

平成 25 年 11 月 1 日

鑑定評価監視委員会

「鑑定評価手続審査制度（仮称・案）」へ寄せられた意見と対応について

標記について、平成 25 年 8 月 1 日～同 8 月 30 日まで意見募集を行いましたところ、パブリックコメントでは、個人会員 47 名、県不動産鑑定士協会 7 会から意見を頂きました。

意見の分量も大量となりましたので、ここでは意見の概要を紹介するに留め、先般の理事会において意見募集後の連合会の対応が当鑑定評価監視委員会の所掌とされたことを受け、当委員会で審議した結果、下記の方角で改めて検査部会で検討することになりました。

【意見募集の結果と対応の方角】

1. 鑑定士協会連合会内部での審査制度(モニタリング制度)そのものについては多数の賛成意見が得られたものの、具体的な審査方法については反対意見が大多数を占めたことから、原案のまま実行するのは不適當である。
2. 鑑定評価検査部会では既に、価格等調査ガイドラインの遵守状況調査において、鑑定業者宛に照会する調査票の中に、「採用した取引事例全部について実地調査を行いましたか」「取引事例カードの内容に疑義を抱いたような場合、役所や法務局において調査、確認を行いましたか」を質問項目として実施していることから、今後の対応として、鑑定評価検査部会での当該調査のなかで原案の趣旨を取り入れていくことが妥當である。

【意見の概要】

- a. 新スキーム事例は、地価公示評価員が登記情報及び公図等の資料に基づき調査したもので、基本的には信賴できることを前提としており、すべてを改めて重複調査をする必要はない。
- b. 新スキーム事例を信賴しないという前提にたつことになり、作成に従事した不動産鑑定士や地価公示制度そのものを否定するものであり、社会的信賴を失墜させる。
- c. 提示されている事例調査は、取引事例比較法を念頭に入れたものだが、業界全体の鑑定評価内容を見れば、収益還元法、その他全体的な調査分析の方が重要な場合が多く、いたずらに手間と費用がかかるだけである。
- d. 提示された制度により審査結果において業者名等を公表することは、懲戒処分、その他の罰則制度と比較した場合、極めて公平をかく（該当業者の死活問題だ）。
- e. 取引事例に係る写真を義務づけることを制度化することは、土地所有者の了解もな

いこと及び個人情報の観点からトラブルが予想され実施すべきでない。

f. 入札案件を担当した業者を審査の対象にすることは、競争制限にあたるのではないかとの懸念を持つ。低廉で高品質の鑑定評価を目指すこと自体は否定されるものではない。

g. 採用事例の現地確認については大半の不動産鑑定士が実施しており、疑問点があれば状況に応じて関連調査を行っているものである。もし新スキーム事例の誤りが発見されたならば、制度の信頼性及び利用上の重要性に鑑み、連合会においてそれを修正する仕組みを作る方が重要である。

以上