

「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方（案）」について

国土交通省土地・水資源局

不動産鑑定士等は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価のほか、その専門的能力を生かし、多岐にわたる業務を行ってきており、その業務内容は一層多様化・専門化してきている。

このような現状に鑑み、「不動産の鑑定評価に関する法律」が改正され、これによって、従来は監督の対象となっていなかった不動産の鑑定評価以外の業務（例えば各種調査やコンサルティング等いわゆる「隣接・周辺業務」）についても、不動産鑑定士等の名称を用いて行う場合、不動産鑑定評価制度の信頼性を高める趣旨から、監督の対象とすることとなった。

不動産の鑑定評価に関する法律は、制度の信頼性を担保する趣旨から、不動産鑑定士等が不当な業務を行った場合、不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者に対して処分を行うことができる旨定めているが、そのような事態が生じないように努めるべきものであることはいうまでもない。このためには、各不動産鑑定士等においては、不動産の鑑定評価はもとより、その他隣接・周辺業務を行う場合にも、専門家として行う自らの判断について、十分説明責任を果していく姿勢を徹底することが不可欠である。

「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」は、新たに監督対象となった隣接・周辺業務について、監督の基本的な考え方を整理するとともに、従来からの不当な不動産の鑑定評価についての考え方も併せて、改正法施行を契機に公にするものである。監督の考え方を周知することにより、不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者において、より幅広い分野の業務も視野に入れた自律的な行動規範が形成されてゆくことを期するものであり、もって不動産鑑定評価制度の社会的信頼性を一層高めていくことに資する趣旨である。

## 不当な鑑定評価等に係る処分の考え方（案）

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）が行った不動産の鑑定評価に関する法律（以下「法」という。）第2条の2に定める鑑定評価等業務に係る以下の処分を国土交通大臣が行う場合には、この考え方による。

不動産鑑定士等に対する法第40条第1項及び第2項の懲戒処分  
不動産鑑定業者に対する法第41条第2号の監督処分

### 不動産鑑定士等に対する懲戒処分

不動産鑑定士等が作成した鑑定評価書その他報告書等について、不当であるという疑義が呈された場合等においては、当該業務を行った方法の不当性の程度を中心に、業務の結果の不当性の程度も考慮し、さらに当該業務を行った不動産鑑定士等の主観的態様を考慮して処分の程度を定める。

#### 1 業務実施方法及び業務結果の不当性

##### (1) 不動産の鑑定評価の場合

###### 1) 業務実施方法の不当性

不動産の鑑定評価における業務実施方法の不当性の程度は、処分の対象となる不動産鑑定士等が採用した方法が、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）に定める方法及び通常の鑑定評価の方法に照らして逸脱している程度、並びに当該不動産鑑定士等が、不動産の鑑定評価を行う際に判断を要する事項について犯している誤りの程度から判断する。

なお、鑑定評価基準に定める方法とは、「不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）」に定める方法を指す（以下「鑑定評価基準等」という。）。なお、現行鑑定評価基準等施行以前に行った鑑定評価については、評価時点の鑑定評価基準等に依る。

また、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が策定した実務上の留意事項、実務指針等広く周知を図るべきとされているもの等も参照し、判断する。

以上のほか、業務実施方法の不当性の程度の判断に当たっては、当該不動産鑑定士等が、自らの専門家としての判断について説明責任を十分に果たしたか否かを重視する（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敢え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。）。

###### 2) 業務結果の不当性

不動産の鑑定評価における業務結果の不当性の程度は、当該不動産鑑定士等による評価額と、対象不動産の近傍に地価公示標準地、都道府県地価調査基

準地が存する場合にはその価格とを比較し、また近傍類地の取引事例、収益事例と適宜比較し、鑑定評価の価格時点において通常と考えられる価格水準との乖離の程度から判断する。その際、対象不動産の種類、鑑定評価の価格時点における地価及び市場の動向等も考慮する。

客観的な価格の判断が著しく困難であり、不動産鑑定士等によって判断が非常に大きく分かると考えられる事案については、業務結果も参照しつつ、1)業務実施方法の不当性を重視して不当性の判断を行う。

土壌汚染、埋蔵文化財、地下埋設物の有無等について、審査に必要な専門機関による調査等が十分に行われていない場合については、2)の観点は可能な範囲で考慮する。

## (2) 隣接・周辺業務の場合

不動産の鑑定評価以外の業務についても、不当性の程度の判断に当たっては、原則として業務実施方法及び業務結果の不当性の2つの観点を考慮するが、以下2)に示すように業務の結果について、著しく不当であることが客観的に明白でない場合は、業務実施方法の不当性を重視して判断する。

