

令和4年9月7日

懲戒処分の公表について

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

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、令和4年9月7日付けにて、定款第13条の規定に基づき、不動産鑑定士甲に対する懲戒処分を決定したので、情報公開規程第7条の規定に基づき、下記のとおり公表する。

記

1. 懲戒処分の種類 戒告

2. 懲戒処分の理由

甲が訴訟のために発行した2件の不動産鑑定評価書は、甚だしく適正を欠いたものであり、かつ、専門職業家としては極めて慎重を欠く軽率な行為に基づくものである。

よって、甲は倫理規程等に違反するものと判断した。

なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- (1) 対象不動産の用途は、代替性のある一般的な店舗であり、書店経営に限定された事業用不動産ではないにも拘らず、甲は、賃借人の損益状況を配慮し、書店の売上などを参考とした支払可能な収益賃料を偏重し、極めて低い正常実質賃料を算出した。(倫理規程第8条第1項 別表1 不動産鑑定評価基準各論第2章 第2節I2.に抵触)
- (2) 第2回目の鑑定評価においては、甲は事業再生ADR手続きを奇貨とし、賃借人の立場に偏りすぎた主張を展開し、継続賃料の評価を行った。(倫理規程第9条に抵触)
- (3) 差額配分法において、書店業界の不振、賃借人の営業損益の赤字等を理由として、差額のほとんどすべてを賃貸人の負担とし、低い試算賃料を求めた。これは、賃借人の事情に囚われ過ぎており、公平性の観点から不適切である。(倫理規程第8条第1項 別表1 不動産鑑定評価基準総論第7章第2節III1.(2)に抵触)
- (4) 建物の再調達原価を、第1回目では197,000円/㎡、第2回目では343,000円/㎡と査定したが、その整合性及び理由が理解しがたい。(倫理規程第8条第1項

別表 1 不動産鑑定評価基準総論第 8 章鑑文に抵触)

- (5) 裁判所の判決は、甲の採用した収益分析法を否定したが、第 2 回目において、甲はこれを顧みず、依頼者の利益のみを尊重した評価を行った。懲戒請求者は「多大の損害及び迷惑を被り、鑑定制度に不信感を募らせている」と述べており、不動産鑑定士の品位を損なっているものと言わざるを得ない。(定款第 13 条第 1 項第 2 号相当)

以 上