

「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」の改正案 新旧対照（傍線の部分は、改正部分）

改正後	現 行
<p>I 本基準の趣旨</p> <p>本基準は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士」という。）による不当な鑑定評価等（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第40条第1項に規定する不当な鑑定評価等をいう。以下同じ。）及び不動産鑑定士又は不動産鑑定業者による違反行為（<u>同項後段の規定による懲戒処分及び法第41条の規定による監督処分の対象となる行為をいう。以下同じ。</u>）について、国土交通大臣が、<u>同項及び法第40条第2項の規定による懲戒処分（これに準ずるものとして行う注意を含む。IVを除き、以下同じ。）並びに法第41条の規定による監督処分（これに準ずるものとして行う注意を含む。IVを除き、以下同じ。）</u>をする場合の基準を定める。</p> <p>II 不動産鑑定士に対する懲戒処分の基準</p> <p>1 法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分</p> <p>法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分をしようとする場合には、次に定めるところによる。</p> <p>（1）<u>鑑定評価等業務のうち価格等調査に係る業務</u></p> <p>1）基本的な考え方</p> <p><u>不動産鑑定士が鑑定評価等業務（法第3条に規定する業務をいう。以下同じ。）のうち価格等調査（不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいう。以下同じ。）に係る業務に関し、不当な鑑定評価等を行った場合には、次に掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項に照らしてその手順等（手順、手続その他の業務の実施方法をいう。以下同じ。）の不当性の程度を判定するとともに、調査価格等（価格等調査の成果として求められる不動産の価格又は賃料をいう。以下同じ。）の乖離の程度も考慮し、法第40条第1項前段に規定する故意に不当な不動産の鑑定評価等を行った場合（以下「故意の場合」という。）又は同条第2項に規定する相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等を行った場合（以下「相当の注意を怠った場合」と</u></p>	<p>I 本基準の趣旨</p> <p>本基準は、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士」という。）による不当な鑑定評価等（不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）第40条第1項に規定する不当な鑑定評価等をいう。以下同じ。）及び不動産鑑定士又は不動産鑑定業者による違反行為（<u>法第40条第1項後段の規定による懲戒処分及び法第41条の規定による監督処分の対象となる行為をいう。以下同じ。</u>）について、国土交通大臣が、<u>法第40条第1項及び第2項の規定による懲戒処分並びに法第41条の規定による監督処分をする場合の基準を定める。</u></p> <p>II 不動産鑑定士に対する懲戒処分の基準</p> <p>1 法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分</p> <p>法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分をしようとする場合には、次に定めるところによる。</p> <p>（1）<u>不当な不動産の鑑定評価等</u></p> <p>1）基本的な考え方</p> <p><u>不動産鑑定士が不当な不動産の鑑定評価その他不動産の鑑定評価に関する不正又は著しく不当な行為（以下「不当な不動産の鑑定評価等」という。）を行った場合には、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知別添1及び別添2（平成19年4月2日付け国土交通事務次官通知による改正後のもの）以下「鑑定評価基準等」という。）その他鑑定評価の実務に関し遵守すべきと認められる事項に照らしてその手順等の不当性の程度を判定するとともに、鑑定評価額の乖離の程度も考慮し、故意に不当な不動産の鑑定評価等を行った場合（法第40条第1項前段の場合。以下「故意の場合」という。）又は相当の注意を怠り、不当な不動産の鑑定評価等を行った場合（法第40条第2項の場合。以下「相当の注意</u></p>

いう。)の別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。

- ①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運用上の留意事項（平成21年8月28日付け国土交通事務次官通知）（以下「価格等調査ガイドライン」と総称する。）
- ②不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知別添1及び別添2（平成19年4月2日付け国土交通事務次官通知及び平成21年8月28日付け国土交通事務次官通知による改正後のもの）（以下「鑑定評価基準等」と総称する。）
- ③その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項

