

# 不動産鑑定評価書の見方

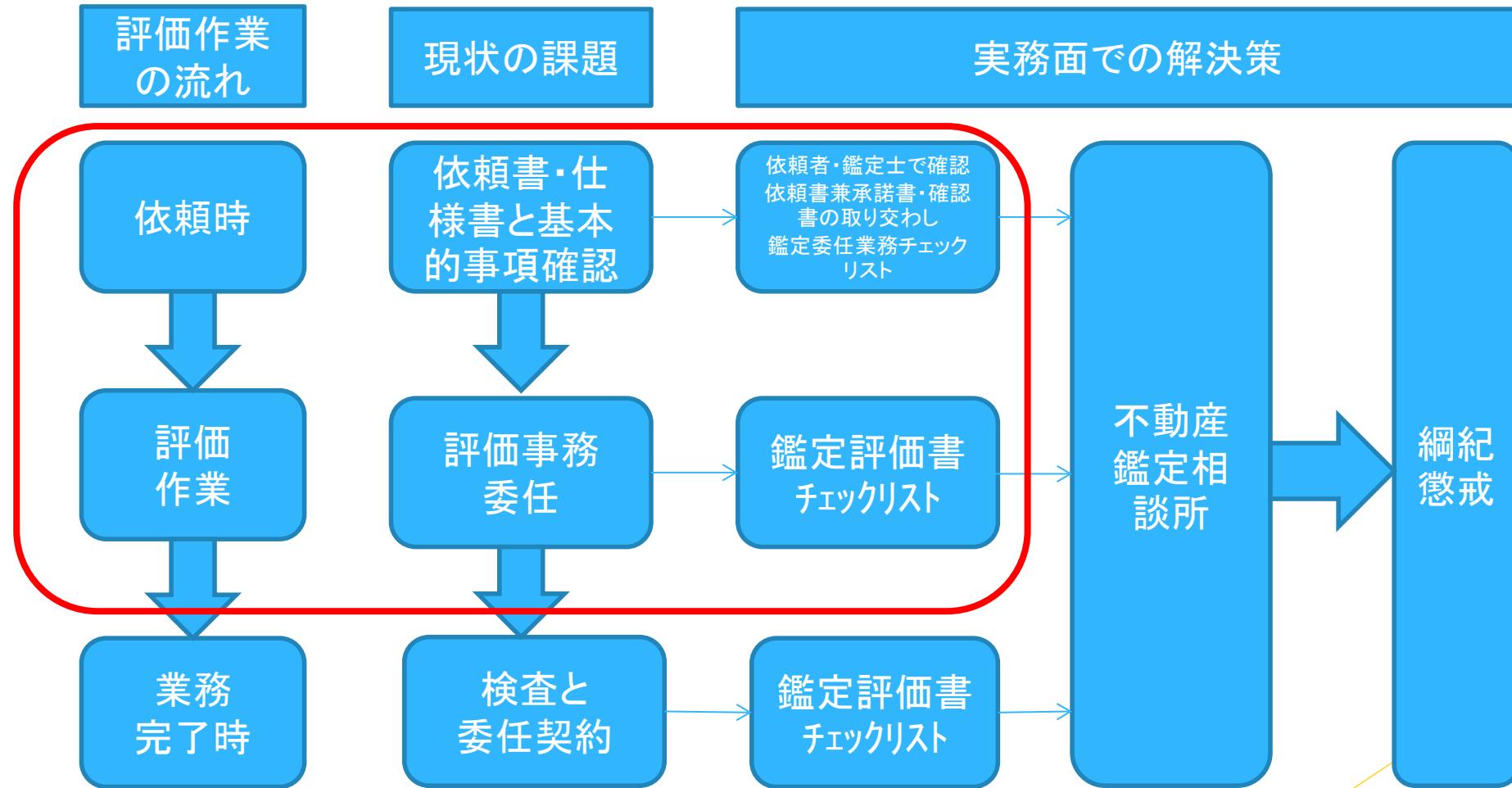
2025年3月6日(木)

研修会資料

一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会

業務適正化委員長・不動産鑑定士・補償業務管理士 倉田智史

# 本パートの概要



# 鑑定士側

## 鑑定士は、鑑定評価に当たっては専門職業家注意義務が必要

- a.改正不動産鑑定評価基準(以下、「基準」)の遵守
- b.価格等調査ガイドライン(以下、「ガイドライン」)(★)の遵守
- c.依頼書兼承諾書、確認書
- d.安易な受任
- e.知識不足(多様な依頼に対応出来ているか)
- f.依頼者プレッシャー制度が有効に機能していない
- g.綱紀懲戒の可能性が低い(人目に触れない)

(★)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):国土交通省

# 依頼者側

依頼者側においては、鑑定士判断事項を指示、確定しないよう注意が必要。

- a.基準、ガイドラインの周知
- b.多岐な依頼目的に応じた依頼内容
- c.基本的事項の確定の再確認…評価額に大きく影響し、不適切鑑定にも繋がる
- d.種別の特定 …評価額に大きく影響し、不適切鑑定にも繋がる
- e.依頼者側の条件設定 …評価額に大きく影響し、不適切鑑定にも繋がる
- f.鑑定評価結果の採用者
- g.採用した結果の社会的影響
- h.適切な完了検査の実施(鑑定士に委任しているため形式的検査)
- cdeは依頼者プレッシャー制度の理解も必要

# 1. 鑑定評価書の見方のポイント

- ▶ 鑑定評価では、鑑定評価の依頼の受付の際に、鑑定評価の基礎的条件「鑑定評価の基本的事項」である対象不動産、鑑定評価の条件等を適正に確定する必要があり、これら如何によって、鑑定評価額を大きく左右します。また、「鑑定評価の基本的事項」は、鑑定評価の依頼の際に確定するとともに、地域分析・個別分析・鑑定評価手法にも大きく影響を与えます。
- ▶ (1)鑑定評価の依頼(受付)
- ▶ (2)鑑定評価の基本的事項：対象不動産の確定
- ▶ (3)鑑定評価の基本的事項：鑑定評価の条件
- ▶ (4)地域分析・個別分析・最有效使用
- ▶ (5)鑑定評価の手法等

## 2. 鑑定評価の依頼(受付)

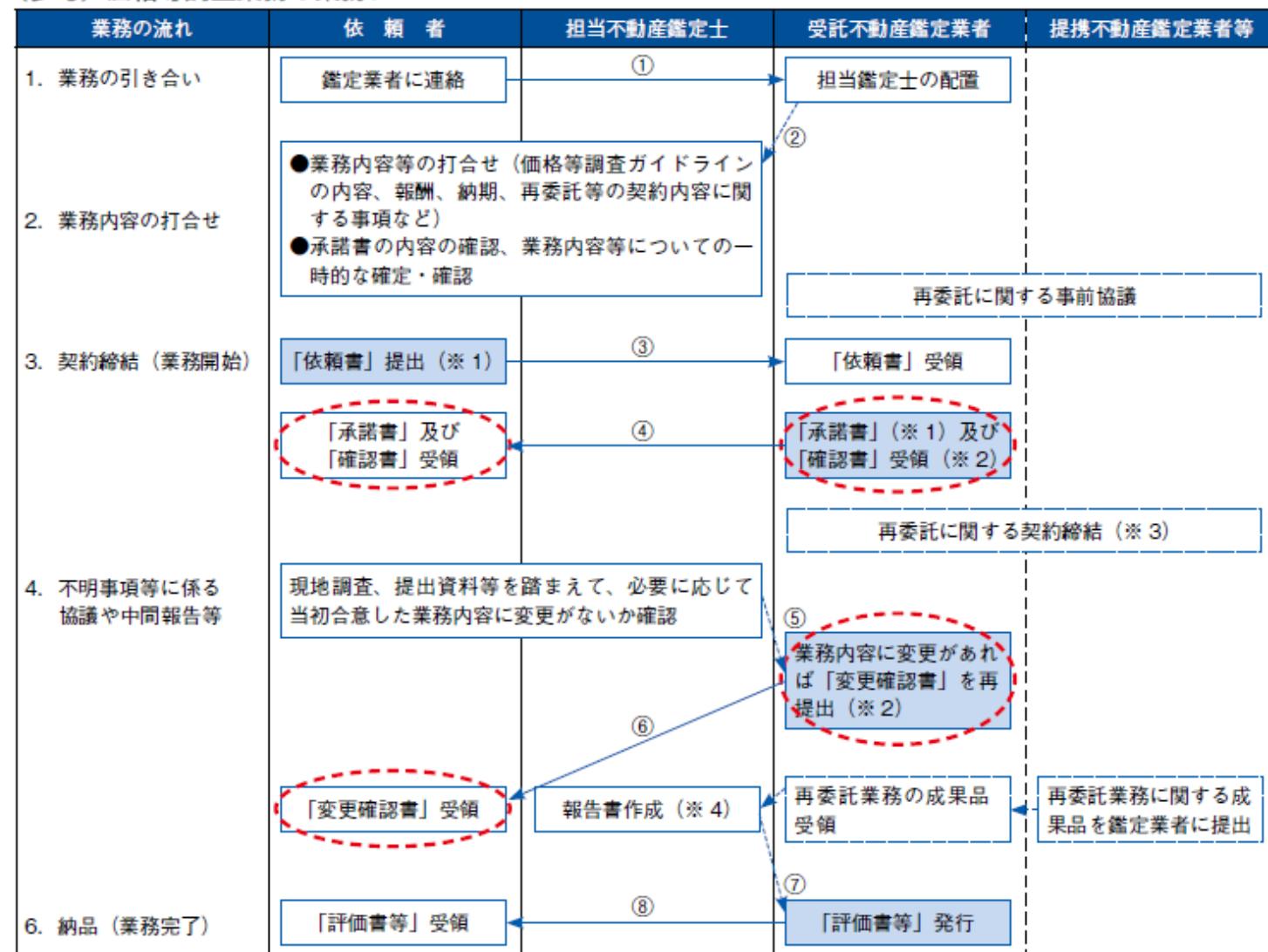
- ▶ 鑑定評価業務を開始するためには、依頼(受付)の前に業務内容を協議し、鑑定評価の基礎的条件「鑑定評価の基本的事項」である対象不動産、鑑定評価の条件等を適正に確定し、依頼書兼承諾書及び確認書を交付して、契約を締結する必要があります。
- ▶ (1)依頼書
- ▶ (2)承諾書
- ▶ (3)確認書
- ▶ これらは右注釈「価格等調査ガイドライン(国土交通省)」等で規定されています。

### ★鑑定評価書の見方のポイント

評価書「鑑定評価の基本的事項」を契約書等で確認する。

→鑑定委任業務チェックリスト、鑑定評価書チェックリスト(土地)

### (参考) 価格等調査業務の業務フロー



(※ 1)「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」、「価格等調査業務標準委託約款付依頼書兼承諾書（標準モデル）」

(※ 2)「価格等調査ガイドライン」、「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」、「業務の目的と範囲等の確定に関する確認書（記載例）」

(※ 3)「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」

(※ 4)「価格等調査ガイドライン」

### 3. 鑑定評価の基本的事項

#### ▶ 鑑定評価の基本的事項：鑑定評価を行う上で基礎的条件

不動産鑑定士が鑑定評価の依頼目的及び条件を踏まえて、確認、照合、判断して確定するものとされています(不動産鑑定評価基準)。

したがって、鑑定評価の基本的事項を依頼者側のみでは、確定できず、不動産鑑定士の確認、照合、判断が必要となっています。依頼者と不動産鑑定士が相談することが多いのはこのためです。

