

国不鑑第3号
令和5年5月10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4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68業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、一部の不動産鑑定業者の不動産鑑定評価書について、「不動産鑑定評価基準」や「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」等に照らして改善を要する事項を確認したため、この度、不動産鑑定業者52業者に所属する59名の不動産鑑定士に対し行政指導を行ったところです。改善を要する事項の詳細については別添の通りです。

貴職におかれては、これらのモニタリング結果を貴会員に周知するようお願いいたします。また、不動産鑑定評価等が適正に実施されるよう、研修を通じた周知徹底をはじめとして、改善策を検討・実施し、対応状況について当職に報告いただくようお願いいたします。

令和4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」、「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、想定上の条件及び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。
- ・価格時点が将来のものとなっているが、理由の記載がない。(将来時点評価を行う特段の必要性及び鑑定評価上の妥当性を記載すべき。)

2. 価格の種類について、限定価格を求める場合における理由を明確にすること。

(検査で確認された具体例)

- ・隣接不動産の併合を目的とする売買において、対象所有者及び隣接所有者が明確に記載されておらず、限定価格とする理由が判然としない。

【依頼者、提出先等及び利害関係等の確認】

3. 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。)
- ・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。(不動産鑑定評価基準総論第9章第2節IX 1～3それぞれの項目ごとに記載すべき。)

4. 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】

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」が記載されていない。(関与不動産鑑定士が1名であっても記載すべき。)
- ・「「実地調査を行った範囲(内覧の実施の有無を含む。)」が具体的に記載されていない。
- ・「「実地調査の一部を実施することができなかった場合の理由」が記載されていない。
- ・「「立会人の氏名及び職業」が記載されていない。(立会人がいない場合にもその旨記載すべき。)
- ・「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。

【資料の収集及び整理】

6. 鑑定評価に必要な資料を、実地調査、聴聞、公的資料の確認等によりの確に収集すること。

(検査で確認された具体例)

- ・「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」及び「土壌汚染の有無及びその状態」について、調査範囲等条件を設定していることを理由に資料の収集を行っていない。(調査範囲等条件を設定する場合であっても、法令上の規制の有無及びその状況等が分かる公的資料の内容については確認すべき。)

【資料の検討及び価格形成要因の分析】

7. 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」又は「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。
- ・「区分所有建物及びその敷地の鑑定評価において、専有部分と持分の敷地のみを鑑定評価しており、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地について分析を行っていない。

8. 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いる。(これにより、どのような鑑定評価手法を適用するかの前提が不明確になっている。)
- ・「自用の建物及びその敷地を類型とし、取り壊し最有効使用を前提に評価を行

っているものの、個別分析において「建物とその環境との適合」、「建物と敷地との適応」及び「建物及びその敷地の最有効使用及びその判定」の記載がない。

- ・ 最有効使用の判定の理由が明確でない。(例：対象不動産の現状とは異なる用途を近隣地域の標準的使用と判定する一方で、対象不動産の最有効使用は現状の用途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係る鑑定評価に当たって、当該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、当該敷地の更地としての最有効使用について記載がない。
- ・ 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」、「建物と環境の適合の状態」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。
- ・ 「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」又は「有害な物質の使用及びその状態（アスベスト等）」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。

【鑑定評価の手法の適用】

9. 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)

- ・ 鑑定評価の手法のいずれか適用をしていない場合において、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。
- ・ 開発法において、細区分を想定した宅地について、細区分した宅地の規模及び配置等に関する開発計画を想定していない。
- ・ 原価法において、耐用年数に基づく減価と観察減価法との併用について明確に説明していない。
- ・ 建物及びその敷地の評価に原価法を適用するに当たり、土地建物一体としての減価について明確に説明していない。
- ・ 原価法において、建物の再調達原価の根拠が明確でない。
- ・ 土地残余法について、対象不動産（更地）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。
- ・ 取引事例比較法の適用に当たり、格差付けの根拠が具体的に記載がない又は不明確である。また、計算間違い等が見受けられる。

【試算価格又は試算賃料の調整】

10. 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】

11. 業務の目的と範囲等の確定を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・ 依頼目的、利用者の範囲、利害関係、価格等調査の基本的事項及び手順等を明記した文書（確認書）が契約の締結までに交付されていない。