2) 価格等調査の手順等

① 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合における手順等

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査をいう。以下同じ。）を行った場合にあっては、その手順等について、主として表1の事項の欄に掲げる事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、不当と認める事項があるときは、当該鑑定評価の手順等の不当性の程度が、重、中、軽のいずれに該当するかを判定する。

表1 鑑定評価基準等に定める手順等に係る主な審査の事項及び視点

事項	視点
イ. 鑑定評価の基本的事項の確定	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。
	不動産の鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定しているか。また、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定しているか。
	鑑定評価の価格時点の確定は適切であるか。
	依頼目的及び条件に即して価格又は賃料の種類を適切に判断しているか。

を怠った場合」という。)の別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。

2) 鑑定評価の手順等の不当性及び鑑定評価額の乖離

① 鑑定評価の手順等の不当性

鑑定評価の手順等の不当性については、次の表の事項の欄に掲げる事項ごとに内容の欄に掲げる内容を審査した上で、鑑定評価の手順等の不当性の程度に応じ、重、中、軽のいずれに該当するかを判定する。

事項	内容
イ. 鑑定評価の基本的事項の確定	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。
	不動産の鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定しているか。また、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定しているか。
	鑑定評価の価格時点の確定は適切であるか。
	依頼目的及び条件に即して価格又は賃料の種類を適切に判断しているか。

<p>ロ. 依頼者、提出先及び利害関係等の確認</p>	<p>依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先を明確に確認しているか。</p> <p>関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係及び提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係について明確に確認しているか。</p>	<p><新設></p>	<p><新設></p>
<p>ハ. 処理計画の策定</p>	<p>確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、処理計画を秩序的に策定しているか。</p>	<p>ロ. 処理計画の策定</p>	<p>確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、処理計画を秩序的に策定しているか。</p>
<p>ニ. 対象不動産の確認</p>	<p>対象不動産の物的確認を適切に行っているか。</p> <p>権利の態様の確認を適切に行っているか。</p>	<p>ハ. 対象不動産の確認</p>	<p>対象不動産の物的確認を適切に行っているか。</p> <p>権利の態様の確認を適切に行っているか。</p>
<p>ホ. 資料の収集及び整理</p>	<p>確認資料、要因資料及び事例資料について、鑑定評価に活用し得るように収集及び整理を行っているか。</p>	<p>ニ. 資料の収集及び整理</p>	<p>確認資料、要因資料及び事例資料について、鑑定評価の作業に活用し得るように収集及び整理を行っているか。</p>
<p>ヘ. 資料の検討及び価格形成要因の分析</p>	<p>収集した資料について、対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応し、価格形成要因の分析に適切なものか否かを検討しているか。</p> <p>価格形成要因が及ぼす影響について適切に判定しているか。</p> <p>地域分析にあたり、同一需給圏における市場の需給動向、市場参加者の属性や選択・判断、標準的使用等を適切に判定しているか。</p> <p>一般的要因の分析、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産の最有効使用を適切に判定しているか。</p> <p>価格形成要因について、他の専門家が行った調査結果等の活用が必要とされる場合に、当該調査結果等を適切に活用しているか。</p> <p>依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、想定上の条件を付す場合に、依頼者の同意を得ているか。また、条件設定に係る要件を満たしているか。</p> <p>依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、価格形成上の影響の程度を推定する場合に、依頼者の同意を得ているか。また、当該推定に係る価格形成要因が存することによる減価の程度等は、客観的に予測することにより鑑定評価額への反映が可能なものであり、かつ、その推定を適切に行っているか。</p>	<p>ホ. 資料の検討及び価格形成要因の分析</p>	<p>収集した資料について、対象不動産の種類並びに鑑定評価の依頼目的及び条件に即応し、価格形成要因の分析に適切なものか否かを検討しているか。</p> <p>価格形成要因が及ぼす影響について適切に判定しているか。</p> <p>地域分析にあたり、同一需給圏における市場の需給動向、市場参加者の属性や選択・判断、標準的使用等を適切に判定しているか。</p> <p>一般的要因の分析、地域分析及び個別分析を通じて対象不動産の最有効使用を適切に判定しているか。</p> <p>専門職業家としての注意を尽くしても対象不動産の価格形成に重大な要因が明らかでない場合に、他の専門家が行った調査結果の活用等を行っているか。</p> <p>依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、想定上の条件を付す場合に、依頼者の同意を得ているか。また、条件設定に係る要件を満たしているか。</p> <p>依頼目的や依頼条件により制約がある場合で、価格形成上の影響の程度を推定する場合に、依頼者の同意を得ているか。また、自己の調査分析能力の範囲内の客観的な推定となっているか。</p>

