

鑑 63 号  
令和 3 年 8 月 31 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 吉 村 真 行  
( 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、国土交通省不動産・建設経済局地価調査課長より当職に宛て、令和 3 年 3 月 24 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国不鑑第 149 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 3 年 8 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）として国土交通省不動産・建設経済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「令和 2 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」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。また、同別添文書において、前年度に引き続き改善を要すると認める内容として複数の指摘がなされていることから、これらの事項に関しても、今一度ご確認いただき、適正な鑑定評価の実施を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（厳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



国不鑑第149号  
令和3年3月24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  
不動産・建設経済局地価調査課長  
[公印省略]

### 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、令和2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62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、一部の不動産鑑定業者及び不動産鑑定士において、「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、理解が十分ではなく、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るものも見られました。特に、前年度に引き続き改善を要すると認められる事項については、複数確認されています。このため、不動産鑑定業者32業者に所属する37名の不動産鑑定士に対し行政指導を行ったところです。

については、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。

## 令和2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

下線は前年度から引き続き改善を要すると認められる内容

## 【鑑定評価の基本的事項の確定】

1. 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)

- ・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。
- ・対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等条件について、評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠が記載されていない。

## 【依頼者、提出先等及び利害関係等の確認】

2. 依頼者以外の提出先等及び鑑定評価額の公表の有無について、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等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。)
- ・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。)

3. 関与不動産鑑定士の氏名を記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・関与不動産鑑定士の氏名が記載されていない。(関与不動産鑑定士が署名不動産鑑定士の1名であっても、他に関与した不動産鑑定士がいないことを示すため、関与不動産鑑定士の氏名を記載すべき。)

## 【対象不動産の確認】

4. 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」、「実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由」について、いずれかの記載がない。(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。また、基準総論第9章第2節IV 5の項目について該当する場合にあっては記載すべき。)
- ・権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果が明確に記載されていない。

**【資料の検討及び価格形成要因の分析】****5. 対象不動産の種別及び類型並びに賃料の種類に応じ、同一需給圏に係る事項について適切に記載すること。**

(検査で確認された具体例)

- ・「同一需給圏の範囲及び状況」、「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」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。
- ・市場動向の分析について、対象不動産の種別及び類型や、想定上の条件に応じた分析となっていない。また、対象不動産に係る典型的な需要者がどのような観点から価格形成要因について判断を行っているか分析されていない。

**6. 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)

- ・最有効使用が複数記載されており、鑑定評価手法の適用に当たって前提とした使用方法が明確でない。
- ・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）と判定しているにもかかわらず、両者が異なる理由の説明がない。
- ・建物及びその敷地に関する個別的要因のうち、「建物等と敷地との適応の状態」「建物とその環境との適合の状態」について記載が十分でなく、どのように判断したか明確でない。
- ・建物及びその敷地に係る鑑定評価に当たって、建物及びその敷地の最有効使用については記載があるが、その敷地の更地としての最有効使用について記載がない。
- ・最有効使用の判定の理由が明確でない。
- ・老朽化した建物及びその敷地の評価において、現況使用を最有効使用として判定しているが、建物の取壊しや用途変更等の可能性等について十分な検討を行っておらず、最有効使用を判定した理由の説明が十分でない。
- ・土地に関する個別的要因のうち、「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」、「土壌汚染の有無及びその状態」について、調査の結果に係る記載が十分でなく、評価上の取扱いが明確でない。

**【鑑定評価の手法の適用】****7. 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)

- ・いずれかの鑑定評価の手法の適用ができない場合において、対象不動産の市場の特

性に係る分析結果等に照らして、当該手法を適用できないと判断した合理的理由の記載がない。

- ・商業地域に属しているにも関わらず、収益還元法が適用されていないが、その理由について合理的な説明がなされていない
- ・原価法を適用した場合の減価修正において、耐用年数に基づく方法と観察減価法が併用されていない。また、減価の検討にあたって、対象不動産の維持管理の状況等の個別的要因が適切に反映されていない。
- ・土地残余法について、対象不動産と標準的画地との間に個別格差が存するにも関わらず、合理的な理由なく対象不動産ではなく標準的画地に最有効使用の建物の建築を想定して適用している。

#### 【試算価格又は試算賃料の調整】

8. 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)

- ・各試算価格又は試算賃料が有する説得力に係る判断において、市場参加者の属性及び行動など把握した市場の特性を当該判断にどのように反映したか明確でない。

#### 【その他】

9. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査との峻別を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書と題しているにも関わらず、鑑定評価基準に基づかない手順・手法による評価が行われている。
- ・最有効使用の判定や鑑定評価手法の選択など鑑定評価における重要な判断について、依頼内容等の検討が十分でないまま行われている。



鑑 62 号  
令和 3 年 8 月 30 日

国土交通省

不動産・建設経済局地価調査課長 殿

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
会 長 吉 村 真 行

## 不動産鑑定評価等の適正な実施に係る対応策

令和 3 年 3 月 24 日付け「不動産鑑定評価等の適正な実施について」にて通知いただきました「令和 2 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」につきまして、本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「令和 2 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」（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、改善内容において特に例年指摘されている問題点について、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、研修プログラムの強化を行うこととする。

### 3. チェックシートの整備

過去の指摘事項を受け作成・公表した業務チェックシートを会員へ周知し、鑑定業者で行う報告書審査のためのチェックシートと併せ、内容の一層の整備を進める。

### 4. 鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングの実施

鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングを実施するとともに、必要に応じて会員に対する助言を行う。

### 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本会への報告義務の周知等を行う。

以 上