

「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針・改正案 ご意見とその回答

注: ご意見は概要(簡略化)としている場合があります。なお、「頁番号」はパブリックコメント募集時に公表した指針・改正案に対応しています。

整理番号	意見箇所(項目名)	頁	ご意見とその理由	回答
1	8 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書対応指針 (7) 成果報告書の記載内容	21	<p><意見> P21下から7行目～【記載事項】の項目は当然であり、記載することで鑑定士の品位・信頼を下げる印象を与える可能性を否定できないので削除すべき。</p> <p><理由> 「本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。」との記載については、現在すでに実施されているものであるが、本来、実筆による署名捺印にこの意味が当然に含まれているものであり、自署する際にこれらについて正しく行われたか、専門職業家としての責任を全うしているものを当然に再確認しているものであるため、この記載については自署していることと同義の重複であり、不要なものではないか。特に、署名捺印については、責任をはっきりさせるために他の資格者・専門職業家でも多く見られることであるが、かのような文章まで更に記載させている資格者・専門家は見当たらず、国家資格者である不動産鑑定士への信頼が軽んじられていることを逆に証明してしまっているという一面を否定できない。したがって、今回より削除し、元の状態、他資格者と同様・同程度の署名捺印のみに戻した方が良いのではないか。</p>	<p>・本規定は、本会策定の「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度 V. 2. (2) 鑑定評価書への記載義務」を受けて、本実務指針(平成24年6月一部改正)に定められたものであり、本制度に対するご理解とご協力をお願いいたします。</p> <p>・なお、平成24年6月に本実務指針を改正した背景については、下記をご参照ください。</p> <p>https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/public/guideline20111222.html</p>
2	6 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針 (1) 依頼目的・依頼の背景	9	<p><意見> P9(1)「…なお、依頼者の事情により必ずしも詳細な依頼目的等が示されない場合もあるため、その場合には、公表・開示提出見込みも含めて慎重対応する必要がある。」の後に、以下の文章を追加すべきである。 「特に、近年の現物出資のための鑑定評価等に対する訴訟や懲戒処分で見られた如く、依頼者が故意に依頼目的やその背景を隠ぺいして鑑定評価等を依頼し、株主等の利用者の判断に大きな影響(株価の毀損等)を与えるケースも散見され、価格等調査においては鑑定評価よりも当該リスクが増すと考えられる。よって、確認書及び成果報告書には、依頼目的やその背景について、依頼者に提出先や数値の最終掲載先等を様々な角度からヒアリングし、その証拠資料も徴求した上で、利用者の判断を誤らせない程度に十分な記載をすべきである。」</p> <p><理由> 鑑定評価においても、詳細な依頼目的及びその背景が必要記載事項とはなっておらず、ましてや価格等調査においては、鑑定コストの低減を原因とした、十分な市場分析や資料立証、手法適用を経ない簡易な報告書を指向しており、依頼者によって悪用される可能性が否定できない。近時の鑑定評価を巡る訴訟案件では、これらが顕在化してきており、受注の困難性もあいまって、不当鑑定となるリスクが高まっているといえる。</p> <p>さらに、悪意の依頼主が、当該悪用の意図をさておいて、鑑定評価の専門性を盾にとり、「この鑑定評価額を信じて法律行為を行った。」と主張し、不動産鑑定士に専門家責任による損害賠償請求訴訟を提起する事態さえ起こっている。</p> <p>よって、価格等調査では特に、確認書及び成果報告書に、依頼者からの十分な事情聴取を行った結果としての詳細な依頼目的及びその背景を記載するよう注意喚起し、損害を受ける可能性のある利用者の判断を誤らせないようにしなければならず、同時にこれは、不当鑑定による専門家責任を回避することにもなる。</p>	<p>・依頼目的や依頼の背景を詳細に把握する必要があることについては、本実務指針「6(1) 依頼目的・依頼の背景」において、</p> <p>『価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 3) 利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合について」にあるとおり、法令等により鑑定評価基準に則った鑑定評価が義務づけられている場合や、利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合もあることから、依頼目的や依頼の背景は、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かを判断するに当たって、極めて重要な事項となる。</p> <p>したがって、単に「売買」「賃貸借」「担保評価」「資産評価」等形式上の依頼目的だけではなく、依頼の背景を含めてできる限り詳細に把握する必要がある。』と定めています。</p> <p>・また、成果報告書の利用者への注意喚起として、価格等調査ガイドライン「III. 前文」において、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書には、調査価格等の近傍に「鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等又は成果報告書の公表・開示・提出は想定していない旨」を記載する必要があることが定められています。</p>