

令和7年3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7年3月19日付けにて、定款第13条の規定に基づき、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. 懲戒処分の種類 定款によって会員に与えられた権利の停止（3ヶ月）

2. 懲戒処分の理由

甲は、継続賃料の評価において新規の賃貸借を前提とするよう、依頼者より強く要請されたが、依頼者プレッシャーとは感じず、自らの判断で評価を実施した。しかし、新規の賃貸借を前提とするのであれば、新規賃料として評価すべきであり、依頼者にその旨を申し入れるか、理解が得られない場合は依頼を謝絶すべきであった。

このような経緯を踏まえて、甲が発行した不動産鑑定評価書は、不動産鑑定評価基準及び実務指針等に則らず、適正を著しく欠くものである。

また、不動産鑑定士が保持すべき公平妥当な態度を逸脱し、依頼者に偏った恣意的な評価を行った結果、鑑定評価額が著しく過大となり、不動産鑑定士としての品位及び信用を傷つける行為に及んだ。

これにより、甲は定款第13条第1項第2号及び第3号、懲戒規程第4条第2号及び第3号、倫理規程第8条第1項及び第2項並びに倫理規程第9条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、以下のとおりである。

- (1) 継続賃料の鑑定評価であるにも関わらず、現行賃料を前提としていない。また、「期待利回りとは新規地代にかかるものである」と記載しているにも関わらず、期待利回りをそのまま継続賃料利回りとして採用しており、直近合意時点における基礎価格に対する純賃料の割合を踏まえていない等、不動産鑑定評価基準に則った評価を行っていない。

- (2) 継続賃料の鑑定評価におけるいわゆる必要的記載事項のうち、賃貸借等の契約内容（権利の態様）の確認、直近合意時点、継続賃料固有の価格形成要因の分析に係る記載がない。また、直近合意時点以降において、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案する必要があるが、これらの記載がない等、不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準に関する実務指針に則った記載を行っていない。
- (3) 合理的な理由なく差額配分法及びスライド法を適用せず、利回り法のみ適用している。
- (4) 期待利回りを度々上方修正しているが、合理的な根拠がない。また、現行賃料を「山林・原野としての賃貸借は妥当ではない」と否定しているにも関わらず、現行賃料を前提とした従前実績純賃料利回りと、査定した期待利回りとを比較し、いずれか高い方を継続賃料利回りとして採用する等、極めて恣意的な評価を行っている。
- (5) 必要諸経費等として、基礎価格から固定資産税相当額を査定しているが、実際の所在市町村交付金の水準を考慮せず、著しく過大に査定している。
- (6) 上記のとおり、依頼者に偏った恣意的な評価を行った結果、鑑定評価額は現行賃料と著しく乖離し、公平妥当性を欠いている。

以 上