

森友学園案件に係る不動産鑑定等に関する
調 査 報 告 書
(概 要 版)

2020年5月14日

森友学園案件に係る不動産鑑定等に関する調査委員会

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会 御 中

森友学園案件に係る不動産鑑定等に関する調査委員会

委員長 井 上 圭 吾
(弁護士)

委 員 安 部 将 規
(弁護士)

委 員 佐 藤 紀 彦
(不動産鑑定士)

委 員 伊 藤 定 幸
(弁護士・不動産鑑定士)

目次

本調査の概要.....	1
1 当委員会設置に至る経緯.....	1
2 調査主体.....	1
3 調査目的・調査の範囲.....	1
4 調査の期間.....	2
5 調査方法.....	2
6 調査の前提及び制限事項.....	3
提 言.....	4
1 はじめに.....	4
2 当協会への提言.....	5
3 不動産鑑定士の業務実施方法に対する提言.....	6
提言に至った理由の要旨.....	8
1 価格等調査業務の受任者選定及び受任の過程並びに価格等調査報告書の記載について.....	8
2 賃貸借期間50年とする価格調査の依頼について.....	11
3 仕様書及び鑑定評価書等における「最有効使用」の記載について.....	12
4 契約条件（借地期間等）の変更と地域分析の関係について.....	14
5 鑑定評価額のほかに意見価額の記載があることについて.....	15
6 鑑定の依頼目的の確認及び対象確定条件の設定について.....	18
7 買戻特約付き不動産の鑑定評価について.....	19
8 地下埋設物の有無に対する言及について.....	20
9 対象不動産に関与した不動産鑑定士による鑑定評価の是非について.....	21

<用語・略称一覧表>

本文中の用語は、以下の意味で用いられるものとする。

用語	内容
対象不動産	所在 豊中市野田町 地番 1501番 地目 宅地 地積 8770.43平方メートル
X鑑定評価書	平成27年1月16日付不動産鑑定評価書（X鑑定業者発行、担当：A不動産鑑定士）
X価格調査報告書	平成27年4月27日付価格調査報告書（X鑑定業者発行、担当：A不動産鑑定士）
Y鑑定評価書	平成28年5月31日付不動産鑑定評価書（Y鑑定業者発行、担当：B不動産鑑定士）
Z鑑定評価書	平成28年8月10日付不動産鑑定評価書（Z鑑定業者発行、担当：C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士）
X鑑定業者	A不動産鑑定士が代表を務める鑑定業者
Y鑑定業者	B不動産鑑定士が経営する鑑定業者
Z鑑定業者	C不動産鑑定士が代表を務め、D不動産鑑定士が所属する鑑定業者
連合会	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
森友学園	学校法人森友学園
会計検査院報告書	会計検査院が平成29年11月に作成した会計検査院法第30条の3の規定に基づく報告書「学校法人森友学園に対する国有地の売却等に関する会計検査の結果について」
不動産鑑定評価基準	国土交通省「不動産鑑定評価基準」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成26年5月1日一部改正）
不動産鑑定評価基準運用上の留意事項	国土交通省「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成22年3月31日一部改正、平成26年5月1日一部改正）
価格等調査ガイドライン	国土交通省「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」（平成21年8月28日、平成26年5月1日一部改正）
ガイドラインの取扱いに関する実務指針	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員会「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針（平成26年9月。平成27年3月18日修正）

要説	「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会監修、鑑定評価基準委員会編著（2018年5月21日改題版第5刷（住宅新法出版））
----	---

*本文中の下線部は、当委員会で付したものである。

本調査の概要

1 当委員会設置に至る経緯

公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会（以下、「当協会」という。）は、森友学園への国有地売却を巡って不動産鑑定評価書等の信頼性が問題として取り上げられたことから、その鑑定評価等の受任に至る経緯や評価過程並びにその成果品などを調査・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性の維持・向上を図ることを目的として、当協会と利害関係を有しない外部の弁護士及び不動産鑑定士で構成する調査委員会（以下「当委員会」という。）を設置し、本調査を依頼することとした。

かかる依頼を受けた当委員会は、2019年11月22日から本調査を開始した。

2 調査主体

調査主体である当委員会の構成は、以下のとおりである。

委員長	井上 圭吾	弁護士 アイマン総合法律事務所（大阪弁護士会所属）
委員	安部 将規	弁護士 アイマン総合法律事務所（大阪弁護士会所属）
委員	佐藤 紀彦	不動産鑑定士 株式会社資産管理評価研究所 （一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会所属）
委員	伊藤 定幸	弁護士 荒井・今泉法律事務所（仙台弁護士会所属） 不動産鑑定士 伊藤不動産鑑定事務所（一般社団法人 宮城県不動産鑑定士協会所属）

当協会は、当委員会に調査方法等を一任し、当委員会は、調査報告書の客観性を保つため、自らの判断で調査方法等を決定し、自らの起案権をもって本報告書を作成した。

当委員会の構成員は、いずれも弁護士または不動産鑑定士である。各構成員はこれまで当協会とは利害関係を有していなかった者であり、当協会理事による面談を踏まえ、当協会から選任されたものである。

3 調査目的・調査の範囲

本調査の目的及び調査の範囲は、以下のとおりである。

- ① いわゆる森友問題に関連する以下の不動産鑑定評価（調査報告等を含む。以下、同じ）の評価方法及び内容に関する調査検討
 - ア 平成27年1月16日付X鑑定評価書（担当不動産鑑定士A）
 - イ 平成27年4月27日付X価格調査報告書（担当不動産鑑定士A）
 - ウ 平成28年5月31日付Y鑑定評価書（担当不動産鑑定士B）

エ 平成28年8月10日付Z鑑定評価書（担当不動産鑑定士C、D）

- ② 前記①不動産鑑定評価等の受任者選定及び受任過程等に関する調査・検討
- ③ 前記①②の調査・検討を踏まえた業務改善方策等の提言
- ④ 調査報告書の作成、提出
- ⑤ その他当委員会が必要と認めた事項

当委員会は、当協会から独立した立場で、当協会及びその会員並びにそのステークホルダーのために、中立・公正で客観的な立場から調査・検討を行った。

なお、本調査は、各鑑定評価書等にかかる関係者の法的責任や懲戒相当性等の有無やその内容の検討等を目的とするものではないことを付言する。

4 調査の期間

本報告書に反映された調査の期間は、2019年11月22日から2020年5月13日までである。

5 調査方法

当委員会は、その判断の下、上記調査期間において、関係者に対する事情聴取等、以下に記載した方法により、本調査の目的を達するに必要と考えられる調査を実施した。

(1) 関係者に対する事情聴取等

当委員会は、各鑑定評価書の作成者である不動産鑑定士に対しヒアリングを行い、当委員会が抱いた鑑定評価書の疑問等について、直接質問し、また事実関係を把握することが必要であると考え、当協会を通じて各鑑定評価書を作成した各不動産鑑定士にヒアリングへの協力を依頼した。

