

鑑 49 号
令和元年 6 月 13 日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 熊 倉 隆 治
(職 印 省 略)

国土交通省からの通知に対する対応について

～鑑定評価モニタリングにかかる立入検査の検査結果（改善を要する事項）～

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、国土交通省土地・建設産業局地価調査課長より当職に宛て、平成 31 年 4 月 3 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国土鑑第 3 号）が発出されました。

本会では本通知を踏まえ、適切な改善方策について検討を行い、取りまとめた結果を令和元年 5 月 30 日付で「不動産鑑定評価等の適正な実施に係る対応策」（別添）として国土交通省土地・建設産業局地価調査課長に報告を行いました。

会員各位におかれましては、通知文書別添「平成 30 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」に掲げられた不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項につきまして、厳守・励行を強くお願い申し上げます。

なお、本鑑定評価モニタリングにて行政指導（嚴重注意若しくは助言）を受けた会員は、「倫理規程」第 8 条第 3 項の規定に基づき、その旨を本会に報告しなければなりません。当該行政指導を受けられた会員各位におかれましては、倫理規程に基づく本会への報告をお願い申し上げます。

謹 白



国土鑑第3号
平成31年4月3日

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会会長 殿

国土交通省

土地・建設産業局地価調査課



不動産鑑定評価等の適正な実施について

国土交通省では、平成30年度における鑑定評価モニタリングの一環として、不動産鑑定業者38業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、別添のとおり、鑑定評価書における記載内容、説明内容等が十分でないなど改善を要する事項が認められ、「不動産鑑定評価基準」及び「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」等の重要な内容について、理解が十分ではないと認められるものも見られました。このため、不動産鑑定業者17業者に所属する19名の不動産鑑定士に対し、行政指導を行ったところです。

ついては、貴職におかれては、このような事情を踏まえ、適切な改善方策について検討し、貴会が実施する研修に反映するなど貴会会員への周知を図るとともに、これらの取組状況に関し当職に報告されたく、鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、格段の御尽力をお願いします。

平成30年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容

【鑑定評価の基本的事項の確定】

1. 不動産の種別及び類型について明確に説明すること。

(検査で確認された具体例)

- ・「宅地の所有権の評価」との記載のみで、対象不動産が更地であるか建付地であるかといった情報が明示されず、不動産の種別及び類型が不明確なまま評価が行われている。

2. 対象確定条件等について、依頼目的や対象不動産の現実の利用状況等を考慮し、適切に記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・「対象確定条件」について、「なし」と記載されている又は一切記載がない。
- ・近接するが隣接していない2筆の土地の評価に当たって、一方の土地を店舗、もう一方の土地を附属駐車場という一体利用を前提として、価格を算定しているにもかかわらず、一体利用することを対象確定条件として明記しておらず、別個の不動産としてそれぞれ最有効使用を店舗と判定している。
- ・鑑定評価の条件として記載されている内容が、「対象確定条件」、「地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」又は「調査範囲等条件」のいずれに該当するかが明確でない。

3. 鑑定評価の依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連について適切に記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・隣接地の所有者への売却という依頼目的のみから限定価格を求めるとしており、正常価格から乖離が生じることに関する説明がされていない。

【依頼者、提出先及び利害関係等の確認】

4. 依頼者、提出先及び利害関係等について、確認した内容を適切に記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・鑑定評価書の依頼者以外の提出先及び鑑定評価額の依頼者以外の開示先について記載がない。(依頼者以外に提出先等がない場合でも「なし」と記載すべき。)
- ・関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等について、「なし」とのみ記載されている又は一切記載がない。(基準総論第9章第2節IX 1～3それぞれの項目について「なし」と記載すべき。)
- ・鑑定評価額の公表の有無について記載がない。(公表しない場合でも「なし」と記載すべき。)

【対象不動産の確認】

5. 対象不動産の確認を的確に行うとともに、その結果を適切に記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行った範囲」について、いずれも記載がない又は一部について記載がない。(基準総論第9章第2節IV 1～4それぞれの項目について記載すべき。)