### 1) 業務実施方法の不当性

隣接・周辺業務の実施方法は、業務の内容、目的、これを行う不動産鑑定士等ごとに一様でない。このため、その不当性の判断に当たっては、当該不動産鑑定士等が、自ら採用した方法が合理的であることについて十分説明責任を果たしたか否かを重視する。

併せて、別表1に例示する一般的事項に適切に留意していたか否かを、当該業務の目的及び内容等を勘案し、考慮する。特に、隣接・周辺業務の報告書等については、仮に報告書等が依頼の背景等を知らない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、報告書等の目的や鑑定評価書との違い等が明確に記載されているかどうかを重視する(鑑定評価基準に則った鑑定評価書でないものに「鑑定評価書」又はこれに類似した表題を付してはならないことはいうまでもない。 )。

また、(社)日本不動産鑑定協会が、当該業務と目的、内容等が同様と考えられる業務について運用指針、留意事項等を定めている場合は、その考え方に従っているか否かも考慮するほか、当該業務実施当時の実務慣行も併せて考慮する。

なお、隣接・周辺業務の一環として、付随的に不動産の経済価値に係る判断を示した場合には、不動産鑑定士等の専門的能力に鑑み、その方法が合理的なものであったか否かも考慮する(注)。

(注)例えば、不動産の有効利用や需給予測のコンサルティングの一環として、周辺の関連不動産の価格をいくつか例示したり、市場分析調査の中で価格帯等を示すような場合等を指す。価額を表示することを主目的とした場合は、報告書等の表題等に関わらず(1)不動産の鑑定評価の場合として扱う。

### 2) 業務結果の不当性

隣接・周辺業務においては、多様な観点からの専門的判断を示すことが考えられるが、不動産鑑定士等への社会的信頼に鑑み、これらが著しく不当であることが客観的に明白である場合については、この事実を重視する(例：法令等違反、争いのない明白な事実の誤認、虚偽の記載、不動産に関わる法令等及び当該業務に直接関連するその他法令等の理解の誤り等)。

また、当該業務の主要な目的に関連して不動産の経済価値に係る判断を付随的に示した場合については、1)と同様の趣旨から、業務の性格や内容に応じて、通常と考えられる価格水準であったか否かを考慮する。

不動産の経済価値以外の、社会的、政策的等その他の観点からの判断については、当該不動産鑑定士等にその判断の合理性について説明を求め、これを適宜考慮する。

## 2 主観的態様

主観的態様については、故意に不当な不動産の鑑定評価等を行った場合（法第40条第1項）であるか、相当の注意を怠った場合（法第40条第2項）であるかを判断する。

故意に行った場合とは、当該不動産鑑定士等が業務を実施するにあたり、不当な方法で行ったこと又は結果が不当であることを認識しながら行った場合である。相当な注意を怠った場合とは、故意性は認められないが、専門家としての注意義務を怠って業務を行った場合である。なお、隣接・周辺業務についても、不動産鑑定士等の名称を用いて行う以上、専門家として求められる相当な注意の程度は、不動産の鑑定評価を行う場合と原則同等と解する。

## 3 処分の程度及び具体的な処分の内容

不動産鑑定士等に対する法第40条第1項及び第2項の処分の程度は、故意の場合で、かつ、1)業務実施方法の不当性の程度及び2)業務結果の不当性の程度がいずれも大きい場合には登録を消除し、又は最長1年間業務を行うことを禁止することとし、1)又は2)の程度が小さくなるに従って、業務を行うことを禁止する期間をより短くする。

相当の注意を怠った場合には、原則として最長6ヶ月間、業務を行うことを禁止することとし、1)業務実施方法又は2)業務結果の不当性の程度が小さくなるに従って、業務を禁止する期間を短くし、業務を禁止する程度に至らない場合は戒告を与える。

以上のように定めた処分の程度をもとに、具体的な処分の内容を定めるに当たっては、不動産鑑定評価制度の信頼性を損ねた程度及び本人の関与の程度その他考慮すべき事項を勘案し（別表2-1及び2-2）、加重・軽減を行うことができる。さらに、過去に処分を受けた者が再度処分を受ける場合には、処分を加重する場合がある。

### 不動産鑑定業者に対する監督処分

不動産鑑定士等が法第40条第1項又は第2項の懲戒処分を受けた場合、当該不動産鑑定士等がその業務に従事する不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由がある場合には、不動産鑑定業者に対して法第41条第2号に基づき監督処分を行う。

