

森友学園案件に係る不動産鑑定等に関する  
調 査 報 告 書

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

第1 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
(1) 関係者に対する事情聴取等 .....	2
(2) 資料検討 .....	2
(3) 質問状の送付 .....	2
6 調査の前提及び制限事項 .....	3
第2 前提となる事実関係 .....	4
1 一連の森友学園問題の経緯 .....	4
2 不動産鑑定評価書等の内容 .....	7
第3 X鑑定評価書及びX価格調査報告書に関する調査の結果 .....	8
1 価格等調査業務の経緯 .....	8
2 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 .....	9
(1) 価格等調査業務の受任について .....	9
(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 .....	11
(3) 「正常賃料」の記載について .....	12
(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 .....	13
3 賃貸借期間50年とする価格調査の依頼について .....	14
(1) 問題点（依頼者の条件設定または変更に対する対応） .....	14
(2) X鑑定評価書及びX価格調査報告書が前提とする賃貸借期間 .....	15
(3) 前提となる賃貸借期間の決定の経緯 .....	15
(4) A不動産鑑定士の認識 .....	17
(5) 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 .....	17
4 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 .....	18
(1) 問題点（不動産鑑定評価における「最有効使用」の定義） .....	18
(2) 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定義 .....	18
(3) 不動産鑑定評価基準における「最有効使用」の概念 .....	19
(4) 当委員会の理解についての検討 .....	20
5 契約条件（借地期間等）の変更と地域分析の関係について .....	21
(1) 問題点（地域分析のあり方） .....	21
(2) X鑑定評価書及びX価格調査報告書における地域分析の内容 .....	21

(3)	不動産鑑定評価基準の定め	21
(4)	地域分析のあり方	22
(5)	当委員会の理解についての検討	23
第4	Y鑑定評価書に関する調査の結果	24
1	問題点（鑑定評価額のほかに意見価額の記載があること）	24
2	鑑定評価業務の受任者選定及び受任の経緯	24
3	意見価額の記載について	25
(1)	想定上の条件と参考事項の記載	25
(2)	意見価額を記載することができる場合	25
(3)	意見価額を記載することの妥当性	27
(4)	Y鑑定評価書に意見価額を記載したことの妥当性	27
4	意見価額が予定価格決定にあたり与えた影響	27
(1)	予定価格の決定	27
(2)	意見価額の「利用」	28
(3)	不動産鑑定士の姿勢	28
5	今後の取り組み	29
第5	Z鑑定評価書に関する調査の結果	30
1	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	30
(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)	30
(2)	対象確定条件の設定について	30
(3)	私立小学校設置の審査基準	31
(4)	独立鑑定評価を行うことの妥当性	31
(5)	当委員会の理解についての検討	33
2	買戻特約付き不動産の鑑定評価について	33
(1)	問題点（買戻特約の記載）	33
(2)	本件売買契約における買戻特約の内容	34
(3)	不動産鑑定評価基準等の定め	34
(4)	鑑定評価書における買戻特約の記載	35
(5)	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	36
3	地下埋設物の有無に対する言及について	37
(1)	問題点（地下埋設物に関する記載の欠如）	37
(2)	不動産鑑定評価基準等の定め	38
(3)	Z鑑定評価書の記載について	38
(4)	今後の取り組み	39
4	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	39
(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）	39

(2)	不動産の鑑定に関する法律等の定め .....	40
(3)	他の士業法における定め.....	41
(4)	公平な鑑定評価及びその期待と信頼の確保維持 .....	41
(5)	C不動産鑑定士による鑑定評価の法令等違反について .....	42
(6)	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.....	42
(7)	今後の取り組み .....	43
第6	提言.....	45
1	はじめに .....	45
2	当協会への提言 .....	46
(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.....	46
(2)	鑑定評価の基本的事項や基本となる用語・概念等に係る統一の見解の提示 ...	46
(3)	依頼者ニーズに対する対応の検討.....	46
(4)	利害関係などに対する不動産鑑定士の対応 .....	47
3	不動産鑑定士の業務実施方法に対する提言.....	47
(1)	依頼者への慎重な対応 .....	47
(2)	価格等調査業務の受任に当たっての手続き遵守 .....	47
(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 .....	47
(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	48
(5)	不動産鑑定評価基準等の遵守 .....	48
(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 .....	48
(別紙1)	X鑑定評価書) .....	49
(別紙2)	X価格調査報告書) .....	53
(別紙3)	Y鑑定評価書) .....	58
(別紙4)	Z鑑定評価書) .....	61

<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。

## 第1 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、C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士にはヒアリングを実施したが、A不動産鑑定士は同不動産鑑定士の意向を踏まえ書面による質疑応答となった。B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。

## 第2 前提となる事実関係

### 1 一連の森友学園問題の経緯

- (1) 当委員会において調査対象とした対象不動産は、国土交通省所管自動車安全特別会計空港整備勘定（平成20年度から25年度までは社会資本整備事業特別会計空港整備勘定、平成19年度以前は空港整備特別会計。以下「空港整備勘定」という。）に所属していたところ、平成28年6月20日に森友学園に売却され、その後、買戻権の行使により、平成29年6月29日に国有地となっている。
- (2) 対象不動産が森友学園に売却等され、その過程において複数の不動産鑑定評価書等が作成されているところ、その経緯の概要は以下のとおりである。

年月日	主体	経緯
昭和49年3月	運輸省	豊中市野田町周辺地区を大阪国際空港周辺に係る騒音対策区域として指定 →以後、土地の所有者からの申出に応じて土地の買入れを実施し、買入れた土地は大阪航空局所管の行政財産(移転補償跡地)として管理
平成元年3月	運輸省	豊中市野田町周辺地区の騒音対策区域の指定を解除
5年1月	大阪航空局	本件土地に係る移転補償跡地を行政財産から普通財産へ分類変更
8年～22年	豊中市	野田区画整理事業を施行 →野田地区内に散在していた移転補償跡地が換地処分により集約化
21年～24年	大阪航空局	地下構造物調査、土壌汚染等状況調査を実施 →土壌汚染(鉛、砒素), 廃材・コンクリート殻等の地下埋設物の存在が明らかになる。
25年4月30日	大阪航空局	近畿財務局に対し本件土地に係る処分等依頼書を提出(会計法(昭和22年法律第35号)第29条の2第2項の規定に基づく事務委任)
6月	近畿財務局	本件土地の公用・公共用の取得等要望を受付(25年6月3日～9月2日)
9月2日	近畿財務局	森友学園から本件土地の取得等要望書の提出を受ける。
26年10月	森友学園	大阪府に小学校設置認可の申請書提出
11月14日	近畿財務局	<u>対象不動産について、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について、見積り合わせの実施通知</u>
26日	近畿財務局	<u>見積り合わせの結果、見積書を提出した3社中最低額を提示したX鑑定業者に対し不動産鑑定を依頼</u>

