

(別紙1)

「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方(案)」に対する
意見の概要と国土交通省の考え方

1. 考え方全体について

<いただいた御意見>

- ・行政の裁量を制限し、処分の透明性が明確化され、ひいては不動産鑑定評価制度の一層の発展につながるものと思料されるので賛成。隣接・周辺業務の発展が阻害されないよう運用されることを希望。

[国土交通省の考え方]

不当な鑑定評価等に係る処分の考え方(以下「考え方」という。)は、監督の基本的な考え方を周知することにより、不動産鑑定士等において、多様な業務も視野に入れた自律的な行動規範が形成されていくことを期するものです。これに基づき監督行政を行うことによって、隣接・周辺業務の発展を阻害することはないと考えております。

2. 不動産鑑定士等に対する処分

(1) 不動産の鑑定評価の場合

鑑定評価書の不当性審査に際しては、業務実施方法と業務結果の双方を審査します。このうち業務実施方法の不当性判断の考え方について、以下2点の御指摘がありました。

<いただいた御意見>

(社)日本不動産鑑定協会の留意事項等

- ・当該鑑定評価書で採用された方法が、通常の鑑定評価の方法と認められるか否かについては、(社)日本不動産鑑定協会の留意事項等も参照し判断するとしたことについて、鑑定協会は強制加入ではなく、処分の判断基準とするには問題がある。

[国土交通省の考え方]

当該業務に関連して、鑑定協会等、多くの不動産鑑定士の参画する団体が、専門的検討を踏まえ作成し広く普及している留意事項等があれば、これらも適宜参照することは合理的であると考えます。しかしながら、これのみでなく、一般の実務慣行等も広く踏まえながら、国土交通省において判断する趣旨です。なお、この点に係る隣接・周辺業務の場合の記述とも整合をとり、表現を適正化します。

<いただいた御意見>

土壤汚染等

土壤汚染等について、専門機関による調査等が十分に行われていない場合は、業務結果の不当性の観点では可能な範囲で考慮するとした点について、以下の御意見をいただきました。

- ・ 可能な範囲とは何か。注意すべきことが明確化すれば事前に対処しやすい。
- ・ 専門機関の調査がない場合は業務実施方法だけを考慮し結果はみるべきでない。

[国土交通省の考え方]

不当鑑定審査のためだけに建物を撤去し土壌汚染調査を行うことは通常困難であり、このような場合は、業務の結果、すなわち汚染による減価を反映した評価額の不当性については、可能な範囲で考慮し、業務実施方法を中心に審査するという趣旨です。不動産鑑定士等が業務に当たって「可能な範囲で考慮」すべきことをさすものではありません。

また、専門機関の調査がない場合であっても、例えば、土壌汚染等による減価を行う前の価格に不当性があれば看過できません。さらに、土壌汚染等について今後、客観的推定が可能な場合が増えれば、その結果としての価格の妥当性を審査する場合もあり得ます。よって、業務結果の不当性を全く考慮しないということにはなりません。

(2) 隣接・周辺業務の場合

<いただいた御意見>

隣接・周辺業務の不当性審査の着眼点

- ・ 隣接・周辺業務が、鑑定評価業務に近い範囲でしか捉えられていない。
- ・ 不動産価格に直接関係ない業務においても必要性に乏しい形式的制約が課せられる可能性がある。
- ・ 隣接・周辺業務の多様性を念頭におきつつ、別表1に留意すべき一般的事項を例示し、あたかも既存の実務規範が存在するような内容となっている。
- ・ 仮に「一般的事項」を示すのであれば、異なる性格を有する業務分野ごとに相応の事項を示すべきである。
- ・ 不動産鑑定士等の資格名を示さないで業務に取り組むことを誘発しかねない。

[国土交通省の考え方]

隣接・周辺業務としては、価額を表示することを主目的としない多様な業務を念頭においています。よって、不当性判断の考え方については、鑑定評価とは共通点もありますが、基本的に異なります。