しかしながら、2名の不動産鑑定士にはヒアリングを実施したが、1名の不動産鑑定士についてはその意向を踏まえ書面による質疑応答となった。1名の不動産鑑定士は、ヒアリング依頼に対し書面及び面談のいずれにも応じる意思がないとのことであったため、当委員会は不動産鑑定評価書の記載およびその他各種書面による調査のみにとどめざるを得なかった。

(2) 資料検討

当委員会は、当協会から各鑑定評価書等、各種規程集、当協会が情報公開などによって取得した書類その他各種資料を入手し、その内容につき調査・検討を行った。

(3) 質問状の送付

当委員会は、各鑑定評価書等の作成経緯等を確認するため、当協会を通じてX鑑定評価書、X価格調査報告書及びY鑑定評価書の依頼者である近畿財務局並びにZ鑑定評価書の依頼者である森友学園の当時の代表者に質問状を送付したところ、森友学園の当時の代表者からは書面による回答が得られたが、近畿財務局からは調査

期間内に回答はなかった。

6 調査の前提及び制限事項

本報告書の記載事項は、開示を受けた資料等が全て真正かつ完全な原本の正確な写しであることを前提として、当委員会が委嘱事項に関して限られた時間内において実施した調査の範囲内で判明したものに限定される。

また本調査は、強制調査権限に基づくものではなく、当協会があらかじめ情報公開制度等により入手した資料や関係者の任意の協力による事情聴取及び提供資料に基づいている。

当委員会は、各鑑定評価書等の写しを受領し、これに基づき調査を行ったが、本報告書は、各担当不動産鑑定士の懲戒相当性を検討するものではないことから、担当不動産鑑定士等の名称を匿名としている。ただし、報告書の内容については、本報告書の内容を理解するに必要な限度で具体的に記載している。

本報告書を閲覧・利用される場合には、上記事項を十分に認識の上、自らの責任で利用されたい。

提 言

1 はじめに

不動産の価格を把握する方法としては、不動産鑑定評価額のほか、固定資産税評価額、路線価、公示価格、基準地価格などがあるが、最終的な拠り所となるのは「不動産の鑑定評価に関する法律」によって専門家として認められた不動産鑑定士が作成する不動産鑑定評価書による鑑定評価額である。その意味で、不動産鑑定評価額は社会における通用性があり、不動産鑑定評価制度は社会におけるインフラであって、その信用性を維持し、高めることが必要である。

不動産鑑定制度を支える不動産鑑定士は、不動産鑑定制度の信用性を維持し高める主体であり、依頼者との信頼関係を維持しつつ専門家として責務を果たすことが求められている。この二つの要請は、同調的な場合もあるが、対立的な要素も含んでいる。依頼者との信頼関係を維持するために安易に依頼者の要望に応じることは、専門家としての責務に反する場合があります、この両者の緊張関係を自覚して職務を行うことが求められている。

当委員会の調査においては、依頼者プレッシャーの有無までは確認できず、また、評価を担当した各不動産鑑定士において、依頼者の意向をどこまで汲み取り、忖度したのかを把握することはできなかった。しかし、本件の各鑑定評価書等に共通するのは、何れも意図的とは断定できないが、依頼者側の意向に沿うかたちで鑑定評価書等が作成され、結果として各成果品が依頼者に都合良く利用され、あるいは利用される恐れがあったという現実である。それは、とりもなおさず、国有財産の賃貸、処分の場合においては国民の利益に反し、大阪府私立学校審議会への提出の場合においては、私立学校の経営に必要な財産の価格の把握を誤らせることになり、不動産鑑定評価制度に対する国民・府民からの信頼を毀損する結果に繋がるものと言わざるを得ない。不動産鑑定士が作成する鑑定評価書等は、眼前の依頼者や利用者を満足させるだけではなく、社会からも合理的であるとの評価を受けるものでなければならない。

当然のことながら、不動産鑑定士が意図的に依頼者に迎合し、不当な鑑定評価等を行うことは論外である。しかし、本件では、不動産鑑定士に悪意がないとしても、悪意ある依頼者又は不動産鑑定制度の趣旨や価格等調査業務を正確に理解せず、あるいは十分に理解しない依頼者が不動産鑑定士の作成した成果品の都合のよい部分のみを利用しようとするのに対し、不動産鑑定士があまりにも無防備または慎重さを欠いていることが明らかになった。今回の国有地売却を巡って表面化した不動産鑑定上の問題に関しては、個々の不動産鑑定士の問題あるいは近畿財務局や森友学園という依頼者側の特異性に起因すると捉えるのではなく、不動産鑑定士が社会から求められている専門性や責務について改めて問い直し、鑑定評価制度の土台となる社会的信頼を

維持・向上させる契機として活かしていくべきと考える。そのような観点から、一般の調査において、当委員会が検討した今後の方策または検討課題を次のとおり提言する。

2 当協会への提言

当協会は、次項3記載の各事項について会員に周知しその理解を促すとともに、連合会等と協力する等したうえ、以下の事項につき対応すべきである。

(1) 依頼者・利用者等に対する不動産鑑定評価制度等についての理解促進

原因が依頼者の悪意あるいは不案内等によるものであるかは別にして、依頼者が不動産鑑定評価基準等に整合しない仕様に基づき鑑定評価書等の作成を不動産鑑定士に依頼し、あるいは鑑定評価制度の趣旨を逸脱して鑑定評価書が依頼者に都合よく利用される場合があることに鑑み、当協会は、国や地方公共団体など鑑定評価書を定期的かつ頻繁に利用する団体等に対し、不動産鑑定評価制度の趣旨や不動産鑑定評価基準及び各ガイドライン等の内容の理解を促進するための活動を行い（例えば、上記団体宛ての要望書の提出、研修の実施、パンフレットの配布、受任者選定手続における不動産鑑定士の関与等）、依頼者が不動産鑑定士に適切に鑑定を依頼しあるいは鑑定評価書等を適正に利用するように、働きかけを行うべきである。

(2) 鑑定評価の基本的事項や基本となる用語・概念等に係る統一的見解の提示

独立鑑定評価ができる場合や買戻特約登記がされた不動産の鑑定評価のあり方等のように鑑定評価の基本的事項であるにもかかわらず、これまで連合会等において深く検討されてこなかった点が見受けられたこと、また、最有効使用の意味や地域分析のあり方等のように不動産鑑定評価基準にある基本的用語・概念等につき異なる見解が提示されるなどしたことを踏まえ、鑑定評価制度に対する信頼を確保するため、鑑定評価の基本的事項や基本となる用語・概念等について、当協会は、統一的な見解を示すようにすべきである。

(3) 依頼者ニーズに対する対応の検討

当協会は、不動産鑑定士がどのような場合に不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができるか（価格等調査ガイドラインI.4）、あるいは想定上の条件等を設定のうえ鑑定評価を行った場合において、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきときがいかなる場合か（不動産鑑定評価基準総論第9章第2節II）等、依頼者ニーズの多様化に伴って生じる、鑑定評価または不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の選択やそれらへの具体的対応、記載内容等の課題につき、不動産鑑定士の採るべき対応を検討し、具体的な指針を策定すべきである。

