

令和元年 9 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 9 月 19 日付にて、定款第 13 条に基づき、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. 懲戒処分の内容 戒告

2. 懲戒処分の理由

懲戒被処分者甲が作成した意見書は大規模開発画地を対象地としており、固定資産税課税価格の根拠となる土地価格を求めることを目的に、依頼者の内部資料として作成されているが、一方で、市課税当局が開示・提出先として明示されており、依頼者の内部資料としての記載と矛盾している。本件は第三者への開示・提出を前提とした意見書であり、その他の事情を考慮しても「不動産鑑定評価基準に則らない価格調査を行うことができる場合」に該当せず、「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、「価格等調査ガイドライン」という。）」に違反する。

また、固定資産税等に大きな影響を与えかねない価格等調査を行うに当たっては、評価手法を含む手順等についても十分な検討を行うべきところであるが、本件意見書で行われた検討は不十分で、事実に基づき客観的かつ公正に行われたものとなっていない。

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) 本件意見書は、調査価格が依頼者の内部利用に留まることを理由に挙げて「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」を行っているが、依頼者以外の開示・提出先を依頼者と利害が対立する市課税当局としており、本意見書は内部利用目的には該当しない。また、本意見書は開示・提出先である課税当局による課

税金額の判断に大きな影響を与えることが想定され、公表・開示・提出された場合でも利用者の判断に影響を与えないとは言えないこと等、合理的な理由なく「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」を行っており、価格等調査ガイドラインに違反すること。

- (2) 本件意見書においては、開発法のみ適用して価格等調査を行なっているが、同一需給圏内において代替競争関係にある取引事例が複数存在するにもかかわらずこれを見落としており、開発法で求められた価格の市場性、妥当性を十分に検討したとは認められない。また、開発法による販売総額等の検討が不十分であり、結果的に開発法による価格は妥当とは言い難いこと。

以上