

鑑 138 号  
平成23年8月26日

会 員 各 位

社団法人日本不動産鑑定協会  
会 長 緒 方 瑞 穂  
( 職 印 省 略 )

## 鑑定評価等業務の適正な実施の確保について —いわゆる「かんぼの宿」に係る行政処分への対応—

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、平成23年8月26日付けで「不動産の鑑定評価に関する法律」第40条第2項及び第41条の規定に基づき、不動産鑑定士、不動産鑑定業者に対して行政処分が行われ、同日付けで国土交通省土地・建設産業局長から本会会長宛に「鑑定評価等業務の適正な実施の確保について」（以下、「国土交通省通知」という）が発出されました。

この度の行政処分は、これまでに類を見ない大量の処分であり、社会的な注目度の大きさからも、不動産鑑定評価制度に対する社会的な信頼を揺るがす恐れがある重大なものとして認識しております。

会員が行政処分を受けたという事実並びに「国土交通省通知」を真摯に受け止め、不動産鑑定評価制度の存続をおびやかしかねない重大な問題として捉え、別紙のとおり、再発防止に万全の覚悟で臨むべく、対応策を講じることといたしました。

つきましては、会員各位におかれましても、「国土交通省通知」に掲げられている事項の厳守、励行とともに、本会の対応策につきまして十分にご理解、ご協力を強く求める次第です。

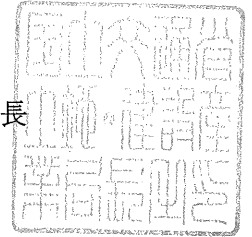
敬 具

国土鑑第14号

平成23年8月26日

社団法人日本不動産鑑定協会 会長 殿

国土交通省土地・建設産業局長



### 鑑定評価等業務の適正な実施の確保について

日本郵政公社（当時）からの依頼によるいわゆる「かんぽの宿等」の不動産の鑑定評価（平成19年8月31日付けで鑑定評価書を交付）に関し、今般、関係地方整備局長等から、不動産の鑑定評価に関する法律第40条第2項の規定に基づき、不動産鑑定士1名に対して3ヶ月間鑑定評価等業務を行うことを禁止する懲戒処分が、不動産鑑定士3名に対して戒告とする懲戒処分が行われるとともに、不動産鑑定士13名に対して注意（行政指導）が行われた。また、同法第41条の規定に基づき、不動産鑑定業者1社に対して戒告とする監督処分が行われるとともに、不動産鑑定業者1社に対して注意（行政指導）が行われたところである。

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力ある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならない。

しかるに、今般の事案においては、重要な評価条件を鑑定評価書に記載しなかったこと、ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に示した後に鑑定評価の内容を大幅に変更した理由について合理的な説明ができないこと、実査を実施していないこと、鑑定評価書の内容に極めて説明不足の点等があることといったように、不動産鑑定士の行為に多くの問題がみられた。さらに、不動産鑑定業者においても、その業務に係る不動産鑑定士の監督に不十分な点がみられた。

このような事案が発生したことは、不動産鑑定評価制度への信頼を揺るがしかねないものであり、不動産鑑定業界が一丸となって対策を講じていくことが求められている。

以上に鑑み、下記の点について対応されたい。

## 記

### 1. 以下の点について、貴協会会員等に周知、徹底されたい。

- (1) 価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価書の説明力と信頼性を失わせることとなるので、厳に慎むこと。
- (2) 鑑定評価等の価格等調査の業務に係る契約の締結までに、業務の目的と範囲等の確認と確定を、「不動産鑑定評価基準」及び「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」に従って確実にを行うこと。
- (3) 鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。
- (4) 鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれをとるかを問わず鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意すること。
- (5) 業者間の業務提携を行っている場合は、評価条件等鑑定評価の基本的な事項に関する依頼者からの情報提供及び依頼者に確認した事項について、提携先の関与鑑定士に確実に伝達すること。
- (6) 業務の受託体制や鑑定評価書の審査体制等、鑑定業者の内部管理体制をさらに強化すること。

### 2. 以下の点について、貴協会において適切な措置をとられたい。

- (1) 貴協会が会員宛に発出している実務指針等について、1の諸点に関して見直すべき点がないか早急に点検し、必要な改正等を行うこと。
- (2) いわゆる「依頼者プレッシャー」への対策を講じること。

### 3. 上記1、2についての対応結果をとりまとめ、報告されたい。

## 別紙

平成 23 年 8 月 26 日

### 本会としての再発防止策

社団法人日本不動産鑑定協会  
会 長 緒 方 瑞 穂

今回の行政処分及び「国土交通省通知」を踏まえ、本会では、次のとおり、再発防止に向けて対策を講じることとしております。

なお、本件については、綱紀委員会に対して懲戒の調査命令を発しており、十分な手順を尽くしつつも、迅速な対応を要請し、厳正かつ公正な結論を求めているところです。

1. 鑑定評価監視委員会（仮称）を設置し、そこで依頼者プレッシャー通報制度の運用、価格等調査ガイドラインの実施状況の検査等を行うこととします。  
同監視委員会の構成にあたっては、弁護士、公認会計士及び学識経験者を加え、第三者の視点による透明性、客観性を担保します。
2. 不動産鑑定士としての倫理の徹底を図るため、定期的に義務的研修を実施します。
3. 本会の各種指針類（実務指針、業務指針、留意事項等）について、早急に点検作業を実施し、その結果を踏まえ必要な改正を行います。

### 報告

上記対策の対応状況等については、本年中に報告をいたします。

以 上