不動産鑑定業者に対する処分の程度は、不動産鑑定士等の処分の程度とは別に、不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由の有無を判断して定める。不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由の有無は、当該不動産鑑定業者における内部規律・内部管理体制等の適切性及び不当な鑑定評価等への関与の程度を総合的に勘案して判断する。

#### 1 内部規律・内部管理体制の不適切性の程度

不動産鑑定業者は、その業務に属する不動産鑑定士等が法令等を遵守し、鑑定評価基準等に則り誠実に業務を行うことを監督すべきであり、このために必要な内部規律や内部管理体制を整える必要がある。内部規律・内部管理体制が適切であったか否かについては、業務受注、業務実施、鑑定評価書・報告書等審査等各々の側面において、別表3に例示するような措置を適切にとっているか否かを、不動産鑑定業者の規模、組織形態

及び業務内容等を勘案しつつ判断する。なお、業者の規模に関わらず、依頼者や第三者に対して一貫した考え方に基づき誠実に業務を行う姿勢を示すために、上記のような側面における基本的な考え方を予め明確化しておくべきである。

## 2 不動産鑑定業者の不当な鑑定評価等への関与の程度

法第 40 条の処分の対象となった行為に対する不動産鑑定業者の関与については、担当不動産鑑定士等に指示をし、又は共謀する等積極的に関与した場合だけでなく、不動産鑑定士等により、不当な業務が行われていることを具体的に認識し又はその可能性を一般的に認識していたにも関わらず、これを防ぐために必要な調査を怠り、適切な措置をとらなかった場合についても、関与があったものとみなす。なお、鑑定評価書等は不動産鑑定業者が交付するものであり、所属する不動産鑑定士が 1 名である業者であっても、不動産鑑定業者としての立場で行った判断や行為の是非を審査する。

## 3 処分の程度及び具体的な処分の内容

不動産鑑定業者に対する法第 41 条第 2 号の処分の程度は、上記 1 及び 2 の程度がいずれも大きい場合には登録の消除又は最長 1 年間の業務の停止を命じ、1 又は 2 の程度が小さくなるに従って、業務停止の期間を短くし、業務の停止を命じるには至らない場合には戒告を与える。

以上のように定めた処分の程度をもとに、具体的な処分の内容を定めるに当たっては、不動産鑑定評価制度の信頼性を損ねた程度及びその他考慮すべき事項を勘案し（別表 4 - 1 及び 4 - 2）、加重・軽減を行うことができる。さらに、過去に処分を受けた不動産鑑定業者が再度処分を受ける場合には、処分を加重する場合がある。

### その他

不動産鑑定士等及び不動産鑑定業者に対して法第 40 条及び第 41 条の処分（戒告は除く。）を行う場合には、聴聞を行う（法第 43 条第 1 項及び行政手続法第 13 条第 1 項）。また、国土交通大臣が不動産鑑定士等に対する第 40 条の処分を行う場合には、土地鑑定委員会の意見をきく（法第 43 条第 4 項）。処分を行う場合は官報で公告する（法第 44 条）。

