

**「不動産鑑定評価基準の一部改正（案）」に対するご意見（概要）と
国土交通省の考え方**

ご意見（概要）	国土交通省の考え方
<p>およそ取引関係というのは広すぎて明確性を欠き、このような過剰な義務に服させる必要性に疑問がある。少なくとも、評価対象の不動産との関係で利害を有すると認められる関係についてのみ記載を要するとし、その年限（1年前までの関係に限る等）も規定すべきである。</p> <p>以上の理由から、本件不動産鑑定評価基準の一部改正（案）に反対する。</p>	<p>鑑定評価書は、依頼者のみならず第3者にも影響を及ぼすものであり、その記載内容には誤解の生じる余地を与えないものであることが求められるところ、現下の経済社会においては、依頼者との間の利害関係等は、鑑定評価書に記載される必要のある事項と考えています。</p> <p>国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会においては、価格等調査（不動産の価格又は賃料を文書（電磁的記録を含む。）に表示する調査）について、今後、見込まれているニーズの増加へ積極的に対応するとともに、信頼性を確保するために必要なルール等の検討を進め、「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」という。）を策定したところです。この価格等調査ガイドラインにおいても、依頼者との間の利害関係等に関する事項を成果報告書（鑑定評価書を含む。）へ記載しなければならないことが規定されています。</p> <p>不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行うにあたって、不動産鑑定評価基準（改正前のもの）に加え、価格等調査ガイドラインにも則って業務を進めていただくこととなりますが、便宜上、不動産の鑑定評価の際には不動産鑑定評価基準のみを参照すればよいよう、価格等調査ガイドラインが求める事項を不動産鑑定評価基準に規定することが改正の趣旨です。</p>
<p>鑑定評価の体系において、「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」と「鑑定評価の基本的事項の確定」を併記すべきではない。「依頼者、提出先及び利害関係等」については、必要的記載事項（不動産鑑定評価基準総論第9章第2節）に掲げれば十分ではないか。</p>	<p>価格等調査ガイドライン（Ⅱ章）の適用を明らかにするため、不動産鑑定評価基準（総論第8章）において、「依頼者、提出先及び利害関係等」を明記する必要があると考えています。</p> <p>なお、ご指摘を踏まえ、「依頼者、提出先及び利害関係等の確認」は、不動産鑑定評価基準総論第8章「第1節 鑑定評価の基本的事項の確定」に規定するのではなく、新たに同章第2節として規定することとし</p>

<p>改正後の不動産鑑定評価基準総論第9章「第2節 記載事項」の「Ⅸ 関与不動産鑑定士の氏名」について、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」では、業務提携を行った不動産鑑定業者間の役割分担の明確化のために鑑定評価に従事した不動産鑑定業者名を原則として明示することについても併せて検討することが必要であるとされていることから、関与する不動産鑑定業者も含める必要があり、「Ⅸ 関与不動産鑑定士等の氏名及び名称」と改めるべきである。</p>	<p>ます。</p> <p>不動産鑑定評価基準の改正の趣旨は価格等調査ガイドラインの策定に伴う不動産鑑定評価基準の規定の整理であること、不動産鑑定評価基準は不動産鑑定士に義務的行為を課すものであること、また、不動産鑑定評価部会報告におけるご指摘の部分は、別途、業界団体の自主的・主体的な取組みが望まれるものとして例示されている（同報告書Ⅴ章1第3項）ことから、ご指摘の点について規定していません。</p> <p>なお、改正後の不動産鑑定評価基準総論第9章第2節において「Ⅸ 関与不動産鑑定士の氏名」を記載する趣旨は、改正前の同節「Ⅸ その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の氏名」を記載する趣旨と同様です。</p>
<p>不動産鑑定業者に係る利害関係等の有無も記載すべき。</p>	<p>原案では、「関与不動産鑑定士等」として「等」に関与不動産鑑定業者を含むものと定義しており、ご指摘のお考えには沿っているものと考えています。</p> <p>しかしながら、「等」の内容を明らかにするため、「関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者」と明確に規定することとします。</p>
<p>不動産鑑定業者の金融業、不動産業等の兼業状況も記載すべき。</p>	<p>ご指摘のような特定の業種を兼業していること自体が、直ちに「公平な鑑定評価を害する恐れ（不動産鑑定評価基準総論第1章第4節）」を生じさせ、また利害関係等に該当するものとは考えていません。</p> <p>ただし、兼業している業務を含めた全売上のうちの過半が依頼者に対する売上である場合などは、利害関係等となり得ます。</p>