

令和5年度における不動産鑑定業者に関する立入検査等の実施方針

令和5年6月14日

国土交通省不動産・建設経済局地価調査課

第1 目的

全国の不動産鑑定業者（以下「業者」という。）が行う鑑定評価等業務の実施状況を把握するとともに、必要に応じて適切な指導等を行い、もって不動産の鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持向上を図ることを目的とし、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第45条第1項の規定に基づき立入検査等を実施するものとする。

第2 実施期間

原則として、令和5年6月19日から同年10月20日までの間に実施する。

※社会情勢等により必要やむを得ない場合には延長することがある。

第3 検査対象業者等

1 検査対象業者

検査の対象とする業者（以下「検査対象業者」という。）は、次のいずれかに該当する業者（国土交通大臣登録業者であるか都道府県知事登録業者であるかを問わない。）から選定するものとする。

(1) 法第28条第1号に基づく令和4年度事業実績報告（(2)において「事業実績報告」という。）において、依頼に係る対象不動産が次のいずれかである鑑定評価（法第2条第1項に規定する「不動産の鑑定評価」をいい、不動産鑑定評価基準に則ったものであるかどうかを問わない。以下同じ。）の実績（価格に係るものに限る。）を有する業者

①担保評価に係る不動産

②証券化対象不動産（不動産鑑定評価基準各論第3章第1節に規定する証券化対象不動産をいう。）

③財務諸表に係る不動産

④資産評価に係る不動産

(2) 事業実績報告において、公的評価（国、地方公共団体、独立行政法人その他の公的機関からの依頼に係る鑑定評価をいう。）の実績を有する業者

(3) 次の①から⑤までのいずれかに該当する業者

- ①新規登録業者（登録後3年未満の業者）
- ②最近3年間に監督処分又は行政指導を受けた業者
- ③その所属不動産鑑定士が最近3年間に懲戒処分又は行政指導を受けた業者
- ④過去の立入検査の結果に照らし、再度検査を行う必要があると認められる業者
- ⑤特に立入検査等を行う必要があると認められる業者

2 検査対象書類

(1) 検査対象となる書類は、原則として検査対象業者が令和4年1月1日以降に交付した鑑定評価書の写しその他の書類（以下「鑑定評価書等」という。）とする。

この場合において、1(1)又は(2)の業者に係る検査対象書類は、それぞれ1(1)又は(2)の実績に係る鑑定評価とし、必要に応じて、それ以外の鑑定評価書等も検査の対象とすることがある。

(2) 複数年にわたり継続的に行われている鑑定評価の場合においては、必要に応じ、令和4年1月1日より前に交付された鑑定評価書等を検査対象書類とすることがある。

(3) (2)の場合のほか、指導監督の観点から必要と認められる場合は、令和4年1月1日より前に交付された鑑定評価書等を検査対象書類とすることがある。

第4 検査の内容

1 検査は、立入検査により法令遵守の状況、不動産鑑定評価基準等の遵守状況等について聴取するとともに、検査対象書類を徴求した上で、その内容の妥当性について審査することにより、行うものとする。

2 特に、第3の1(1)又は(2)の検査対象業者に対しては、立入検査に先立ち、検査対象となる鑑定評価書等に関する諸情報について、別紙様式により提示する旨要請するものとする。

ただし、これらの様式の記載事項の全部又は一部について、不動産鑑定業者が帳票その他の書類として所有するものにより確認することができる場合は、これらの様式の全部又は一部について当該帳票その他の書類の提出をもって代えることができる。

3 検査に当たっては、(1)及び(2)に掲げる項目について聴取する。その際、適宜、資料の閲覧を求める。

(1) 法の遵守状況

①更新登録申請の実施状況（法第 22 条第 3 項）

更新の登録を行った場合において、更新登録申請を遅滞なく行っているか。

②登録換えの実施状況（法第 26 条第 1 項）

登録換えを行った場合において、登録換え申請を遅滞なく行っているか。

③変更登録申請の実施状況（法第 27 条）

変更の登録を行った場合において、変更登録申請を遅滞なく行っているか。

④専任の不動産鑑定士の設置状況（法第 35 条第 2 項）

事務所ごとに置かれる専任の不動産鑑定士を欠くに至った場合において、2 週間以内に必要な措置がとられているか。

⑤不動産鑑定士でない者による鑑定評価の禁止の徹底（法第 36 条第 1 項）

業務に関し、不動産鑑定士でない者等をして不動産の鑑定評価を行わせていないか。

⑥業務禁止処分を受けた者による鑑定評価の禁止の徹底（法第 36 条第 2 項）

法第 40 条第 1 項又は第 2 項の規定により業務禁止処分を受けた不動産鑑定士に鑑定評価等業務を行わせていないか。

⑦守秘義務に関する体制の構築（法第 38 条）

不動産鑑定士及び従事する者（非常勤職員を含む。）に対し、規則等をもって守秘義務について徹底しているか。

⑧鑑定評価書等への記載（法第 39 条第 1 項）

鑑定評価書等に記載すべき事項について、確実に記載されているか。

イ 対象不動産等の表示（規則第 38 条第 1 項第 1 号）

ロ 依頼目的その他鑑定評価の条件となった事項（同項第 2 号）

ハ 鑑定評価額の決定の基準とした年月日及び鑑定評価を行った年月日（同項第 3 号）

ニ 鑑定評価額の決定の理由の要旨（同項第 4 号）

ホ 鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係等の有無及びその内容（同項第 5 号）

⑨署名等の実施状況（法第 39 条第 2 項）

鑑定評価書に、鑑定評価に関与した不動産鑑定士の署名等がされているか。

⑩鑑定評価書の写しその他の書類の保存状況（法第 39 条第 3 項）

鑑定評価書の写しその他の書類を適切に保存しているか。

(2) 不動産鑑定評価基準等の遵守状況

次に掲げる基準等を遵守しているか。

①「不動産鑑定評価基準」（「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」を含む。）

- ②「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」（「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運用上の留意事項」を含む。）

4 書面による検査の実施

検査対象業者が最近3箇年以内の立入検査において検査対象業者とされている場合において、当該立入検査において特段の指導等が行われていない場合又はその他必要と認められる場合は、立入検査に代えて、鑑定評価書等の提出を求め、書面による検査のみを実施することがあるものとする。

第5 その他検査に必要な事項

都道府県との連携

都道府県知事登録業者を検査の対象とする立入検査に当たっては、当該都道府県と適宜連携の上、実施するものとする。