内容報告書」という。）の提出を求める必要があり、未竣工建物等の鑑定評価においても例外ではない^{※1}。

なお、証券化対象不動産に係る鑑定評価で用いるエンジニアリング・レポートは、次に列挙される仕様等を備えるとともに、その仕様等について鑑定評価の依頼者への確認が必要となることに留意する。

1) エンジニアリング・レポートの仕様等

ア エンジニアリング・レポートの対象範囲が鑑定評価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。

イ エンジニアリング・レポートの対象範囲が鑑定評価の対象範囲よりも大きい場合には、鑑定評価の対象範囲が、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。

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、鑑定評価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。

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。

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

^{※1} 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は、証券化対象不動産に係る鑑定評価を適切かつ円滑に実施するために、依頼者に対し必要な協力を求めるという主旨であるので、提出を受ける書面については、エンジニアリング・レポート依頼内容報告書に代えて、エンジニアリング・レポートの発注書あるいは仕様書等依頼内容が記載された書面の写しでも差支えない。

なお、エンジニアリング・レポート依頼内容報告書（これに代わる書面の写しを含む。）の提出がない場合又は当該書面の記載内容が十分でないと思われる場合には、聴取等の方法により依頼者に依頼内容を確認するものとする。

- 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。
- 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。
- 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。

2) 鑑定評価の依頼者への確認事項

エンジニアリング・レポート依頼内容報告書の提出を要請する文章には、証券化対象不動産に係る鑑定評価で用いるエンジニアリング・レポートの仕様等のほか、依頼者からのエンジニアリング・レポートの最終版の提出時期やエンジニアリング・レポート作成者への要請等に関する依頼者への確認事項を記載する。

ア 鑑定評価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、エンジニアリング・レポートの最終版が提出されるまでは鑑定評価書を発行することはできないこと。

イ 不動産鑑定業者から、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。）を適用した鑑定評価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。

ウ 上記ア及びイの内容に添わない場合、不動産鑑定業者は鑑定評価業務の受任を謝絶する場合もあり得ること。

なお、エンジニアリング・レポート依頼内容報告書の書式を例示すれば別紙のとおりである。

2. 「6. 価格等調査業務の実施」について

(1) 関与不動産鑑定士

不動産鑑定業者は、証券化対象不動産の鑑定評価の実施に当たっては、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が実施する証券化研修等を修了している者^{※2}が関与不動産鑑定士となるよう努めるものとする。

^{※2} 少なくとも証券化対象不動産の鑑定評価に関する入門研修等を修了していることが必要であり、これに加えて証券化対象不動産の鑑定評価に関する知識の更新・拡充のための研修を継続的に受講していることが望ましい。

(2) 複数不動産の評価体制等

不動産鑑定業者は、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。

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しなければならない。

なお、これらの場合において、鑑定評価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業務指針」に従うものとする。

(3) 鑑定評価書のドラフト

不動産鑑定業者は、鑑定評価額決定前におけるドラフトの提出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あるので、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こと。

オ ドラフト提出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出しないこと。

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、鑑定評価書の発行まで、当該ドラフト等を保管する必要がある^{※3}。

^{※3} 最終的な鑑定評価書との相違について、活用した資料を含め、合理的な説明ができるようにしておく必要がある。ただし、ドラフトについては、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第3項及び同法施行規則第38条第2項に規定する保存の義務までを求めるものではない。

(4) 鑑定評価書

1) 基準各論第3章等を適用した旨の記載

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、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^{※4}には、依頼者に当該鑑定評価書は証券化関連の取引には利用できない旨の了解を得るとともに、鑑定評価額の近傍に、「当該鑑定評価書は基準各論第3章等を適用していないため、不動産証券化の取引等に用いることができない」旨を記載する必要がある。

2) 鑑定評価書の依頼者等への説明

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、不動産鑑定業者は、鑑定評価書の利用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。

また、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。

(5) 資料の管理態勢

1) 付属資料の保管

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鑑定評価においては、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。したがって、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。

※4 「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」 I.3 では、形式的に証券化対象不動産に該当しても基準各論第3章等を適用しないことができる場合として、不動産鑑定評価基準各論第3章第1節 I (3) のうち、証券化の仕組みを用いていないことが明確な不動産取引の場合などの例示をあげている。