業務の結果については、「著しく不当であることが客観的に明白である場合」にこの事実を重視します。また、不動産の経済価値以外の、社会的、政策的等多様な観点からの判断については、不動産鑑定士等の説明責任を重視します。別表1は、業務の多様性を踏まえて一般的と考えられる事項を例示したものであり、不当性が問われた場合に、当該業務の目的等を勘案し、該当すれば考慮する趣旨のものです。なお、趣旨が明確になるように記述を整理します。

業務分野ごとの実務指針については、今後、隣接・周辺業務が発展していく中で、不動産鑑定士等の自律的な努力により業界において具体化されていくことを期待するものです。

なお、資格を示さずに隣接・周辺業務を行っても、不動産鑑定士であることが依頼者等に明らかであり、資格に対する信頼があったと認められる場合であれば、処分の対象となります。

業務実施方法の不当性：同様の業務実績等

<いただいた御意見>

- ・別表1中、業務受注時に、同様の業務の経験が全くないことが例示されているが、謝絶しなければならないことになり、不動産鑑定士の業務拡大とは相容れない。
- ・業務実施の妥当性を見る際に、同様の手法による業務の実績の有無をみるのは、新規性を否定するものではないか。
- ・新しい理論に基づく分析等が排斥されるため、対象案件について判断するための十分な知識を得ているかとすべきではないか。

[国土交通省の考え方]

別表1は、仮に不当性が問われた場合に、例示してあるような事項について、合理的に説明することを求められるという趣旨のものです。新たな業務や分析方法を否定する趣旨ではありません。仮に不当性が問われたような場合に、未経験の業務であったことが判明すれば、依頼を受けることが適切であったかどうか、十分な説明を求めます。実際、経験不足が不十分な業務結果につながるケースがみられます。

同様の手法による実績は、御指摘のように、当該業務を行うための「十分な知識を得ているか」を判断するための客観的根拠のひとつとして考慮する場合があることを例示したものです。

隣接・周辺業務の報告書等

<いただいた御意見>

業務の結果としての報告書について、別表1中、通常報告書等に求められる形式が整い、基本的な事項が的確に記載されているか（例：表題、発行日、担当した不動産鑑定士等の記名又は署名（及び捺印）等）とある点について、以下の御意見をいただきました。

また、本文及び別表1中で、仮に報告書等が第三者の手に渡ったとしても、業務の性格、目的等が分かるように、明確な記載がなされているかどうかを重視するとした点についても御意見をいただきました。

- ・「通常報告書等に求められる形式」「基本的な事項」とは何か。
- ・隣接・周辺業務は多様であり、形式や基本的事項も一様ではない。第三者が見て業務の性格や報告書の本来の使用目的等に誤解が生じなければ足りる。
- ・署名押印は鑑定評価書と異なり法律上の義務はない。
- ・背景等を知らない第三者の手に報告書等が渡った場合を想定して、業務の性格、目的等が分かるように、明確な記載を求めるのは妥当でない。

[国土交通省の考え方]

隣接・周辺業務については、一般的な形式等がない場合、当該業務の目的を達するのに通常必要と考えられるものを作成することになると考えます。

署名・押印は法定の義務ではありませんが、記名のみとするか、又は署名（及び押印）も行うべき内容のものか、各不動産鑑定業者において、業務の類型に応じた一貫した扱いを予め決めておくことが望ましいという趣旨です。隣接・周辺業務の全てについて、一律に署名・

押印を求めるものではありません。

別表1は、不当性の指摘があった場合に問題となるものですが、疑義があると指摘をうけた業務の報告書等について、例えば、通常であれば同様の種類の業務では署名・押印している不動産鑑定業者の報告書に、当該業務についてはこれが欠けていたような場合や、また発行日の記載がない、表題がなく業務の性格が分からない、といったことがあれば、特段の事情があったのか等、十分な説明を求めることとなります。