(4) 利害関係などに対する不動産鑑定士の対応

不動産鑑定評価制度は不動産の適正な価格形成に資するという公共的使命を有し

ており、当該制度を支える不動産鑑定士は、良心に従い誠実に業務を行うことを求められる（不動産の鑑定評価に関する法律第5条）。また、不動産鑑定士は、公平妥当な態度を保持し、縁故もしくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときには、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないとされ（不動産鑑定評価基準総論第1章第4節）、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は対象不動産や依頼者、提供先等との利害関係等の有無及び内容を鑑定評価書に記載することを求められている（同基準総論第9章第2節IX）。しかし、いかなる場合に鑑定評価を引き受けるべきでないか、またいかなる場合に鑑定評価書に利害関係等を有りとして記載すべきかについては必ずしも明らかではない。

本件では、国の審議会の委員に就任している不動産鑑定士が、当該審議会において売却のため審議対象となった不動産につき売却後に購入者からの依頼により鑑定を引き受けた事例が見受けられたが、当協会は、不動産鑑定評価に対する社会一般の信頼と期待に応える観点から、上記事例のような場合を含め、いかなる場合に鑑定評価の受任を見合わせるべきか、あるいはいかなる場合に鑑定評価書に利害関係等を有りとして記載すべきかを検討し、具体的な指針を策定すべきである。

3 不動産鑑定士の業務実施方法に対する提言

不動産鑑定士は、価格等調査業務を引き受け、鑑定評価等を行うにあたっては以下の事項につき遵守し、あるいは対応に努めるべきである。

(1) 依頼者への慎重な対応

不動産鑑定士は、依頼者が公的機関のように一般に信頼性が高いと考えられる者であっても、依頼者が悪意あるいは不動産鑑定評価制度の趣旨や不動産鑑定評価基準等を正確に理解しない等の原因により、不動産鑑定士が作成する成果品やその記載の一部を自らに都合よく利用する可能性があることを常に念頭に置いたうえで、慎重に価格等調査業務の受任及び鑑定評価等を行うべきである。

(2) 価格等調査業務の受任に当たっての手続き遵守

不動産鑑定士は、価格等調査業務を受任するにあたっては、不動産鑑定評価基準及び価格等調査ガイドライン等の趣旨に則り、たとえ仕様書が交付される場合であっても、契約の締結前に、当該業務の目的と範囲等を具体的に確認の上確定し、依頼者と「依頼書兼承諾書」及び「確認書」を授受することを徹底すべきである。

(3) 価格等調査業務にかかる依頼目的・依頼背景の具体的な把握

不動産鑑定士は、価格等調査を行うに際し、漫然と依頼者が説明する形式上の依頼目的に基づき価格等調査を行うのではなく、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査のいずれが適切かを検討し、また、依頼者及び鑑定評価書等の利用者の利用目的の実態に即して鑑定評価等の条件設定を含む基本的事項の確定を行うことができるよう、依頼の背景を含めて依頼目的を

詳細かつ具体的に把握するよう努めるべきである。

(4) 鑑定評価書等において価格を記載することに対する専門職業家としての責任

不動産鑑定士は、不動産鑑定士が作成する鑑定評価書や価格調査報告書に記載された価格が不動産鑑定の専門家が鑑定した価格として社会において利用され通用するものであることから、鑑定評価書や価格調査報告書に記載する価格については、依頼者や利用者の誤解を生まないようにその価格の意味を明瞭に記載すべきである。

(5) 鑑定評価基準等の遵守

不動産鑑定士は、不動産鑑定士に対する信頼と期待に応えるため専門職業家として細心の注意をもって、用語の使用方法や記載事項等を含めて不動産鑑定評価基準や価格等調査ガイドライン等を遵守することを徹底すべきである。

(6) 関与不動産鑑定士の利害関係の検討及び価格等調査業務受任の要件

不動産鑑定士は、価格等調査業務を行うにあたっては、対象不動産や依頼者との間で利害関係がないか慎重に検討し、仮に直接の利害関係がないとしても、不動産鑑定士として中立の立場から公正・公平な鑑定評価を行うことが可能であるか、また社会から見て公平性や公正性に疑義を持たれる懸念がないか、すなわち、鑑定評価制度や不動産鑑定士に対する社会一般の信頼と期待に応えることができるかとの観点から慎重に検討のうえ、鑑定評価の受任の可否を判断すべきである。

以上

提言に至った理由の要旨

1 価格等調査業務の受任者選定及び受任の過程並びに価格等調査報告書の記載について

(1) 価格調査業務の受任について

ア 問題点(価格等調査業務の受任者選定及び受任の過程等)

近畿財務局は、対象不動産につき、平成 26 年 11 月 26 日、見積り合わせの結果を踏まえ、X鑑定業者に対し、事業用定期借地権(期間 10 年間)を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料の鑑定評価業務を委任し、これを受任したX鑑定業者は、平成 27 年 1 月 16 日付でX鑑定評価書を提出した。

その後、近畿財務局は、平成 27 年 4 月 16 日、X鑑定業者に対し、定期借地権(期間 50 年間)を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料を鑑定評価すること及び当局が提示する「地盤調査報告書」のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価することの条件を変更追加した場合の正常賃料(年額)の価格調査報告書の作成を委任し、これを受任したX鑑定業者は、平成 27 年 4 月 27 日付でX価格調査報告書を提出した。

そのうえで、近畿財務局は森友学園に対する対象不動産の賃貸に当たり、X価格調査報告書の結果である正常賃料から公租公課相当額を控除するなどして貸付料予定価格を決定し、その後平成 27 年 4 月 28 日に 8 回の見積り合わせを行ったうえで森友学園に対する貸付価格を決定した。しかし、不動産鑑定士が不動産の価格等を調査するに当たっては不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことが原則であることから、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うこととしたことの当否について検討する必要がある。

イ 価格調査報告書で対応したことの妥当性

A不動産鑑定士は、本件においては、価格調査報告書によることができると判断し、近畿財務局から不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査業務を受任し、X価格調査報告書を作成した。かかる判断の理由について、A不動産鑑定士は、「国である機関」が発注するのであれば、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査ができるものと判断したと説明している。

しかし、価格等調査ガイドラインは、不動産鑑定士が不動産の価格等を調査するに当たっては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを原則としている。

不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査が可能な場合は、価格等調査ガイドライン I. 4①～⑤の場合に限定されており、また、連合会ホームページの鑑定評価制度の見直しQ&Aでは、区市町村から公有財産処分のための評価を価格意