【資料の検討及び価格形成要因の分析】

6. 地域分析に当たり、対象不動産に係る市場の特性を的確に把握し、標準的使用の判定を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・「同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況」、「同一需給圏の市場動向及び同一需給圏における典型的な市場参加者の行動」及び「代替、競争等の関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣及び競争力の程度」について、評価書の記載の中から読み取れない。
- ・近隣地域の標準的使用に係る分析が一切なされておらず、最有効使用の判定に当たっての標準的使用との相互関係をどのように判断したのかが明らかでない。

7. 個別分析に当たり、対象不動産の個別的要因等の分析を踏まえ、最有効使用の判定を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・貸家及びその敷地に係る鑑定評価に当たって、賃貸借契約の内容など賃貸経営管理の良否に係る要因について分析が一切なされていない。
- ・最有効使用及びその判定の理由について、一切記載していない。
- ・最有効使用が複数記載されており、それらのうち、鑑定評価手法の適用に当たって前提とした使用方法を選択した理由が明確でない。
- ・最有効使用を判定しておきながら、一方で、その最有効使用の実現は困難性が高いと記載するなど、記述が首尾一貫していない。
- ・建物及びその敷地に係る鑑定評価に当たって、更地の最有効使用については記載されているが、建物及びその敷地の最有効使用(例えば、現況のまま継続使用など)について記載されていない。
- ・対象不動産の現状とは異なる用途(例えば、店舗)を近隣地域の標準的使用と判定しつつ、対象不動産の最有効使用は現状の用途(例えば、事務所)と判定しており、両者が異なる理由が説明されていない。

【鑑定評価の手法の適用】

8. 鑑定評価の手法は、基準に定められている項目に則り適切に適用すること。

(検査で確認された具体例)

- ・開発法の適用に当たって、販売総額や土地の造成費などの各項目を現在価値に割り戻さずに試算価格を求めている。
- ・いずれかの手法の適用を断念した場合に、当該手法を適用できない理由を一切記載していない。

【試算価格又は試算賃料の調整】

9. 試算価格の調整に当たっては、各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・試算価格又は試算賃料の調整について一切記載がない。
- ・評価書の校正を十分に行わなかった結果、試算価格の調整に当たって、実際には適用していない手法が言及されている。



鑑 37 号
令和元年 5 月 30 日

国土交通省

土地・建設産業局地価調査課長 殿

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 熊 倉 隆 治

不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策

平成 31 年 4 月 3 日付け「不動産鑑定評価の適正な実施について」にて通知いただきました「平成 30 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」につきまして、当連合会が下記の対応を行うことをご報告申し上げます。

記

1. 鑑定評価モニタリング結果の周知徹底

- (1) 別添「平成 30 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」（以下「改善内容」という。）について、本会ホームページ（会員専用）において、速やかに全会員に周知する。
- (2) 改善内容のうち、特に重要な指摘事項を抽出し、留意点・対応策等について、上記(1)に併せ、同様に全会員に周知する。

2. 研修の実施

不動産鑑定士に対して、改善内容の解説を目的とした研修を JAREA-e 研修（e ラーニング）において実施する。

なお、改善内容において指摘された問題点については、より深い理解が得られるように、地価調査課の協力を得ながら、研修プログラムの作成を行うこととする。

3. 業務実施マニュアル「業務実施の留意点（仮称）」の作成

毎年繰り返し指摘される事項も存することから、過去の改善内容も含めた、業務実施マニュアル「業務実施の留意点（仮称）」の作成を引き続き検討する。

4. 鑑定評価監視委員会等によるモニタリングの実施と検査体制の強化

鑑定評価監視委員会によるモニタリング及び助言を行うとともに、鑑定評価業務のモニタリング態勢を強化するため、鑑定評価の検査・指導を専門的に行う新たな委員会の設置を検討する。

5. 倫理規程の周知・関係規定の整備

国土交通省が行うモニタリングにおいて行政指導を受けた会員を対象に、継続して本会からモニタリングを実施するため、行政指導があった事実の連合会への報告義務の周知等を行う。併せて、4.で記載の新設委員会に関連する規定の整備を検討する。

以 上