①対象不動産の確定

②価格時点の確定

③価格又は賃料の種類の確定

#### ○確認書の交付について 資料1

★令和6年10月16日：財務省理財局国有財産企画課宛の国交省事務連絡

下記文書の廃止の周知がされた。確認書の交付の徹底するとの内容。

平成21年12月25日：財務省理財局国有財産企画課宛の国交省回答

仕様書等の業務資料で確認書と同一の内容が確認されるのであれば、確認書不要との回答であった。

しかし、「同一の内容が確認される」ということは、本来困難であり、運用を徹底する必要が生じてきていた。

★令和6年11月11日：日本不動産鑑定士協会連合会会員宛事務連絡 上記周知

## 3・1・ 鑑定評価の基本的事項 ：対象不動産の確定(対象確定条件)

- ▶ ①対象確定条件：対象不動産の内容を確定するために必要不可欠の条件。対象不動産の所在地番等の物的・事項や権利の態様を確定するために必要な条件
- ▶ A.現状を所与とした鑑定評価
- ▶ B.独立鑑定評価
- ▶ C.部分鑑定評価
- ▶ D.併合又は分割鑑定評価 等
- ▶ これらの対象確定条件を確定することにより、対象不動産の物的・事項、権利の態様に関する事項も確定する。
  
- ▶ 評価依頼→対象不動産の所在・地番等提示→利用現況確認→対象確定条件確定→類型、権利の態様確定
- ▶ その他：損失補償基準、土地評価事務処理要領との整合の確認が必要です。 標準地評価か否か、標準地評価の場合は標準地として適切か否か、一画地認定が妥当であるか等の注意が必要です。
- ▶ **鑑定評価書の見方のヒント**：評価書「対象不動産の表示(所在地番数量等)、鑑定評価の基本的事項(類型、対象確定条件、依頼目的等)」。確認・照合・判断・確定は、不動産鑑定士が行います。
- ▶ →鑑定委任業務チェックリスト、鑑定評価書チェックリスト(土地) 資料2

# 依頼書、仕様書、確認書等の注意点

## ○鑑定評価の基本的事項(鑑定士の判断部分)

- ・対象不動産:標準地評価の場合、標準的な画地が選定されているか?  
対象不動産が近隣地域との関係で適切な標準地か?  
個別評価の場合、鑑定基準・補償基準等に即し画地認定しているか?  
土地賃貸借等がされている場合に妥当な画地認定か?  
地積が公簿・実測で大きく異なる場合、妥当な採用地積か?  
再評価の場合、地域分析・個別分析との関係で相違ないか?  
異なる場合、妥当な理由があるか?  
依頼目的に即応した評価対象不動産となっているか?  
再評価で従前の鑑定士と異なる場合、従前評価書を承諾無く、  
再評価鑑定士に渡していないか?

# 依頼書、仕様書、確認書等の注意点

## ○鑑定評価の基本的事項(鑑定士の判断部分)

- ・種別・類型: 近隣地域・対象不動産に勘案し妥当な種別の判定か?  
当該種別、依頼目的及び条件に即した類型か?  
また、妥当な理由はあるか?  
種別を特定した依頼になっていないか?
- ・対象確定条件:依頼目的に応じたものとなっているか?  
対象不動産の所在、範囲等物的事項及び権利の態様との関係  
で矛盾しないか?  
類型との関係で矛盾が無いか?  
価格の種類との関係で矛盾が無いか?  
対象確定条件の設定において実現性・合法性・第三者の利益を  
勘案し、妥当であるか?

## 3-2. 鑑定評価の基本的事項：鑑定評価の条件

### ▶ ②地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

依頼目的に応じて、対象不動産の価格形成要因のうち、地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合があります。この場合、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないか、実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならぬとされています。通常は、公的機関の設定事項に主に限定。

**★鑑定評価書の見方のポイント**：評価書「鑑定評価の条件・地域要因又は個別的要因についての想定上の条件」を確認。設定されていれば、鑑定士の判断事項を確認。 → [鑑定評価書チェックリスト\(土地\)](#) [資料2](#)

### ▶ ③調査範囲等条件

不動産鑑定士の通常の調査範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲の条件を設定します。ただし、鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがない場合に限ります。

**★鑑定評価書の見方のポイント**：評価書「鑑定評価の条件・調査範囲等条件」を確認。  
土壤汚染、埋蔵文化財等、依頼者との合意等 → [鑑定評価書チェックリスト\(土地\)](#) [資料2](#)

# 依頼書、仕様書、確認書等の注意点

## ○鑑定評価の基本的事項(鑑定士の判断部分)

- ・想定上の条件: 依頼目的に応じたものとなっているか?  
　　類型との関係で矛盾が無いか?  
　　価格の種類との関係で矛盾が無いか?  
　　実現性・合法性・第三者の利益を勘案し、妥当であるか?
- ・調査範囲等条件: 対象となる価格形成要因が鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由に照らして、妥当であるか?
- ・価格の種類: 依頼目的に応じたものとなっているか?

## ○鑑定評価の手順

### ○利害関係等

### ○基準に則った鑑定評価か否か

### ○依頼目的、利用者の範囲等

### 3-3. 鑑定評価の基本的事項：その他

- ▶ ①価格時点
- ▶ 不動産の価格の判定の基準日。鑑定評価を行った年月日(評価時点)とは異なります。
- ▶ 価格時点は評価時点を基準として、過去時点、将来時点にわかれます。
- ▶ ②価格又は賃料の種類
- ▶ A.正常価格：公共用地の取得、第三者への払い下げ等
- ▶ B.限定価格：隣接地買収、経済合理性に反する分割
- ▶ C.特定価格：証券化不動産投資採算価値、民事再生早期売却等
- ▶ D.特殊価格：文化財等の市場性を有しない不動産
- ▶ **★鑑定評価書の見方のポイント**：評価書「価格又は賃料の種類」。基準に則らない価格等調査報告書では、価格の種類は表示出来ません。この場合、鑑定評価と価格が異なる可能性あります。→鑑定委任業務チェックリスト、鑑定評価書チェックリスト(土地) 資料2

# 依頼書、仕様書、確認書等の注意点

## ○鑑定評価の基本的事項(鑑定士の判断部分)

- ▶ ①価格時点
  - ▶ 依頼時点、価格時点、評価時点、評価書交付(提出)時点で整合が取れているか？
  - ▶ 依頼時点、価格時点、評価時点、実査日、資料収集時点で整合が取れているか？
- ▶ ②価格又は賃料の種類
  - ▶ 依頼目的及び条件と整合しているか？
  - ▶ 法令の要請との関連が確認できているか？
  - ▶ 価格等調査報告書に価格の種類等が記載されていないか？
  - ▶ 鑑定士が判断する価格の種類が、事前に仕様書等で定められていないか？
  - ▶ 安易な売却条件との関係で限定価格等となっていないか？

# 4. 地域分析・個別分析・最有效使用

- ▶ ①地域分析：対象不動産がどのような地域に存し、その地域の特性の内容、対象不動の市場の特性、この特性の地域内での利用形態と価格形成への影響を分析、判定すること。
- ▶ 鑑定評価書の見方のポイント：評価書「地域の特性・市場の特性→地域の種別・近隣地域の範囲」  
→鑑定評価書チェックリスト(土地)
- ▶ 地域の種別の判定は鑑定士の判断。住宅地域・商業地域・工業地域・農地地域・林地地域等
  
- ▶ ②個別分析：対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成にどのような影響があるか分析し、最有效使用を判定すること。
- ▶ 鑑定評価書の見方のポイント：評価書「地域要因・個別的要因」との差異、標準的使用が可能な画地か？  
対象土地の種別は鑑定士の判断。住宅地・商業地・工業地・農地・林地・宅地見込地等
  
- ▶ ③最有效使用：良識と通常の使用能力を持つ人が採用すると考えられる使用方法等
- ▶ 鑑定評価書の見方のポイント：評価書「個別分析・画地条件」標準的使用の実現可能な画地か？手法の適用とリンクしているか？価格への影響が大きいので注意。→鑑定評価書チェックリスト(土地)
- ▶ 最有效使用の判定は、鑑定士の判断。

# 地域分析、個別分析、最有效使用の判定の注意点

## ○地域分析、個別分析、最有效使用の判定(鑑定士の判断部分)

- ▶ ①地域分析
- ▶ 市場分析、地域の特性、市場の特性と用途的地域、地域の種別、近隣地域の範囲、標準的画地との整合が取れているか？
- ▶ 標準的画地は、近隣地域の他の不動産と比較し、標準的な画地となっているか？
- ▶ 標準地評価を行う場合に、標準地は標準的な画地となっているか？
- ▶ 標準地は標準的使用が可能な画地となっているか？
- ▶ ②個別分析
- ▶ 標準的な画地との比較において、近隣地域内の画地は、個別的要因の偏りはないか？
- ▶ ③最有效使用の判定
- ▶ 標準地評価における標準地は標準的使用と最有效使用が一致しているか？
- ▶ 個別的要因を反映した最有效使用となっているか？

# 5. 鑑定評価の手法

- ▶ 価格を求める鑑定評価の手法
- ▶ ①原価法
- ▶ ②取引事例比較法
- ▶ ③収益還元法
- ▶ その他：開発法、控除法等
- ▶ これらの手法は、対象不動産の類型により、適用手法は異なる。また、基本的には、併用すべきものとされています。
- ▶ **★鑑定評価書の見方のポイント**：評価書「評価方針」対象不動産についての最有效使用を判定し、その最有效使用に基づく評価方針により、手法を適用します。したがって、原則的な適用手法の説明と適用出来ない場合の理由の明記は必要。  
→鑑定評価書チェックリスト(土地)

# 鑑定評価手法の注意点

- ▶ ○鑑定評価手法の適用(鑑定士の判断部分)
- ▶ 3手法が適用されているか？併用していなければ、理由が必要。
- ▶ 最有効使用に基づく評価方針となっているか？
- ▶ 類型に応じた手法が適用されているか？
- ▶ 各手法における資料の妥当性の検討がされているか？
- ▶ 手法の各課程における数値は適切か？
- ▶ その他にも多くの判断事項がある。

# 6. 起業者評価との整合（用地取得）

- ▶ (1)一画地の認定
- ▶ 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 別記1 土地評価事務処理要領
- ▶ 第1条 土地の正常な取引価格は、次の各号の一に該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的な利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。
  - ▶ 一、一筆の土地（次号に該当するものを除く。）
  - ▶ 二、所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地
- ▶ 公有地の売却：国有財産法、地方自治法に基づく適正な時価を求めることが原則。通常は売却予定地が一画地。近年のプロポーザル方式による売却などは、想定上の条件などを実現性・合法性が不十分であっても、売却予定地を不適切に設定するケースがあるので注意が必要。
- ▶ (2)標準地の評価と鑑定評価
- ▶ 鑑定評価の対象となる土地が標準的か否か。（長方形等等でなくとも地域内の不動産の状況による）
- ▶ 地域内の不動産の使用権等の利用状況による画地区分に基づく適切な標準地か否か。
- ▶ 標準地の評価であるにもかかわらず、個別格差が考慮されていないか？
- ▶ 周辺価格水準を十分調査検討しているか？
- ▶ 近隣地域の範囲は適切か？
- ▶ 取引事例地の収集・採用は適切か？

# 7. チェックリストの活用：資料2

鑑定委任業務チェックリスト			
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会			
不動産鑑定業者は不動産鑑定評価基準のほか国土審議会の鑑定評価部会報告書に基づいて定めた価格等調査ガイドライン（国土交通省）*及び業務指針（連合会）に従って行動しています。			
*「価格等調査ガイドライン」とは、「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」の略称です。価格等調査（不動産の価格等を文書等に表示する調査）を行うにあたり、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものです。			
大項目	項目	摘要	チェック欄
依頼書 兼承諾書	不動産鑑定士と協議 の上、契約を締結 しましたか？	鑑定評価作業開始前に、鑑定評価の内容について不動産鑑定士と協議を行い、業務契約（依頼及び承諾）を書面で締結する必要があります。  ※依頼書兼承諾書の雛形を提示します（別紙）。	<input type="checkbox"/>
	確認書	受託業者から、 確認書は交付されま したか？	確認書は「業務の目的と範囲等を確定した文書」で、契約の締結までに依頼者に交付することが義務付けられています。  ※確認書は鑑定委任業務の主要な前提であり、契約の実質的な内容を含みます。
		確認書に記載すべき 事項は、網羅されて いましたか？	鑑定評価書作成の場合の主たる確認書記載事項は以下の通りです。  1. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価か否か 2. 依頼目的、利用者の範囲等 3. 対象不動産の所在、数量等 4. 鑑定評価の条件（対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等の条件）、価格時点、価格又は賃料の種類 5. 鑑定評価の手順（調査スケジュール、実地調査の有無及びその方法、資料の収集及び整理の方法、適用する鑑定評価の手法） 6. 利害関係等

