

「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	該当箇所	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
1	Ⅱ 1 (1) 2) ①	2頁表「イ 鑑定評価の基本的事項の確定」において、第1欄（目的及び条件の明確化）と第4欄（価格又は賃料の適切な判断）は併合した方がよいのではないか	不動産鑑定評価基準においては、「鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的及び条件について依頼者の意思を明瞭に確認するものとする」とされています。このため、ご指摘の第1欄を設けています。
2	Ⅱ 1 (1) 2) ①	2頁表「へ 鑑定評価の方式の適用」の欄に「方式の選択及び適用にあたっては、実現性、合法性及び第三者への影響について十分な検討がなされているか」を追加した方がよいのではないか。	ご指摘の内容については、2頁表「へ 鑑定評価の方式の適用」の第1欄「当該案件に即して適切に鑑定評価の方式を適用しているか」に含まれていると理解しています。ただし、ご指摘の点については「イ 鑑定評価の基本的事項の確定」においても明確にしておいた方がよいと考えられるため、第1欄を「不動産の鑑定評価の依頼目的及び条件を明確にしているか。想定上の条件については、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利害を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか」に修正いたします。
3	Ⅱ 1 (1) 2) ②	「価格水準」や「鑑定評価額」については、土地価格のみを意味しているのかご教示いただきたい。複合不動産の場合は、収益価格が積算価格を上回る場合があること等に留意する必要がある。また、鑑定評価額の乖離を判定する際には、高度商業地における面大地の希少性による補正なども考慮してほしい。	「価格水準」、「鑑定評価額」ともに、土地価格だけでなく、複合不動産等も想定した記載です。問題となった不動産ごとに、地価公示や都道府県地価調査の価格のみならず、取引事例や市場動向等に即した乖離の判定を行う必要があると認識しております。
4	Ⅱ 1 (2)	不当な隣接・周辺業務を処分する場合の基準について、今後具体化を図っていただきたい。	隣接・周辺業務についても、不当であると判断される場合は、鑑定評価法及び本処分基準に基づく処分の対象となりますが、隣接・周辺業務の形態や内容は千差万別であり、その実態を踏まえ、さらに考え方を整理していく必要があると認識しております。ただし、名称が「意見書」、「調査書」、「査定書」などであっても、内容が鑑定評価と認められる場合には、不当な鑑定評価として処分する場合があります。
5	Ⅱ 1 (2) 1)	不動産鑑定士が鑑定評価法第6条あるいは第33条に違反した場合で、違反行為の態様が「暴力的行為又は詐欺的行為」とされるのは、具体的にどのようなケースを想定されているか。	例えば、暴力的行為あるいは詐欺的行為を用いて入手した秘密を他に漏らした場合などが考えられます。

「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	該当箇所	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
6	Ⅲ 1	鑑定業者の業務停止について、「法第28条違反（書類の提出義務違反）」と「法第35条第2項違反（専任の設置義務違反）」が双方とも1月の業務停止というのはバランスを欠くのではないかと（後者の方を重くすべきではないか）。	「書類の提出義務」も「専任の設置義務」も、双方とも違反があった場合には適切に対処する必要があると考えます。「書類の提出義務」は、国土交通省が鑑定業者の実態を把握し、必要な措置等を講じるために重要です。なお、（別表）における「監督処分の内容」の欄には、「1月の業務停止」とありますが、加重又は軽減事由のある場合の範囲も定めております。また、過去に監督処分を受けていた場合の加重の規定も設けており、実態に応じて適切に対応できると考えます。
7	Ⅲ 1	「法第28条違反（書類の提出義務違反）」について、提出期限（1月末日）において提出していない業者は特定可能であるが、この基準に基づく処分を適用するか。	本年1月末日を期限とする書類の提出について、提出していない理由等の確認をした上で、処分をする場合はあり得ます。
8	Ⅲ 2	不動産鑑定業者が法人で、その代表者が不当な鑑定評価を行った不動産鑑定士であった場合、法第41条第2号の監督処分の対象となるか。	そのような場合も、当該業者は監督処分の対象になりますが、実際に監督処分を行うか否かは、個別の事案ごとに判断することになります。
9	Ⅲ 2（1）	所属する不動産鑑定士が処分を受けた場合において、「責めにきずべき理由」があるとして、不動産鑑定業者を処分するかどうかについて、「総合的に勘案して定める」とあるが、監督処分を妥当とする例を示してほしい。	処分に至った場合に問題となった点の周知や処分に至らなかった場合でも必要に応じて行う注意喚起などの対応、あるいは、意見交換や問い合わせ等を通じて、処分基準の考え方をできる限り明確化していきたいと考えています。 想定される場合の例としては、鑑定業者が不当な鑑定評価について所属する鑑定士に働きかけを行った場合や、受注に際して鑑定業者が適切な鑑定評価の実施のために必要な体制や期間の確保を行わなかった場合などが考えられます。
10	その他	処分を受けた不動産鑑定士（鑑定業者）の過去の鑑定評価書が全て否定されないような対応をお願いしたい。	処分をする場合には、「当該処分の理由」を明確にすることとしております。例えば、不動産鑑定士が不当な鑑定評価で処分される場合には、対象の鑑定評価書を明確にすることとしております。これは、当省ウェブサイトのネガティブ情報でも同様に明確にしています。