見書で依頼があった場合は、依頼目的からみて、鑑定評価の信頼性向上のため、原則として鑑定評価基準に則った鑑定評価で対応すべきと考えられる旨が述べられている。

また、国が普通財産の貸付を行う場合、各種通達等に基づき、各財務局より不動産鑑定士に対し賃料（貸付料）に係る価格等調査が依頼されることがある。この場合において、各財務局が通達に示された所定の算定基準等に依り、自ら貸付料を算定するのではなく、専門職業家たる不動産鑑定士に価格等調査の委任を行うときは、国有・公有財産の使用や処分に伴うものとして、評価の結果が利用者の判断に大きな影響を与えることが通常なのであるから、不動産鑑定士は安易に不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査業務として引き受けるべきではない。

したがって、本件において、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査が可能か否かについては、単に、「国の機関」が発注するという点に依拠するのではなく、慎重な検討が必要であったと考える。

ウ 今後の取り組み

今後は、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うにあたっては、価格等調査ガイドラインⅠ．４①～⑤のいずれの事項に該当するかについて検討することによりそれが適切であるか具体的に検討すべきである。

(2) 成果物の性格等に関する調査価格等の近傍への表記について

ア 問題点(不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨の記載の欠如)

X価格調査報告書には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨の記載がないところ、その当否について検討する必要がある。

イ X価格調査報告書の記載

価格等調査ガイドラインが「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」を「調査価格等の近傍など分かりやすい場所に記載する」ことを求めたのは、利用者は調査報告書の中で調査価格等が最大の関心事であるところ、最も目に触れやすい調査価格等の近傍に注意喚起を促すことによって、利用者による調査報告書の誤った解釈を防止する点にあると考えられる。

それゆえ、価格調査報告書においては「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨」の記載は重要で、X価格調査報告書においても、これを記載すべきであり、あわせて、価格等調査ガイドラインⅢ．３(5)に基づき、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性を記載すべきであった。

ウ 今後の取り組み

今後は、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査報告書を作成するにあつ

ては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある旨を記載することを徹底し、依頼者や関係者が鑑定評価による結果と等しい信頼性があると誤信して利用することのないよう、十分留意すべきである。

(3) 「正常賃料」の記載について

ア 問題点（調査価格等を「正常賃料」と記載したことの妥当性）

X価格調査報告書の調査価格等は、鑑定評価の結果ではないが、「正常賃料」と表記されているところ、かかる記載の当否について検討する。

イ X価格調査報告書の記載

X価格調査報告書は、平成27年4月27日付で発行されたものであり、ガイドラインの取扱いに関する実務指針によれば、賃料の価格等調査の場合には、鑑定評価基準に定められる正常賃料と表記するのではなく、不動産鑑定評価による賃料と誤認しない方法で記載すべきであった。

X価格調査報告書が国有地賃貸借の際の賃料を決定するための資料とされた点に鑑みると、仮に調査価格等を正常賃料以外の表記としていたならば、鑑定評価によるべきか、あるいは不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査によるべきかについて、依頼者と受任者双方において検討する契機となった可能性があるように思われる。

ウ 今後の取り組み

今後は、上記ガイドラインの取扱いに関する実務指針通り、鑑定評価基準に則らない価格等調査においては、「正常価格」「特定価格」「正常賃料」等の鑑定評価基準に定める価格等の種類の表示は行わないよう徹底し、依頼者や関係者が鑑定評価による結果と誤解することのないよう、十分留意すべきである。

(4) 小括～不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査における今後の留意点

ア 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査において、価格等調査ガイドラインが上記(1)～(3)を求める趣旨は、いずれも利用者に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と誤解させないようにすることにあると考えられる。

そして、価格等調査ガイドラインが遵守されなければ、利用者による誤解の可能性は高まることから、たとえ依頼者にとって不都合な記載であっても明記することを徹底する必要がある。

イ この点、会計検査院報告書57頁は、近畿財務局がA不動産鑑定士に対して再度価格等調査を依頼した理由を説明した経緯について、「その後、同月（※当委員会注：平成27年3月）に、森友学園から近畿財務局に対して、本件土地が地耐力の劣る地盤であることを示すボーリング調査結果が提出された。これを踏まえ、近畿財務局は、①本件土地が軟弱地盤であることは、国が1回目の予定価格決定

のために行った鑑定評価業務の委任時には認識していなかった事実であること、
② 10年間の定期借地契約であっても売払い前提であり、学校の校舎という長期間の使用に耐え得る建物の建設を目的とする実情があることなどの理由から、本件土地が軟弱地盤であること及び長期間（50年）の定期借地契約を前提とすることを鑑定評価条件に追加するなどして、同年4月16日に不動産鑑定評価基準に準拠した価格等調査業務を、随意契約により、1回目と同じ不動産鑑定業者に委託した。』と記しており、価格等調査ガイドラインについては触れていない。

前記のとおり、X価格調査報告書には価格等調査ガイドラインに抵触すると考えられる記載が複数あるところ、会計検査院が事後的に行った検証においてさえも、価格等調査ガイドラインについて触れられていない。このことは、依頼者側においては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査との峻別がされておらず、価格等調査ガイドラインの存在及びその重要性について、いまだ十分に周知されていない証左と考えられる。

したがって、価格等調査ガイドラインについては、その内容及び趣旨を依頼者や利用者となるものに対し、十分周知するよう努める必要があると考える。

ウ X価格調査報告書の作成年月日は平成27年4月27日で、価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針が改正され、正常賃料の記載が例外なく許されなくなった同年3月18日から1か月余り後であった。

当委員会において確認したところ、ガイドラインの取扱いに関する実務指針の改正は、直前期に、会員向けメールマガジンに掲載する方法、ないしは連合会が発行する会員向け月刊誌に掲載する方法によることであった。

またガイドラインの取扱いに関する実務指針の改正前においては、鑑定評価基準に則らない価格等調査でも正常価格等の記載がなされている例も少なくなかったようである。

このような背景事情により、X価格調査報告書の作成当時において、正常賃料の記載が許されないことについて周知が徹底されておらず、その不遵守がやむを得ないものであったとしても、少なくとも、今後は、上記(1)～(3)で示した価格等調査ガイドラインやガイドラインの取扱いに関する実務指針の不遵守はいかなる理由があっても許されないし、また今後、上記ガイドライン等につき改正がなされた場合、不動産鑑定士は速やかに改正に対応することが求められているといふべきである。

2 賃貸借期間50年とする価格調査の依頼について

(1) 問題点（依頼者の条件設定または変更に対する対応）

近畿財務局は、X鑑定業者に対し5か月弱の間に、同一の不動産を対象として賃貸借期間を10年または50年とする定期借地権を設定した場合の賃料につき鑑定

評価等を依頼し、X鑑定業者はこれを受任している。しかし、近畿財務局は森友学園に対し実際には期間50年間の定期借地権を設定していない。A不動産鑑定士はX価格調査報告書の作成に当たり、近畿財務局が対象不動産の賃貸条件をどのように設定すると認識していたのか、また短期間で賃貸借契約の条件が変更されたことについてどのように対応すべきであったのかを検討する必要がある。

(2) A不動産鑑定士の認識

軟弱地層を含む地盤の状況を評価に反映させるために、変更の予定が無いにもかかわらず期間50年間の一般定期借地権を想定して鑑定評価や価格等調査を行うことは、実現性がないことから通常は許されない。

