

平成 27 年 3 月 17 日

懲戒処分の公表について

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

会 長 緒 方 瑞 穂

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、3月17日付にて、定款第13条に基づき、処分の対象者となった不動産鑑定士甲、乙、丙、丁の4名に対する懲戒処分を決定したので、情報公開規程第7条の規定に基づき、下記のとおり公表する。

1. 不動産鑑定士甲

(1) 懲戒処分の内容 戒告

(2) 懲戒処分の理由

懲戒被処分者甲が作成に関与した A 社宛の報告書は、対象地を 30ha 超の大規模画地とするものであるが、このような物件の評価に当たっては、より慎重に対象不動産の市場分析を行うとともに評価手法を含む手順等についても十分な検討を行うべきであり、これらの十分な検討を行わず手順等を省略した報告書を作成して対応すべき案件とはいえない。

また、同報告書上では、自らが採用した方法が合理的であることについて依頼者及び関係者に対して十分な根拠を示して説明しているとはいえないこと等から、不動産鑑定士として相当な注意を欠いた鑑定評価を行っていると認められる。

よって、懲戒被処分者甲は本会会員に課せられた倫理規程遵守義務に違反するものと判断した。なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- ① 採用した取引事例は取引時点が 11 年前のものを含み、また時点修正率の算定についても他の指標と整合性が取れていない。さらに価格形成要因の比較検討が不十分である。
- ② 対象地が大規模画地であるため、その価格形成要因を分析して対象地の価格を求めるには開発法を適用して検証すべきであったが、それが行われていない。
- ③ 上記のほか、対象不動産の種別及び類型が不明確であること、採用した取引事例の価格形成要因の比較検討内容が記載されていないこと等、不動産鑑定士

としての説明責任が果たされていないと思料される点が見受けられる。

2. 不動産鑑定士乙

(1) 懲戒処分の内容 戒告

(2) 懲戒処分の理由

懲戒被処分者乙が作成に関与した A 社宛の報告書は、対象地を 30ha 超の大規模画地とするものであるが、このような物件の評価に当たっては、より慎重に対象不動産の市場分析を行うとともに評価手法を含む手順等についても十分な検討を行うべきであり、これらの十分な検討を行わず手順等を省略した報告書を作成して対応すべき案件とはいえない。

また、同報告書上では、自らが採用した方法が合理的であることについて依頼者及び関係者に対して十分な根拠を示して説明しているとはいえないこと等から、不動産鑑定士として相当な注意を欠いた鑑定評価を行っていると思われる。

よって、懲戒被処分者乙は本会会員に課せられた倫理規程遵守義務に違反するものと判断した。なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- ① 採用した取引事例は取引時点が 11 年前のものを含み、また時点修正率の算定についても他の指標と整合性が取れていない。さらに価格形成要因の比較検討が不十分である。
- ② 対象地が大規模画地であるため、その価格形成要因を分析して対象地の価格を求めるには開発法を適用して検証すべきであったが、それが行われていない。
- ③ 上記のほか、対象不動産の種別及び類型が不明確であること、採用した取引事例の価格形成要因の比較検討内容が記載されていないこと等、不動産鑑定士としての説明責任が果たされていないと思料される点が見受けられる。

3. 不動産鑑定士丙

(1) 懲戒処分の内容 戒告

(2) 懲戒処分の理由

懲戒被処分者丙は、自身が作成に関与した A 社宛の不動産鑑定評価書について、評価に際し、不動産鑑定評価基準を遵守しているとはいえない点が見受けられる

等、不動産鑑定士として相当な注意を欠いた鑑定評価を行っていると思われる。

よって、懲戒被処分者丙は本会会員に課せられた倫理規程遵守義務に違反するものと判断した。なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- ① 宅地見込地の比準価格を求めるに当たって種別等が異なる宅地の取引事例を採用している。また、林地等の価格については、鑑定評価の手法を適用して求めている。
- ② 個別分析の論拠が不十分で対象不動産の個別性を的確に分析した結果となっていない。また、市場分析についても不十分である。
- ③ 対象不動産の種別及び類型の分析並びに開発法における販売価格及び開発スケジュールの分析が不十分である等、不動産鑑定士としての説明責任が果たされていないと思料される点が見受けられる。

4. 不動産鑑定士丁

(1) 懲戒処分の内容 戒告

(2) 懲戒処分の理由

懲戒被処分者丁（以下、「被処分者」という。）は、自身が作成に関与した A 社宛の不動産鑑定評価書について、総括不動産鑑定士としての責務を果たしていないほか、被処分者自身が評価に関与した点についても不動産鑑定評価基準を遵守しているとは言い難いところが見受けられる等、不動産鑑定士として相当な注意を欠いた鑑定評価を行っていると思われる。

よって、被処分者は本会会員に課せられた倫理規程遵守義務に違反するものと判断した。なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- ① 被処分者は、総括不動産鑑定士として、対外的には一次的かつ総括的な説明責任を有する立場にあるにもかかわらず、下記の点で、当該鑑定評価における指揮及び検証が不十分であり、結果的に説明責任を十分に果たしていない。
 - ・ 宅地見込地の比準価格を求めるに当たって種別等が異なる宅地の取引事例を採用している。また、林地等の価格については、鑑定評価の手法を適用して求めている。
 - ・ 個別分析の論拠が不十分で対象不動産の個別性を的確に分析した結果となっていない。また、市場分析についても不十分である。
 - ・ 対象不動産の種別及び類型の分析並びに開発法における販売価格及び開発

スケジュールの分析が不十分である。

- ② 被処分者は、署名不動産鑑定士として当該鑑定評価の一部に関与しているが、対象不動産の確認等が不十分である。

以 上