

令和2年7月21日

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 様

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会

会長 関野 肇

ご 依 頼

謹啓 時下、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当協会では、学校法人森友学園に関連する不動産鑑定評価書が社会問題となっていたことから、その受発注過程や評価過程などを調査・検討することにより、業界として解決すべき課題や再発防止策を提言し、今後の鑑定評価業務に活かすとともに、国民の鑑定評価に対する信頼回復を図ることを目的として、昨年11月に、「森友学園案件に係る不動産鑑定等に関する調査委員会」を設置し、外部の弁護士2名、鑑定士2名の委員に調査を委嘱しました。そして、本年5月14日に調査報告書を受け取ったところです（冊子を同封しております）。

調査報告書においては、当協会及び不動産鑑定士の業務実施方法に関し検討課題の提言をいただいております。当協会としましては、これらの提言を真摯に受け止め、国民の鑑定評価に対する社会的信頼を回復・向上させるべく、必要な対応を行う努力を続けていく所存です。ただ、提言の中には不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドラインの解釈に関する統一見解の検討を要請するものなど、当協会のみでは解決できない不動産鑑定業界全体に関わるものが多く含まれております。そこで、下記事項につきまして、貴協会の所掌委員会においてご検討・協議し、その検討結果を公表していただきたいと思いますと考えております。貴協会におかれましては、業界の健全な発展のため、何卒ご協力をよろしくお願いいたします。

記

貴協会において検討、公表いただきたい事項は下記の通りです。

- (1) 鑑定評価の基本的用語・概念等の統一の見解
 - ・依頼目的と対象確定条件の関係に関し、独立鑑定評価が行える場合とは具体的にどのような場合か（調査報告書 P31、36）
 - ・買戻特約登記がある土地の鑑定評価等のあり方（同 P33～36）
 - ・賃料（地代）評価における土地の「最有効使用の判定」及び「地域分析」「標準的使用」について、賃貸借による制約を受ける条件下での概念となるか（同 P20～23）。

- (2) 想定上の条件を設定し、当該条件が設定されない場合の『価格』等の参考事項を付記等において記載すべき（基準総論第9章第2節）場合とはどのような内容を前提としているのか（同 P25～29）。

- (3) 審議会等の公的委員である不動産鑑定士が審議対象となった不動産の鑑定評価を依頼されるケースにおいて、いかなる場合に価格等調査業務受任を見合わせるべきか、あるいは、このようなケースに関らず、いかなる場合に利害関係有りとして記載すべきかについての具体的指針の策定（同 P47）。

謹白