不当性の程度が懲戒処分又は監督処分を行うには至らない場合、必要に応じて文書注意又は口頭注意を行う。

別表1：隣接・周辺業務の業務実施方法

		考慮すべき事項の例
業務 受注 段階	謝絶義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>自らの能力・経験に鑑み、的確に実施できる業務か（例：同様の業務の経験が全くないこと、不動産鑑定士以外の専門家から必要な協力が得られないこと等により、的確な実施が困難と認められるような業務ではないか。）</li> <li>当該類型の業務として行うことが最適か（例：鑑定評価を行うべきではなかったか等）</li> </ul>
	依頼者に対する説明責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>依頼者に対して当該業務の性格（例：鑑定評価基準に則った鑑定評価との違い等）実施方法、内容、報告書等の使用目的等について十分な説明、確認を行い、了解を得たか。</li> <li>必要に応じて契約書、仕様書を作成する等、業務の具体的内容、報酬（業務開始後に謝絶する場合の条件等も含む。）を明示し、合意したか。</li> </ul>
	誠実義務違反・不正行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産等の価格その他判断の内容等について依頼者等から不正な指示を受けたことはないか。</li> <li>依頼者又は対象不動産等との間に利害関係、縁故関係がある場合等、当該業務を行うことにより、不動産鑑定士等としての社会的信頼を損なう危険はないか。</li> <li>報酬は当該業務を的確に実施するために通常必要と考えられる額か。その他不正な金品の受領等はないか。</li> </ul>
業務 実 施 段 階	依頼者に対する責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務実施方法、内容等は、依頼条件に適合しているか。</li> </ul>
	社会的責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>自らの専門家としての判断の社会的影響を考慮したか。</li> </ul>
	専門家としての注意義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該業務に通常必要と考えられる時間と費用を投じ、必要な調査を行ったか。</li> <li>対象不動産（関連する不動産を含む。）の確認を行ったか（やむをえず行わない場合等には、事前にその旨依頼者の了解を得、かつ報告書等に明記したか。）</li> <li>不動産鑑定士以外の専門家の意見をきく必要がある場合、これを的確に行ったか。</li> <li>依頼者から提供された資料の内容について自ら確認を行ったか（やむをえず確認せず利用する場合等には、事前にその旨依頼者の了解を得、かつ報告書等に明記したか。）</li> <li>非現実的な想定をおく等、不適切な条件が付されていないか。</li> <li>同様の手法による業務について、広く当該手法が適用され又は依頼者以外の複数の依頼に基づく類似の実績があるか。</li> </ul>
業務 の 結 果 ・ 報 告 書 等	依頼者に対する責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>報告書等は依頼目的を満たしているか。</li> <li>報告書等の性格（例：鑑定評価書との違い）、使用目的等が明記されているか。</li> </ul>
	社会的責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>報告書等は、第三者が見ても業務の性格や報告書の本来の使用目的等についての誤解が生じないように、十分な説明がなされ、明確に記載されているか。</li> </ul>
	専門家としての注意義務等	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>不注意による記載間違い等はないか。</li> <li>専門家として判断する前に本来ならば行うべき事項の確認・調査を行っていない場合や、不明事項等がある場合、その旨報告書等に明記されているか。</li> <li>報告書等の写し、その根拠となる資料等は一定期間、保管しているか。</li> </ul>

別表2：不動産鑑定士等に対する具体的な処分の内容の決定に当たって考慮すべき事項

別表2 - 1：不動産鑑定評価制度の信頼失墜行為の例

社会的影響

- 例：・当該業務によって周辺の土地取引・利用又は一般の土地取引・利用に大きな影響を及ぼした場合
- ・法令等で義務付けられている鑑定評価等において不当な鑑定評価等を行った場合
  - ・公共の利益に関わる事業に係る業務において、当該地域等全体に大きな影響を及ぼした場合
  - ・不特定多数の投資家の利害に大きな影響を及ぼした場合
  - ・広く消費者の利益に大きな影響を及ぼした場合

依頼者その他第三者への影響

- 例：・依頼者その他第三者の法的に保護されるべき権利の侵害があった場合（民事訴訟で損害賠償等を認める判決が確定した場合）

その他

- 例：・当該業務に関わることについて刑事訴追された場合
- ・公認会計士、税理士、建築士、宅地建物取引主任者等他の専門的職業を兼ねている場合において、不動産に関する業務その他当該業務に関連する業務について懲戒処分等を受けた場合
  - ・（社）日本不動産鑑定協会又は各都道府県不動産鑑定士協会において、当該業務に関して、これに関わった不動産鑑定士等に対して懲戒処分等が行われた場合
  - ・地価公示評価員等公的評価の評価員として不適当な行為を行い注意等を受けた場合

別表2 - 2：その他考慮すべき事項

当該不動産鑑定士等の関与の程度

- 例：・当該業務を主として行ったか、従として行ったか。
- ・所属する不動産鑑定業者から不当な指示を受けた事実はなかったか。逆に不当な行為を積極的に提案した事実はなかったか。

