

**「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」に対するご意見（概要）と  
国土交通省の考え方**

ご意見（概要）	国土交通省の考え方
<p>処分基準案「Ⅱ 1 (1) 1)」で価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項として挙げられている「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」とは具体的にどのようなものを指すのか明らかにして頂きたい。</p> <p>例えば、社団法人日本不動産鑑定協会が策定する各種「業務指針・実務指針」等は、本項目に該当し、「遵守すべきと認められる事項」との理解でよろしいか。</p>	<p>ご指摘の「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」は、改正前の規定「Ⅱ 1 (1) 1)」の本文中に定められている「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」とされていたもので、今回の改正では「鑑定評価」から「価格調査等」に改めたほかは、従前と同じものとなっております。</p> <p>この「事項」とは、価格等調査の実務において標準的なものとして確立された事項のことです。お示しの日本不動産鑑定協会策定の各種「業務指針・実務指針」等にあつては、審査の対象となった価格等調査の手順につき該当する規定があつた場合に、その価格等調査が行われた時点において当該規定が「価格等調査の実務において標準的なものとして確立された事項」に当たるか否かを、当該審査の際に具体的に判断することになります。</p>
<p>不動産鑑定評価基準総論第9章第2節「記載事項」の「Ⅷ 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」の「3. 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等」の「括弧書き」によれば、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合は、その旨を記載すればよいこととなっている。一方、同「X 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の氏名又は名称」には、上記Ⅷ 3. の括弧書きのような例外措置はない。</p> <p>提出先が未定の場合に、未定である旨を明らかにしたうえで提出先の氏名又は名称の記載について省略した場合、本処分基準「Ⅱ 1 (1) 2) ① 表1 又」のうち、「鑑定評価報告書の記載事項」及び「Ⅱ 1 (1) 2) ② 表2 ト」の適用はない旨を確認したい。</p>	<p>処分基準の表1及び表2は、鑑定評価等の不当性の有無及び程度を審査する際の主な事項と視点を示したものです。</p> <p>不当性の有無や程度の判断に当たっては、価格等調査ガイドラインや鑑定評価基準等などの規定に照らして判断するものです。</p> <p>ご指摘の事項については、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Ⅵ1. のなお書きの規定により、確認の際と同様に、依頼者以外の提出先の鑑定評価報告書への記載についても、留意事項Ⅵ1. (1) の「依頼目的に応じ、必ずしも個別具体的な名称等による必要はなく、提出の目的、提出先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる」によるものとされており、処分基準の運用に当たっては、これを踏まえて判断することとなります。</p>

ご意見（概要）	国土交通省の考え方
<p>処分基準案「Ⅱ 1 (1) 2) ② 表 2 ロ、ニ（ホ）」において、「…検証しているか。」とあるが、業務の目的と範囲等に関して依頼者に交付する書面（以下「確認書」という。）には、当該検証内容を記載することにはなっていないため、実際には、合理的理由の是非は「成果報告書」でしか判断できない。</p> <p>「確認書」に記載されない内容を“視点”とすることに違和感があり、当該事項については削除するか、又は成果報告書への記載事項トにすべきではないか。</p>	<p>処分基準の表 1 及び表 2 は、鑑定評価等の不当性の有無及び程度を審査する際の主な事項と視点を示したものです。</p> <p>処分基準表 2 における記載は、価格等調査ガイドラインの規定に沿って遵守すべき事項を項目立てしているものであり、それがどの書面に記載されているかで整理されたものではありません。また、その審査は、必ずしも書面のみにより行うものではありません。</p>