12月	大阪府私立 学校審議会	森友学園による小学校設置認可について審議 →申請内容等において確認すべき点があるため継続 審議
27年1月	大阪府私立 学校審議会	森友学園による小学校設置認可について審議 →小学校建設に係る工事請負契約の締結状況等につ いて次回以降の審議会において報告することを条 件として「認可適当」の答申
<u>16日</u>	<u>X鑑定業者</u>	<u>近畿財務局に対し、X鑑定評価書(正常賃料(年額)鑑 定評価額:年額実質賃料 42,884,000円,年額支払賃料 42,043,000円(契約保証金 42,043,000円))を提出</u>
2月10日	近畿財務局	第123回国有財産近畿地方審議会において、本件土地 を小学校敷地として森友学園に貸付け及び売払いを 行うことを審議 →大阪府から小学校設置の正式認可を得られること を条件として貸付け及び売払いを行うことは適当 であるとする答申を近畿地方審議会から受ける。
<u>4月15日</u>	<u>近畿財務局</u>	<u>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について見積り合わせの実施を 通知</u>
<u>15日</u>	<u>X鑑定業者</u>	<u>近畿財務局に対し見積書を提出</u>
<u>16日</u>	<u>近畿財務局</u>	<u>X鑑定業者に対し価格等調査業務を依頼</u>
<u>27日</u>	<u>X鑑定業者</u>	<u>近畿財務局に対し、X価格調査報告書(正常賃料(年 額)査定額:年額実質賃料 36,761,000円,年額支払賃 料 36,040,000円(契約保証金) 36,040,000円)を提出</u>
5月29日	近畿財務局 森友学園	貸付合意書を締結 ・貸付期間 10年間(27年6月8日～37年6月7日) ・貸付料年額 2730万円 ・森友学園が貸付期間内に本件土地を買い受けること とする買受特約付き ・21年～24年実施の調査で判明した土壌汚染及び地下 埋設物の撤去費用を有益費とする。
6月～12月	森友学園	土壌改良及び地下埋設物撤去工事を実施(21年～24年 実施の調査により判明した土壌汚染と地下埋設物の 撤去)
10月2日	森友学園	木活協 <sup>(注)</sup> に対しサステナブル建築物等先導事業(木造

8 日	木活協	先導型)に係る補助金交付申請
11 月頃	財務本省	森友学園に対しサステナブル建築物等先導事業(木造先導型)に係る補助金交付決定  内閣総務官室職員から「介護施設に適用される定期借地賃借料が当初の10年間に限り5割減額される制度」の対象に学校法人が含まれるかなどについて照会を受ける。 →制度については検討中であるが,学校法人は含まれないことなどを回答
28年3月11日	森友学園	杭工事を行う過程において新たな地下埋設物を発見したことを近畿財務局に連絡
14日	近畿財務局 大阪航空局 森友学園	現地確認を実施
15日	森友学園	財務本省に対して地下埋設物の撤去等について要請
24日	森友学園	近畿財務局に本件土地の購入を要望
30日	近畿財務局	地下埋設物の撤去・処分費用について見積もることを大阪航空局に依頼
4月6日	大阪航空局	有益費を森友学園へ支払(1億3176万円)
14日	大阪航空局	地下埋設物撤去・処分概算額(8億1974万余円)等を近畿財務局に報告,併せて近畿財務局に対し,本件土地に係る処分等依頼書を提出
<u>15日</u>	<u>近畿財務局</u>	<u>対象不動産について,平成28年4月14日付阪空補第17号「不動産鑑定評価について(依頼)」に基づく内容(1.地下埋設物撤去概算額について 2.軟弱地盤について)を考慮し鑑定評価することの条件を付した,更地の正常価格の売払い価格の鑑定評価業務について,見積り合わせの実施通知</u>
<u>22日</u>	<u>近畿財務局</u>	<u>見積り合わせの結果,見積書を提出した3社中最低額を提示したY鑑定業者に対し不動産鑑定を依頼</u>
22日	近畿財務局	本件土地の不動産鑑定評価を不動産鑑定業者に委託
5月31日	近畿財務局	不動産鑑定評価書を受領 ・地下埋設物撤去及び処理費用を考慮しない鑑定評価額9億5600万円 ・近畿財務局が提示した地下埋設物撤去及び処理費用を鑑定評価額に反映した場合の意見価額1億3400

		万円を参考として付記
6月20日	近畿財務局 森友学園	国有財産売買契約を締結 →森友学園へ本件土地の所有権移転, 抵当権者を国土交通省とする抵当権設定 ・売買代金1億3400万円 ・即納金(2787万円)を差し引いた1億0613万円について10年年賦払いの延納の特約 ・指定期日(29年3月31日)までに指定用途に供さなかったとき, 国は買戻しできる。 ・国が買戻権を行使したとき森友学園は原状回復して返還(国が認めた場合は現状のまま返還) ・一切の瑕疵について瑕疵担保責任を免除
<u>6月下旬頃</u>	<u>Z鑑定業者</u>	<u>森友学園から対象不動産の鑑定評価を受任することとなり, 鑑定評価に着手</u>
<u>7月29日</u>	<u>Z鑑定業者</u>	<u>森友学園から鑑定評価業務依頼書を受領し, 承諾書を発行</u>
<u>8月10日</u>	<u>Z鑑定業者</u>	<u>森友学園に対しZ鑑定評価書(正常価格鑑定評価額1,300,000,000円)を提出</u>
29年3月10日	森友学園	小学校設置認可の申請の取下げ
28日	森友学園	交付を受けていたサステナブル建築物等先導事業(木造先導型)に係る補助金5644万余円を木活協へ返還
6月29日	近畿財務局	買戻権を行使して本件土地の所有権移転の登記
10月10日	森友学園 (管財人)	再生計画案を裁判所へ提出

(注) 一般社団法人木を活かす建築推進協議会の略称である。

※ 会計検査院報告書3頁図表1-1「本件土地の売却等に至る経緯(概要)」に、当委員会において下線部の記載を追記した。

## 2 不動産鑑定評価書等の内容

各鑑定評価書等の構成及びその内容等は別紙のとおりである。ただし、各構成については各鑑定評価書等の見出し部分の記載を転記したうえで、細目及び内容については本報告に必要な限度で(なお引用部分は原文ママである)記載している。

### 第3 X鑑定評価書及びX価格調査報告書に関する調査の結果

#### 1 価格等調査業務の経緯

本件の価格等調査業務の経過は概ね以下のとおりである。

① 平成26年11月14日

近畿財務局は、X鑑定業者を含む複数の不動産鑑定業者に対して、以下の事項を条件とする仕様書を提示し、不動産鑑定評価の見積り合わせを依頼した。

(鑑定評価依頼条件)

借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地権（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を鑑定評価すること