審査への協力

- 例：・誠実かつ積極的に説明責任を果たす姿勢を示したか。
- ・審査に必要な書類等の提出を拒んだり、証拠隠滅行為を行っていないか。

事後の対応

- 例：・不動産鑑定士等として、以後業務を行う上で、改善すべき点を改めたか。
- ・依頼者、関係者等に対して必要な訂正、説明等を行ったか。

別表3：不動産鑑定業者の内部規律・内部管理体制

考慮すべき事項の例（*業者の組織形態・規模等を適宜勘案して適用）	
業 務 受 注	<p>以下のような業務を受注しないための受注審査体制は整っていたか。</p> <p>例：・不動産鑑定業者として謝絶すべき業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組織、人員、能力、経験等に鑑み、的確に実施することが困難と認められる業務</li> <li>・依頼者又は対象不動産等との間に利害関係、縁故関係等がある場合等で、当該業務を受注することにより、不動産鑑定業者の社会的信頼を損なう危険のある業務</li> <li>・業務を的確に実施することが困難になるような著しい低価格での受注</li> </ul> <p>受注に当たって、依頼者に対して以下のような事項について十分に説明、確認を行い、了承を得ることを徹底する体制となっていたか。</p> <p>例：・業務の性格（鑑定評価基準に則る鑑定評価であるのか否か等）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接・周辺業務の場合、業務実施方法・内容、報告書等の使用目的等</li> </ul> <p>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。</p> <p>報酬以外に不正な金品の受領等を防ぐために必要な体制は整っていたか。</p>
業 務 実 施	<p>業務実施について、必要な内部規定が作成され、これが周知されていたか。</p> <p>例：・鑑定評価について、対象不動産の種類等に応じて留意すべき事項等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接・周辺業務について、業務の目的・内容等に応じて留意すべき事項等</li> </ul> <p>業務実施に係る内部の監督体制は整っていたか。</p> <p>例：・法令違反等の不正な指示や行為を防ぐ体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・依頼者の依頼内容に沿って業務を行うことについて適宜監督する体制</li> </ul> <p>専門性の高い業務の実施に必要な人員及び期間等を投じる体制は整っていたか。</p> <p>例：・各業務を担当する不動産鑑定士等の経験、専門性を考慮して業務を担当させる体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定士等以外の専門家から意見をきく必要がある場合、それを的確に行うための体制</li> </ul>
評 価 書 ・ 報 告 書 等 審 査	<p>審査のための考え方、必要な内部規定は整理されていたか。</p> <p>例：・鑑定評価について、対象不動産の種類等に応じた審査の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接・周辺業務について、業務の目的・内容等に応じた報告書の様式、審査の考え方</li> </ul> <p>鑑定評価書・報告書等の審査体制は整っていたか。審査責任者は予め決められていたか。</p> <p>例：・各不動産鑑定士等の判断を組織として検討する体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法令等違反・鑑定評価基準等違反、不注意による記載間違い等を審査する体制</li> </ul> <p>特に隣接・周辺業務について、報告書等に署名（又は記名）し、必要に応じて捺印することについて、一貫した規則があり、これが徹底されていたか。各業務を担当した不動産鑑定士等を記録しているか。</p> <p>交付した鑑定評価書・報告書等の写し、その根拠となる資料等の保存・管理は的確に行われていたか。</p>
そ の 他	<p>他業種も併せて営む不動産鑑定業者の場合、鑑定評価の社会的信頼性、公正性を保つ上で必要な、鑑定部門の独立性は担保されていたか。</p> <p>守秘義務を徹底するための内部規定等業務に関して知りえた秘密を管理する体制は整っていたか。</p>

別表4：不動産鑑定業者に対する具体的な処分の内容の決定に当たって考慮すべき事項

別表4 - 1：不動産鑑定評価制度の信頼失墜行為の例
<p>社会的影響</p> <p>例：・当該業務によって周辺の土地取引・利用又は一般の土地取引・利用に大きな影響を及ぼした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法令等で義務付けられている鑑定評価等において不当な鑑定評価等を行った場合</li> <li>・公共の利益に関わる事業に係る業務において、当該地域等全体に大きな影響を及ぼした場合</li> <li>・不特定多数の投資家の利害に大きな影響を及ぼした場合</li> <li>・広く消費者の利益に大きな影響を及ぼした場合</li> </ul>
<p>依頼者その他第三者への影響</p> <p>例：・依頼者その他第三者の法的に保護されるべき権利の侵害があった場合（民事訴訟で損害賠償等を認める判決が確定した場合）</p>
<p>その他</p> <p>例：・当該業務を担当した不動産鑑定士等を含む所属の不動産鑑定士等又は法人である場合その代表者が、当該業務に関わることについて、刑事訴追された場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定業以外の業務も併せて営む場合において（例：監査法人、税理士法人、建築事務所、宅地建物取引業者、建設業者等）、不動産に関する業務その他当該業務に関連する業務について懲戒処分等を受けた場合</li> <li>・（社）日本不動産鑑定協会又は各都道府県不動産鑑定士協会において、当該業務に関して、所属の不動産鑑定士等が懲戒処分等を受けた場合</li> </ul>

別表4 - 2：その他考慮すべき事項
<p>当該不動産鑑定業者の関与の程度（他の業者等と連携して行う業務の場合等）</p> <p>例：・当該業務を主として行ったか、従として行ったか。</p>
<p>審査への協力</p> <p>例：・誠実かつ積極的に説明責任を果たす姿勢を示したか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・審査に必要な書類等の提出を拒んだり、証拠隠滅行為を行っていないか。</li> </ul>
<p>事後の対応</p> <p>例：・当該業務に関わった不動産鑑定士等に対して、必要な措置をとったか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定業者として以後業務を行う上で、内部規律・内部管理体制を改めたか。</li> <li>・依頼者、関係者等に対して必要な訂正、説明等を行ったか。</li> </ul>