また、第三者の手に渡る可能性も想定して明記すべきとしたのは、「業務の性格や報告書の本来の使用目的等について」誤解が生じないようにするために必要な事項であり、内容についてまで第三者にも分かりやすく書くことまでを求めるものではありません。なお、そうであっても広く流布する可能性があると考える報告書等については、内容も含めて第三者を意識した記載に努めるべきです。

価格調査報告書等

<いただいた御意見>

- ・現実に価格調査報告書は鑑定評価書以外でも発行されているので、「価額を表示することを主目的とした場合は、報告書等の表題に関わらず、不動産の鑑定評価の場合として扱う。」という注は削除すべきである。

[国土交通省の考え方]

不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産の鑑定評価を行う場合の統一基準であり、不動産の鑑定評価書は、法と鑑定評価基準に則るべきものであることはいうまでもありません。このため、「考え方」においても、鑑定評価の業務実施方法について「特に、鑑定評価基準等に具体的に記載のない事項について独自の判断をした場合、特殊な事情等に鑑み取って鑑定評価基準等とは異なる判断をした場合等については、その判断が合理的なものであることを、十分な根拠を示し説明する責任を負う。」としています。このように合理的に説明責任を果たしうる場合、法と鑑定評価基準に則る鑑定評価以外の価格調査を否定するものではありません。

しかしながら、法第2条第1項に規定するとおり、本注を付記し、価格調査等の扱いについて明記することは妥当と考えます。

(3) 主観的態様

<いただいた御意見>

- ・「主観的態様」という用語について、「客観」の対極にある「主観」の意で使用したと推測できるが、抽象的・個人的でありしかも幅広い概念である「主観」のあり方が懲戒処分の根拠となり得るとするのは、用語法として妥当でない。
主観 = 思想の自由を縛る考え方であると誤解されるおそれもあるのではないか。

[国土交通省の考え方]

主観という言葉については、法において故意又は相当の注意を怠ったことを処分の要件としていることに対応して用いたものです。御指摘のような思想の自由を縛る考え方といった趣旨では用い

ていませんが、法の規定にあわせた表現に改めます。

(4) 処分の程度及び具体的な処分の内容

不動産鑑定評価制度の信頼失墜行為の例

不当性の程度を 業務実施方法及び 業務結果の不当性並びに 故意又は相当の注意を怠った場合の別の3つの観点から判断し、処分の程度を定めた後、具体的な処分内容を定める際に、処分の加重・軽減事由として、不動産鑑定評価制度の信頼性を損ねた程度を別表2-1(及び別表4-1)に例示する事項を勘案して判断します。

その際、依頼者その他第三者への法的に保護されるべき権利の侵害があった場合の例として「民事訴訟で損害賠償等を認める判決が確定した場合」を挙げていることについて、以下の御意見をいただきました。

<いただいた御意見>

- ・確定判決がでるまでは、処分がなされないということになり、削除すべきである。また判決の時期によって処分の程度が異なってくる。
- ・民事訴訟の当事者になってはいなくても、訴訟戦略上、措置要求されるケースも考えられ、判決確定までの間当該鑑定士等は不安定な状況におかれる。
- ・判決内容が不動産鑑定評価基準等についての十分の理解に基づいているかどうかや上告しない場合の理由を検討する必要がある。

[国土交通省の考え方]

処分の判断は民事訴訟とは全く別の行政判断であり、判決確定前にこれを行うこともあります。他方、例えば訴訟手続きの中で新たな背景事実が判明する可能性があるような場合は、事実関係を正確に把握するために、慎重に対応することもあります。

該当部分の趣旨は、御指摘のような訴訟戦略的な申立てもありうることに鑑み、係争中であること自体は第三者への法的に保護されるべき権利の侵害があった場合にはあたらぬことを示すものであり、また、仮に判決が確定しても、当然、個別の背景事情を十分踏まえた上で、不動産鑑定評価制度の信頼性を損ねたか否かを判断することとなります。

