

令和元年 11 月 19 日

## 懲戒処分の公表について

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

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会は、令和元年 11 月 19 日付けにて、定款第 13 条の規定に基づき、不動産鑑定士甲に対する懲戒処分を決定したので、情報公開規程第 7 条の規定に基づき、下記のとおり公表する。

### 記

#### 1. 懲戒処分の種類 戒 告

#### 2. 懲戒処分の理由

甲が行った A 市及び B 市における平成 30 年度固定資産税標準宅地に係る鑑定評価書（以下、「鑑定評価書」という。）は、不適切な事例の採用並びに時点修正率の誤り等が多数見受けられ、不動産鑑定士として相当な注意を欠いている。

また、A 市においては鑑定評価の再実施、固定資産税額の見直し・変更が行われる等、自治体の徴税事務に大きな影響を与え、不動産鑑定士の社会的信用を失墜させた。

よって、甲は本会会員に課せられた倫理規程遵守義務に違反するものと判断した。

なお、有責と認められる事項については以下のとおり。

- (1) A 市、B 市の鑑定評価書における取引事例比較法において、最有効使用が異なる多数の標準宅地において少数の共通事例で比準価格を求めている。また、市中心部の標準宅地評価において農村集落地域の事例を採用する等、事例の広域的かつ遡及的な検討をせず、事例の選択が適切でない。
- (2) A 市の鑑定評価書における取引事例比較法において、全採用取引事例の時点修正を行っていない（時点修正欄が空白）。一方で、基準地との規準では半年間

の変動率とすべきところを年間の変動率を採用し、結果的に規準価格が低位に算出される等、変動率の把握が適切でない。

- (3) A市の鑑定評価書について、標準宅地の大半（87地点中66地点）が都市計画区域内に存するが、都市計画区域外と誤って記載し評価した。
- (4) A市においては、鑑定評価を再度実施して課税の見直しを行い、納税者に追加納付還付等の自治体の徴税事務に大きな影響を与え、不動産鑑定士の社会的信用を失墜させた。

以 上