

鑑 60 号  
令和 4 年 9 月 2 日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
会 長 吉 村 真 行  
( 職 印 省 略 )

## 国土交通省からの通知に対する対応について

～鑑定評価モニタリングにかかる立入検査の検査結果（改善を要する事項）～

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、国土交通省不動産・建設経済局地価調査課長より当職に宛て、令和 4 年 3 月 29 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国不鑑第 33 号）が発出されました。

本会では本通知を踏まえ、適切な改善方策について検討を行い、取りまとめた結果を令和 4 年 8 月 23 日付で「不動産鑑定評価等の適正な実施に係る対応策」（別添）として国土交通省不動産・建設経済局地価調査課長に報告を行いました。

会員各位におかれましては、通知文書別添「令和 3 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」に掲げられた不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項につきまして、厳守・励行を強くお願い申し上げます。

併せて、JAREA - e 研修「令和 4 年度倫理研修（令和 3 年度国土交通省立入検査結果改善を要すると認める内容）について」（本年 10 月配信予定）の受講及び[チェックシート（過年度の改善すべき事項をまとめたもの）](#)の利用をお願い申し上げます。

なお、本鑑定評価モニタリングにおいて行政指導（嚴重注意若しくは助言）を受けた会員は、「倫理規程」第 8 条第 3 項の規定に基づき、その旨を本会に報告しなければならないことを申し添えます。

謹 白



国不鑑第33号  
令和4年3月29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3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69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47業者に所属する54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3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、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。)

## 【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。(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。)

## 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】

5. 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」、「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の公的資料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】

6. 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。
- ・ 市場動向の分析が、対象不動産の種別及び類型や、想定上の条件に対応したものとなっていない。
- ・ 対象不動産に係る典型的な需要者がどのような観点から価格形成要因について判断を行っているか分析されていない。
- ・ 同一需給圏の範囲が記載されていない、又は記載が明確でない。(〇〇市近郊、〇〇街道沿道等の記載では不十分。)

7. 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的前提が不明確になっている。)
- ・ 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、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。

### 【鑑定評価の手法の適用】

#### 8. 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)

- ・いずれかの鑑定評価の手法の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。
- ・原価法において、耐用年数に基づく減価と観察減価法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。
- ・土地残余法において、最有効使用と判定した用途ではない用途で収益価格を算出している。
- ・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。
- ・対象不動産(更地)を分割して使用することが最有効使用と判定している場合において、開発法が適用されていない。
- ・取引事例比較法の適用に当たり、格差付けの根拠が具体的に記載無し又は不明確である。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】

#### 9. 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】

#### 10. 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、価格等調査の手順を明記した文書(確認書)が契約の締結までに交付されていない。



鑑 54 号  
令和 4 年 8 月 23 日

国土交通省

不動産・建設経済局地価調査課長 殿

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
会 長 吉 村 真 行

## 不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策

令和 4 年 3 月 29 日付け「不動産鑑定評価等の適正な実施について」にて通知いただきました「令和 3 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」につきまして、本会が下記の対応を行うことをご報告申し上げます。

### 記

#### 1. 鑑定評価モニタリング結果の周知徹底

- (1) 別添「令和 3 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」(以下「改善内容」という。)について、本会ホームページ(会員専用)において、速やかに全会員に周知する。
- (2) 改善を要する内容のうち、特に重要な指摘事項を抽出し、留意点・対応策等について、上記(1)に併せ、同様に全会員に周知する。

#### 2. 研修の実施

不動産鑑定士に対して、改善内容の解説を目的とした研修を JAREA-e 研修(e ラーニング)において実施する。

なお、改善内容において特に例年指摘されている問題点について、より深い理解が得られるように、地価調査課の協力を得ながら、研修プログラムの強化を行うこととする。

また、会員の研修受講率が低い都道府県について、各都道府県不動産鑑定士協会と連携のうえ、研修の受講を促すこととする。

#### 3. チェックシートの整備

過去の指摘事項を受け作成・公表した業務チェックシート及び鑑定業者で行う報告書審査のためのチェックシートについて、内容の一層の整理を進めた後、広く会員に利用されるよう周知する。

4. 鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングの実施

鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングを実施するとともに、必要に応じて会員に対する助言を行う。

5. 倫理規程の周知・関係規定の整備

国土交通省が行うモニタリングにおいて行政指導を受けた会員を対象に、行政指導があった事実の本会への報告義務の周知等を行う。

また、報告を行った会員について、必要に応じて改善策等の提出を求めることとする。

以 上