

鑑 86 号  
令和 6 年 10 月 9 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 )

## 国土交通省からの通知に対する対応について

～ 鑑定評価モニタリングに係る立入検査の検査結果（改善を要する事項）～

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、国土交通省不動産・建設経済局地価調査課長より当職宛て、令和 6 年 5 月 13 日付け「[不動産鑑定評価等の適正な実施について](#)」（国不鑑第 3 号）が発出されました。

本会では本通知を踏まえ、適切な改善方策について検討を行い、取りまとめた結果を、令和 6 年 9 月 24 日付け「不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策」として、国土交通省不動産・建設経済局地価調査課長に報告を行いました。

会員各位におかれましては、国土交通省からの通知文の別添「[令和 5 年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容](#)」に掲げられた不動産鑑定士及び不動産鑑定業者において改善すべき事項につきまして、厳守・励行を強くお願い申し上げます。

その際、国土交通省のモニタリングの結果については、従来から同様の指摘が繰り返されているという点もあり、[チェックシート](#)の活用などの方策の他、次のような点に、併せてご留意いただきたいと考えております。

- ① JAREA-e 研修「モニタリング改善内容解説研修」について、本年 11 月上旬にリリースすることを予定しております。会員各位におかれては、これを是非とも受講していただきたいと考えており、その受講を強くお勧めいたします。
- ② また、[実務修習・指導要領テキストの「更地」及び「貸家及びその敷地」の鑑定評価書記載例（記載サンプル）](#)を本会ホームページよりダウンロードすることが可能です。これら記載例も参考として、現行の鑑定評価基準等に適合した鑑定評価書の作成に当たってご活用いただきたいと考えております。

法令、基準等に基づく不動産鑑定評価等の業務を適切に実施し、不動産鑑定の信頼を高めて行くための取組みであり、会員各位のご理解とご協力を改めてお願い申し上げます。

謹 白

(別添：参考資料)

- ・「不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策」(令和6年9月24日付鑑76号)
- ・「モニタリングの状況等の解説」



鑑 76 号  
令和 6 年 9 月 24 日

国土交通省

不動産・建設経済局地価調査課長 殿

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

## 不動産の鑑定評価等の適正な実施に係る対応策

令和 6 年 5 月 13 日付け「不動産鑑定評価等の適正な実施について」にて通知いただきました「令和 5 年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容」につきまして、本会が下記の対応を行うことをご報告申し上げます。

### 記

#### 1. 鑑定評価モニタリング結果及び研修等の周知徹底

- (1) 別添「令和 5 年度立入検査結果を踏まえた改善を要すると認める内容」（以下「改善内容」という。）について、本会ホームページ（会員専用）及びメールマガジンにおいて、速やかに会員に周知した。今後も、鑑定評価モニタリング結果並びに改善内容の解説を目的とした研修の受講やチェックシートの活用が、モニタリングの検査項目となる不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドラインに則した鑑定評価書作成に有効であること等について会員に周知する。
- (2) 改善内容の解説を目的とした研修を近年受講していない会員に対し、内容の重要性を強調するため目立つよう工夫した案内文書を、今年度の当該研修の公開時期に合わせて郵送する。具体的には、上記(1)の内容に加え、案内文書の送付対象となった会員が当該研修を近年受講していない場合が多いこと、立入検査の結果が大変厳しい状況にあること等について案内する。

## 2. 研修の実施

不動産鑑定士に対して、改善内容の解説を目的とした研修を JAREA-e 研修（eラーニング）において実施し、研修内容の理解を深めるため、研修の最後に確認テストを行う。

なお、改善内容において特に例年指摘されている問題点について、より深い理解が得られるよう、研修内容を昨年度、大幅にリニューアルしている。また、都道府県不動産鑑定士協会の要請に応じて当会より講師を派遣し、当該研修をベースとした必要的記載事項等の集合研修を行う。

## 3. チェックシートの整備

過去の指摘事項を受け作成・公表した業務チェックシート及び鑑定業者で行う報告書審査のためのチェックシートについて、内容の一層の整理を進めた後、広く会員に利用されるよう周知する。



## 4. 鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングの実施

鑑定評価品質管理委員会によるモニタリングを実施するとともに、必要に応じて会員に対する助言を行う。

## 5. 倫理規程の周知・倫理規程に基づく行政指導を受けた旨の報告を行った者への対応

国土交通省が行うモニタリングにおいて行政指導を受けた会員を対象に、行政指導があった事実の本会への報告義務の周知等を行う。報告を行った会員に対して、必要に応じて改善策の提出を求め、さらに助言を行う。報告書式は昨年度改定しており、行政指導を受けた会員が具体的にどのような記載を行った結果、どのような指摘を受けたか、より詳細に報告を行う形となっており、これに基づき、より適切な改善方策を会員に周知する。

以 上

- 国土交通省のモニタリング実施結果が、P. 2のとおり  
**大変厳しい状況にあります。**
- モニタリング改善内容解説研修を令和6年11月上旬にリリースする予定です。  
毎年受講することを、**強くお勧めいたします。**
- **基準総論第9章第2節の必要的記載事項の漏れが毎年、指摘され続けています。**  
連合会HPで公開しているチェックシートや記載例を活用してください。  
 CLICK
- 実務修習・指導要領テキストの鑑定評価書記載例（更地・貸家及びその敷地）を  
連合会HPで公開しています。  
 CLICK