② 平成26年11月26日

X鑑定業者を含む3社による見積り合わせの結果、X鑑定業者が受任することに決定。

③ 平成27年1月16日

X鑑定業者が近畿財務局にX鑑定評価書を提出（正常賃料：年額実質賃料42,884,000円）。

④ 平成27年3月25日

森友学園が近畿財務局に対象不動産のボーリング調査結果を報告。

⑤ 平成27年3月27日、平成27年4月3日、平成27年4月9日

近畿財務局とX鑑定業者がボーリング調査結果を踏まえた価格等調査について協議。

⑥ 平成27年4月15日

近畿財務局からX鑑定業者に対して、『国有財産に係る価格等調査業務』に係る見積り合わせについて」を送付し、以下の事項を条件とする仕様書を提示した。

平成26年11月26日付近財統-1第1489号で依頼した対象不動産の鑑定評価条件を以下のとおり変更及び追加した場合の価格調査書の作成

《変更》

借地借家法第22条の定期借地権（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

《追加》

当局が提示する「地盤調査報告書（別添）」※のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価すること

※ 委員会注記…「地盤調査報告書（別添）」は略（以下同）

⑦ 平成27年4月27日

X鑑定業者が近畿財務局にX価格調査報告書を提出（正常賃料：年額実質賃料36,761,000円）

⑧ 平成27年4月28日

近畿財務局は、森友学園に対する貸付価格を決定（貸付料年額：27,300,000円）

⑨ 平成27年5月29日

近畿財務局と森友学園は貸付合意書を締結（貸付料年額：27,300,000円）

## 2 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) 価格等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）

本件において、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。

なお、A不動産鑑定士は、依頼者である近畿財務局から意見評価でも構わないから成果品の提出を早めるよう要請されていた。

イ 不動産鑑定評価基準等の定め

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ついて、価格等調査ガイドラインⅠ.4は以下のとおり定める。

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、不動産鑑定評価制度の適切な運用に寄与し、もって不動産の適正な価格の形成に資することを目的とするものであることから、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する。ただし、①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合、③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合、④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合、又は⑤その他「Ⅱ.1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合には、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。

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、以下の回答が掲載されている。

Q〔取-47〕 基準に則った鑑定評価を行うことを必ずしも求めない場合として、

公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさない場合とあります。また、指針P21には、第三者の判断に大きな影響を及ぼさないかを判断するには、依頼者による判断を踏まえて検討すると記載されています。

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項のP3に、「一般的には、公表される第三者又は開示、提出先に大きな影響を与える場合の例として、標準地における公共用地の取得、国有・公有財産の使用や処分に伴うもの」と記載されていますが、県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に、依頼者が大きな影響を及ぼさないと判断したのだから価格意見書で対応してよいのか、あるいは鑑定評価で対応すべきでしょうか、それとも金額あるいは面積が少ない場合においてのみ価格意見書で対応すべきでしょうか。また、第三者に大きな影響を及ぼさない金額とはどの程度でしょうか。

- A 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ます。ただし、例えば、著しく少額な資産については、「公表・開示・提出される場合でも公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合」に該当する場合がありますと考えられますので、案件に応じて適切に対応していただければと考えます。

ウ 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、上記の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、上記連合会ホームページの鑑定評価制度の見直しQ&Aでは、県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。<sup>1</sup>

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。

エ 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 価格等調査ガイドラインの定め

価格等調査ガイドラインⅢ．柱書第２段落は、以下のとおり定める。

また、①価格等調査の基本的事項として不動産鑑定評価基準総論第５章に定める事項以外を定めた場合又は②不動産鑑定評価基準総論第８章及び各論第３章に定める手順を省略した場合等価格等調査の基本的事項又は手順がこれらの章に定める価格等調査の基本的事項又は手順と異なる場合の成果報告書には、以下の１)及び２)のような業務の成果物の性格や取扱いについて、調査価格等の近傍など分かりやすい場所に記載するものとする。

１) 本価格等調査では、３．(５)に記載したとおり価格等調査の基本的事項

<sup>1</sup> 会計検査院報告書 34 頁～35 頁によれば、当時、近畿財務局が、賃料評価を依頼した際の処理手続きに関しては「社会福祉施設等の整備を目的とした社会福祉法人等に対する定期借地権の設定について」(平成 23 年 3 月 31 日理財第 1539 号。いわゆる「社福通達」)を準用したとされる。社福通達において貸付料予定価格は、「民間精通者による年額貸付料の評価額を基に、公租公課額相当額を控除した額により決定する」とされている。この「民間精通者による年額貸付料の評価額」に関して、当委員会は、財務省ホームページ「財務行政へのご意見・ご要望の受付」を通じ質問したところ、財務省からは、「貸付料予定価格の決定に当たって、民間精通者が年額貸付料の評価を行う業務は、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項に定める業務と考えられます」との回答がなされた。

また、本報告書の調査時点では、社福通達は廃止され、新たな通達である「定期借地権を設定した貸付けについて」(令和元年 9 月 20 日理財 3207 号)が示されている。同通達において、貸付料予定価格は「不動産鑑定士による年額貸付料の評価額により決定する」とされている。この「不動産鑑定士による年額貸付料の評価額」に関しても、当委員会は上記と同様の方法により質問したところ、財務省からは、「貸付料予定価格の決定に当たって、民間精通者が年額貸付料の評価を行う業務は、不動産の鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項に定める業務と考えられます」との回答がなされた。

の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なる、又は、4.(2)に記載したとおり価格等調査の手順が不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることから、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。

#### ウ 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。

なお、A不動産鑑定士は、当委員会からの照会に対し、たとえ提出様式が近畿財務局の指定であったとしても、また、時間的な制約があったとしても、価格等調査業務なのだから価格等調査ガイドラインを遵守して価格査定の単なる文言修正だけでなく、もっと気を配って記載するべきだったと回答している。

#### エ 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たっては、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 実務指針の定め

ガイドラインの取扱いに関する実務指針8.(5)は、以下とおり定める。

鑑定評価基準で定義づけされた価格等の種類に基づく調査価格等を適正に示すには、鑑定評価基準に則る必要があることから、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」等の鑑定評価基準に定める価格等の種類を表示せずに、「収益還元法を適用した価格等調査」など、価格等を求める方法を記載するものとする。

なお、平成27年3月18日改正前のガイドラインの取扱いに関する実務指針においては、「鑑定評価基準に則らない価格等調査においては原則として『正常価格』『特定価格』等の鑑定評価基準に定める価格等の種類を表示せずに、『収益還元法を適用した価格等調査』など、価格等を求める方法を記載するものとする」として、「正常価格」「特定価格」等の鑑定評価基準に定める価格等の種類を表示しないことを原則とする旨が定められていた。

#### ウ 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るべきであった。

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。

#### エ 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、②10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うべきである。

### 3 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) X鑑定評価書及びX価格調査報告書が前提とする賃貸借期間

近畿財務局は、A不動産鑑定士に対し、対象不動産に関する賃料の鑑定または価格調査を依頼しているところ、その前提とする賃貸借期間等の条件について、各仕様書には以下の記載がある。

【X鑑定評価書】(平成26年11月26日発注)

借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地権(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を鑑定評価すること。

【X価格調査報告書】(平成27年4月16日発注)