# 7. チェックリストの活用：資料添付

基準に則ったか否かの峻別	「鑑定評価書」 ～基準に則った鑑定評価の場合～	不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不動産の価格等調査業務を行うにあたっては、不動産鑑定評価基準（以下「基準」）に全て則った鑑定評価を行うことが原則です。この場合に「鑑定評価書」というタイトルで交付されることになります。  ※「鑑定評価書」の記載事項等は別添「鑑定評価書チェックリスト」をご参照下さい。	<input type="checkbox"/>
	「調査報告書」「価格査定書」「意見書」など ～基準に則らない価格等調査の場合～	<p>依頼目的、利用者の範囲等に照らし、一定の要件を満たすことにより、依頼者等に十分説明の上、基準に則らない価格等調査を行うことができます。 その場合、依頼者・利用者に誤解を与えない趣旨で、「基準に則った鑑定評価」と峻別する以下の留意が求められます。これに沿った成果品であるかご確認下さい。</p> <p>【基準に則らない価格等調査の留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・「調査報告書」「価格査定書」「意見書」などというタイトルで交付されることとなり、「鑑定」「評価」などの言葉は用いることができません。</li><li>・基準に則っていないため「正常価格」「限定価格」「特定価格」「正常賃料」「継続賃料」などの鑑定評価基準に定義された価格又は賃料の種類は表示できません。</li><li>・表示した調査価格等の付近に「上記の結果は、価格等調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある」旨の記載をしなければいけません。</li><li>・基準に則らない理由及び基準に則った鑑定評価との主な相違点を、確認書及び成果品に記載する必要があります。</li></ul>	<input type="checkbox"/>

不明点、ご質問があれば、先ずは依頼した不動産鑑定士にお問い合わせ下さい。

以下はこのチェックリストの対象外となります。

- ・地価公示（地価公示法による。国が委嘱）
- ・地価調査（国土利用計画法施行令による。都道府県が委託）
- ・固定資産税評価（評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価。市町村が委託）
- ・相続税評価（路線価及び評価倍率を定めるための鑑定評価。国が委託）
- ・競売評価（民事執行法による。国が命令）

詳しくは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又は各都道府県不動産鑑定士協会の不動産鑑定相談所にお問い合わせください。

## 8. 不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式)に関する 基本的見解策定経緯：資料3

- ▶ **(1)用地補償経験者、用地補償知識のある鑑定士の不足：アドバイザーの活用と新たな官民連携の仕組み必要**
  - ▶ 近年、依頼者及び鑑定業界の双方で担い手不足等もあり、用地補償等業務の経験者が不足してきている。
- ▶ **(2)依頼時の危険性：依頼時に、鑑定士と業務開始前に十分に協議が出来ず、結果的に鑑定評価の基本的事項が確定出来ず、やむをえず、依頼者側の鑑定士判断事項の事前確定**により、**誤った鑑定評価**が行われる可能性がある。
- ▶ **(3)依頼方法による不適切評価や鑑定評価の質の低下の危険性**：依頼方法が価格競争に重点を置いた方式による場合、鑑定評価の基本的事項を鑑定士の判断を経て確定することが出来ず、やむを得ず、鑑定評価の基本的事項・種別・類型(宅地見込地・調整区域内の現況宅地等)等を依頼者側で確定しているケースが多く見られる。この場合、住民監査請求をされた場合には、耐えられない可能性がある。また、宅地、宅地見込地を指定した鑑定評価の依頼は、「依頼者プレッシャー」に該当する可能性があるため、依頼者及び鑑定士双方にとって、大変危険である。
- ▶ **(4)監査及び包括外部監査：**
  - ▶ **監査：適正・的確な監査手続の必要性、ガイドライン遵守の確認**が出来ているか？**不動産鑑定専門家不在**
  - ▶ **包括外部監査：鑑定業務専門外の包括外部監査人による不十分な指摘により、適切な業務遂行が行えない契約となっている鑑定契約がある。**
- ▶ **(5)不動産鑑定契約のあり方に関する基本的見解の策定(資料2)：依頼・契約方式の誤解による上記状況が続いたため、今後の鑑定評価の質の低下、鑑定報酬の著しい低廉化、急速な鑑定士不足が予想されたことから、策定した。**
- ▶ **(6)適切な方法での受任者選定方式：**
  - ▶ **ガイドラインを遵守した手続による依頼を行うことを前提に**、業務特性に応じて地域精通性、知識、経験、実績、能力、資格等の裏付けに基づき選定する必要がある。

# 鑑定契約、基本的事項等と評価のあり方①

依頼者が仕様書を不用意に決めてしまい、鑑定士が仕様書不備に気付かず評価を行うと、

- ①さくら浄水場訴訟の判例では、前記の仕様書不備を見過ごすことは、高度な注意義務を果たしたとは言えないとされています。
- ②監査請求事案においても、手続きの瑕疵を中心にしているため、鑑定評価の手順通りにしていれば問題となってきていよいよ見受けられるが、訴訟提起された場合には、鑑定評価結果である価格の妥当性はもちろんのこと、**基本的事項の確定やこれに伴う評価過程に問題があれば注意義務違反になります。**
- ③官公庁においても鑑定評価額が適切なものか自治体側で判断出来るようにしようとする動きも見られるが鑑定士の判断事項が多く、具体的には進んでいません。
- ④鑑定士が委員として参加する自治体価格審査会、鑑定士協会の審査等は以前から存在している。**自治体の価格審査は、鑑定契約・基本的事項等・評価のあり方を総合的・実質的な検討していることは少なく形式審査にならざるを得ず、潜在的に不適切な鑑定評価が存在する可能性があります。**価格審査のあり方も再構築する必要があります。
- ⑤住民団体においては、市民感情とかけ離れている事を視点にしており、不当な支出にどの程度関与したかが問題で鑑定評価の条件その他の内容により、不当な価格となつた場合は注意義務違反としています。(監査請求事案より)

**以上のようにならないため、依頼者・鑑定士双方がガイドラインを理解・遵守し、注意義務を果たしていく必要があります。**

## 鑑定契約、基本的事項等と評価のあり方②

価格(報酬)に重点を置いた鑑定評価の受任者選定は様々な問題点を抱えている。それは、不動産鑑定評価の業務の性質(基本的見解P7)により、価格(報酬)に重点を置いた選定は馴染まないからといえます。もし、無理に行うと以下の様な質の低下をおこす可能性が高くなります。

### 「不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解(P9)

### 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響(抜粋)」

① 某公社が複数物件の売却に際して価格(報酬)に重点を置いた受任者選定をした事例で、以下のような鑑定評価の質の低下が報告されている。(国土交通省から複数の不動産鑑定士が懲戒処分等を受けた例)

- ・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しなかった。
- ・ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に示した後に鑑定評価の内容を大幅に変更した理由について合理的な理由が説明できなかった。
- ・実査(現地調査)を実施していなかった。
- ・鑑定評価書の内容に極めて説明不足の点等があった。

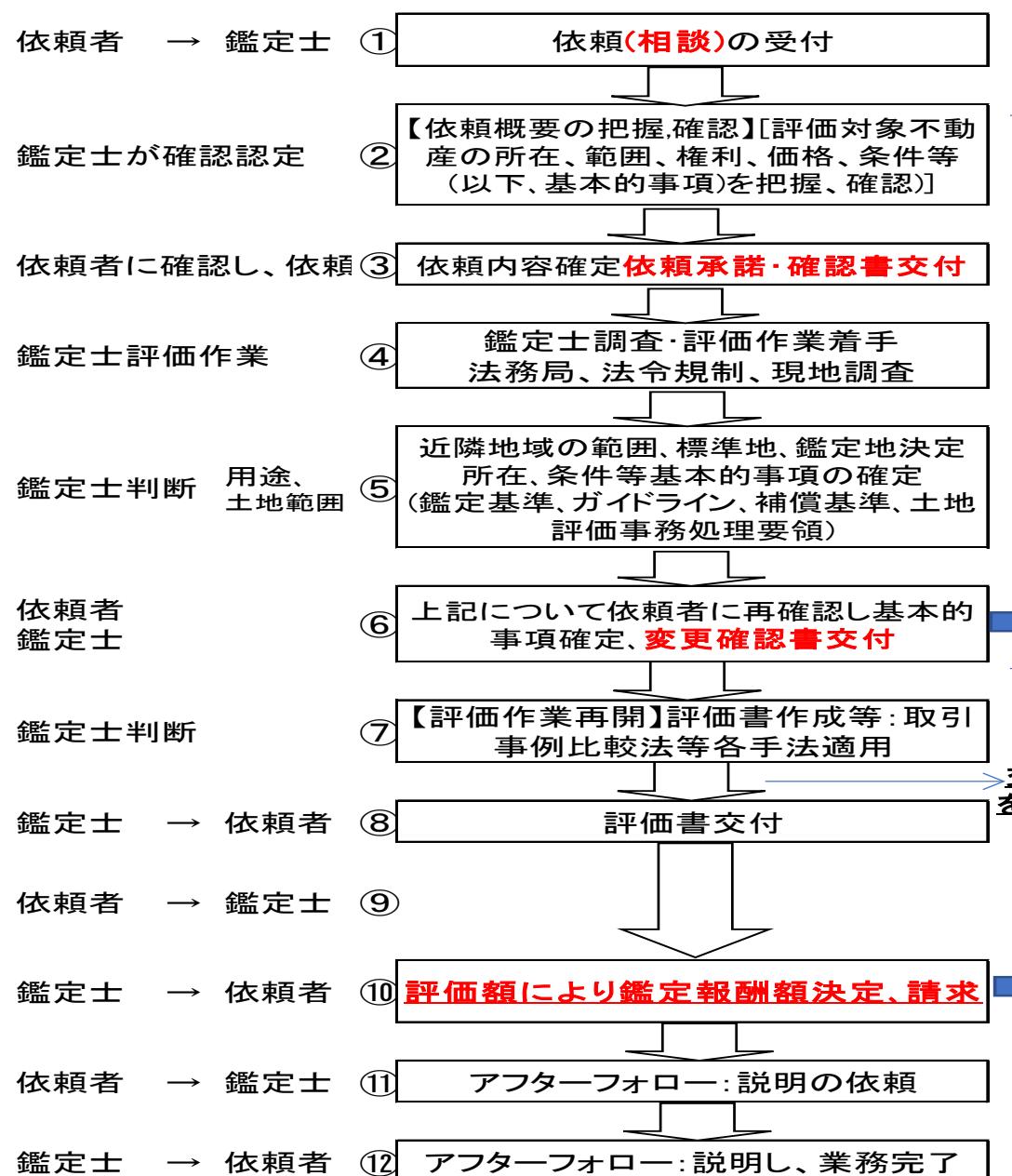
## 鑑定契約、基本的事項等と評価のあり方③

② 地方公共団体が、価格(報酬)に重点をおいた受任者選定をしたもので、鑑定評価の質が低下した事例として以下のような例が報告されている。「基本的見解」(P10)

- A) 対象不動産の面積につき、登記簿面積と実測面積で数倍の開きがあるにも関わらず、現地での確認も行わず登記簿面積を採用して評価した例
- B) 市街化調整区域内の土地で、建物の再建築が不可能であるため建物建築が可能な土地に比べて大幅な価格の低下が見込まれるにも関わらず、そのことを考慮せずに評価した例
- C) 地方公共団体が所有する不動産の売却に際して、特別な条件を設定することなく正常価格の評価を行うのが通常であるにもかかわらず、法令上の担保もなく「早期売却を前提」とする合理性を欠いた評価条件を附加して、低価格で評価した例
- D) 道路の拡幅目的での道路用地の買収のための評価において、本来現況(拡幅前)の接面道路の幅員を前提に評価すべきであるにも関わらず、「拡幅後の幅員を前提」とする合理性を欠いた評価条件を附加して、高価格で評価した例

