

■証券化対象不動産の鑑定評価のあり方に関する提言 ～実現化に向けた対応の方向性(案)～
 (提言1 証券化対象不動産に係る鑑定評価業務の充実)

提言内容	対応の方向性
1. 証券化対象不動産の鑑定評価に係る鑑定士・鑑定業者の対応能力の向上	
○証券化対象不動産の鑑定評価に係る専門家の育成・活用	①不動産鑑定士の研修制度の充実 (アセットマネジメント等不動産証券化に係る基礎的知識、事業用不動産の評価等) ・連合会において、事業用不動産に係る研修プログラムを新設 (習熟度の確認についても要検討) <H27 年度中試行的に新設> ②鑑定評価のユーザーが業務を依頼する不動産鑑定士を検索しやすいように WEB による情報開示方法を工夫 ・連合会において、研修履歴等に係る WEB による鑑定士情報の開示方法を改良 <H27 年度中改良> ③専門的知識を有する不動産鑑定士の情報提供制度やラベリングの仕組みの検討 ・国土交通省及び連合会において、検討組織等を立ち上げ、求められる情報の内容、制度的位置づけ、課題等について検討 <H27 年度より情報収集着手、H28 年度中課題等整理・実施を目指す>
○証券化対象不動産の鑑定評価業務を受託できる鑑定業者の拡充	④鑑定業者の JV 方式による業務受託の可能性の検討 ・連合会において、業務提携の現状把握、課題等について検討 (委託者が鑑定業者に求める条件の明確化や、ローテーション制度の導入検討と併せて検討) <H27 年度より情報収集着手、H28 年度中課題等整理、H29 年度中実施を目指す> ⑤事業用不動産に係る他分野の専門家、専門業者との業務提携の推進 ・連合会において、関連業界等による研修会の開催等、業界間の交流の促進等により、業務提携を推進 <H27 年度より順次交流の実施>
○鑑定評価手法の更なる精緻化	⑥収益還元法の適用プロセスに係る説明性の向上 ・連合会において、鑑定評価書の収益還元法の適用プロセスに係る説明の充実について検討し、実務指針等の策定 <H27 年度より検討着手、H28 年度中策定> ⑦土地建物一体の複合不動産の取引事例の活用方法の検討 ・連合会において、複合不動産の取引事例の活用拡大に向けた研究に着手 <H27 年度より着手>
2. 証券化対象不動産の鑑定評価に係る信頼性の向上	
○証券化対象不動産の鑑定評価に関する情報開示の推進	①市場関係者の意向を踏まえた鑑定評価書の開示内容の拡充 ・国土交通省及び連合会において、情報交換会も活用しながら、有識者ヒアリング等を実施し、課題等について整理。必要に応じて、鑑定評価書の開示内容の拡充 <H27 年度よりヒアリング等を行い、必要に応じて H28 年度以降実施を目指す>
○鑑定評価モニタリングによる監視体制の充実	②国土交通省のモニタリングに加えて、日本不動産鑑定士協会連合会におけるモニタリングの拡充(継続モニタリングによる業務改善状況の監視等) ・連合会において、鑑定評価書の自主的な審査体制の構築等モニタリング体制の強化 (連合会による鑑定評価書の入手方法を含めて検討) <H27 年度より順次検討・措置> ③不動産証券化市場の動向について関係団体との定期的な情報交換の実施 ・連合会及び関係団体において、不動産証券化市場の動向等に係る情報交換会の実施 <H27 年度より実施>
○事業用不動産の鑑定評価に係るセカンドオピニオン制度の導入	④セカンドオピニオン制度の導入に向け、セカンドオピニオンに求められる精度や費用負担のあり方等について検討 ・国土交通省及び連合会において、検討組織等を立ち上げ、導入時の課題等について検討 <H27 年度より情報収集着手、H28 年度中課題等整理、H29 年度中実施を目指す>
○証券化対象不動産の鑑定評価業務に係るローテーション・ルールの導入等	⑤鑑定業者の実情や依頼者の負担、投資家の意向を踏まえつつ、ローテーション・ルールの導入等鑑定業者の内部体制の整備の検討 ・国土交通省及び連合会において、検討組織等を立ち上げ、導入時の課題等について検討 <H27 年度より情報収集着手、H28 年度中課題等整理、H29 年度中実施を目指す> ⑥委託者が鑑定業者に求める条件の明確化 ・連合会において、情報交換会を活用し、委託者が受託者に求める条件について調査 <H27 年度中調査>