<p>ト. 鑑定評価の方式の適用</p>	<p>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。</p> <p>各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等を、鑑定評価基準等に定められた要件を満たすものの中から、適切に収集し選択しているか。</p> <p>取引事例等について、必要な場合に、事情補正や時点修正を適切に行っているか。</p> <p>原価法の適用に当たっては、再調達原価を求め減価修正を行う一連の手順が適切であるか。</p> <p>取引事例比較法の適用に当たっては、事例の収集及び選択、事情補正及び時点修正、地域要因及び個別的要因の比較などの一連の手順が適切であるか。</p> <p>収益還元法の適用に当たっては、純収益の算定、還元利回り及び割引率の算定などの一連の手順が適切であるか。</p> <p>賃料を求める場合においては、賃料を求める場合の一般的留意事項を踏まえ、新規賃料、継続賃料の区分に応じて適切に手法を適用しているか。</p>	<p>ヘ. 鑑定評価の方式の適用</p>	<p>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。</p> <p>各手法の適用に当たって必要とされる取引事例等を、豊富に秩序正しく収集し、選択しているか。取引事例等は、鑑定評価基準等で示す要件を備えたものから選択されているか。</p> <p>取引事例等について、必要な場合に、事情補正や時点修正を適切に行っているか。</p> <p>原価法の適用にあたっては、再調達原価を求め減価修正を行う一連の手順が適切であるか。</p> <p>取引事例比較法の適用にあたっては、事例の収集及び選択、事情補正及び時点修正、地域要因及び個別的要因の比較などの一連の手順が適切であるか。</p> <p>収益還元法の適用にあたっては、純収益の算定、還元利回り及び割引率の算定などの一連の手順が適切であるか。</p> <p>賃料を求める場合においては、賃料を求める場合の一般的留意事項を踏まえ、新規賃料、継続賃料の区分に応じて適切に手法を適用しているか。</p>
<p>チ. 試算価格又は試算賃料の調整</p>	<p>鑑定評価の手順の各段階について再吟味し、各試算価格又は試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映しているか。</p>	<p>ト. 試算価格又は試算賃料の調整</p>	<p>鑑定評価の手順の各段階について再吟味し、各試算価格又は試算賃料が有する説得力の違いを適切に反映しているか。</p>
<p>リ. 鑑定評価額の決定</p>	<p>地価公示法第2条第1項の公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としているか。</p>	<p>チ. 鑑定評価額の決定</p>	<p>地価公示法第2条第1項の公示区域において土地の正常価格を求めるときは、公示価格を規準としているか。</p>
<p>ヌ. 鑑定評価報告書の作成等</p>	<p>鑑定評価報告書が誤解の生ずる余地を与えず依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとなっているか。</p> <p>鑑定評価報告書の記載事項について、鑑定評価基準等で示す留意点を踏まえて記載されているか。</p> <p>対象不動産等の所在を明示した地図、土地又は建物等の図面、写真等の確認資料、事例資料等が、必要に応じて鑑定評価報告書に添付されているか。</p> <p>他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した資料について、必要に応じて、鑑定評価報告書に添付されているか。他の専門家の同意の有無について、確認をしているか。</p>	<p>リ. 鑑定評価報告書の作成等</p>	<p>鑑定評価報告書が誤解の生ずる余地を与えず依頼者その他第三者に対して十分に説明し得るものとなっているか。</p> <p>鑑定評価報告書の記載事項について、鑑定評価基準等で示す留意点を踏まえて記載されているか。</p> <p>対象不動産等の所在を明示した地図、土地又は建物等の図面、写真等の確認資料、事例資料等が、必要に応じて鑑定評価報告書に添付されているか。</p> <p>他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した資料について、必要に応じて、鑑定評価報告書に添付されているか。他の専門家の同意の有無について、確認をしているか。</p>
<p>ル. 不動産の種類別に 応じた鑑定評価の 手法等の活用</p>	<p>価格に関する鑑定評価について、土地、建物及びその敷地並びに建物の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。</p> <p>賃料に関する鑑定評価について、宅地、建物及びその敷地の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。</p>	<p>ヌ. 不動産の種類別に 応じた鑑定評価の 手法等の活用</p>	<p>価格に関する鑑定評価について、土地、建物及びその敷地並びに建物の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。</p> <p>賃料に関する鑑定評価について、宅地、建物及びその敷地の区分に応じ、鑑定評価基準等に示す手法等が適切に活用されているか。</p>