# 不動産鑑定評価の依頼から評価書交付・業務完了まで

価格等調査ガイドラインに基づく実務的な流れ



## 競争入札・見積

鑑定は仕様書・予定価格事前設定不可能

入札通知・  
見積依頼

手続欠落・コンプラ違反

入札等実施  
落札

同左

評価書交付

検査

報酬の請求

# 鑑定契約(依頼)と評価のあり方

- ▶ **鑑定契約(依頼)**は下記の通り、評価の内容に大きく左右する最初の手続であり、ガイドラインに基づく手順に沿って行う必要がある。もし、**手続に瑕疵があると、ガイドラインに違反すると共に不適切な鑑定評価となる可能性がある。**
- ▶ **1.鑑定の依頼手順** 引き合い→相談→打合せ→**依頼書・承諾書・確認書交付(契約締結)**→**業務開始**  
(p6:日本不動産鑑定士協会連合会価格等調査業務の業務フロー)
- ▶ **2.上記打合せの内容(依頼する迄に)**
  - ▶ ガイドラインの内容、鑑定報酬、交付日、承諾書及び業務内容の確認（確認書の内容の確認・確定）等の契約内容、評価作業及び鑑定評価額に直接影響する基礎的事項を協議・確認・確定することを目的としている。
- ▶ **3.業務開始後の作業**
  - ▶ 現地実査その他の調査により、契約内容に変更がないかを確認し、**確認書の内容に基づき評価作業を進める。(基本的事項、地域分析、個別分析、最有效使用、手法の適用等)**
  - ▶ **★ガイドラインを遵守した鑑定契約(依頼)手続を適用し、契約内容(確認書)に基づく評価作業を行わなければ、ガイドライン違反になるので、注意必要！**

## 9. 鑑定評価の相談

- ▶ 鑑定評価の相談の場面はどのような時か？
- ▶ (1)鑑定依頼前
- ▶ (2)鑑定依頼後
- ▶ (3)鑑定評価書交付後(評価書審査もあります)
  - ▶ 上記の他、業務にかかわらず、一般的なご相談が必要となる場面があります。
- ▶ (4)相談先
  - ▶ ①日本不動産鑑定士協会連合会 業務委員会
  - ▶ ②近畿不動産鑑定士協会連合会 業務適正化委員会
  - ▶ ③近畿各府県不動産鑑定士協会
- ▶ (5)その他ご提案等
  - ▶ ①定期的な意見交換会の実施：近畿及び各府県単位の開催等 研修会も同時開催等 連携等
  - ▶ ②アドバイザー業務：各自治体で活用されています。**取得・売却・事業策定時を含む包括的な仕組みに貢献。**
  - ▶ ③所有者不明土地：公共用地の取得における官民連携がトライ
- ▶ <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001487706.pdf>
- ▶ ④DXへの取り組み：AIの活用、業務効率化、ドローンその他の先進機器の活用の模索

# 各資料

- ▶ 本日のパワーポイント資料：配布
- ▶ ①不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン(国土交通省)：資料無し
- ▶ <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/houreiguideline/houreiguideline-1/>
- ▶ ②鑑定委任業務チェックリスト：配布
- ▶ [https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2017/10/list\\_operation.pdf](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2017/10/list_operation.pdf)
- ▶ ③鑑定評価書チェックリスト(土地)：配布
- ▶ [https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2022/09/list\\_report.pdf](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2022/09/list_report.pdf)
- ▶ ④不動産鑑定契約のあり方(受任者選定方式等)に関する基本的見解：配布
- ▶ [https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2018/06/basic\\_view\\_excerpt.pdf](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2018/06/basic_view_excerpt.pdf)
- ▶ ⑤基準に則った鑑定評価書記載例(更地)：資料無し
- ▶ [https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2022/08/jitsumushishin\\_ref\\_3-2.docx](https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2022/08/jitsumushishin_ref_3-2.docx)
- ▶ ⑥不動産鑑定の相談：
  - ▶ 近畿不動産鑑定士協会連合会 <https://www.kinki-rea.jp/>
  - ▶ 日本不動産鑑定士協会連合会 <https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>
  - ▶ 大阪府不動産鑑定士協会 <https://rea-osaka.or.jp>
- ▶ ⑦公共用地の取得における官民連携ガイドライン：今回資料未配布ですが、下記参照下さい。
  - ▶ <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001487706.pdf>

# ご静聴有り難うございました。

- ▶ 大変難ぱくでわかりにくかったかもしれません、お時間のあるときに資料を見て頂ければ幸いです。
  - ▶ ご希望がありましたら、研修会を企画致しますので、遠慮無く、ご連絡ください。
  - ▶ ご質問、ご相談等ございましたら、下記までご連絡頂きますよう、宜しくお願い致します。
- 
- ▶ 近畿不動産鑑定士協会連合会 業務適正化委員会
  - ▶ 住所 〒550-0011大阪市西区阿波座1丁目6番1号JMFビル西本町01 8階
  - ▶ 電話 06-6599-9383 FAX 06-6599-9386 メール [main@kinki-rea.jp](mailto:main@kinki-rea.jp)
  - ▶ 近畿府県不動産鑑定士協会 各ホームページをご覧下さい。



鑑 108 号  
令和 6 年 11 月 11 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 吉 村 真 行  
( 職 印 省 略 )

### 「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申しあげます。

今般、国土交通省から財務省理財局国有財産企画課宛てに令和 6 年 10 月 16 日付事務連絡 (p.1 ご参照) が発出されておりますので、この旨、お知らせします。

かつて、平成 21 年 12 月 25 日付事務連絡 (p.2 ご参照) で、国土交通省から財務省理財局国有財産企画課宛てに、財務局等の定める仕様書、請書 (契約書) において確認書と実質的に同一の内容が確認されるのであれば、参加申込書をもって確認書に代える取扱いに異存はないとされておりましたが、今般、この平成 21 年 12 月 25 日付事務連絡 (p.2 ご参照) は廃止されました。

したがって、財務局等の定める仕様書、請書 (契約書) がある場合であっても、原則どおり不動産鑑定業者は契約の締結までに確認書を交付する必要があります。

令和 7 年 1 月 1 日より、各財務局等が不動産鑑定業者に確認書の交付を求める新たな運用が開始する予定ですが、それより以前においても、不動産鑑定業者から確認書の交付があれば受領するよう、財務省理財局から各財務局等へ伝達しているとされていることを併せて申し添えます。

確認書の交付については、国土交通省が毎年実施している鑑定評価モニタリングにおいても、確認書の不交付事例が指摘されているところでありますが、依頼者が公的機関 (国、都道府県、市町村等) の場合も、確認書を契約の締結までに依頼者に交付する必要がある旨を改めてご確認ください。なお、添付の資料 (p.4) は、令和 6 年度モニタリング改善内容解説研修資料のうち確認書に係る部分です。執務のご参考としてください。

謹白

事務連絡  
令和6年10月16日

財務省理財局国有財産企画課 御中

国 土 交 通 省  
不動産・建設経済局地価調査課

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いに係る  
事務連絡の廃止について（周知）

「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」（以下、「ガイドライン」という。）では、「II. 業務の目的と範囲等の確定」において、価格等調査の業務の目的と範囲等の確定を担当する不動産鑑定士は、契約の締結までに、ガイドライン所定の事項を依頼者に確認した上で確定するとともに、不動産鑑定業者はガイドライン所定の事項を明記した文書等（以下、「確認書」という。）を契約の締結までに依頼者に交付するものとされているところです。

今般、国土交通省が毎年実施している鑑定評価モニタリングの結果、確認書が契約の締結までに交付されていない事例が一定数確認されたことを踏まえ、確認書の発行に関してガイドラインの運用を統一し、適切な運用を徹底する観点から、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（回答）（平成21年12月25日付国土交通省土地・水資源局地価調査課事務連絡）については廃止することとしますので、ご了知の上、関係者に周知いただきますようお願いいたします。

事務連絡  
平成21年12月25日

財務省理財局国有企画課  
国有財産情報分析官 藤原 雅人 殿

国土交通省  
土地・水資源局 地価調査課  
企画専門官 戸川 秀俊

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（回答）

平成21年12月17日付事務連絡で照会のあった標記については、「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」における確定事項と実質的に同一の内容が確認されるのであれば、貴見のとおり取扱うことに異存はない。

事務連絡  
平成21年12月17日

国土交通省  
土地・水資源局 地価調査課  
企画専門官 戸川 秀俊 殿

財務省理財局国有企画課  
国有財産情報分析官 藤原 正人

#### 「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（照会）

貴省が定めた「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」（以下「価格等調査ガイドライン」という。）に基づき、（社）日本不動産鑑定協会（以下「協会」という。）において「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」（以下「業務指針」という。）が制定されたところであるが、財務局等が業務委託する場合の取扱いについて照会するところ。

価格等調査ガイドラインのII.業務目的と範囲等の確定において、不動産鑑定業者は、価格等調査業務の契約の締結までに1.依頼者及び成果報告書2.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ついて確認したうえで業務の目的と範囲等を確定することとされた。

これを受け、協会は業務指針において、依頼者に確認書を交付することが義務づけられたが、財務局等の場合、競争により受託者を選定するに際して競争公告の仕様書、請書（契約書）において確認書と実質的に同一な業務の目的と範囲等を示したうえで、競争参加者を募集している。競争参加申込者は業務の目的と範囲等を確認・承諾したうえで参加することから、「参加申込書」をもって確認書に代える取扱いとすることとした（別添のとおり）。

については、このように取扱うこととしても差し支えないか照会します。

【指摘事項】

重要!

1回目の確認書交付：契約の締結まで

2回目の確認書交付：成果品の交付時まで（内容変更があった場合のみ）

確認書が

契約の締結までに

交付されていない。

毎年指摘されている

## ■留意点（勘違いが多い）

- 依頼者が**公的機関**（国、都道府県、市町村等）**の場合**も、交付すべきです。**重要!**
- 依頼者指定の**仕様書や契約書等がある場合**も、交付すべきです。

## ■例外

別に法令等に定めるもの（地価公示、地価調査、路線価、固定資産税評価・競売評価等）は、  
価格等調査ガイドラインが適用されないので、**確認書は義務ではありません**。

## ■根拠 価格等調査ガイドラインP.3

不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等

（つまり、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書）を

**契約の締結までに**依頼者に交付するものとする。

CLICK

CLICK

確認書において明記すべき**以下の事項**とは、

1. 依頼目的、利用者の範囲等
2. 利害関係等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順
5. 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

（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合に限る）

# 鑑定委任業務チェックリスト

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定業者は不動産鑑定評価基準のほか国土審議会の鑑定評価部会報告書に基づいて定めた価格等調査ガイドライン(国土交通省)\*及び業務指針(連合会)に従って行動しています。

\*「価格等調査ガイドライン」とは、「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」の略称です。価格等調査(不動産の価格等を文書等に表示する調査)を行うにあたり、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものです。