「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（案）」に関するご意見の概要とそれに対する国土交通省の考え方

番号	該当箇所	寄せられた主なご意見の概要	国土交通省の考え方
11	その他	鑑定評価の手順等の不当性の程度、鑑定評価額の乖離（乖離の度合い、更地以外の類型の判定）、隣接・周辺業務の不当性の程度等について、Q & Aなどを作成し、不動産鑑定士等に処分基準の内容が理解しやすくなる工夫をあわせて講じてほしい。特に鑑定評価額の乖離は定量的に割合等で示すことができないか。	処分に至った場合に問題となった点の周知や処分に至らなかった場合でも必要に応じて行う注意喚起などの対応、あるいは、意見交換や問い合わせ等を通じて、処分基準の考え方をできる限り明確化していきたいと考えています。 ただし、不当鑑定の審査・処分は、個々の鑑定評価について慎重に行うものであり、鑑定評価額の乖離の度合いなどについて、不当鑑定と判断されるメルクマールを一般的・定量的に示すことは、それが安易な目安として受け止められるなどの弊害も考えられます。したがって、処分基準の考え方の明確化・具体化には限界があることについてご理解いただきたいと思います。
12	その他	処分にあたっては、第三者の意見等も踏まえ、明確なメルクマールをもって行ってほしい。特に鑑定評価額の乖離の判断が恣意的にならないようにしていただきたい。	国土交通省が、不当な鑑定評価の処分を行うとする際には、本処分基準の適正な運用を図るとともに、鑑定評価法の規定に基づき、土地鑑定委員会の意見を聴くことにしております。
13	その他	今回の処分基準案において、平成17年7月4日付けの「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」の位置づけを明確にすることにより、隣接・周辺業務や鑑定業者の監督処分等に関する内容を補完することができるのではないか。	ご指摘の「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」の内容等について、処分基準の内容として適切なものについては盛り込んでおります。「考え方」は処分基準そのものではありませんので、処分の際にそのまま適用されることはありませんが、「処分基準」の前提となったものとして、引き続き参照いただければと思います。
14	その他	過去に不当鑑定として処分された事例は、宅地見込地等が中心であった。DCF法等を活用するような収益物件等の鑑定評価についても、どの点が不当とされるのか明確にしていきたい。	ご指摘のとおり、宅地見込地のような場合と、証券化対象不動産の場合には、一概に論じられないところがあります。処分に至った場合に問題となった点の周知や処分に至らなかった場合でも必要に応じて行う注意喚起などの対応、あるいは、意見交換や問い合わせ等を通じて、処分基準の考え方をできる限り明確化していきたいと考えています。
15	その他	住宅、オフィス等の鑑定評価は不当か否かの判定が比較的容易であるが、オペレーション型の物件（ホテル、ショッピングセンター、レジャー施設など）の鑑定評価に関する不当の判定についても考え方を明確にしてほしい。	オペレーション型の物件の鑑定評価についても、基本的には、現行の不動産鑑定評価基準及び今回の処分基準が適用されます。ただし、鑑定評価の実務においては、通常の物件と異なる点も見受けられますので、処分を検討する際には、（社）日本不動産鑑定協会での検討中の実務指針等も参考にいたします。