<p>フ. 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価</p>	<p>処理計画の策定に当たり、あらかじめ、依頼者に対し、鑑定評価基準等に示す確認事項を確認しているか。</p> <p>確認事項を反映した適切かつ合理的な処理計画を策定しているか。</p> <p>確認事項に変更があった場合に、処理計画を変更しているか。</p> <p>確認事項についての記録を作成し、鑑定評価報告書の付属資料として添付しているか。</p> <p>鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景並びに依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>鑑定評価のために必要な個別的要因の調査を適切に行っているか。</p> <p>実地調査に関し、鑑定評価基準等に示す必要事項を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>依頼者に対し、鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求めているか。</p> <p>エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用するか否かの判断及び根拠について、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>活用したエンジニアリング・レポートの内容を適切に分析・判断しているか。</p> <p>エンジニアリング・レポートの提出がない場合等に、独自に調査するなどの対応をし、その内容及びその対応が適切と判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>収益価格を求めるに当たり、DCF法を適用し、直接還元法で検証を行っているか。</p> <p>DCF法の適用に活用した資料について、妥当性や判断の根拠等を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法により求める収益価格について、査定した個々の項目等に関する説明及び査定した個々の項目等を採用して収益価格を求める過程及び理由を、経済事情の変動可能性及び具体的に検証した事例等を明確にしつつ、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法で査定した収益価格と原価法及び取引事例比較法等で求めた試算価格との関連について明確にしつつ、鑑定評価額に決定した理由について鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法の適用に当たり、鑑定評価基準等で示す収益費用項目に区分して鑑定評価報告書に記載しているか。</p>	<p>ル. 証券化対象不動産に価格に関する鑑定評価</p>	<p>処理計画の策定に当たり、あらかじめ、依頼者に対し、鑑定評価基準等に示す確認事項を確認しているか。</p> <p>確認事項を反映した適切かつ合理的な処理計画を策定しているか。</p> <p>確認事項に変更があった場合に、処理計画を変更しているか。</p> <p>確認事項についての記録を作成し、鑑定評価報告書の付属資料として添付しているか。</p> <p>鑑定評価の依頼目的及び依頼が必要となった背景並びに依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>鑑定評価のために必要な個別的要因の調査を適切に行っているか。</p> <p>実地調査に関し、鑑定評価基準等に示す必要事項を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>依頼者に対し、鑑定評価に際し必要なエンジニアリング・レポートの提出を求めているか。</p> <p>エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用するか否かの判断及び根拠について、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>活用したエンジニアリング・レポートの内容を適切に分析・判断しているか。</p> <p>エンジニアリング・レポートの提出がない場合等に、独自に調査するなどの対応をし、その内容及びその対応が適切と判断した理由について、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>収益価格を求めるに当たり、DCF法を適用し、直接還元法で検証を行っているか。</p> <p>DCF法の適用に活用した資料について、妥当性や判断の根拠等を鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法により求める収益価格について、査定した個々の項目等に関する説明及び査定した個々の項目等を採用して収益価格を求める過程及び理由を、経済事情の変動可能性及び具体的に検証した事例等を明確にしつつ、鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法で査定した収益価格と原価法及び取引事例比較法等で求めた試算価格との関連について明確にしつつ、鑑定評価額に決定した理由について鑑定評価報告書に記載しているか。</p> <p>DCF法の適用に当たり、鑑定評価基準等で示す収益費用項目に区分して鑑定評価報告書に記載しているか。</p>
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DCF法の収益費用項目及びその定義について依頼者に提示・説明した上で必要な資料を入手し、当該定義に該当していることを確認しているか。