大項目	項目	摘要	チェック欄
依頼書 兼承諾書	不動産鑑定士と協議の上、契約を締結しましたか？	鑑定評価作業開始前に、鑑定評価の内容について不動産鑑定士と協議を行い、業務契約(依頼及び承諾)を書面で締結する必要があります。 ※依頼書兼承諾書の雑形を提示します(別紙)。	<input type="checkbox"/>
確認書	受託業者から、確認書は交付されましたか？	確認書は「業務の目的と範囲等を確定した文書」で、契約の締結までに依頼者に交付することが義務付けられています。 ※確認書は鑑定委任業務の主要な前提であり、契約の実質的な内容を含みます。	<input type="checkbox"/>
	確認書に記載すべき事項は、網羅されましたか？	鑑定評価書作成の場合の主たる確認書記載事項は以下の通りです。  1. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価か否か 2. 依頼目的、利用者の範囲等 3. 対象不動産の所在、数量等 4. 鑑定評価の条件(対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等の条件)、価格時点、価格又は賃料の種類 5. 鑑定評価の手順(調査スケジュール、実地調査の有無及びその方法、資料の収集及び整理の方法、適用する鑑定評価の手法) 6. 利害関係等	<input type="checkbox"/>
基準に則ったか否かの峻別	「鑑定評価書」 ～基準に則った鑑定評価の場合～	不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不動産の価格等調査業務を行うにあたっては、不動産鑑定評価基準(以下「基準」)に全て則った鑑定評価を行うことが原則です。この場合に「鑑定評価書」というタイトルで交付されることになります。  ※「鑑定評価書」の記載事項等は別添「鑑定評価書チェックリスト」をご参照下さい。	<input type="checkbox"/>
	「調査報告書」 「価格査定書」 「意見書」など  ～基準に則らない価格等調査の場合～	依頼目的、利用者の範囲等に照らし、一定の要件を満たすことにより、依頼者等に十分説明の上、基準に則らない価格等調査を行うことができます。 その場合、依頼者・利用者に誤解を与えない趣旨で、「基準に則った鑑定評価」と峻別する以下の留意が求められます。これに沿った成果品であるかご確認下さい。  【基準に則らない価格等調査の留意点】  ・「調査報告書」「価格査定書」「意見書」などというタイトルで交付されることとなり、「鑑定」「評価」などの言葉は用いることができません。 ・基準に則っていないため「正常価格」「限定価格」「特定価格」「正常賃料」「継続賃料」などの鑑定評価基準に定義された価格又は賃料の種類は表示できません。 ・表示した調査価格等の付近に「上記の結果は、価格等調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある」旨の記載をしなければいけません。 ・基準に則らない理由及び基準に則った鑑定評価との主な相違点を、確認書及び成果品に記載する必要があります。	<input type="checkbox"/>

不明点、ご質問があれば、先ずは依頼した不動産鑑定士にお問い合わせ下さい。

以下はこのチェックリストの対象外となります。

- ・地価公示(地価公示法による。国が委嘱)
- ・地価調査(国土利用計画法施行令による。都道府県が委託)
- ・固定資産税評価(評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価。市町村が委託)
- ・相続税評価(路線価及び評価倍率を定めるための鑑定評価。国が委託)
- ・競売評価(民事執行法による。国が命令)

詳しくは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又は各都道府県不動産鑑定士協会の不動産鑑定相談所にお問い合わせください。

## 鑑定評価書チェックリスト(土地)

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

(使用上の注意) 不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドラインでは鑑定評価書の書式を指定しておりません。従って各項目は鑑定評価書のいずれかに記載されれば良いことになっており、チェックリストの順にはなっていません。該当項目をお探しの上、チェックリストをご利用になるようお願いいたします。

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説																						
署名等	鑑定業者の印はありますか?	<input type="checkbox"/>	業者の責任者名は記載されていますか?		鑑定評価書を発行するのは鑑定業者。未登録業者は発行できません。																						
	関与した不動産鑑定士の署名はありますか?	<input type="checkbox"/>	評価書に鑑定士の署名が必要です。自署でなくてはいけません。																								
	鑑定評価書の作成に係わる者の業務担当が、役割分担表に記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	関与の種類により記名のみ可です。	(記載例) <table border="1"> <thead> <tr> <th>業者分類</th><th>業者名</th><th>不動産鑑定士の氏名</th><th>署名</th><th>業務内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">受託業者</td><td>○○不動産鑑定事務所</td><td>AA AA</td><td><input type="checkbox"/></td><td>鑑定評価の全段階</td></tr> <tr> <td></td><td>BB BB</td><td></td><td>鑑定評価業務の受託審査</td></tr> <tr> <td></td><td>CC CC</td><td></td><td>鑑定評価報告書の審査</td></tr> <tr> <td>提携業者</td><td>▲▲不動産鑑定</td><td>DD DD</td><td><input type="checkbox"/></td><td>鑑定評価の全段階</td></tr> </tbody> </table>	業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名	業務内容	受託業者	○○不動産鑑定事務所	AA AA	<input type="checkbox"/>	鑑定評価の全段階		BB BB		鑑定評価業務の受託審査		CC CC		鑑定評価報告書の審査	提携業者	▲▲不動産鑑定	DD DD	<input type="checkbox"/>	鑑定評価の全段階
業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名	業務内容																							
受託業者	○○不動産鑑定事務所	AA AA	<input type="checkbox"/>	鑑定評価の全段階																							
		BB BB		鑑定評価業務の受託審査																							
		CC CC		鑑定評価報告書の審査																							
提携業者	▲▲不動産鑑定	DD DD	<input type="checkbox"/>	鑑定評価の全段階																							
表題部	公正評価の確認が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	「本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。」旨の趣旨が記載されていますか?																								
	鑑定評価額が表示されていますか?	<input type="checkbox"/>		金100,000,000円																							
	条件設定の注意喚起文が鑑定評価額欄の近くに記載されていますか?	<input type="checkbox"/>		「対象とする不動産の価格時点の現実の利用状況と異なる条件を設定しています。」又は「当該鑑定評価額は、○真記載の条件を前提とするものではありません。」など。	鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる(又は異なる可能性がある)条件を設定した場合には、注意喚起文が必要です。																						
	対象不動産の表示は?所在、地番、地目、数量(地積)、所有者名が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	○番外と記載されているときは、別に明細が付けられていますか?																								
	採用した地積は?	<input type="checkbox"/>	公簿地積、実測地積の外、採用した地積が記載されていますか?																								
	不動産の権利は何ですか?	<input type="checkbox"/>	所有権か、所有権以外の権利か、記載されていますか?																								
	価格時点が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	価格の基準となる日です。必ず記載します。	平成**年**月**日																							
表題部	価格時点は将来時点ではないですか?	<input type="checkbox"/>			価格時点を将来時点とすることは、原則として認められていません。将来時点とする場合は、特に必要がある場合で、妥当性が欠くことがないと認められるときであり、「物的状況及び価格形成要因上の特段の変化がないものとする」旨の条件などを付加することが通例です。																						
	価格の種類は何ですか?	<input type="checkbox"/>	鑑定評価書は鑑定評価基準に則った評価です。通常「正常価格」を求めます。このほか、依頼目的に対応した条件により、「限定価格」、「特定価格」、「特殊価格」を求める場合があります。	正常価格	基準に則らない調査では「正常価格」と表示できません。基準に則らない価格等調査は、「鑑定評価書」とは表示できません。																						
	特定価格ではありませんか?	<input type="checkbox"/>	特定価格とできるのは、特別の場合だけです。		価格の種類が特定価格である場合とは、依頼目的が「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」であって、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することになる場合」であり、それについての記述が必要です。これらの要件に該当しない場合は特定価格ではありません。上記に該当しないのに、單に早く売りたいために特定価格とする評価はありません。																						
	鑑定評価を行った日付が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	鑑定評価の手順を完了した日です。	平成**年**月**日																							
	対象不動産の実地調査日が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	対象不動産の現地確認をした日です。	平成**年**月**日																							
	時点間の整合性は?	<input type="checkbox"/>	実地調査日の後に鑑定評価を行った日、鑑定評価を行った日の後に発行日となります。また基本的に価格時点の後が鑑定評価を行った日となります。																								
	実地調査をした不動産鑑定士名が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>		不動産鑑定士 ○○太郎	「実地調査を行った年月日」、「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」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行った範囲」、「実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由」、「確認に用いた資料」、「確認資料との照合事項及び照合結果」、「評価上採用する数量(記載することが一般的)」などが記載されていますか。																						
	立会人氏名、職業が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>	立会人がいないときは、その旨が記載されていますか?	××(株) ▲▲様																							
	実地調査を行った範囲	<input type="checkbox"/>	内覧実施の有無も含め記載されていますか?	公園等を基に境界付近を確認した。																							
	現況確認は?	<input type="checkbox"/>	資料と現況の差異について記載されていますか?																								
依頼目的	当事者間で事実の主張が異なる事項はありませんか?	<input type="checkbox"/>	対象不動産に關し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合は、当該事項及びその取扱いが記載されていますか?		争いのある不動産の場合には、画地の条件など対象不動産に關することのほか、契約条件など評価の前提条件が異なる場合があります。それに伴い価格は大きく変化することになります。																						
	依頼目的が記載されていますか?	<input type="checkbox"/>		担保評価	単に「資産評価」としか記載されていない場合、依頼の背景を検討して、実質的な依頼目的を記載されていることが望ましいです。																						

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説
表題部	鑑定評価の条件	<input type="checkbox"/>	依頼目的に対応した評価条件を明記していますか? ①対象確定条件 ②想定上の条件 ③調査範囲等条件	①対象確定条件 不動産が土地および建物等の結合により構成されているが、その土地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として鑑定評価の対象とすること(独立鑑定評価) ②想定上の条件 ない ③調査範囲等条件 提示された測量図に記載された形状、面積を採用することのほか、格別の条件はない	想定上の条件がある場合は鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点の検討が必要であり、かつ実現性及び合法性の観点から妥当かどうかの検討が必要であり、それに係る記載が必要です。 ・公法上の規制などから開発できないものを開発できるとした想定上の条件は、公的機関の依頼等に限定的です。 ・現物出資を目的とする場合、対象確定条件は現況評価が原則です。例外的に条件設定する場合には、その妥当性が慎重に検討されている必要があります。 ・接道条件が不備で建築不能な土地を建築可能とした条件を付ける場合などは、合理的な理由が必要です。
	鑑定評価書の利用者	<input type="checkbox"/>	「依頼者」「依頼者以外の提出先」「依頼者以外の鑑定評価額の開示先」「鑑定評価額の公表の有無」が記載されていますか? 後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先もしくは開示先が広がる場合、または公表する場合には、「当該提出もしくは開示または公表前に当社宛文書を交付して当社および本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある」が記載されていますか?		
	利害関係等	<input type="checkbox"/>	[対象不動産と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係][依頼者と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係][提出先等と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係]について記載されていますか?	[対象不動産と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない [依頼者と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない [提出先等と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない	利害関係には、現場調査後に親族が所有者であることが判明することもあり、現場調査前には確定できません。
価格に影響のある要因について記載している必要があります。					
地域分析	同一需給圏(市場分析)	<input type="checkbox"/>	対象不動産の近隣地域と代替競争の関係にある地域の範囲とその状況、市場動向、典型的な参加者などが記載されていますか?		対象不動産に関わる市場分析の結果は、対象不動産の地域分析、個別分析の結果とともに、対象不動産の競争力の判断の重要な要素となります。結果として、適用手法の判断、鑑定評価額の決定の大きな影響を及ぼします。
	近隣地域の範囲	<input type="checkbox"/>	近隣地域の範囲と状況が分かりやすく記載されていますか?		
	街路条件	<input type="checkbox"/>	標準的な道路の種別、舗装の別、幅員、系統連続性等が記載されていますか?	標準的街路は、幅員5m舗装市道であり、街路は自然発生的ため曲折して、系統連続性はやや劣る。	
地域分析	交通接近条件	<input type="checkbox"/>	最寄り駅、商業核施設、行政施設等への接近性が記載されていますか?	○○駅へ 南方1.1km スーパー××へ 東方500m ○○市役所へ 東方600m ○○小学校へ 西方300m	
	環境条件	<input type="checkbox"/>	土地の傾斜、地質地盤、供給処理施設、危険嫌悪施設などの状況が記載されていますか?	地勢:平坦、地質地盤は普通 供給処理施設は、上下水道、都市ガス付近に危険嫌悪施設はない	
	行政的条件	<input type="checkbox"/>	都市計画法、建築基準法などの制限や指導が記載されていますか?	都市計画区域内 市街化調整区域 防火地域、地区計画等の指定は無い 建築率60%、容積率200%	
	標準的使用	<input type="checkbox"/>	地域における標準的な使用方法が記載されていますか?	低層戸建て住宅の敷地	
個別分析	街路条件	<input type="checkbox"/>	対象不動産の接する道路の種別、舗装の別、幅員、系統連続性等が記載されていますか?	接面街路は、東側幅員5m舗装市道であり、街路は自然発生的ため曲折して、系統連続性はやや劣る。建築基準法の道路である。	
	交通接近条件	<input type="checkbox"/>	最寄り駅、商業核施設、行政施設等への接近性が記載されていますか?	○○駅へ 南方1.1km スーパー××へ 東方500m ○○市役所へ 東方600m ○○小学校へ 西方300m	
	環境条件	<input type="checkbox"/>	土地の傾斜、地質地盤、供給処理施設、危険嫌悪施設などの状況が記載されていますか?	地勢:平坦、地質地盤は普通 供給処理施設は、上下水道、都市ガス付近に危険嫌悪施設はない。	
	行政的条件	<input type="checkbox"/>	都市計画法、建築基準法などの制限や指導が記載されていますか?	都市計画区域内 市街化調整区域 防火地域、地区計画等の指定は無い。 建築率60%、容積率200%	
	画地条件	<input type="checkbox"/>	対象不動産の形状などが記載されていますか?	画地規模 200.11m <sup>2</sup> (公簿) 間口12m長方形形状の中間画地 セッパックは不要	
	最有效使用は?	<input type="checkbox"/>	土地についての最有效使用について記載されていますか?	(土地) 低層戸建住宅の敷地	最有效使用は原則ひとつです。複数の最有效使用が判断されている場合には鑑定評価額を求めることが難しくなるので、相応の分析と試算が必要となります。
	土壤汚染	<input type="checkbox"/>	土壤汚染について、記載されていますか?	土壤汚染対策法の要措置区域に…、過去地図の調査では…など	
	埋蔵文化財	<input type="checkbox"/>	周知の埋蔵文化財について、記載されていますか?	埋蔵文化財包蔵地に…など	

