

鑑定委任業務、鑑定評価書チェックリストの公開に向けて

平成29年5月22日
業務委員長 宮達隆行

社会的にコンプライアンス重視の流れが強まる中で、不動産鑑定業界でも、発注者である企業の善管注意義務が問われる事案や、首長及び不動産鑑定士の損害賠償責任（1億数千万円）を認める事案などが発生している。また不動産評価を巡る住民監査請求も多発するなど、不動産鑑定評価制度の適正な実施を問われる場面が増えている。

振りかえれば、平成21年以降、国土交通省は『不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン』（以下『価格等調査ガイドライン』とする）を策定するなど、社会の変化に対応すべく不動産鑑定評価の制度再構築を行っているが、いわゆる「かんぼの宿問題」における行政処分にあたり、国土交通省より「鑑定評価等業務の適正な実施の確保について」（『国土交通省通知』）が発出されて以降も、評価業務を巡る懲戒事案、不適切な事案が絶えることが無い。また国が実施する鑑定評価モニタリングにおいても、不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドラインの遵守について、連合会は毎年「改善を要する指摘」を繰り返し受けている。

一方で、適正な業務量の確保を疑われる大量で短期間での発注や、価格等調査ガイドラインに抵触する仕様書による発注、価格の誘導による業者の選別など、依頼者の不動産鑑定評価制度への理解不足が窺われる業務発注の実態もあり、不動産鑑定士のみならず内外への啓発が重要と考える。

不動産鑑定評価制度は、国民生活の基盤である不動産の経済価値を測ると言う観点、及び鑑定評価依頼の背景にいる利用者の範囲が拡大した現状からその社会的意義は極めて高く、統一の基準と一定のルールの下で適正に実施され、その信頼性を確保し制度を維持することは、社会の要請である。

連合会は、会員に対し基準及びガイドラインの遵守徹底を今一度促すことを喫緊の課題と考え、今般、鑑定委任業務、鑑定評価書チェックリストを策定し公開する。これは従来からの対応である会員に対しての研修の充実に加え、依頼者及び利用者の目を通して不動産鑑定評価業務の適正化を図るという目論見とともに、依頼者及び利用者に対して、不動産鑑定評価制度を啓発し、理解を促進する意図も含むものである。

公開は連合会HPに「依頼者・利用者のページ（仮題）」を設け、そこに制度の解説を含めて関連情報とともに掲載することを想定している。当該ページは、連合会の発する広報ツールを通じて各方面へ広く案内することを考えている。また、鑑定評価書チェックリストは、活用するのが依頼者・利用者であることを念頭に作成している。一般的な鑑定評価書として更地の評価を対象としたものであるが、今後、各種類型、目的別評価における留意点も追加していくことを想定している。

以上