# I. 国土交通省 鑑定評価モニタリング 令和5年度の実施結果

CLICK

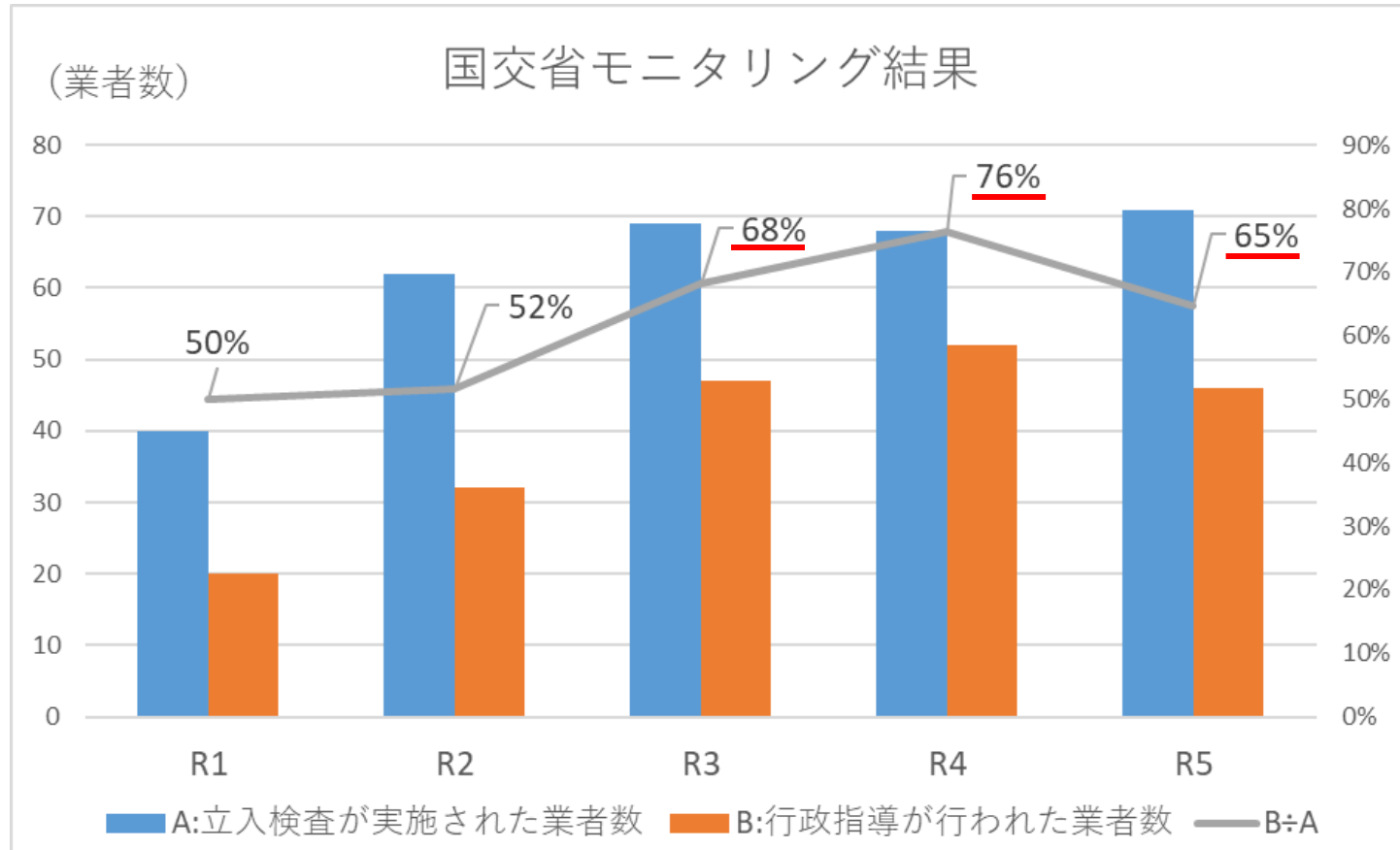
## ①実施の内容

不動産鑑定業者**71**業者に対して  
立入検査が実施されました。

## ②実施結果

改善を要する点が認められた  
**46**業者（鑑定士48名）に対し、  
**行政指導**（※）が実施されました。

65%



(※) 「**行政指導**」は、行政機関による任意の要請です。強制力のある「**行政処分**」の、一つ前の段階です。

## Ⅱ. 国土交通省 鑑定評価モニタリング 検査内容

検査内容は、主に下記①と②。

①不動産の鑑定評価に関する**法律等を守っているか**

②現行の**不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドライン等に従っているか**

例：確認書を交付しているか

詳しくは、  
国交省HPの

不動産鑑定業者を対象とする立入検査実施要綱

CLICK

令和6年度における不動産鑑定業者に関する立入検査等の実施方針

CLICK

Q. 国交省のモニタリングで行政指導を受けたら？

A①. 行政指導を受けた旨を、**連合会に報告**しなければいけません。

必要に応じて、連合会が改善計画のアドバイス等を行うことがあります。

CLICK

■根拠 倫理規程 第8条第3項

価格等調査業務には、鑑定評価業務も含まれます

「会員は、価格等調査業務に関し、「嚴重注意」又は「助言」として

国の行政指導を受けた場合には、その旨をすみやかに別に定める書式により本会に報告しなければならない。」

A②. 嚴重注意レベルの場合は、**地価公示の委嘱に影響**します。

CLICK

■根拠 地価公示調査組織規程 P.2 最上段

評価員の応募要件 四

公示の評価書だけでなく、  
**一般の評価書**の内容も、公示の委嘱に影響する

「過去1年間に国から鑑定評価等業務に関して**行政指導**（ただし、助言その他これに類するものを除く。）

**を受けたことのない者であること。**」

A③. 行政指導に従わない、又は解消されない場合は、**行政処分**に発展するおそれがあります。