3. 不動産鑑定業者

(1) 全体に関わる事項等

<いただいた御意見>

- ・不動産鑑定士と不動産鑑定業者の連帯責任を明確にし、不動産鑑定士が懲戒処分を受けた場合は、業者の関与の度合いに関わらず、業者にも一定期間の業務停止、少なくとも戒告を与えるべきである。
- ・不動産鑑定事務所には専任不動産鑑定士の設置が義務づけられている。今回の処分案において、この専任不動産鑑定士の責任についてどのように取り扱われるのか。

[国土交通省の考え方]

不動産鑑定業者は、法第41条により、その業務に従事する不動産鑑定士が第40条の処分を受けた場合に、責めに帰すべき理由があるときに、処分の対象となります。一律に連帯責任を問うものではありません。

また、第35条の専任不動産鑑定士の設置義務は、第36条第2項により、不動産鑑定業者がその業務に関し不動産鑑定士又は不動産鑑定士補以外の者に不動産の鑑定評価を行わせることを禁止していることを踏まえ、各事務所において鑑定評価業務を行う能力を担保しようとするものです。

なお、専任不動産鑑定士及びその所属する不動産鑑定業者の責任についても、各々、本「考え方」に示す不動産鑑定士又は不動産鑑定業者に係る処分の考え方に示すとおりです。

(2) その他

報酬

<いただいた御意見>

- ・別表3中に、業務の種類・内容ごとの報酬（業務開始後に謝絶する場合の条件等も含む。）について、規定を作成し、これを依頼者に明示していたか。とあるが、見積書等により業務の範囲、内容が依頼者に明示されていることで足りる。
- ・隣接・周辺業務の報酬は様々であり、報酬5万円の成果物に対する責任と報酬300万円の成果物に対する責任は異なる。鑑定評価は価格競争になじまないという鑑定士の心情と、規制緩和の進展について、保護育成の取り組みが十分でない。
- ・低価格での受注を防ぐため、独占禁止法の活用を図る必要がある。

[国土交通省の考え方]

別表3は、鑑定士が処分を受けた場合、業者に責めに帰すべき理由があるかどうか、判断する際に問題となるものです。例えば、当該事案の報酬が不当に高いものではなかったか、疑義があるような場合、個別に見積書を示すだけでなく、当該業者においては、予め、どのような隣接・周辺業務のサービスを行っており各々について費用はどの程度であるか一般的に示していれば、一貫した考え方のもとに決められた報酬であり、額の妥当性を裏付けることになると考えられます。一般の場合に、画一的に報酬を予め決定しておくことを求めるものではありません。なお、趣旨が明確になるように、表現を改めます。

また、専門家としての責任は、報酬の多寡ではなく、業務の目的や内容に応じるものです。

別表3では業務の的確な実施が困難となるような著しい低価格での受注について例示しましたが、このような受注を防ぐためには、まず、各不動産鑑定業者の誠実な対応が重要と考えます。

4. その他

不動産鑑定業者以外の者による業務

<いただいた御意見>

- ・宅地建物取引主任者や不動産コンサルタント等の名称で行われる、コンサルティング評価も監督の対象とすべきである。
- ・一般の消費者は、宅建業者等が行っている査定業務について、不動産の鑑定評価と混同している。宅建業者等が行っている、いわゆる「査定業務」について規制の対象とするべきである。

[国土交通省の考え方]

本「考え方」は、鑑定評価法第40条及び第41条の処分に係るものです。このような不動産鑑定士及び不動産鑑定業者を処分の対象とする規定は、不動産鑑定士の専門家としての社会的信頼性に鑑みておかれたものです。本「考え方」を広く一般にお示しする趣旨も、不動産鑑定士が不当な行為を行えば処分等の対象となりうることを示し、不動産鑑定士の行う業務に対する国民の信頼を高めることにもあります。

なお、不動産鑑定業者の登録を行わずに鑑定評価業務を行うことは禁止されており、これに違反すれば罰則が課されるほか、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補以外の者が不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行った場合についても罰則が定められています。