DCF法の収益費用項目及びその定義について依頼者に提示・説明した上で必要な資料を入手し、当該定義に該当していることを確認しているか。

② ①の場合以外の価格等調査を行った場合における手順等

①の場合以外の価格等調査を行った場合にあつては、その手順等については、主として表2の事項の欄に掲げる事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、不当と認められる事項があるときは、当該価格等調査の手順等の不当性の程度が、重、中、軽のいずれに該当するかを判定する。当該価格等調査について、価格等調査ガイドラインに従って確定した業務の目的と範囲等に即して不動産鑑定評価基準に則ることとした部分（価格等調査ガイドラインの規定により不動産鑑定評価基準に則るべきこととされる部分がある場合における当該部分を含む。）がある場合にあつては、表1のうち、これらの部分に対応する事項ごとに視点の欄に掲げる視点により審査し、これを加味して当該判定を行うものとする。この場合において、同表中「鑑定評価」とあるのは「価格等調査」と、「鑑定評価額」とあるのは「調査価格等」と、「鑑定評価報告書」とあるのは「成果報告書」と読み替えるものとする。

<新設>

表2 価格等調査ガイドラインに定める手順等に係る主な審査の事項及び視点

事 項	視 点
イ. 依頼者及び成果報告書の提出先	不動産の価格等調査の依頼者及び成果報告書（価格等調査の成果を書面に示したものをいう。以下同じ。）の提出先を依頼者に確認した上で確定しているか。
ロ. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等	価格等調査の依頼目的、開示範囲又は公表の有無、事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性、開示・提出先の承諾について依頼者に確認した上で確定しているか。なお、公表・開示・提出されるにも関わらず、公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合は、当該判断が合理的である理由を検証しているか。
ハ. 利害関係等	不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等、依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係及び開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係について依頼者に確認した上で明確に確定しているか。なお、証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項を依頼者に確認した上で確定しているか。
ニ. 価格等調査の基本的事項の確定	イ. からハ. までに照らして適切な価格等調査の基本的事項を決定し、明記しているか。

(イ) 対象不動産	価格等調査の対象となる①土地又は建物等並びに②価格等調査の対象となる所有権及び所有権以外の権利を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ロ) 対象確定条件	依頼内容に応じて①対象不動産の所在、範囲等の物的事項並びに②所有権及び所有権以外の権利の態様に関する事項を確定するために必要な対象確定条件を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ハ) 価格等調査の時点	価格等調査の基準日を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ニ) 価格等を求める方法又は価格等の種類	確定された業務の目的と範囲等に照らし、価格等を求める方法又は価格等の種類を適切に依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ホ) 想定上の条件	想定上の条件を付加する場合において、確定された業務の目的と範囲等に照らし、依頼者に確認した上でその内容を確定しているか。なお、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合には、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らして当該想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証しているか。	
(ヘ) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性	価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合には、不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点が明らかであるか。また、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らし、当該相違点の合理的な理由を検証しているか。	
ホ. 価格等調査の手順	イ. からハ. までに照らして適切な価格等調査の手順を決定しているか。	
(イ) 調査スケジュール	確定された価格等調査の基本的事項に基づき、調査スケジュール又は処理計画を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ロ) 実地調査の有無及びその方法	実地調査の有無を依頼者に確認した上で確定しているか。なお、実地調査を行う場合には、実地調査の方法を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ハ) 資料の収集及び整理の方法	依頼目的等にかんがみ価格等調査に当たって必要となる主な資料の収集及び整理方法を依頼者に確認した上で確定しているか。	
(ニ) 適用する価格等調査の手法	①原価方式、比較方式、収益方式の各方式の適用の有無及び②他の方法を採用する場合の当該手法を依頼者に確認した上で確定しているか。	