本件において、近畿財務局は、ボーリング調査の結果を賃料に反映させるため、予定していた賃貸借条件とは異なる賃貸借期間50年での価格等調査をA不動産鑑定士に依頼した。他方、一連の記録上、期間50年への変更予定がそもそもなかった点をA不動産鑑定士が認識していたとまでは認めることはできない。

(3) 依頼者が説明する前提条件等に対する不動産鑑定士の対応のあり方

本件における経緯からは、依頼者が公的機関であっても、具体的予定の無い計画変更を前提とした鑑定依頼をする可能性があることが明らかになった。

したがって、たとえ依頼者が公的機関であっても、不動産鑑定士は鑑定評価の依頼目的、条件及び依頼が必要となった背景について依頼者に明瞭に確認し、受任の都度、依頼者に確認書を交付することを徹底し、依頼者に対して不動産鑑定において想定上の条件を付すことは容易に許されるものではなく、利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、実現性及び合法性の観点から妥当なものではない点等を周知するとともに、受任者である不動産鑑定士は、計画の設定・変更の実現性及び合法性を判断するためのエビデンスを取得するよう、努めるべきである。

3 仕様書及び鑑定評価書等における「最有効使用」の記載について

(1) 問題点（不動産鑑定評価における「最有効使用」の定義）

不動産鑑定評価基準において使用される「最有効使用」とは、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用であり、賃貸借契約の条件に影響を受けない更地としての使用方法を指すものであると解されることから、X鑑定評価書及びX価格調査報告書並びにそれらを依頼した近畿財務局の仕様書に記載された「最有効使用」の定義に問題はないか検討する。

X鑑定評価書及びX価格調査報告書には、近畿財務局の仕様書の定義を受けて、評価条件として以下の項目が挙げられ、「最有効使用」が定期借地権に基づく制約を受ける条件下での概念として用いられている。

【X鑑定評価書】

借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地権（下表※の前提条件）を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料の評価を行う。

【X価格調査報告書】

借地借家法第22条の規定に基づく定期借地権（下表※の前提条件）を設定する場合の最有効使用に基づく新規年額支払賃料の査定を行う。

※ 委員会注記…下表はいずれも略

(2) 不動産鑑定評価基準における「最有効使用」の概念

ア 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項において、「最有効使用」とは、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用で、最有効使用が可能な場合は、更地の経済価値に即応した価格とされていることから、不動産鑑定評価及び価格等調査において用いられる「最有効使用」の意味は、賃貸借契約の条件に影響を受けない更地としての使用方法を指すものであると解される。

したがって、近畿財務局の各仕様書並びにX鑑定評価書及びX価格調査報告書における「最有効使用」の使い方は鑑定評価基準に整合しておらず、相当ではないと考える。

イ なお、「最有効使用」の用法の違いが、最終的な鑑定評価額等に影響を与えるとは限らず、少なくとも本件においては鑑定評価額への影響は確認できなかった。

しかし、個々の不動産鑑定評価は、精緻な分析と思索の積み上げにより構築される論理の体系であり、不動産鑑定評価基準に示された体系構築の手順を経て鑑定評価額等が導かれる以上、重要な概念に安易な拡大解釈を許容してしまうと、結論自体が説得力を失うことになる。

(3) 当委員会の理解についての検討

不動産鑑定評価基準に基づく「最有効使用」の概念に対する当委員会の見解は上記のとおりであるが、A不動産鑑定士は、当委員会の考え方とは異なる旨の見解を示している。

当委員会は、その設置の目的から明らかなように、不動産鑑定評価基準上の概念について統一的解釈を示す目的で設置されたものではなく、またこれを示すにふさわしい立場にあるものではない。しかし、不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準であり、不動産鑑定評価基準上の基本的な概念が多義的に使用されることは好ましくないことから、不動産鑑定評価基準における「最有効使用」の定義について、当協会において当委員会の見解につき検討の必要がある、あるいは統一的見解を示す必要があると判断される場合には、連合会と協議する等したうえ、その検討結果を公表されたい。

4 契約条件（借地期間等）の変更と地域分析の関係について

(1) 問題点（地域分析のあり方）

X鑑定評価書及びX価格調査報告書とでは、対象不動産の地域分析において、「環境条件及び将来の動向」及び「標準的使用」が異なる内容となっているが、同一価格時点における同一不動産の鑑定評価等において異なる内容の地域分析結果となることが相当であるか、地域分析のあり方を検討する必要がある。

(2) 地域分析のあり方

ア X価格調査報告書は、「⑤標準的使用及び標準画地」において、標準的使用判定の理由として、「近隣地域の特性を総合的に分析・検討した結果、期間50年の利用では商況の変化で撤退の意思判断が早い（注1）商業施設は需要が低く、『住宅』用途の需要が勝ると考えられることから標準的使用は『共同住宅』と判断し」たとする（注1は省略）。

すなわち、A不動産鑑定士は、「標準的使用」については、前述の「最有効使用」と同様、事業用定期借地と一般定期借地の別や賃貸借契約の期間の長短によって、変容することを前提としている。

イ この点に関し、当委員会としては、不動産鑑定評価基準総論第3章第3節個別的要因I土地に関する個別的要因1. 宅地、(1) 住宅地、(2) 商業地、(3) 工業地において、いずれも「公法上及び私法上の規制、制約等」と記載され、私法である借地借家法は、個別的要因として検討すべきとされていることからして、地域の「標準的使用」は、賃料評価の場合であっても賃貸借契約の内容に影響を受けないと理解すべきと考える。

また、上記の不動産鑑定評価基準の規定からも、近隣地域の地域的特性・標準的使用は、売買契約・賃貸借契約など私人間における契約条件とは無関係に定まるものであり、一般定期借地・事業用定期借地の別、あるいは賃貸借契約期間の長短によって、影響を受けないものであると解釈するのが素直であると思われる。

同一価格時点における同一不動産の価格等調査にもかかわらず、同一鑑定士が作成した2通の成果品における地域分析・標準的使用の内容が異なることは、利用者を迷わせ、ひいては依頼者にとって都合良く利用される要因になりかねない。

したがって、当委員会としては、X鑑定評価書及びX価格調査報告書において、「環境条件および将来の動向」や「標準的使用」について異なる内容を記載し、これに基づき鑑定評価または価格調査が行われていることは不動産鑑定評価基準等に照らして相当でないと考ええる。

ウ なお、売買市場と賃貸借市場はそれぞれ異なる市場特性を有することからして、新規地代の地域分析に当たっては、更地の鑑定評価における地域分析と新規地代固有の価格形成要因としての地域分析は、鑑定評価書等において、それぞれ峻別して分析が行われるべきと考える。

もつとも、X鑑定評価書及びX価格調査報告書では、両者の地域分析が未分化で、両者の関連と相違について明確にされていない。

仮に、両者がX鑑定評価書及びX価格調査報告書において峻別して分析がなされていれば、利用者の判断を迷わせるおそれはなかったし、不動産鑑定評価基準上も問題なかったと考える。