平成26年11月26日付近財統一1第1489号で依頼した対象不動産の鑑定評価条件を以下のとおり変更及び追加した場合の価格調査書の作成

《変更》

借地借家法第22条の定期借地権(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。

《追加》

当局が提示する「地盤調査報告書(別添)」のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価すること

(3) 前提となる賃貸借期間の決定の経緯

ア 近畿財務局の平成27年4月9日付け応接記録によると、近畿財務局は、「実際の用途は小学校用地であり、堅固な建物の建築が前提となることに鑑み、前提となる評価条件を変更して、定期借地権(期間50年)を設定するとの想定の下で、新規年額支払賃料の鑑定評価を依頼したい」と発言している。

一方、A不動産鑑定士の当委員会に対する説明では、近畿財務局から「期間50年の一般定期借地」を利用することになった、と説明を受けたとして、双方の説明が食い違っている。

イ もっとも、近畿財務局の応接記録には、以下の記載がある。

【平成27年4月3日付近畿財務局応接記録】

近畿財務局 「仮に50年の定期借地の評価を依頼した場合には、最有効使用も変わってくるため地耐力不足が減価要素になると考えてよいか。」

A不動産鑑定士 「その場合には、最有効使用は長期間使用できる建物になると考えるため、当然、今回のボーリング調査結果に基づく地耐力不足は減価要素になるもの。」

かかる記載からすると、期間50年間をはじめに提案したのが近畿財務局であると考えられる。

また、近畿財務局と森友学園の貸付合意書締結後である平成27年5月29日の近畿財務局の応接記録には、以下の記載がある。

【平成27年7月16日付近畿財務局応接記録】

森友学園「③鑑定書1ページほかに「期間50年間の定期借地権を設定する場合の賃料」を評価したとなっているが、定期借地は期間10年間で契約したもので、契約書の内容と違っているのではないか。」

近畿財務局「③については、当初の鑑定では期間10年の定期借地権として鑑定評価を行っていたところ、貴学園から地盤関係の資料が提出されたため、地盤関連の状況を貸付料の評価に適切に反映させるために期間も変更して鑑定したもの。」

森友学園「定期借地契約の10年間で矛盾しているのではないか。」

近畿財務局「軟弱地盤の影響を貸付料に反映させるためには長期的なスパンでの使用を前提とする必要があることから、適切な貸付料を算定するために修正を行ったものである。」

かかる記載からすると、賃貸借期間の変更の目的が地盤関係資料を反映させることにあったと認められる。

さらに、平成29年3月23日第127回国有財産近畿地方審議会において、近畿財務局の管財部長は、審議会委員に対し、再依頼の経緯を以下のように説明している。

【平成29年3月23日第127回国有財産近畿地方審議会議事録】

近畿財務局管財部長「これに加えて、27年4月に森友学園側から、ボーリング調査の結果、本件土地の地盤は軟弱な地層を含んでいるとする報告が提出されました。この段階で、既に貸付契約に向けて、賃料の不動産鑑定評価をとっておりましたが、軟弱な地層を含む地盤の状況は不動産鑑定評価に反映されていなかったために、改めて、不動産鑑定士にボーリング調査の結果を提示し、賃料の鑑定評価を依頼いたしました。その結果、賃料を年額2,700万円として、平成27年5月29日付で、買い受け特約を付した有償貸付契約、10年間の事業用定期借地契約を締結した次第です。」

近畿財務局管財部長の説明においては、「改めて」行った賃料評価の依頼が、期間50年間で設定されていたことには、触れられていない。

このほか、本件に関する一連の経緯の中では、近畿財務局が賃貸借期間を50年に変更したうえで貸付を行うという現実的な活動を行っていた事実は認められなかった。

以上からみて、近畿財務局は期間50年で対象不動産を賃貸することを具体的に予定していなかったと考えられる。

(4) 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。

(5) 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

一般に、依頼者が受任者である不動産鑑定士に対し、計画変更を理由に、評価の前提条件の変更を指示してきた際、計画変更の信憑性を不動産鑑定士が判断することは困難であることが多いと思われる。

受任者である不動産鑑定士は、第一次的には依頼者を信用せざるを得ない立場にある。まして、依頼者が公的機関である場合には、依頼者が説明する前提条件の変更についてその信憑性を疑うべき事態は通常想定しがたいといえる。

しかし、本件における経緯からは、依頼者がたとえ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。

このような事態を改善するためには、依頼者自身において襟をただす必要があることは当然のこととしても、受任者である不動産鑑定士としても、自身を常に過失無き被害者と位置付けるのではなく、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（不動産鑑定評価基準総論第8章第1節）依頼者の真の依頼目的について探求する姿勢をもって依頼者と接することが求められると考える。本件において、依頼内容・評価条件が変更された背景について依頼者に明瞭に確認することにより、賃貸借期間の変更が実際の契約内容に即したものであることを不動産鑑定士側で把握し得た可能性は否定できないと考える。

価格等調査報告書の利用者の最大の関心事は調査結果たる価格等にある。実現性のない安易な想定が許されれば、本来実現するはずのない経済価値が、不動産鑑定士の手の届かないところで社会的信用力を得る事態を招く可能性がある。安易な想定を排除するための方策を、不動産鑑定業界が取り組む必要があると考える。

本件は例外的な場合であるかもしれないが、悪意ある依頼者が皆無とは言えない中で、不動産鑑定士が依頼者の説明を漫然と受け入れる姿勢は、社会的には是認されない。

不動産鑑定が社会においてより信頼性を有する制度としての社会的地位を得るためには、依頼者・受任者双方において、鑑定評価の前提となる各種条件の設定・変更のリスクを認識する必要がある。

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。

#### 4 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。

##### (2) 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定義

近畿財務局は、A不動産鑑定士に対し、対象不動産に関する賃料の鑑定または価格調査を依頼しているところ、各仕様書には以下の記載がある。

###### 【X鑑定評価書の仕様書】

借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地権（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を鑑定評価すること。

###### 【X価格調査報告書の仕様書】

平成26年11月26日付近財統一1第1489号で依頼した対象不動産の鑑定評価条件を以下のとおり変更及び追加した場合の価格調査書の作成。

《変更》

借地借家法第22条の定期借地権（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。

《追加》

当局が提示する「地盤調査報告書（別添）」のボーリング等調査結果に基づき鑑定評価すること

※ 委員会注記…地盤調査報告書（別添）は略

これに呼応する形で、A不動産鑑定士は、X鑑定評価書及びX価格調査報告書において、評価条件として以下の項目を挙げる。

###### 【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

以上のとおり、X鑑定評価書及びX価格調査報告書においては、「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。

(3) 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総論第4章では、「最有効使用」を、以下のとおり定めている。

IV 最有効使用の原則

不動産の価格は、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（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があることに留意すべきである。

また、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Vで以下のように述べられている。

2. 賃料を求める鑑定評価の手法について

(1) 積算法について

基礎価格を求めるに当たっては、次に掲げる事項に留意する必要がある。

① 宅地の賃料（いわゆる地代）を求める場合

ア 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である。

イ 建物の所有を目的とする賃貸借等の場合で、契約により敷地の最有効使用が見込めないときは、当該契約条件を前提とする建付地としての経済価値に即応した価格である。

イ 上記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。

ウ 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とはならず、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。