<p>(ホ)不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性</p>	<p>価格等調査の手順の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準に定める手順との主な相違点を依頼者に確認した上で確定しているか。また、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らし、当該相違点の合理的な理由を検証しているか。</p>
<p>ヘ. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨</p>	<p>価格等調査の基本的事項の（全部若しくは）一部を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なることとした場合又は価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることとした場合には、これらの相違点があることにより不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨を依頼者に確認した上で確定しているか。</p>
<p>ト. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項</p>	<p>成果報告書の記載事項について、価格等調査ガイドラインで定める記載事項を充足しているか。</p> <p>①価格等調査の基本的事項として不動産鑑定評価基準総論第5章に定める事項以外を定めた場合又は②不動産鑑定評価基準総論第8章及び各論第3章に定める手順を省略した場合等価格等調査の手順がこれらの章に定める手順と異なる場合の成果報告書には、業務の成果物の性格や取扱いについて、適切に記載がなされているか。</p>

3) 調査価格等の乖離

2) ①の場合にあっては、対象不動産の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する地価公示の標準地又は都道府県地価調査の標準地の価格及びこれらの地域における通常の取引事例その他市場動向等から推定される対象不動産の価格水準又は賃料水準と、当該鑑定評価の鑑定評価額とに乖離があるときは、その乖離の程度が、大、中、小のいずれに該当するかを判定する。

また、2) ②の場合にあっては、当該価格等調査が1) ①から③までに掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項の規定のうち当該価格等調査を行う上で従うべきものに従って適正に行われたとしたならば得られるべきものと推定される対象不動産の価格水準又は賃料水準と、当該価格等調査の調査価格等とに乖離があるときは、その乖離の程度が、大、中、小のいずれに該当するかを判定する。

なお、いずれの場合においても、乖離がないと判定するときは、小の区分とする。

4) 故意の場合又は相当の注意を怠った場合の別

故意の場合又は相当の注意を怠った場合とは、次の①又は②のいずれかに該当する場合をいう。

② 鑑定評価額の乖離

鑑定評価額の乖離の程度については、対象不動産の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する地価公示の標準地又は都道府県地価調査の標準地の価格及びこれらの地域における通常の取引事例その他市場動向等から推定される対象不動産の価格水準（以下単に「価格水準」という。）と、不動産鑑定士による鑑定評価額との乖離の程度に応じ、大、中、小のいずれに該当するかを判定する。

なお、価格水準と不動産鑑定士による鑑定評価額の乖離がないと判定されるものは小の区分に含まれる。

3) 故意の場合又は相当の注意を怠った場合の別

故意の場合又は相当の注意を怠った場合とは、次の①又は②のいずれかに該当する場合をいう。

① 故意の場合

故意の場合とは、不当な鑑定評価等に該当する事実について不動産鑑定士が認識して価格等調査を行った場合である。

② 相当な注意を怠った場合

相当な注意を怠った場合とは、故意とは認められないが、不動産鑑定士が専門家としての注意義務を怠って価格等調査を行った場合である。

5) 懲戒処分の内容の決定

① 通常の懲戒処分の内容の定め方

不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容は、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意の場合にあつては表3に、相当の注意を怠った場合にあつては表4に定める懲戒処分の内容から定めることとする。