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説
個別分析	個別的要因について、詳細に記載されていますか？	<input type="checkbox"/>			価格に影響を与える要因について分析する必要があります。 例) ・セットバックが必要な土地について、セットバックに関する記載(増減価要因の記載も)の検討がないものは説明力に劣ります。 ・個別的要因毎の格差の内容が不明(角地、高低差があるか、不整形か等)なものは説明力が劣ります。 ・地目・現況ともに「田」であるが、農地転用等の可能性についての説明が不十分なものは説明力が劣ります。 ・対象地は、2方で道路に接面しながら、個別的要因の記載も増価もないものは説明力が劣ります。
	利用状況のこと	<input type="checkbox"/>	賃貸借について、記載されていますか？		
		<input type="checkbox"/>	賃貸借の内容(契約等)は？		借地権が付着している場合など、賃貸借関係が重要な評価の場合、賃貸借契約に関する記載がないものもしくは不十分なものは説明力が非常に劣ります。特に、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、その取扱いについての記載が必要です。 例) 契約開始が平成2年で新借地借家法施行前であるにも関わらず、定期借地権となっているものは不適当である恐れがあります。 なお、賃貸借の内容等権利の態様は表題部に記載されている場合もあります。
	競争力	<input type="checkbox"/>	対象不動産に係る競争力(市場性)の強弱の判断に関する記載が必要です。		代替競争関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣、競争力の程度の判断は鑑定評価額の決定に大きな影響を及ぼしています。
評価手法	手法の適用	<input type="checkbox"/>	複数の手法を採用していますか？ 適用ができない手法について、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載していますか？		鑑定評価の手法に關し、市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求められています。 なお、結果的に、一つの手法の適用であっても、対象不動産が属する市場の特性について十分な説得力を有すると認められる場合(対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価方式の考え方方が適切に反映されている場合)には、「複数の手法を適用したとみなすことができます。
	取引事例比較法の適用に当たり、適切な取引事例が採用されていますか？	<input type="checkbox"/>	対象不動産の種別類型に応じた適切な取引事例を基に試算価格が求められます。		規模が異なれば、取引される市場が異なることが普通です。対象地と大きく異なる規模の取引事例しか採用されていない場合、十分な検討、分析に関する記載が求められます。
	公的価格との均衡	<input type="checkbox"/>	土地価格を求める段階で、地価公示・標準地(もしくは地価調査・基準地)との規準(比準)がされていますか？		基本は直近の地価公示・標準地との規準が必要であり、できない場合にはその理由を明示する必要があります。
評価手法	試算価格の調整	<input type="checkbox"/>	試算価格の再吟味と試算価格の説得力に関する判断の結果が記載されていますか？ また、一つの手法にとどまっている場合、適用しなかった手法の考え方をどのように参照したか、について記載されていますか？		各試算価格間の乖離が大きい場合、十分な調整が必要です。説明なく平均値を採用しているなどの場合には説明力が劣ります。
	矛盾がありませんか？	<input type="checkbox"/>	試算価格に関する説明と価格の大小の順や地域分析、個別分析での記載と試算価格の信頼性に矛盾がないか、など。		例) ・最有效使用を高層事務所地としているものの、使用されている空積率が基準空積率より著しく低いにもかかわらず、敷地と適応としていると判断し、減価の検討もなされていない場合、不適当である可能性があります。 ・宅地見込地について、控除する方式の適用に際して、熟成度修正の検討がされていないものは不適当である可能性があります。 ・市場性修正が大きい場合に合理的な説明が記されていますか？
	履歴管理票	<input type="checkbox"/>	取引事例の履歴管理票がついていますか？		(公社)日本不動産鑑定士協会連合会では、個人情報保護法に則り取引事例の適正管理を行うため、取引事例の取得、利用に関する追跡調査体制を設けております。 取引事例を適正に取得したことを証する書面でもあり、鑑定評価書には「履歴管理票」の添付が義務づけられています。

・このチェックリストは、鑑定評価書の形式審査を行う場合に最低限考慮すべき項目を列記しました。鑑定評価書以外のものには該当しない場合があります。

・このチェックで問題がないとしても、評価書の内容が正しいことを証するものではありません。

・不動産鑑定士の判断するべき項目は、現場を踏まえ資料を基に検証する必要があります。

・戸建て住宅は土地の外に建物に関する事を明記する必要があるなど、案件に応じて記載項目は増減します。マンション、借地権など物件の内容に即してお考え下さい。

・以下はこのチェックリストの対象外となります。

地価公示(地価公示法による。国が委嘱)

地価調査(国土利用計画法施行令による。都道府県が委託)

固定資産税評価(評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価。市町村が委託)

相続税評価(路線価及び評価倍率を定めるための鑑定評価。国が委託)

競売評価(民事執行法による。国が命令)

詳しくは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又は各都道府県不動産鑑定士協会の不動産鑑定相談所にお問い合わせください。

# 不動産鑑定契約のあり方（受任者選定方式等） に関する基本的見解

この基本的見解は、下記委員から構成される不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームによる提言を受けて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が公式見解として公表するものである。

## 不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チーム 委員等

座長	大橋弘	東京大学大学院経済学研究科教授
委員	富田裕	TM I 総合法律事務所 弁護士 一級建築士
	熊倉隆治	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会会長 不動産鑑定士
	稻野邊俊	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	今西芳夫	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	山下誠之	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会副会長 不動産鑑定士
	長谷川新	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会専務理事
	宮達隆行	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会常務理事
	倉田智史	業務委員会委員長 不動産鑑定士 公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会副委員長 不動産鑑定士

## オブザーバー

古川陽	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課長
池田公隆	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価調査企画調整官

## ワーキング・グループ

佐藤裕人	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会主任研究員
佐藤紀彦	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会理事 業務委員会委員
伊矢野忠寿	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会理事 業務委員会委員
岸本卓也	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会委員
及川季行	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会業務委員会委員
加藤宏樹	公益社団法人日本不動産鑑定協会連合会主任研究員

平成 30 年 5 月 22 日

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

## エグゼクティブ・サマリー

不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームでは、国、地方公共団体が依頼する、公共事業用地の取得、公有地の売却等のための鑑定評価を対象として、契約のあり方（受任者選定方式等）に関する検討を行い、以下の基本的見解をまとめた。

**不動産鑑定評価の依頼にあたっては、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定はなじまず、種々の問題が生じている、あるいは生じる可能性が極めて高いため、適切な受任者を選定できるような契約方式とすべきである。**

### I. 不動産鑑定評価業務の性質

1. 不動産鑑定評価については、不動産鑑定士であれば誰がどのように行っても同じ結果が得られるとは限らない。適切な評価を行うためには、対象不動産の所在する地域への精通性が求められることは当然として、対象案件に適した専門的知識や経験を有し、専門家として十分な手順を尽くしつつ高度な専門的職能を発揮することが必要とされる。

しかしながら、価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価の受任者選定では、専門的知識や経験が考慮されにくい。また、過剰な低価格（報酬）競争が起きることや業務内容に必ずしも合致しない報酬額が事前に固定されることにより高度な専門的職能が発揮されにくくなるため、鑑定評価の質（専門的知識や経験を反映した尽くすべき手順が適切に実施されていること）の低下（手順の欠落や不適当な手順の実施）を招きやすい。

これに対し、多くの場合依頼者は、業務に対する知識や経験が不足しがちのため鑑定評価の質の適否を判断することが難しい。

従って、不動産鑑定業務の受任者選定方式に、価格（報酬）に重点を置いた選定はなじまない。

2. 不動産鑑定業務は、契約の締結までに業務内容の重要な部分が確定しないことが多く、現地調査等の業務を開始してから業務内容やそれに対応する報酬額が確定することが多い。また、契約締結後に業務内容が変更になることが多い。

### II. 鑑定評価受任者選定の問題点

#### 1. 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響

価格（報酬）に重点を置いた鑑定評価受任者選定が行われた場合、上記I.1.の不動産鑑定評価業務の性質による鑑定評価の質の低下が生じると、その鑑定評価書を参考とした国、地方公共団体の不動産売買価格等の信頼性や説明力に影響が生じかねない。

#### 2. 不効率な業務プロセスによる国民経済的損失

上記I.2.に記載のとおり、不動産鑑定業務は、不動産鑑定士が対象不動産の現地確認など業務を開始してから業務内容が確定することが多い。依頼者が、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を行う際には、業務内容と報酬額を業務開始前に確定させる必要があるが、上記の理由により、依頼者単独で業務内容と報酬額を確定して当該選定手続を開始することが困難である場合が多い。そのため、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続では、的確でない業務内容の確定による開始後の業務のやり直しや、依頼者と受任者で同じ調査を繰り返すなどの不効率が生じやすい。

#### 3. 鑑定評価業務の担い手の質の低下による地域社会インフラ機能低下のおそれ

「価格（報酬）に重点を置いた競争による受任者選定方式」では、適正な報酬が確保されにくくなり、今後各地域で鑑定評価業務を担う者の質の低下が生じることが懸念される。

### III. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式

受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項は以下のとおりである。

#### 1. 価格（報酬）に重点を置いた選定でないこと

#### 2. 選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等

#### 3. 従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者の選定に関して依頼者において考慮されるべき事項

① 専門性、能力、実績等

② 地域精通性

③ 人的信頼性

④ 生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスの提案

#### 4. 依頼者において考慮されるべきその他の留意点

① 公平性、透明性、競争性（価格（報酬）に重点を置かない）の確保

② 地域の担い手となる不動産鑑定士の育成・確保

③ 「不動産鑑定評価基準」並びに「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」の遵守（不動産鑑定評価業務の手順の遵守）を妨げないこと

④ 依頼者からの第一段階の鑑定業務の相談に応じた者が引き続き鑑定評価業務の全体を受任することにより、不動産鑑定士の独立性・客觀性を保ち、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行いつつ、重要性の高い第一段階の相談対応が無報酬となることを防止すること

- ⑤ 事後的な業務内容の変更に対し、契約内容の変更を可能とすること
- ⑥ 国、地方公共団体多数が一般に使用している基準により報酬を定めることとし、業務終了後に報酬額を確定させること
- ⑦ その他の地域の実情