2) 依頼者への確認事項

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ので、不動産鑑定士からの提示を受け、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。

ア 処理計画の策定に関し依頼者に確認すべき事項

ア) 鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景

イ) 対象不動産が「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」Ⅰ2「対象とする鑑定評価の範囲」に定めるアからエのいずれに係るものであるかの別

ウ) エンジニアリング・レポートの主な項目及びその入手時期

エ) DCF 法等を適用するために必要となる資料その他の資料の主な項目及びその入手時期

オ) エンジニアリング・レポートを作成した者からの説明の有無

カ) 対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査の範囲

キ) その他処理計画の策定のために必要な事項

イ 前記アに関し記録、保管すべき事項

ア) 確認を行った年月日

イ) 確認を行った不動産鑑定士の氏名：証券化対象不動産の鑑定評価においては評価担当の不動産鑑定士と異なる場合も多いので、不動産鑑定業者内での役割分担、責任の所在を明確にすること。

ウ) 確認の相手方の氏名及び職業：氏名、会社名、役職、依頼者との関係等

エ) 確認の内容及び当該内容の処理計画への反映状況：前記アの内容について、依頼者から確認した内容とともに、その内容によりどのような手順で評価作業を行ったか、について記録する。依頼者より当初示された内容が十分なものでなく、交渉を行った場合には、その経緯も記録する。

オ) 確認の内容の変更により鑑定評価の作業、内容等の変更をする場合にあっては、その内容：依頼者の事情の変化又は依頼者との交渉等により前記アの内容に変更があった場合に、評価作業を変更する必要がある場合（対象不動産の範囲や追加資料の提供、証券化スキームの変更等による、求める価格の種類、適用手法、適用数値の変更等）には、その内容を記録する。

3) エンジニアリング・レポート等のドラフト

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る場合であっても、鑑定評価額を決定する前に最終版を確認しなければならない。

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、鑑定評価書の発行までの間、当該ドラフト等を保管する。

3. 「7. 品質管理」について

報告書審査

不動産鑑定業者は、鑑定評価書の審査等に関する方針及び手続きをあらかじめ策定のうえ、適切に報告書審査を実施することとなっている。この場合における報告書審査に当たっては、鑑定評価書の内容が別途定める「証券化対象不動産の鑑定評価に係る実務指針」に適合しているかどうかを確認する必要がある。

4. 価格調査への本細則の準用

証券化対象不動産については、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが原則であるが、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に従って、不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる。

この場合、不動産鑑定業者は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と同様、本細則を準用して業務を実施するものとする。

ただし、以下の事項に関しては、依頼者への確認及び成果報告書の記載は要しない。

ア 継続評価^{※5}により、適用する手法を省略する場合、エンジニアリング・レポートに関する事項として、1. (3) エンジニアリング・レポートの依頼内容を記載した書面の提出の要請、及び2. (5) 2) ア 処理計画の策定に関し依頼者に確認すべき事項のうち、ウ) エンジニアリング・レポートの主な項目及びその入手時期、オ) エンジニアリング・レポートを作成した者からの説明の有無（ただし、増改築工事又は大規模修繕の実施、関連法令等の大規模な変更等建物に関する価格形成の大きな変更があった場合など、依頼者がエンジニアリング・レポートの再入手を行う場合には、原則どおり本細則を準用する。）^{※6}

イ 2.(4) 1) 基準各論第3章等を適用した旨の記載^{※7}

^{※5} 過去に同一の不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準に則った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）に評価を行う場合を継続評価という。

^{※6} 継続評価を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価により行う場合においても同様である。

^{※7} 「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に従って、不動産鑑定評価基準に則らない価格

附 則（平成 26 年 11 月 26 日全部改正）

本細則は、平成 26 年 11 月 26 日以降に契約を締結する業務から適用する。

附 則（令和 8 年 7 月 23 日一部改正）

本細則は、令和 8 年 7 月 23 日以降に契約を締結する業務から適用する。

調査を行う場合には、「当該成果報告書を不動産証券化の取引等に関して用いることができない」旨を記載する必要はない。