ちなみに、不動産鑑定評価基準上の用語が、不動産鑑定評価の業界外部において異なる意味で用いられている場合も散見される。例えば「底地」は、不動産鑑定評価基準上は宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいうが（不動産鑑定評価基準総論第2章第2節）、不動産鑑定評価の業界外部では建物の敷地とされる土地を一般に呼称する際に用いられている。そして、「最有効使用」も、不動産鑑定評価の業界外部では、近畿財務局発行の仕様書に記載されている意味で用いられることがあることは否定できない。しかし、仮にそうであっても、価格等調査は不動産鑑定評価基準上の概念に沿ってこれらの用語を使用すべきであり、異なる評価主体であっても、同一の概念に基づき評価作業を遂行することで制度的安定性が保たれる以上、安易な用語の使用は許されるべきではない。

#### (4) 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、X鑑定評価書及びX価格調査報告書において、「最有効使用」の概念を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ていることにつき、「X不動産鑑定評価書並びに調査報告書に記載するところの『最有効使用』は、不動産鑑定評価基準に則った『最有効使用』であり、『不動産鑑定評価基準』と異なっておりません」とし、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。

## 5 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) X鑑定評価書及びX価格調査報告書における地域分析の内容

ともに平成27年1月1日を価格時点とするX鑑定評価書及びX価格調査報告書における「近隣地域の地域的特性」における「環境条件及び将来の動向」の記載（抜粋）は、それぞれ以下のとおりである。

#### 【X鑑定評価書】

住宅用途としての利用の期待度は低い。

#### 【X価格調査報告書】

住宅用途としてのディベロッパーの土地取得ポテンシャルは低いと推察されるが、庄内地区は地元の世帯分離による住宅取得意欲が高い地域であり、一定の地元需要が見込まれる地域である。

また、X鑑定評価書及びX価格調査報告書における「標準的使用」の記載（抜粋）は以下のとおりである。

#### 【X鑑定評価書】

「店舗」と判断

#### 【X価格調査報告書】

「共同住宅」と判断

### (3) 不動産鑑定評価基準の定め

不動産鑑定評価基準総論第6章第1節では、地域分析の手法につき以下のとおり定められている。

#### II 地域分析の適用

##### 1. 地域及びその特性

地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域（以下「用途的地域」という。）、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

また、近隣地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、この標準的使用は、利用形態からみた地域相互間の相対的位置関係及び価格形成を明らかにする手掛りとなるとともに、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有力な標準となるものである。

## 2. 対象不動産に係る市場の特性

地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。

また、把握した市場の特性については、近隣地域における標準的使用の判定に反映させるとともに鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整等における各種の判断においても反映すべきである。

### (4) 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る。

ウ なお、不動産鑑定評価基準各論第2章第1節には、以下の記載がある。

## 1. 新規賃料固有の価格形成要因

新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。

- (1) 当該地域の賃貸借等の契約慣行
- (2) 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容等の新規賃料を求める前提となる契約内容

また、連合会発行第14回実務修習テキストには、以下の記載がある。

新規地代の鑑定評価における地域分析にあたっては、更地の鑑定評価における通常的地域分析のほかに、新規地代固有の価格形成要因である当該地域における賃貸借等の契約慣行としての分析が必要である。

これらの記載に加え、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。

もっとも、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。

## (5) 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。

#### 第4 Y鑑定評価書に関する調査の結果

##### 1 問題点（鑑定評価額のほかに意見価額の記載があること）

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 鑑定評価業務の受任者選定及び受任の経緯

本件の鑑定評価業務の受任者選定及び受任の経過は概ね以下のとおりである。

###### ① 平成28年4月14日

大阪航空局空港部から近畿財務局宛てに、以下の事項を不動産鑑定評価に反映するように依頼があった。

（依頼内容）

- |                                  |
|----------------------------------|
| 1. 地下埋設物撤去概算額について<br>2. 軟弱地盤について |
|----------------------------------|

###### ② 平成28年4月15日

近畿財務局からB不動産鑑定士を含め3業者に鑑定評価業務の見積り合わせへの参加依頼がされた。なお、仕様書の概要は以下のとおりであった。

（仕様書の概要）

- |   |
|---|
| ・業務内容 評価依頼財産の売払いに係る鑑定評価業務<br>・財産の種類 更地<br>・価格の種類 正常価格<br>・その他の条件<br>平成28年4月14日付阪空補第17号「不動産鑑定評価について（依頼）」<br>※に基づく内容（1. 地下埋設物撤去概算額について、2. 軟弱地盤について）を考慮し鑑定評価すること。<br>・鑑定評価上の留意事項 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うこと。 |
|---|

※ 委員会注記…①の依頼を指す。

###### ③ 平成28年4月22日

近畿財務局においてB不動産鑑定士に鑑定評価業務を依頼することが決定され、同鑑定士に鑑定評価業務が依頼された。

④ 平成28年4月22日

B不動産鑑定士は鑑定評価業務を受任するとともに、近畿財務局に「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を提出した。上記確認書では、想定上の条件として、以下の記載がされており、近畿財務局との間で、地下埋設物は考慮外とすることが合意されていた。

(上記確認書に記載された「想定上の条件」)

- ① 売買予約契約書にて更地価格として売払う旨の条項があるため借地権はないものとする。
- ② 地下埋設物撤去及び処理費用は別途把握しているため地下埋設物は考慮外とする。

### 3 意見価額の記載について

(1) 想定上の条件と参考事項の記載

上記のとおり、Y鑑定評価書においては、対象不動産には地下埋設物が存在するがそれを価格形成要因から除外するという想定上の条件を設定して鑑定評価額を9億5600万円と記載する一方で、付記意見として想定上の条件を設定しないものとして意見価額を1億3400万円と記載している。

不動産鑑定評価基準では、想定上の条件につき次のとおり定めている。

(総論第5章第1節)

#### II 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の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、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

(総論第9章第2節)

#### II 鑑定評価の条件

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、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。

(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。本件では想定上の条件の設定につき、その妥当性が説明されており、想定上の条件が設定されない価格等を記載すべき客観的な必要性は認められない。

また、不動産鑑定士の業界でどのように認識されているかは別として、鑑定評価書の利用者にとっては、鑑定評価書に記載されている価格が最大の関心事であり、その価格が鑑定評価額であるか意見価額であるか、あるいはその算出根拠や条件などがどのようになっているかについては十分な注意が払われない傾向がある。鑑定の専門家である不動産鑑定士が算出して鑑定評価書に記載した価格は、不動産鑑定士の認識や意図を離れて独り歩きする場合がある。利用者の誤解や、鑑定評価書が誤った利用をされることを防ぐためには、客観的に記載の必要性があるとは認められない意見価額は記載すべきではない。