(3) 当委員会の理解についての検討

不動産鑑定評価基準に基づく「地域分析」や「標準的使用」の概念に対する当委員会の見解は上記のとおりであるが、A不動産鑑定士は、当委員会の考え方とは異なる旨の見解を示している。

前記のとおり、当委員会は不動産鑑定評価基準上の概念について確定的な解釈を示すことはできないことから、不動産鑑定評価基準における「地域分析」のあり方や「標準的使用」の概念について、当協会において当委員会の見解につき検討の必要がある、あるいは統一の見解を示す必要があると判断される場合には、連合会等と協議する等したうえ、その検討結果を公表されたい。

5 鑑定評価額のほかに意見価額の記載があることについて

(1) 問題点(鑑定評価書における意見価額の記載)

Y鑑定評価書においては、個別的要因につき想定上の条件(地下埋設物の存在を価格形成要因から除外)を設定して、鑑定評価額を正常価格9億5600万円とする一方で、付記意見として、上記想定上の条件を設定しないで意見価額を1億3400万円としている。

依頼者である近畿財務局は、結果的には上記意見価額1億3400万円と同額で本件土地を森友学園に売却した。

そもそも森友学園への売却代金1億3400万円の相当性が問題となるが、不動産鑑定との関係では、鑑定評価書において鑑定評価額以外に意見価額を記載したことが相当であったかが問われる。

(2) 意見価額を記載することができる場合

本件では、近畿財務局は地下埋設物撤去概算額を考慮して鑑定評価を行うことを求めたが、B不動産鑑定士は確認書の段階で地下埋設物は考慮外とすることを近畿財務局と合意し、鑑定評価書においても、地下埋設物を考慮外とするとの想定上の条件を設定して、その条件設定の妥当性を示して鑑定評価額を記載しながら、鑑定評価書の末尾において付記意見として想定上の条件を設定しない意見価額を記載した。

会計検査院報告書82頁によると、B不動産鑑定士は、会計検査院に対して、「必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである」ことから、意見価額を記載したと説明しているようである。当

委員会では、B不動産鑑定士や近畿財務局から説明を受けることができなかったことから、意見価額を記載したY鑑定評価書の作成過程において近畿財務局から何らかの依頼者プレッシャーが働いたのか、働いたとしてどの程度の依頼者プレッシャーがあったのかについては、明確にならなかった。

不動産鑑定評価基準総論第9章第2節Ⅱによれば、「必要があると認められるとき」には「当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである」とされている。この基準の解釈を明確にしたものを見つけることができなかったが、以下の考え方があるのではないかと思われる。

【考え方①】

条件が設定されない場合の価格等を記載できるのは、「必要があると認められる場合」に限られ、「必要があると認められる場合」とは、客観的に記載の必要性が認められる場合であり、依頼者が記載を求めるだけでは足りない。

【考え方②】

不動産鑑定士が行う価格調査には不動産鑑定評価基準に基づくものもあれば、同基準に基づかないものもあり、意見価額を記載することは、依頼者のニーズがある以上、「必要があると認められるとき」に該当し許される。

(3) 意見価額を記載することの妥当性

上記不動産鑑定評価基準の「必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである」との定めにつき、上記①②のいずれの解釈が正しいか、あるいはその他の解釈を採るべきかについて、当委員会は判断すべき立場にはなく、今後、当協会や連合会等において検討されるべきことである。

しかし、不動産鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が作成する不動産鑑定評価書に記載される不動産の価格は、社会においては不動産価格を判断するための最終的な拠り所とされ、適正な価格として通用している。そのような社会における信用性を勘案した場合、不動産鑑定評価書に不動産鑑定士が正当な価格と認める鑑定評価額を記載する以外に意見価額を記載することは、価格に関する誤解を招き、不動産鑑定制度の信頼性維持のためには相当ではないと考える。このことは、価格等調査ガイドライン（I. 4「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と則らない価格等調査との峻別等」）において、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査ができる場合を限定的に解していることから根拠づけられる。

(4) Y鑑定評価書に意見価額を記載したことの妥当性

鑑定評価書に意見価額を記載することの一般的な妥当性は上記のとおりであるが、上記で①②いずれの考え方をとっても、B不動産鑑定士が鑑定評価書に意見価額を記載したことの妥当性については、疑問がある。

会計検査院報告書81頁によれば、B不動産鑑定士は、依頼者が提示した地下埋

設物撤去・処分概算額には依頼者側の推測に基づくものが含まれ、調査方法が不動産鑑定評価においては不適當であったことなどから、「他の専門家が行った調査結果等」としては活用できなかったという。つまり、不動産鑑定士から見て上記概算額は信用性に欠けるということである。そうであったなら、依頼者の要望により意見価額を記載するとしても、専門家である不動産鑑定士が作成する鑑定評価書の信頼性を確保するため、地下埋設物撤去・処分概算額は依頼者が提示したものであるとするだけでなく、不動産鑑定士として認識した内容（信用性に欠ける部分がある旨）も明記すべきであったと考えられる。

(5) 意見価額が予定価格決定にあたり与えた影響

近畿財務局における対象不動産の売却手続を全体的にみれば、意見価額がそのまま予定価格として決定されたとは認められないものの、予定価格の決定に意見価額が大きな影響を与えたことは明らかである。Y鑑定評価書に意見価額の記載がなければ、近畿財務局は予定価格を1億3400万円とする根拠がなく、当該価格で対象不動産を売却することはできなかったのではないかと推測される。意見価額は、予定価格の決定に「利用」されたと考えられるのである。

(6) 不動産鑑定士の姿勢

B不動産鑑定士としては、自らが作成した不動産鑑定評価書に記載した意見価額が上記のように近畿財務局に利用されることは想定外のことであったかもしれない。

しかし、不動産鑑定士が鑑定評価書に記載した価額は、たとえそれが鑑定評価額ではない、参考事項としての記載であっても、不動産の価額としての信用性が高く、不動産鑑定士の意図を離れて利用されることがあることを想定すべきである。不動産鑑定評価書の利用者は、不動産鑑定士と同じような専門的知識を有しているものではなく、鑑定評価書に記載された価格に安易に依存する可能性があるのである。

鑑定評価書に記載されたすべての価格は、不動産鑑定士の意図を離れて利用される可能性があり、それによって鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがあることから、不動産鑑定士は悪意ある依頼者に対し無防備であってはならず、また、不動産鑑定評価制度や不動産鑑定評価基準について正確な認識を有しない依頼者に対しては必要な注意を怠らず、慎重な態度で臨むべきであって、不動産鑑定士が正当と認める鑑定評価額以外の価格の記載には慎重であるべきである。

(7) 今後の取り組み

前述のとおり、価格等調査ガイドラインが、鑑定評価基準に則らない価格等調査につき、対応方針を具体的に示しているのに対し、鑑定評価額とは異なる、条件を設定しない場合の価格等の参考事項の記載には、明確な対応方針が示されておらず、その取扱いが曖昧なまま残されている。当協会や連合会等において、その意味を検討し、明らかにすべきである。

