

鑑 33 号
平成 30 年 6 月 7 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 熊 倉 隆 治
(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あげます。

この度、国土交通省土地・建設産業局地価調査課長より当職に宛て、平成 30 年 3 月 23 日付「不動産鑑定評価等の適正な実施について」（国土鑑第 159 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平成 30 年 5 月 31 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）として国土交通省土地・建設産業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「平成 29 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」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あげます。

謹 白

国土鑑第159号
平成30年3月23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

土地・建設産業局地価調査課長



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、平成29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50業者に対する立入検査を実施しました。

その結果、別添のとおり、鑑定評価書における記載内容、説明内容等が十分でないなど改善を要する事項が認められ、特に、平成26年11月施行の改正「不動産鑑定評価基準」、改正「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」等の内容について、未だに理解が十分ではないと認められるものも見られました。このため、不動産鑑定業者25業者に対し、行政指導を行ったところです。

については、貴職におかれては、このような事情を踏まえ、適切な改善方策について検討し、貴会が実施する研修に反映するなど貴会会員への周知を図るとともに、これらの取組状況に関し当職に報告されたく、鑑定評価の適正性の確保や制度の信頼性の維持向上に向け、格段の御尽力をお願いします。

平成29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

鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等の遵守状況について

【鑑定評価の基本的事項の確定】

(1) 対象確定条件の設定や類型の区分について、依頼目的や対象不動産の現実の利用状況を考慮し、適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・現実には建物がある場合の更地としての評価について、独立鑑定評価の条件が付されているにもかかわらず、類型を「建付地」としている。

- ・現実には建物がある場合の評価について「現況を所与とする鑑定を行う」と記載しながら、更地としての評価を行っている。

- ・対象確定条件の項目に「自用の建物及びその敷地」と記載するなど、対象確定条件と類型を混同している。

(2) 価格の種類について、特定価格を求める場合における理由を明確にすること。

(検査で確認された具体例)

- ・証券化対象不動産の鑑定評価において、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合に、対象不動産の運用方法が当該不動産の最有効使用と異なっているかどうかの説明をすることなく、特定価格を求める判断をしている。

【資料の検討及び価格形成要因の分析】

(1) 価格形成要因の分析に当たり、一般的要因の分析を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・一般的要因の分析に関する内容の記載がない。

(2) 地域分析に当たり、対象不動産に係る市場の特性を的確に把握し、標準的使用の判定を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・標準的使用について記載がなく、又は地域の状況説明に終始しているなど、判定がなされていない。

(3) 個別分析に当たり、価格形成に重大な影響を与える要因の分析を適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・貸家及びその敷地の評価において、貸室の稼働状況等の記載がない。

- ・対象不動産の画地条件の記載がない。

(4) 個別分析に当たり、対象不動産の現状の用途や個別的要因を踏まえ、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おり、一つに絞られていない。
- ・建築基準法第43条の接道義務を満たさない土地について、接道義務を満たすための条件、制約等に関する分析・判断が不明確なまま最有効使用が判定されている。
- ・「建物及びその敷地の最有効使用の判定」において、土地の最有効使用と現実の建物の用途の違いについて分析、判断がなされておらず、現況の使用形態を継続すべきかどうかの判断結果が不明確である。

【鑑定評価の手法の適用】

(1) 原価法の適用に当たり基準に定められている項目に則り適切に運用すること。

(検査で確認された具体例)

- ・土地の減価修正、建物及びその敷地一体としての減価修正に関する記載がない。
- ・付帯費用の扱いに関する記載がない。

(2) 収益還元法の適用に当たり基準に定められている項目に則り適切に運用すること。

(検査で確認された具体例)

- ・直接還元法において、収益価格を還元利回りでなく粗利回りを用いて算出している。
- ・土地残余法の適用において、想定されている建築物が土地の最有効使用に係る建築物と異なる。

【試算価格又は試算賃料の調整】

(1) 試算価格の調整に当たっては、対象不動産全体としての試算価格をもって適切に行うこと。

(検査で確認された具体例)

- ・建物及びその敷地の評価において、原価法における土地価格の査定の段階では試算価格の調整を行っているが、土地建物一体としての試算価格については調整を行っていない。

【鑑定評価報告書等の作成】

(1) 鑑定評価報告書等に記載しなければならない事項について、適切に記載すること。

(検査で確認された具体例)

- ・「対象確定条件」、「地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件」の記載がない。
- ・対象不動産の権利の態様の確認についての記載がない。
- ・「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行

った範囲（内覧の実施の有無を含む。）」、「実地調査の一部を実施することができなかつた場合にあっては、その理由」の記載がない。

- ・鑑定評価の依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連の記載がない。
- ・「同一需給圏及び近隣地域の範囲及び状況」、「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」、「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」の記載がない。
- ・最有効使用の判定（特に、建物及びその敷地の評価における敷地の更地としての最有効使用）又はその理由（特に、標準的使用と最有効使用が異なる場合）の記載がない。
- ・鑑定評価の3方式の併用が困難であると判断した場合において、判断理由の記載がない。
- ・試算価格の調整に関する事項の記載がない。
- ・鑑定評価額の公表の有無について確認した内容の記載がない。
- ・不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査における基本的事項及び手順について、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違点及びその妥当性の根拠が不明確である（価格等調査ガイドライン関連）。



平成 30 年 5 月 31 日

国土交通省
土地・建設産業局地価調査課長 殿

不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会長 熊倉 隆治

平成 30 年 3 月 30 日付け「不動産鑑定評価の適正な実施について」にて通知いただきました「平成 29 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」につきまして、当連合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「平成 29 年度立入検査結果を踏まえた改善を要する内容」(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

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

なお、改善内容において指摘された問題点については、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、研修プログラムの作成を行うこととする。

3. 業務実施マニュアル「業務実施の留意点(仮称)」の作成

毎年繰り返し指摘される事項も存することから、過去の改善内容を纏めた業務実施マニュアル「業務実施の留意点(仮称)」の作成を検討する。

4. 鑑定評価監視委員会によるモニタリングの実施

前年度に引き続き、鑑定評価監視委員会によるモニタリング及び助言を行う。

5. 倫理規程の強化・周知

国土交通省が行うモニタリングに関連し、行政指導を受けた会員を対象に、本会からモニタリングを実施するため、倫理規程等の必要な体制の整備を行い、会員への周知等を行う。

以上