#### 【考え方②】

不動産鑑定士に対する社会のニーズは多様化している。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。本件においては、依頼者は当初から地下埋設物撤去・処理費用を含めた鑑定を求めており、将来において行われる売買においては、買主との関係等から売買価格の決定に際し地下埋設物撤去・処理費用を考慮せざるを得ないということが考えられ、参考として地下埋

設物撤去・処理費用を考慮した価格を求めるニーズがある。この場合、意見価額を記載することは不当ではない。

### (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（本報告書第3.2(1)イ参照）。

### (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つても、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相当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。

## 4 意見価額が予定価格決定にあたり与えた影響

### (1) 予定価格の決定

本件土地は、意見価額1億3400万円と同額で森友学園に売却された。会計検査院報告書83頁によると、近畿財務局は「意見価額を参考として、国有財産評価基準において『当該評価額等を基として評定価格を決定する』と規定されているこ

とを根拠に、鑑定評価額9億5600万円から大阪航空局が合理的に見積もった地下埋設物撤去・処分費用を控除するとともに逸失利益相当額を減価して予定価格を1億3400万円にしたものであるとし、国有財産評価基準に沿った取扱いであると説明しているとのことである。上記近畿財務局の説明によれば、鑑定評価額を基に予定価格を決定したものであり、意見価額を予定価格として決定したとは説明していないようである。

しかし、予定価格は、鑑定評価額から単純に地下埋設物撤去及び処理費用を控除しただけではなく、事業期間の長期化に伴う逸失利益として2%を減価したY鑑定評価書の意見価額と同額であることからしても、近畿財務局において、予定価格の決定にあたり意見価額が大きな拠り所となっていたと推測される。

## (2) 意見価額の「利用」

会計検査院報告書112頁によれば、近畿財務局では、「予定価格の決定に当たり、森友学園から損害賠償を請求する考えが示されていたことなどの個別事情を踏まえたときとされているところ、当該個別事情を勘案したことは予定価格の決定における重要な要素であるのに、決裁文書にこの点に関する特段の記述がないなど、具体的な検討内容は明らかではなかった。そして、鑑定評価額と大きく異なる額を予定価格として決定していたのに、国有財産評価基準で求められている評価調書の作成を失念し、評定価格を定めておらず、評価内容が明らかになっていないため、評価事務の適正を欠いていると認められた」とされ、近畿財務局の予定価格の決定手続きは不適正であったとされている。

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。

## (3) 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。

## 5 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。

## 第5 Z鑑定評価書に関する調査の結果

### 1 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) 対象確定条件の設定について

不動産鑑定評価基準総論第5章第1節は、対象確定条件の設定について以下のとおり定める。

2. 対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行った上で、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

また、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項Ⅲ 1 (2) は、「鑑定評価の条件設定の手順」において次のとおり定める。

①ウ 対象確定条件を設定する場合において、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがある場合とは、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件を設定した場合に、現実の利用状況との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度等について、鑑定評価書の利用者が自ら判断することが困難であると判断される場合をいう。

ここで「鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうか」とは、「鑑定評価の結果である鑑定評価額を元に何らかの判断を行う者に対して、その判断を誤らせる可能性があるかどうかということの意味している。」(要説98頁)。

そして、不動産鑑定評価基準総論第5章第1節は、対象確定条件の設定等について、次のとおり定めている。

#### IV 鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす場合における条件設定の制限

鑑定評価が鑑定評価書の利用者の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある場合には、原則として、鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる対象確定条件、地域要因又は個別的要因についての想定上の条件及び調査範囲等条件

の設定をしてはならない。

#### V 条件設定に関する依頼者との合意等

1. 条件設定をする場合、依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならない。
2. 条件設定が妥当ではないと認められる場合には、依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならない。

さらに、不動産鑑定評価基準総論第8章は、鑑定評価の手順について以下のとおり定める。

#### 第1節 鑑定評価の基本的事項の確定

鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、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するものとする。

#### (3) 私立小学校設置の審査基準

私立学校法第25条は、「学校法人は、その設置する私立学校に必要な施設及び設備又はこれらに要する資金並びにその設置する私立学校の経営に必要な財産を有しなければならない。」とし、同法第31条は、「所轄庁は、前条第1項の規定による申請があった場合には、当該申請に係る学校法人の資産が第25条の要件に該当しているかどうか、その寄附行為の内容が法令の規定に違反していないかどうか等を審査した上で、当該寄附行為の認可を決定しなければならない。2 所轄庁は、前項の規定により寄附行為の認可をする場合には、あらかじめ、私立学校審議会等の意見を聴かななければならない。」としている。

そして、大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準第1の7は、以下の基準を設けている。

(5) (4)にかかわらず、既設の学校法人が私立学校を設置する場合は、次の基準を満たす借入金は認められる。

- ア 借入金額が校地取得費及び校舎建築費の3分の2以下であること。
- イ 借入先が確実な金融機関であること。
- ウ 適正な返済計画があり、かつ、実行可能であること。
- エ 当該借入後において、学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以下であること。

以上からすると、森友学園がZ鑑定評価書を大阪府に提出する目的は、森友学園が大阪府において小学校の設置認可を受けるため、総資産額に対する総負債額の割合を算定する必要があったためと考えられる。

#### (4) 独立鑑定評価を行うことの妥当性

Z鑑定評価書においては、「資産評価の参考とするため」、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）を行ったと記載されている。

しかし、具体的になぜ資産評価を行うのか、そのためになぜ鑑定を依頼したのかの記載はない。他方で、Z鑑定評価書は、大阪府も提出先とされており、C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士は、大阪府に対し小学校の設置認可を受けるために提出することを認識していた。ただし、C不動産鑑定士らは具体的な鑑定評価書の利用目的、すなわち、負債割合の算定に用いるということまでは確認していなかったとのことであり、また、森友学園の前理事長もその説明はしていないとのことであった。

確かに、鑑定評価の依頼を受ける不動産鑑定士において、常に、前項記載のような小学校設置認可のための審査基準の内容を予め把握したうえで、鑑定依頼目的を自ら認識して鑑定評価を行うことは困難であると思われる。

しかし、前記のとおり、対象不動産の価格時点当時の現況は「瑞穂の國記念小学院校舎」が建設工事中であり、その後もその目的で利用される予定であった。そして対象不動産には、買戻特約が付されており、条件違反があったときには買戻権が行使されうる状況であった。

このような状況のもと、C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士は、森友学園が小学校設置の認可を受けるために大阪府に対し不動産鑑定評価書を提出するものであり、単に法人内部での資産評価の参考とするため鑑定を依頼したものでないことを認識していた以上、単に「資産評価の参考とするため」という形式上の依頼目的だけでなく、依頼の背景を含めて詳細かつ具体的に不動産鑑定評価書がどのように利用されるのか、資産評価の具体的な意味やその必要性について、さらに聴取することはことさら困難を伴うものではなかったと考えられる。