表3 故意の場合

価格等調査の 手順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除又は 長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	注意
小	短期間の業務禁止	注意	注意

表4 相当の注意を怠った場合

価格等調査の 手順等の不当性 の程度 調査価格等の 乖離の程度	重	中	軽
大	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告又は注意
中	短期間の業務禁止	戒告又は注意	注意
小	戒告又は注意	注意	注意

① 故意の場合

故意の場合とは、鑑定評価における不当性に関する事実について不動産鑑定士が認識して鑑定評価を行った場合である。

② 相当な注意を怠った場合

相当な注意を怠った場合とは、故意とは認められないが、不動産鑑定士が専門家としての注意義務を怠って鑑定評価を行った場合である。

4) 懲戒処分の内容の決定

① 通常の懲戒処分の内容の定め方

不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容は、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意の場合にあつては表1に、相当の注意を怠った場合にあつては表2に定める懲戒処分等の内容から定めることとする。

表1 故意の場合

鑑定評価の 手順等の不当性 の程度 鑑定評価額の 乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除又は 長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	注意
小	短期間の業務禁止	注意	注意

表2 相当の注意を怠った場合

鑑定評価の 手順等の不当性 の程度 鑑定評価額の 乖離の程度	重	中	軽
大	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告又は注意
中	短期間の業務禁止	戒告又は注意	注意
小	戒告又は注意	注意	注意

備考

1 業務禁止処分の期間については、短期間とは1月から3月まで、中期間とは4月から6月まで、長期間とは7月から1年までの範囲内において月を単位として定めることとする。

2 注意は、文書又は口頭による行政指導をいう。

3 法第3条第2項に規定する業務については、表3及び表4中「短期間の業務禁止」とあり、及び表4中「戒告又は注意」とあるのは、「注意」とする。

② 不動産鑑定士が行う価格等調査に係る業務の信頼性を損ねた程度を勘案し懲戒処分の内容を加重する場合

不動産鑑定士が行う価格等調査に係る業務が及ぼす社会的影響等にかんがみ、当該業務の信頼性を損ねた程度を勘案し、懲戒処分の内容を加重する場合における①の規定の適用については、①中「表3に」とあるのは「表5に」と、「表4に」とあるのは「表6に」と、①備考3中「表3」とあるのは「表5」と、「表4」とあるのは「表6」と、「戒告又は注意」とあるのは「戒告」とする。

表5 故意の場合

価格等調査の手順等の不当性の程度 調査価格等の乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止
中	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
小	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	短期間の業務禁止

表6 相当の注意を怠った場合

価格等調査の手順等の不当性の程度 調査価格等の乖離の程度	重	中	軽
大	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告

※ 業務禁止処分の期間については、短期間とは1月から3月まで、中期間とは4月から6月まで、長期間とは7月から1年までの範囲内において月を単位として定めることとする。

※ 平成17年4月1日以前に行われた鑑定評価の場合は、戒告又は注意を注意と読み替える。

※ 注意は文書又は口頭による行政指導をいう。

② 鑑定評価の信頼性を損ねた程度を勘案し懲戒処分の内容を加重する場合

不動産鑑定士の鑑定評価が及ぼす社会的影響等にかんがみ、不動産鑑定評価の信頼性を損ねた程度を勘案し、懲戒処分の内容を加重する場合には、①の規定にかかわらず、行為の態様その他情状を考慮しつつ、故意の場合にあっては表3に、相当の注意を怠った場合にあっては表4に定める懲戒処分の内容から定めることとする。

表3 故意の場合

鑑定評価の手順等の不当性の程度 鑑定評価額の乖離の程度	重	中	軽
大	登録消除	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止
中	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
小	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	短期間の業務禁止

