

国 不 鑑 第 3 号

令和6年5月13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5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71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46業者に所属する48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5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・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)

- ・ 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件（以下「想定上の条件」という。）及び調査範囲等条件について記載がされていない。（条件を設定しない場合も「なし」と記載すべき。）
- ・ 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。

【依頼者、提出先等及び利害関係等の確認】

2. 依頼者以外の提出先等、鑑定評価額の公表の有無並びに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、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されていない。（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されていない。（公表しない場合でも「なし」と記載すべき。）
- ・ 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の「資本的関係」、「人的関係」及び「取引関係」の有無並びにその内容をそれぞれについて記載すべきであるが、一部しか記載されていない。（例えば、依頼者と「資本的関係」はあるが「人的関係」及び「取引関係」がない場合、「資本的関係」の記載に加え、「人的関係」及び「取引関係」についても「なし」と記載すべき。）

3. 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】

4. 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

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。）
- ・ 物的確認について、確認資料と照合した結果が記載されていない。

【資料の検討及び価格形成要因の分析】

5. 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。

6. 対象不動産の個別的要因等の分析及び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的前提が不明確になっている。）
- ・ 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及びその判定の理由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及びその判定の理由について記載がされていない。（当該敷地の更地としての最有効使用についても、その判定の理由を記載すべき。）
- ・ 「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態」、「土壤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。
- ・ アスベストの使用の有無について、調査内容からは無いと判断できないにもかかわらず「無い」と記載している。

【鑑定評価の手法の適用】

7. 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されていない。
- ・ 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についての具体的な記載がされていない。

- ・ 原価法の減価修正において、耐用年数に基づく方法と観察減価法との併用について説明されていない。
- ・ 取引事例比較法の適用に当たり、格差付けの根拠の具体的な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】

8. 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)

- ・ 各試算価格の再吟味及び説得力に係る判断の結果の記載がされていない。

【その他】

9. 業務の目的及び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。（依頼者が公的機関の場合にも交付すべき。）

10. 不動産鑑定士として登録を受けた事項に変更があった場合、遅滞なく、変更の登録の申請を行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・ 不動産鑑定士として登録を受けた事項（住所又は従事する不動産鑑定業者の名称及び所在地等）について、不動産の鑑定評価に関する法律第 18 条に規定する変更の登録の申請がされていない。