そして、本件における、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。

#### (5) 当委員会の理解についての検討

独立鑑定評価を行うことができる場面についての当委員会の見解は以上のとおりであるが、依頼者の意向をより重視し、その依頼背景となった事情(本件においては小学校設置認可の資料とするため)まで不動産鑑定士において調査する必要はない等の見解もあり得る。例えば、実務上、依頼者から会計上時価評価を行う必要があるとして「更地」「建付地」等の類型を区別せず、複合不動産の土地部分について独立鑑定評価を求められ、不動産鑑定士がこれに応じるケースもあるようである。

当委員会は不動産鑑定評価基準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で、その検討結果を公表されることを期待する。

## 2 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、森友学園への大阪法務局平成28年6月20日受付第23370号による同日付売買を原因とする所有権移転登記、大阪法務局平成28年6月20日受付第23370号による買戻特約及び平成28年6月20日受付第23371号による抵当権設定の各登記がされている。同買戻特約の登記(以下「本件買戻特約登記」という。)及び抵当権設定登記(以下「本件抵当権設定登記」という。)の内容は以下のとおりである。

(本件買戻特約登記)

原因	平成28年6月20日特約
売買代金	金1億3,400万円

契約費用 返還を要しない  
期間 平成28年6月20日から10年間  
買戻権者 国土交通省

(本件抵当権設定登記)

原因 平成28年6月20日国有財産売払代金延納契約による同日設定  
債権額 金1億1,199万6,098円  
内訳 元本金1億613万円 利息金586万6,098円(平成28年6月  
21日から平成38年5月31日までの分)  
利息 元本につき年1.0%  
損害金 元本につき年5.0%(年365日日割り計算)  
債務者 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号  
学校法人森友学園  
抵当権者 国土交通省

以上の各登記からは、森友学園が平成28年6月20日に売買代金1億3400万円により対象不動産を取得したことが確認できる。

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) 本件売買契約における買戻特約の内容

対象不動産について国が森友学園と締結した平成28年6月20日付国有財産売買契約においては、森友学園が国の承認を得ないで、契約上の義務に反して以下の行為等をしたときは、国は対象不動産の買戻しをすることができる旨の特約が付されている。

- ① 森友学園が対象不動産を平成29年3月31日(指定期日)までに、売払申請書に添付した事業計画及び利用計画に定めるとおりの用途(私立小学校新設。指定用途)に供さなかったとき
  - ② 森友学園が対象不動産を指定期間(指定期日の翌日から平成38年6月19日まで)中に指定用途に供さなくなったとき
  - ③ 森友学園が売買契約締結の日から指定期間中に対象不動産を指定用途以外の用途に供したとき
  - ④ 森友学園が、売買契約締結の日から指定期間満了の日までに、対象不動産に地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は所有権の移転をしたとき。
- (3) 不動産鑑定評価基準等の定め

不動産鑑定評価基準や不動産鑑定評価基準運用上の留意事項には、買戻特約がある不動産に対する鑑定評価をいかに行うか、あるいは鑑定評価書にどのような記載

をすべきかの明確な定めはない。

ただし、不動産鑑定評価基準総論第5章第1節及び第8章第4節は、対象不動産の確定及び対象不動産の確認についてそれぞれ以下のとおり定める。

#### 第5章

##### 第1節 対象不動産の確定

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず、鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

#### 第8章第4節

##### II 権利の態様の確認

権利の態様の確認に当たっては、Iによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。

これらを踏まえ、連合会が平成26年11月21日にホームページにおいて公表した「基準に則った鑑定評価書記載例（更地）」においては、鑑定評価書の対象不動産の確認の項目において「権利の態様の確認」として、「所有権以外の権利」を記載することとしている。

#### (4) 鑑定評価書における買戻特約の記載

これらの規定及び記載例からすれば、鑑定評価書においては、「所有権以外の権利」の有無を記載すべきであり、買戻特約がある場合にはこれを記載すべきとも考えられる。

しかし、一般に所有権のある不動産について鑑定評価を行う場合において、例えば当該不動産に抵当権の設定や仮差押えや仮処分の登記がなされているとしても、抵当権等の有無を所有権以外の権利として記載することは必ずしも鑑定評価実務上行われていない。これは抵当権等の担保権の行使の可能性は当該不動産の鑑定評価に影響を及ぼすことはない、あるいは仮差押えや仮処分について鑑定評価において適切に評価することは困難である、これらの権利等は取引時に抹消されることが通常であるからであると考えられる。

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。

買戻特約については、買戻権が行使されない限り当該不動産の帰属には影響はなく、他方で一旦買戻権が行使された場合には所有者は所有権を喪失する結果となるのであって、買戻特約が抹消されない限り当該不動産の取引が困難であることにも

鑑みれば、これが付されていること自体が当該不動産の鑑定評価に直ちに影響を及ぼすことはないと考えられる。また、買戻特約が付されていることを鑑定評価にあたって考慮することも困難である。このため、買戻特約の有無については鑑定評価において考慮する必要はないとの考え方もあり得る。

他方で、本件売買契約において付された買戻特約は、指定用途に違反したときも行使されるのであって、対象不動産には個別的要因として考慮されるべき制限が付されているものとして鑑定評価を行うべきであったとも考えられる。

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。

#### (5) 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

C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士は、対象不動産の鑑定評価を行うにあたって、本買戻特約登記があることを認識していたが、その詳細は確認せず、考慮しなかったと説明する。

この点、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鑑定評価書の価格時点は、平成28年8月1日であり、対象不動産の権利の態様を、平成28年6月29日時点における登記情報により確認した旨の記載がある。依頼者である森友学園は、対象不動産をその約1カ月強前である同年6月20日に買戻

特約付売買契約により取得している。そして、その売買価格は、登記記録上1億3400万円であったことが明らかである。

しかるに、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、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。

国が不動産を売却等する場合、財政法第9条第1項（「国の財産は、法律に基く場合を除く外、これを交換しその他支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。」）に従い、「適正な対価」による売却等が求められており、その価格は、国有財産評価基準の手続きに従って不動産鑑定評価によることとされていることは周知のとおりである。特に、C不動産鑑定士は、後述のとおり、平成25年9月以来国有財産近畿地方審議会の委員を務めており、国有財産の売払いにあたってその価格は不動産鑑定士による鑑定評価額に基づき決定されることを認識していたと考えられる。したがって、なおさら自らが評価した結果である上記鑑定評価額と買戻価格が著しく乖離していることについて、疑問を抱くことが十分に可能であったように思われる。

にもかかわらず、Z鑑定評価書の作成にあたり、直前の対象不動産の売買価格（買戻価格）について特に慎重に調査検討することがなかったことは、専門職業家としての注意が十分に払われていたとはいえない。

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。

### 3 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) 不動産鑑定評価基準等の定め

不動産鑑定評価基準総論第3章は、不動産の価格を形成する要因について以下のとおり定める。

不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。したがって、不動産の鑑定評価を行うにあたっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