上記1.～4.の事項を総合的に勘案して、適切な受任者選定方式を決定することが適切と考えられる。

IV. 鑑定評価の質を確保するための不動産鑑定士自身の役割と事後的なチェックの強化その他公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会等で検討すべき方策

以上

## 目次

I. 基本的見解を作成することとなった経緯	5
II. 不動産鑑定評価の必要性	6
III. 不動産鑑定評価業務の性質	7
IV. 不動産鑑定契約に関する関係法令及び現行の契約実態	8
V. 鑑定評価受任者選定の問題点	9
VI. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式	12
VII. 鑑定評価の質を確保するための不動産鑑定士自身の役割とその他連合会等で検討すべき方策	14

## I. 基本的見解を作成することとなった経緯

### 1. 国、地方公共団体の不動産鑑定依頼

不動産鑑定評価の依頼者は、主として国、地方公共団体等及び民間法人である。このうち国、地方公共団体は、公共事業用地の取得、公有地の売却等のために不動産鑑定評価を依頼し、その手続は会計法及び地方自治法の契約規定に則り行われている。

### 2. 従来の受任者選定方式

このような国、地方公共団体の依頼手続は、従来は特命随意契約が一般的であった。その理由は、不動産鑑定は不動産に作用する価格形成要因を分析し鑑定評価額を評定する一連の業務であるため、その価格形成要因や地域の不動産市場動向に精通し総合的に評価する能力が重要であり、業務を担う最適な不動産鑑定士は限定され、競争入札での選任には馴染み難いことであった。加えて、不動産鑑定は依頼段階では業務内容が不明確な場合が多く、報酬額の事前確定ができにくく競争入札に馴染まないと理解されていたからである。

### 3. 平成18年以降の動き

その後、社会動向の変化により、平成18年8月に「公共調達の適正化について」(財務大臣通知)が発出され、国、地方公共団体の業務の委託において一般競争入札を導入する動きが見られるようになってきた。しかし、こうした動きは、不動産鑑定評価業務の依頼に支障をきたし、不動産鑑定評価の質の低下による国民にとっての経済的損失や不動産鑑定評価に対する社会の信頼の喪失を招き、また不動産鑑定評価業務の担い手が確保できることにより社会インフラとしての不動産鑑定評価制度の持続性が毀損されかねない。

建設工事においては、価格競争優先から品質確保重視への転換が常識となっている中で、不動産鑑定においては、一部ではあるが、価格競争優先の選定が導入されている国、地方公共団体があり、その弊害の予防のための注意喚起を公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下、「連合会」という。)の社会貢献の一つとして行うべきである。

### 4. 本PTによる検討内容

以上を踏まえ、この度、不動産鑑定契約のあり方に関するプロジェクト・チームでは、国、地方公共団体が依頼する「不動産鑑定評価基準」に則った価格等調査(公共事業用地の取得・公有地の売却等のための鑑定評価)を対象として、契約のあり方に関する検討を行った。そして、最近の公共調達のあり方に関する諸研究や公共調達の品質確保に向けた取組みなどの諸成果を踏まえ、国、地方公共団体の不動産

鑑定評価業務の契約(受任者選定)のあり方に関する検討を行い、基本的見解をまとめた。

### 5. 基本的見解作成の目的

この基本的見解を連合会会員にとっての日常の活動の指針となるものとし、国、地方公共団体の関係者との相互理解を深め、地域の実情に応じた環境の整備に連合会、各地域不動産鑑定士協会連合会、各都道府県不動産鑑定士協会(以下、「連合会等」という。)が組織的に取り組むことで、依頼手続の的確性の確保を図り、国民社会に貢献しようと考えるものである。

なお、当然のことながら、諸法令等に抵触しないことに留意しながら行うべきものである。

## II. 不動産鑑定評価の必要性

### 1. 「不動産の鑑定評価に関する法律」・「不動産鑑定評価基準」の制定

不動産鑑定評価制度は昭和37年「公共用地取得に伴う損失補償基準要綱」の策定にあたり、それを補完する制度として提唱され、「宅地難に対処するための諸施策の推進を図り、宅地の流通の円滑化及び宅地価格の安定に資するためには、不動産鑑定評価に関する制度を整備してその発達を図り、合理的な土地価格の形成を可能にする必要がある」とし、不動産鑑定評価制度の確立を提案(要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン;以下「要説」;まえがき)され、昭和38年に法制化された。

翌年、「不動産の鑑定評価基準の設定に関する答申」(旧基準)が出され、昭和44年に不動産鑑定士が規範とする統一的な基準として「不動産鑑定評価基準」が制定された。その後も、平成のバブル経済、バブル崩壊、JREITの創設及びリーマンショックといった社会経済構造の大きな変化に対応すべく、改正が行われてきた。

### 2. 不動産鑑定評価が必要とされてきた背景

「不動産の現実の取引価格等は、取引等の必要に応じて個別的に形成されるのが通常であり、しかもそれは個別的な事情に左右されがちのものであって、このような取引価格等から不動産の適正な価格を見出すことは一般の人には非常に困難である。したがって、不動産の適正な価格については専門家としての不動産鑑定士の鑑定評価活動が必要となるものである。」(不動産鑑定評価基準)

### 3. 国、地方公共団体の行う財産に対する補償、譲渡及び貸付等の規定

① 憲法第29条第3項

「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」

② 財政法第9条

「国の財産は、法律に基づく場合を除く外、これを交換しその他の支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。」

③ 地方自治法第237条第2項

「第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」

これらの法令等により、国、地方公共団体は、「正当な補償」「適正な対価」による売却等が求められており、その根拠として、鑑定評価が利用されている。

公有地の売却・購入価格の妥当性を巡って各地の地方公共団体で起こされている住民監査請求の多くが、鑑定評価書を採って、その売却・購入価格の妥当性を検証の上、売却・購入を決定していることを以て棄却されている実態がある。

### III. 不動産鑑定評価業務の性質

#### 1. 不動産鑑定評価業務の性質

不動産鑑定評価については、不動産鑑定士であれば誰がどのように行っても同じ結果が得られるとは限らない。適切な鑑定評価を行うためには、対象となる土地の位置、形状、環境、収益性、その他当該地域及び過去の取引に関する特殊事情等を総合的に評価する能力（地域精通性）が求められることは当然として、対象案件に適した専門的知識や類似した業務の経験を有し、専門家として十分な手順を尽くしつつ高度な専門的機能を発揮することが必要とされる。

しかし、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定では、専門的知識や経験が考慮されにくい。また、過剰な低価格（報酬）競争が起きることや業務内容に必ずしも合致しない報酬額が事前に固定されることにより、高度な専門的機能が発揮されにくくなるため、鑑定評価の質（専門的知識や経験を反映した尽くすべき手順が適切に実施されていること）の低下（手順の欠落や不適当な手順の実施）を招きやすい。

これに対し、多くの場合依頼者は、業務に対する知識や経験が無いため鑑定評価の質の適否を判断することが難しい。

従って、不動産鑑定評価業務の受任者選定方式に、価格（報酬）に重点を置いた選定はなじまない。

#### 2. 「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」による業務の目的と範囲の確定及び不動産鑑定評価の業務手順

鑑定評価を行うにあたっては「不動産鑑定評価基準」に則り、手続の指針である「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」（国土交通省事務次官通知、以下、「価格等調査ガイドライン」という。）に準拠することが求められる。「価格等調査ガイドライン」においては、契約の締結前に、当該業務の目的と範囲等を確定し依頼者へ文書等（確認書という。）で交付することとされ、また変更が生じた場合は、変更の都度、依頼者に確認のうえ成果報告書（鑑定評価書を含む。）の交付までに変更した確認書を交付することとされている。

これは「業務の目的と範囲等については、契約の締結までに必ずしもすべての内容を確定できるとは限らず、現地調査等を踏まえ変更になる場合も多い」（「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針）ことを前提とした取扱である。「鑑定評価の手順は、フィードバックを通じてより精度の高い、より正確な判断へと到達する過程である。」（要説）という鑑定評価業務の本質に起因する。

業務内容が確定しない例を挙げれば以下のとおりである。

- ・面的に広がりを持つ土地を順次買収する際に、近隣地域を代表する標準的な土地を選定して鑑定評価を行う場合があるが、調査の結果、近隣地域を代表する土地として適当でないことが判明し、評価対象不動産を選定しなおすケース
- ・対象不動産の調査の結果、接面道路との間に他人の土地が存在するために建物建築に際して求められる接道義務を満たさないことから、標準的な土地として適当でないことが判明し、対象不動産を選定しなおすケース
- ・対象不動産の調査の結果、土壤汚染や地下埋設物の存在が疑われ、評価条件の設定や他の専門家の調査が追加的に必要になるケース
- ・宅地見込地としての評価の依頼を受けたが、調査の結果、農地として評価すべきであることが判明するケース

このように、不動産鑑定業務は、現地調査等の業務を開始してからその内容が確定するが多く、契約の締結までに、必ずしもすべての業務内容や業務内容に応じた報酬額を確定できるとは限らない。また、契約締結後に業務内容が変更になることも多い。

### IV. 不動産鑑定契約に関する関係法令及び現行の契約実態

#### 1. 国、地方公共団体の業務委託方法に関する法令

国、地方公共団体の行う財産に関する補償、譲渡及び貸付等に際しての依頼方法

は会計法、地方自治法等の各法令に規定されており、原則として一般競争入札または、指名競争入札により行わなければならない。これらによりがたい場合に随意契約によることができる。

## 2. 現行の国の業務委託方式の実態

国の依頼について、従来、特命随意契約が採用されていたが、平成18年の財務大臣通知「公共調達の適正化」以降、競争性のある依頼方式の採用へ大きく舵を切った。

多くの省庁においては、一定水準以上の業務知識を必要とする企画競争は行われにくいようであり、競争性を追い求めるあまり随意契約から一般競争入札への移行が見られ、その中には、鑑定評価について誤解した仕様書等による入札が行われている例も見受けられる。

その中にあっても財務省・国交省は、鑑定評価の性質と重要性から価格（報酬）のみの競争に馴染まないことへの理解に立ち、一部依頼方式に企画競争を採用している。

## 3. 現行の地方公共団体の業務委託方式の実態

地方公共団体においては地域精通度が鑑定評価の精度を高めることへの理解もあって、特命随意契約を今も採用している例が多い。そこでは、予め一定条件を満たすことにより名簿に登録された者の中から順番に選定して恣意性を排除するなど透明性への工夫が見られる場合もある。

一方ここでも昨今、他業界の不正撲滅などのため、一般競争入札を採用する例が出てきており、後述のとおり重大な懸念がある。

また、中には財政事情により鑑定評価の依頼自体を制限するという地方公共団体も見受けられる状況にあるが、例えば、前述のとおり、公有地の売却・購入価格の妥当性に関する住民監査請求の多くが、鑑定評価により売却・購入価格の妥当性が検証されていることを以て棄却されているという事実がある。

## V. 鑑定評価受任者選定の問題点

一般（指名）競争入札や少額隨契（オープンカウンター方式等）にみられる価格（報酬）に重点を置いた競争による鑑定評価受任者選定がなされた場合を中心に、以下の問題点がある。

### 1. 鑑定評価の質の低下による売買価格等の信頼性や説明力への影響

前記III. 1. 記載の不動産鑑定評価業務の性質により、価格（報酬）に重点を置いた

受任者選定が行われた場合、鑑定評価の質の低下が生じると、その鑑定評価書を参考とした国、地方公共団体の不動産売買価格等の信頼性や説明力に影響が生じかねない。

鑑定評価の質の低下の事例として、以下のような例がある。

① 某公社が複数物件の売却に際して価格（報酬）に重点を置いた受任者選定をした事例で、以下のような鑑定評価の質の低下が報告されている。（国土交通省から複数の不動産鑑定士が懲戒処分等を受けた例）

- ・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しなかった。
- ・ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に示した後に鑑定評価の内容を大幅に変更した理由について合理的な理由が説明できなかった。
- ・実査（現地調査）を実施していなかった。
- ・鑑定評価書の内容に極めて説明不足の点等があった。