6 鑑定の依頼目的の確認及び対象確定条件の設定について

(1) 問題点（Z鑑定評価書における利用目的及び対象確定条件等の記載）

Z鑑定評価書において、対象確定条件は、「対象不動産の価格時点当時の現況は「瑞穂の國記念小學院校舎」が建設工事中であるが、当該建物等の定着物がなく、かつ所有権を制約する諸権利が付着していない更地としての鑑定評価（独立鑑定評価）を行う。」ものとされている。

また、Z鑑定評価書には、鑑定評価の依頼目的として「資産評価の参考とするため」とされ、依頼者以外への提出先は「大阪府、公認会計士」とされている。

しかし、対象不動産は小学校の用地として使用されることが予定されていたところ、資産評価の参考とするために独立鑑定評価を行ったことが相当であったか検討する必要がある。

(2) 独立鑑定評価を行うことの妥当性

森友学園の資産評価の具体的な目的に照らせば、対象不動産について、更地としての鑑定評価（独立鑑定評価）を行うことが適切であったかは疑問が残る。

仮に大阪府の審査の資料となる資産評価の参考とするための鑑定評価であれば、森友学園の資産評価を正しく行うためには、建物を含めた鑑定評価、あるいは土地のみであれば部分鑑定評価とするのが適切でないか検討されるべきであり、独立鑑定評価を行うことについては慎重に判断されるべきであったと考えられる。

なお、大阪府が私立小学校設置認可等に関する審査基準において負債割合に関する基準を設けた理由は、小学校経営の公共公益性に鑑み、私立学校法25条第1項に基づき経営主体に係る財務の健全性を確認するためであると考えられる。そうすると、後述のとおり対象不動産を指定用途に供することを義務付ける等の内容を有する買戻特約及び土地上に建設工事中の建物の存在を前提としなければ、土地部分の適切な市場価値（換価価値）を把握できないのであって、本件において独立鑑定評価は現実及び利用目的に即した評価とは言い難いと当委員会では判断していることを付言する。

したがって、C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士は、本鑑定評価の依頼を受けるにあたり、対象不動産の状況からすれば、具体的にどのような依頼背景のもとどのような利用目的で鑑定評価を行い、なぜ不動産鑑定評価書が必要となるのか詳細に聴取すべきであったと考えられる。

(3) 当委員会の理解についての検討

不動産鑑定評価基準等は、現実とは異なる対象確定条件を設定する場合には利用者の利益を害するおそれがないことを要件の一つとしている以上、依頼背景となった事情を詳細に確認して利用者の利益を害するおそれがないか検討し、不動産鑑定評価基準等との整合性を確保したうえで鑑定評価を行うことが重要であり、たとえ会計上の必要があるとの説明があったとしても依頼者の要請に安易に応じて独立鑑

定評価を行うことは許されないというべきであり、仮にそのような実務上の慣行があったとすればそれは改められる必要がある、と当委員会は考える。

当協会において当委員会の見解を含め独立鑑定評価を行うことができる場面を明確にする必要があると判断される場合は、連合会と協議する等したうえ、その検討結果を公表されることを期待する。

7 買戻特約付き不動産の鑑定評価について

(1) 問題点（買戻特約の記載）

対象不動産には、森友学園への所有権移転、買戻特約(売買代金1億3400万円)及び抵当権設定の各登記が同日付でされている。しかし、Z鑑定評価書には、所有権以外の権利についての記載がないためか、買戻特約に関する記載はなく、また鑑定評価において上記売買価格や買戻価格が考慮されたことをうかがわせる記述はない。鑑定評価にあたってこれらについて考慮すべきでなかったかを検討する必要がある。

(2) 鑑定評価書における買戻特約の記載

買戻特約の有無について、当委員会で調査した限りでは、鑑定評価書にこれを記載すべきか、また、どのように評価すべきかについて明確に論じた文献等は見当たらなかった。

ただし、本件において、Z鑑定評価書は、対象不動産について独立鑑定評価を行っているところ（その当否については前記のとおり）、これを前提とすれば、売買契約において付された指定用途の遵守義務は鑑定評価において考慮しないとしても、直ちに不合理ではないと思料される。

したがって、Z鑑定評価書において、所有権以外の権利の記載がなく、また買戻特約についての記載がないことは、そのこと自体が直ちに不合理とはいえないと考える。

なお、鑑定評価書の利用目的や提出先の如何によるところであるが、利用者に評価の前提条件を認識してもらうためには、独立鑑定評価を行う場合であっても、買戻特約の存在及びこれを考慮していないことを記載すべき場合もあると考えられる。

また、前記のとおり、買戻特約が付された不動産の鑑定評価を行う場合に、その有無を鑑定評価書に記載する必要があるか、またどのように鑑定評価において考慮すべきかについては、従前明確に議論されていなかったと思われる。本件を契機として、当協会や連合会等において、あるべき鑑定評価のあり方について検討し、検討結果を公表されることを期待する。

(3) 専門職業家としての鑑定評価における買戻特約があることに対する注意

不動産鑑定評価基準総論第1章第4節は、「不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を担当する者として、十分に能力のある専門家としての地位を不動産の鑑定評価に関

する法律によって認められ、付与されるものである。したがって、不動産鑑定士は、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。」としたうえで、不動産鑑定士の責務として「(4) 不動産の鑑定評価に当たっては、専門職業家としての注意を払わなければならない。」とする。

Z鑑定評価書による対象不動産の鑑定評価額は13億円とされているところ、比較的直近の対象不動産の売買価格が10分の1程度であったことについて、鑑定評価に影響を及ぼすべき何らかの事項がないか専門職業家として慎重に検討すべきであったと考えられる。

専門職業家としての不動産鑑定士としては、自ら評価した結果である鑑定評価額と直前の売買価格及び買戻価格が著しく乖離していることを容易に認識し得た以上、その原因について慎重に調査検討し、仮にその乖離に合理的な理由があると判断される場合には、鑑定評価書において、対象不動産の権利の確認等の項目に前提条件を記載する、あるいは当事者間で事実の異なる主張がある場合にはその事実について言及すべきであったと考えられる。

また、本件においては、買戻特約は用途制限に違反することが該当行為の一つと予測され、評価主体である不動産鑑定士もそれを推測していたにもかかわらず、鑑定評価の前提条件に大きな影響を与えかねない当該事項が十分に調査されていないこと、買戻特約が行使される該当行為を把握したうえで、評価上、それをどのように扱うか、方針を明示すべきであるのに、十分な説明責任を果たさずに独立鑑定評価を行ったことは相当でなかったと判断される。

8 地下埋設物の有無に対する言及について

(1) 問題点（地下埋設物に関する記載の欠如）

Z鑑定評価書には、土地の個別的要因に、「地下埋設物の有無及びその状態」の記載がされていない。

このため、鑑定評価を行うにあたって、地下埋設物の有無を確認したか、あるいはその有無を考慮したかは鑑定評価書の記載からは判読することができないところ、かかる鑑定手法及び鑑定評価書の相当性について検討する必要がある。