表4 相当の注意を怠った場合

鑑定評価の手順等の不当性の程度 鑑定評価額の乖離の程度	重	中	軽
大	長期間の業務禁止	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止
中	中期間の業務禁止	短期間の業務禁止	戒告

小	短期間の業務禁止	戒告	戒告	小	短期間の業務禁止	戒告	戒告
<p>(2) <u>鑑定評価等業務のうち価格等調査以外のものに係る業務</u></p> <p>不動産鑑定士が<u>鑑定評価等業務のうち価格等調査以外のもの</u>に係る業務を行った場合には、当該業務の目的に照らし、誠実に当該業務を遂行しているか等を審査し、不当と認め事項があるときは、その不当性の程度を判定するとともに、故意の場合であるか又は相当の注意を怠った場合であるかの別に従い、<u>不動産鑑定士に対する信用を損ねた程度を勘案して不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。</u></p> <p>2 法第40条第1項後段の規定による懲戒処分 <略></p> <p>3 複数の不当な鑑定評価等及び違反行為等に対し一の懲戒処分をしようとする場合 <略></p> <p>Ⅲ 不動産鑑定業者に対する監督処分の基準</p> <p>1 法第41条第1号の規定による監督処分 <略></p> <p>2 法第41条第2号の規定による監督処分 <略></p> <p>3 複数の違反行為等に対し一の監督処分をしようとする場合 <略></p> <p>4 過去に監督処分を受けていた場合 <略></p> <p>5 監督処分の対象地域 <略></p> <p>Ⅳ 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期及び処分結果の公表</p>				<p>(2) <u>不動産の鑑定評価以外の業務（隣接・周辺業務）</u></p> <p>不動産鑑定士が法第3条第2項に規定する業務に関する不正又は著しく不当な行為を行った場合には、業務の内容及び実施方法の不当性の程度を判定するとともに、故意の場合であるか又は相当の注意を怠った場合であるかの別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。</p> <p>2 法第40条第1項後段の規定による懲戒処分 <略></p> <p>3 複数の不当な鑑定評価等及び違反行為等に対し一の懲戒処分をしようとする場合 <略></p> <p>Ⅲ 不動産鑑定業者に対する監督処分の基準</p> <p>1 法第41条第1号の規定による監督処分 <略></p> <p>2 法第41条第2号の規定による監督処分 <略></p> <p>3 複数の違反行為等に対し一の監督処分をしようとする場合 <略></p> <p>4 過去に監督処分を受けていた場合 <略></p> <p>5 監督処分の対象地域 <略></p> <p>Ⅳ 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期及び処分結果の公表</p>			

<p>1 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期 <略></p> <p>2 処分結果の公表 <略></p> <p>3 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対する注意喚起等 <略></p> <p>V 懲戒処分又は監督処分の対象となる不当な鑑定評価等及び違反行為 <略></p> <p>VI 施行期日等</p> <p>1 この基準は、平成22年 月 日から施行する。 ※施行日は制定日とする。</p> <p>2 不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準（平成20年3月27日付け国土第353号）は、廃止する。</p> <p>3 この基準の施行前に依頼を受けた価格等調査に係る不当な鑑定評価等については、II 1の規定は適用せず、2の規定による廃止前の不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準II 1の規定の例による。この場合におけるこの基準（II 1を除く。）の規定の適用については、II 1の規定によるものとみなす。</p> <p>(別 表) 法第41条第1号に規定する違反行為に対する業務停止期間（III・1関係） <略></p>	<p>1 業務禁止又は業務停止を開始すべき時期 <略></p> <p>2 処分結果の公表 <略></p> <p>3 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対する注意喚起等 <略></p> <p>V 懲戒処分又は監督処分の対象となる不当な鑑定評価等及び違反行為 <略></p> <p>VI 施行期日</p> <p>本基準は、平成20年4月1日から施行する。</p> <p>(別 表) 法第41条第1号に規定する違反行為に対する業務停止期間（III・1関係） <略></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------