② 地方公共団体が、価格（報酬）に重点をおいた受任者選定をしたもので、鑑定評価の質が低下した事例として以下のような例が報告されている。

- A) 対象不動産の面積につき、登記簿面積と実測面積で数倍の開きがあるにも関わらず、現地での確認も行わず登記簿面積を採用して評価した例
- B) 市街化調整区域内の土地で、建物の再建築が不可能であるため建物建築が可能な土地に比べて大幅な価格の低下が見込まれるにも関わらず、そのことを考慮せずに評価した例
- C) 地方公共団体が所有する不動産の売却に際して、特別な条件を設定することなく正常価格の評価を行うのが通常であるにも関わらず、法令上の担保もなく「早期売却を前提」とする合理性を欠いた評価条件を附加して、低価格で評価した例
- D) 道路の拡幅目的での道路用地の買収のための評価において、本来現況（拡幅前）の接面道路の幅員を前提に評価すべきであるにも関わらず、「拡幅後の幅員を前提」とする合理性を欠いた評価条件を付加して、高価格で評価した例

③ 某民間会社の依頼した鑑定評価の質の低下が社会問題となったことを示す事例として、以下が報告されている。

東証1部上場の某社は、不動産鑑定業者による所有不動産の鑑定が適切におこなわれておらず、その鑑定結果に基づき作成していた有価証券報告書等の記載（棚卸資産及び固定資産）に誤りがある可能性があるとして、弁護士らによる第三者委員会を設置した。この第三者委員会は、不動産鑑定士の鑑定は不適

切で、有価証券報告書の訂正が必要との調査結果をまとめた。同社は数期にわたる有価証券報告書などを訂正した。

その第三者委員会が「訂正を要する不動産評価が行われるに至った原因と責任の所在」として当該不動産鑑定に関して指摘したのが以下の諸点であった。

- ・ 安易な専門家選定  
「不動産鑑定士であるということだけを理由に選定して、継続して不動産鑑定を依頼し続け、会社決算の基礎としていた」
- ・ 専門家への不相応な処遇  
「専門家に業務を依頼して、るべき成果を獲得しようとするのであれば相応の費用の支払いは当然必要」  
「専門家によるサービスの提供は、その内容よりも必要となる経費の額が重要であると会社全体が認識していた」  
「このような認識の下では、外部の専門家に業務を依頼するとしても、るべき成果を期待することは困難」
- ・ 不動産鑑定評価書に関する検証手続の不備  
「誰も内容を検証していなかった」  
「業界に携わる者が一目見れば、鑑定評価の内容に誤りが含まれていることが容易に理解できるようなものが存在する。」

## 2. 不効率な業務遂行プロセスによる国民経済的損失

前記III. 2. に記載のとおり、不動産鑑定業務は不動産鑑定士が対象不動産の確認など業務を開始してから業務内容が確定することが多い。鑑定評価業務の依頼者が価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を行う際には、業務内容と報酬額を業務開始前に確定させる必要があるが、上記の理由により、依頼者単独で業務内容を確定して、当該選定手続の一環である業務内容を定める依頼関係書類（仕様書等）の作成を行うことが困難である場合が多い。

同様の理由で、依頼者・受任者側とも、業務開始前に報酬額の見積もりをすることも困難である場合が多い。

また、不動産鑑定業務は、独立性・客観性を強く求められるため、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行う必要性もある。

しかしながら、実態として、依頼者が依頼関係書類の作成時までの作業を、任意の不動産鑑定業者に聞き取り等しながら行い、価格（報酬）に重点を置いた競争により受任者選定を行っている例があり、このような場合には以下の問題点がある。

- ① 鑑定評価の専門家ではない依頼者が、本来鑑定業務そのものである事項について、依頼関係書類を作成していることにより、的確でない依頼関係書類が作成されることが多く、国民経済上無駄を生じさせている。

② 依頼者が、鑑定業者への聞き取り等により適切に依頼関係書類を作成した場合でも、鑑定評価業務を受任した鑑定業者は、鑑定評価基準に則り最初から業務を行うため、依頼関係書類の作成までを担当した鑑定業者とほぼ同様の調査業務を繰り返すことになり、国民経済上無駄が生じている。仮に、仕様書作成までの業務に対する報酬が支払われていても、問題は同様である。

③ 依頼者の聞き取り等に対応する鑑定業者は、重要性の高い業務にもかかわらず結果的に無報酬での対応になる場合がある。また、当初見込んでいた業務量が大幅に増加した場合にも、報酬額が固定されたままの場合がある。適正な報酬が支払われないことは、社会的な資源配分を歪めている。

## 3. 鑑定評価業務の扱い手の質の低下による地域社会インフラ機能低下のおそれ

価格（報酬）に重点を置いた競争による受任者選定方式では、不動産鑑定士の適正な報酬が確保されにくく、経済的基盤が脆弱となり、不断の勉強、鍛錬の意識を削ぐだけではなく、前記のような質の低下で社会の信頼を損なう事案が増えるようになってしまっては、今後、魅力ある職業として有能で誠実な人材の確保を期待することが出来なくなる。

更に、今回主として議論の対象としている公共用地の売買の適正性の確保のための利用以外にも、以下のような分野で不動産鑑定評価制度が利用され、国民社会を支える制度インフラと位置付けられているが、その制度を維持できなくなる可能性がある。

- ① 適正な土地取引の指標とするための評価
  - ・ 地価公示評価（毎年実施、平成 30 年 26,000 地点）
  - ・ 都道府県地価調査（毎年実施、平成 29 年 21,644 地点）
- ② 適正な課税をするための評価
  - ・ 相続税評価（毎年実施、平成 26 年約 34 万地点）
  - ・ 固定資産税評価（3 年に 1 度実施、平成 27 年約 44 万地点）
- ③ その他の評価
  - ・ 人口減少時代の地方創生への対応（コンパクトシティ化などによる、市街地再開発事業の権利調整に際する評価等）
  - ・ 大災害時のローン減免のための担保評価、津波被害地から高台へ移転する際の移転先の価格調査等
  - ・ 今後予想される所有者不明土地への対応

## VI. 適切な受任者を選定するためにあるべき契約方式

受任者選定等の方式に関して依頼者において考慮されるべき事項は以下のとおり

である。

#### 1. 価格（報酬）に重点を置いた選定でないこと（注）

#### 2. 選定プロセスにおける依頼者の能力・事務負担、対象不動産の規模・業務の難易度等

#### 3. 従事する予定の不動産鑑定士及び契約主体の不動産鑑定業者に関して依頼者において考慮されるべき事項

##### ① 専門性、能力、実績等

- 例)・不動産鑑定業者の実績（国交省ホームページ開示情報による。）
- ・不動産鑑定士の研修受講履歴（連合会ホームページ開示情報による。）
- ・不動産鑑定士の実績（自己申告等による。）

更に、依頼者の利便性向上のために、連合会は情報提供の充実に努め続ける。

##### ② 地域精通性

- 例) 地域での公的評価業務の受任実績

##### ③ 人的信頼性

- 例) 公職、団体役員、災害支援等のボランティア等の社会貢献実績等

##### ④ 生産性向上、イノベーション、ワーク・ライフ・バランスのためのバリューエンジニアリング（手順の工夫により質を維持しながらコストを最小限化する方策）の提案

#### 4. 依頼者において考慮されるべきその他の留意点

##### ① 公平性、透明性、競争性（価格（報酬）に重点を置かない）の確保

##### ② 地域の担い手となる不動産鑑定士の育成・確保

- 例)・上記 3.①記載の専門性に関しては、「不動産鑑定評価基準」の改正事項への対応状況など、不斷の研鑽により専門性が適切に維持されているかについての考慮

- ・上記 3.①記載の実績に関しては、必要十分と認められる合理的な根拠のある範囲で考慮

- ・上記 3.④記載の生産性向上、イノベーション等の提案についての考慮

##### ③ 「不動産鑑定評価基準」並びに「価格等調査ガイドライン」の遵守（不動産鑑定評価業務の手順の遵守）を妨げないこと

##### ④ 依頼者からの第一段階の鑑定業務の相談に応じた者が引き続き鑑定評価業務の全業務の全体を受任することにより、不動産鑑定士の独立性・客觀性を保ち、一連の業務に係る手続を不動産鑑定士が主体的に行いつつ、重要性の高い第一

段階の相談対応が無報酬となることを防止すること

※迅速に信頼性の高い受任者を選定する必要がある場合などに有効

⑤ 事後的な業務内容の変更に対し、契約内容の変更を可能とすること

⑥ 国、地方公共団体多数が一般に利用している基準により報酬を定めることとし、業務終了後に報酬額を確定させること

※国、地方公共団体多数が一般に利用している報酬基準は、本来、随意契約による受任者選定が行われている場合の標準的な報酬額算定のために機能していたが、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定においては予定価格（上限価格）として使用されており、その結果として価格（報酬）の低下を通じて鑑定の質の低下を招いている実態がある。

⑦ その他の地域の実情

上記 1.～4. の事項を総合的に勘案して、適切な受任者選定方式を決定することが適切と考えられる。これらによって鑑定評価の質が低下するリスク、不効率な業務プロセスが減少し、鑑定評価業務の担い手の質の低下を防止する効果も見込まれる。

（注）国、地方公共団体によっては、鑑定評価業務の依頼に精通した鑑定官等のスタッフを擁することにより、精度の高い仕様書作成等と価格（報酬）に重点を置いた受任者選定手続を実施している場合もある。しかしながら、このような対応が可能な鑑定官等を擁する公共機関は一部に限られる。

また、このような公共機関の依頼においても、価格（報酬）に重点を置いた選定に該当しない契約方式を採用することにより、仕様書作成等の業務初期段階から豊富な経験や高い能力をもつ不動産鑑定士が高度な専門的職能を発揮することで、より適正な鑑定評価業務が行える可能性がある。

#### VII. 鑑定評価の質を確保するための不動産鑑定士自身の役割とその他連合会等で検討すべき方策

この基本的見解においては、価格（報酬）に重点を置いた受任者選定に、鑑定評価の質の確保の点で問題があることを述べた。もとより、不動産鑑定士自身が、不動産の鑑定評価の社会的公共的意義を理解し、その責務を自覚し、的確かつ誠実な鑑定評価活動の実践をもって、社会一般の信頼と期待に報いなければならないことはいうまでもない。また、連合会等もそのために様々な方策を講じているところであるが、更に鑑定評価の質の確保を図るために前記VI. 記載事項以外に連合会等で検討すべき方策としては、以下が挙げられる。

## 1. 事後的なチェックの強化

- ① 受任者以外の第三者による鑑定評価書交付時の審査体制などの整備
- ② 鑑定評価監視委員会による鑑定評価業務の事後チェックの強化
- ③ 連合会が提供する鑑定評価書のチェックリストの活用により、依頼者が不動産鑑定士・不動産鑑定業者の業務の外形的なチェックを実施

## 2. 依頼者プレッシャー通報制度の拡充

- ① 契約前の通報責任の追加
- ② 依頼者以外の利害関係者を通報の対象者に追加

## 3. 賠償責任損害保険制度の活用

既述のとおり、価格（報酬）重視の受任者選定方式では、受任者による手順の欠落、不適当な手順の実施を招きやすいことを考慮して、適正な受益と負担のバランスを考慮した保険制度に変更

## 4. 生産性向上、イノベーションへの取組

- ① インターネット情報・AIの活用による業務効率化
- ② 業務受任に関する必要書類の作成アプリケーションの利用
- ③ 鑑定評価書等の提供情報のデジタル化

## 5. 内外への啓発活動

連合会等による国、地方公共団体との継続的な意見交換会等を実施することにより、依頼者と不動産鑑定業者の協働により鑑定評価の質を高める。

## 6. 鑑定評価業務の担い手の育成・確保のための一層の取組

適切な受任者を選定するための契約方式のあり方に加えて、鑑定評価業務の担い手の育成・確保のために必要なその他の方策の一層の検討に取り組む。

## 7. 国、地方公共団体との協議等を受けての一層の取組の向上

この基本的見解を取組の第一歩として、今後、連合会等が基本的見解の利用により、国、地方公共団体と適切な受任者を選定する契約方式のあり方について協議等を行った結果については、情報の集約、整理、検討等を行い、一層の取組の向上につなげる。

以上