(2) Z鑑定評価書の記載について

C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士は、近時において自らが作成する鑑定評価書においては「埋蔵文化財及び地下埋設物の有無及びその状態」に関する記述を必ず行っているが、Z鑑定評価書作成当時は書式の統一ができておらず、Z鑑定評価書に「地下埋設物の有無並びにその状態」の項目を記載しなかったのは、Z鑑定評価書作成にあたって使用した過去の鑑定評価書の様式にその項目がなかったためであり、あえて記載を省略したものではないとする。また、対象不動産については土壌

汚染や埋蔵文化財の有無については豊中市役所に赴くなどして調査検討したとのことであり、その結果は鑑定評価書に記載されているが、地下埋設物の有無については依頼者からの聞き取りを含め特段の調査をしていないとのことであった。

しかし、「地下埋設物の有無及びその状態」は、不動産鑑定評価基準や鑑定評価書の記載例からして記載すべき事項であり、実質的にも、土地の価格に大きな影響を及ぼす要因であり、不動産鑑定士はこれを調査し、その結果を記載すべきである。

対象不動産に地下埋設物が実際に存在しているか、またその内容はどのようなものであるかについて当委員会において確定的な見解を述べるものではないが、仮に地下埋設物の有無やその状態の調査が困難である場合やこれを鑑定評価において考慮しない場合には、その旨を想定上の条件、もしくは調査範囲等条件に記載することが必要であったと考える。

(3) 今後の取り組み

前記の買戻特約の記載についても共通するところであるが、これらの記載すべき項目の記載が適切になされていたとすれば、鑑定評価書に対する不信が生じる結果は回避できた可能性がある。不動産鑑定士においては、改めて鑑定評価書の記載事項について不動産鑑定評価基準に則り細心の注意を払うことを期待する。

9 対象不動産に関与した不動産鑑定士による鑑定評価の是非について

(1) 問題点（審議会の委員である不動産鑑定士による鑑定評価）

Z鑑定評価書においては、「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係は、いずれもない」とされている。

(2) 公平な鑑定評価及びその期待と信頼の確保維持

一般論として、ある不動産が検討対象となる審議会等において不動産鑑定士が委員を務め、委員在任期間中に当該不動産が審議の対象となった場合において、同審議会において当該不動産の価格が審議対象とされていないときは、後日、当該不動産鑑定士が当該不動産に対する鑑定評価を行うこととなったとしても、常に公平な鑑定評価を害するとまではいえないと考えられる。

しかし、審議会等の委員を務める不動産鑑定士が審議の対象となった不動産の鑑定評価の依頼を受けた場合、安易に鑑定を引き受けることなく、依頼者及び鑑定評価書の利用者に疑念を抱かせるおそれがないか、また、不動産鑑定評価に対する社会一般の信頼と期待に報いるものであるか、さらに中立的な鑑定評価の実施が可能かといった観点から慎重に検討を重ね、何らの問題がないと判断された場合にのみ鑑定評価を行うことが望ましいと考える。

(3) C不動産鑑定士による鑑定評価の法令等違反について

本件において、C不動産鑑定士は、対象不動産それ自体について何らかの権利を

有する等の利害関係を有するものではない。

また、国有財産近畿地方審議会においては、国有財産の売払いや貸付けを行うにあたってその相手方や方法が審議対象となるものであり、売買価格や貸付価格等の条件については審議の対象となっていない。国による不動産譲渡の原則に従い、別途、不動産鑑定士の鑑定評価に基づいた時価で売却し、あるいは貸し付けることとされている。

対象不動産についても、第123回審議会においては森友学園に対して、買受特約付の定期借地契約を行うことについて審議されているものの、価格については審議対象となっていない。

したがって、国有財産近畿地方審議会の委員であるC不動産鑑定士が同審議会において審議の対象となった不動産について後日不動産鑑定評価を行うことが、直ちに公平な鑑定評価を害する恐れがあるとはいえないというべきである。

また、C不動産鑑定士が国有財産近畿地方審議会の委員であり、同審議会において対象不動産の貸付及び売払いが審議対象となったとしても、不動産鑑定評価書において記載すべき利害関係はないと考えられる。

したがって、C不動産鑑定士が本件鑑定評価を引き受け、鑑定評価を行ったことは、不動産の鑑定評価に関する法律や不動産鑑定評価基準に明確に反するものではないと考える。

(4) 利用者及び社会一般の信頼と期待に対する不動産鑑定士の姿勢

C不動産鑑定士によれば、対象不動産が上記審議会において審議されたことは、平成29年2月にいわゆる森友学園問題がマスコミ等において取り上げられたことで初めて認識したとのことである。

しかし、国有財産近畿地方審議会の委員であったC不動産鑑定士が国による売払いの後といえども、森友学園から依頼を受けて不動産鑑定評価を行ったことは、鑑定評価書の利用者や社会一般の信頼と期待に疑念を抱かせる可能性がある。

したがって、本件において、C不動産鑑定士としては、かかる鑑定評価を行うことは鑑定評価書の利用者や社会一般に対する信頼確保の観点から慎重に検討すべきであったのであり、安易に鑑定評価を引き受けるべきではなかったと考える。

(5) 今後の取り組み

不動産の鑑定評価に関する法律や不動産鑑定評価基準等は、不動産鑑定士が公務員として取り扱った事件等について後日業務を行うことについて明確な規定を設けておらず、同基準総論第1章第4節「不動産鑑定士の責務」(5)も、「自己の能力の限度を超えていると思われる不動産の鑑定評価を引き受け、又は縁故若しくは特別の利害関係を有する場合等、公平な鑑定評価を害する恐れのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を引き受けてはならないこと。」とし、要説264頁も「依頼目的によっては、利害関係等の範囲や内容によって鑑定評価の受託を見合わせるべ

き場合もある」とするのみである。また、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者は対象不動産や依頼者、提供先等との利害関係等の有無及び内容を鑑定評価書に記載することを求められている（同基準総論第9章第2節IX）が、どのような利害関係がある場合に鑑定評価を引き受けてはならないか、また、いかなる場合に鑑定評価書に利害関係等を有りとして記載すべきかについては必ずしも明らかではない。

本件におけるC不動産鑑定士が鑑定評価を行ったことに対する当委員会の意見は前項記載のとおりであるが、不動産鑑定士が鑑定評価を見合わせるべき場合がどのような場合であるか、個々の不動産鑑定士が日々の業務の中で正確に判断するためにはさらに詳細な基準等が設けられることが望ましい。

連合会や当協会において、例えば、国や地方公共団体の審議会等の委員に就任している不動産鑑定士は、仮にその審議会等においては価格について審議するものではなかったとしても、審議対象となった不動産については、社会一般の信頼と期待に応えるため、鑑定評価の受任を見合わせるべきである、といった具体的な指針を検討することを期待する。

以上