（中略）

### 第3節 個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。個別的要因は、土地、建物等の区分に応じて次のように分けられる。

#### I 土地に関する個別的要因

##### 1. 宅地

##### (1) 住宅地

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

##### ⑭ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

上記は、住宅地に関する定めであるが、商業地及び工業地についても同様の定めがある。

これを踏まえ、連合会が平成26年11月21日にホームページにおいて公表した「基準に則った鑑定評価書記載例（更地）」においても、鑑定評価書の「IX〔1〕3. 個別分析」「（1）対象不動産の状況」において、「⑤その他（地下埋設物、越境物等）」を記載するものとされている。

これらを踏まえると、鑑定評価書においては、個別的要因の項目において「地下埋設物の有無並びにその状態」を記載することが必要である。

## (3) 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。

#### (4) 今後の取り組み

本件においては、実際には、依頼者は、地下埋設物の存在を理由として、前記の買戻特約付売買契約に基づき、地下埋設物がない場合に比較して著しく低い価格にて対象不動産を取得しているところ、かかる経緯について専門職業家である不動産鑑定士が関心や疑問を抱く契機は、不動産登記を確認するだけでも容易に得られる可能性があった。そのうえで、依頼者に対し詳細の聞き取りを行い、回答が得られていたならばその存在及び内容を知ることができ、あるいは、少なくとも、その調査の可否を検討することができたといえる。

そして、仮に依頼者から正しい回答が得られなかったとしても、鑑定評価書において「地下埋設物の有無やその状態」の項目を記載することとしていけば、後になって、鑑定評価書がどのような前提において作成されたものであるか容易に判断することができることとなる。

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。

## 4 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。

この点、C不動産鑑定士は平成25年9月から平成29年9月まで国有財産近畿

地方審議会の委員を務めており、当日は欠席しているものの、第123回（平成27年2月10日）審議会において、対象不動産の森友学園に対する貸付及び売払いの件が審議されていたことから、対象不動産を鑑定するのが適切であったか検討する必要がある。

(2) 不動産の鑑定に関する法律等の定め

不動産の鑑定評価に関する法律は、相当の注意を怠り、不動産鑑定評価基準に違反する不当な鑑定評価等を行った場合に監督処分等がなされることを規定するのみであって、公務員として職務上取り扱った事件について後日当該不動産鑑定士が不動産鑑定評価を行うことの当否について明確な規定を設けていない。

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、不動産の鑑定評価に関する法律に規定されているとおり、良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行い、専門職業家としての社会的信用を傷つけるような行為をしてはならないこと等に加え、以下の事項を遵守して資質の向上に努めなければならないことを定めている。

(5) 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。

すなわち、不動産鑑定士が鑑定評価を引き受けてよいかは、公平な鑑定評価を害する恐れの有無にかからしめている。

そのうえで、不動産鑑定評価基準総論第8章は、鑑定評価の手順として、以下のとおり定めている。

第2節 依頼者、提出先等及び利害関係等の確認

前節による依頼者への確認においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。

II 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 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等

関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）及び関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）について、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の有無及びその内容を明らかにしなければならない。

これらの規定に関し、要説264頁は次のとおり解説する。

不動産鑑定士は、その責務の一つとして、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おそれのあるときは、原則として不動産の鑑定評価を受けてはならないこととされている。しかし、法律上はこのような特別の場合においても不動産の鑑定評価を行うことを禁止しているわけではなく、その利害関係の内容を明示させることにより不動産鑑定士がいかなる場合でも厳正な態度で鑑

定評価に臨むことを期待しているものである。(中略)

もっとも、鑑定評価の結果が不特定多数の者に開示、公表され、投資等の判断材料として利用されることにより、不特定多数の者に大きな影響を与える場合においては、高い透明性や独立性が求められる。このように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ことにも留意が必要である。

### (3) 他の士業法における定め

この点に関し、例えば、専門家の職責等に関する規律等を定める弁護士法、司法書士法や土地家屋調査士法は、「公務員として職務上取り扱った事件」については、弁護士、司法書士及び土地家屋調査士はいずれもその職務または業務を行なってはならないと規定している。公認会計士法も、「国家公務員若しくは地方公務員又はこれらの職にあつた者は、その在職中又は退職後2年間は、その在職し、又は退職前2年間に在職していた職と職務上密接な関係にある営利企業の財務について」、「業務を行つてはならない」、と規定している。

弁護士法の規定の趣旨は、将来弁護士として事件の依頼を受けることを予定して公職にある間に事件の処理に手心を加え、あるいは公職在職中の縁故等を誇張して事件依頼者に対し過大な信用を持たせる弊害があるばかりでなく、公職の立場で取り扱った事件について立場をかえて弁護士として依頼者のためにその処理を失当として非難すること、又は反対に、公職在職中の処理にこだわって弁護士としての処理に無理をおかすことがあっては、弁護士としての品位、信用を失墜させるから、このようなことがないよう配慮したものであろう、と解されている(矢野邦夫『最高裁判所判例解説民事編昭和42年度97頁)。

### (4) 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、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、前項の弁護士法等の規定を不動産鑑定士に置き換えて検討すると、万一、将来不動産鑑定士として事件の依頼を受けることを予定して公職にある間に事件の処理に手心を加え、あるいは公職在職中の縁故等を誇張して鑑定評価の依頼者に対し過大な信用を持たせることがあれば著しい弊害がある。また、公職の立場で取り扱った事件について立場をかえて不動産鑑定士として鑑定評価を行うことにより、依頼者に不利益な結果を及ぼすこと、又は反対に、公職在職中の処理にこだわって不動産鑑定士としての処理に無理をおかすことがあっては、不動産鑑定士としての品位、信用を失墜させる結果が生じることは、弁護士法等の場合と同様であると考

えられる。

また、仮に不動産鑑定士が対象不動産の貸付や売払いが審議会等において審議対象とされたことを認識していた場合において、後日、当該不動産鑑定士が鑑定評価を行うこととなったときは、当該不動産鑑定士が過去に何ら関わりのない不動産に対する鑑定評価と同様の中立的な態度をもって鑑定評価を行うことが常に可能であるとは言い切れない場合にあると考えられる。

したがって、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のみ鑑定評価を行うことが望ましいと考える。

(5) 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。

(6) 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不動産鑑定士は、当日は欠席したとはいえ、対象不動産の森友学園に対する貸付及び売払いの件が審議された第123回（平成27年2月10日）審議会の委員であった。

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。

とはいえ、審議会を欠席したとしても、後日当該審議会の議事録が送付され、その内容を確認すれば、依頼者である森友学園に対する対象不動産の処分が審議事項とされていたことは容易に認識することができる。C不動産鑑定士が出席した第124回審議会（平成27年6月17日）においては、「本年2月にご審議をいただきました豊中市の事案につきましても、5月に森友学園と定期借地契約を締結いたしております」との報告がなされたことから、森友学園に対する対象不動産の処分が審議事項とされていたことは認識することができた。

また、仮にこれらの認識が十分でなかったとしても、国有財産であった対象不動産を依頼者が平成28年6月20日に取得したこと、近畿財務局では一般競争入札により売払う場合を除き、人口50万人以上の都市において5,000㎡（第123回審議会当時は、人口5万人以上の都市において2,000㎡、その他の地域に所在する場合は1万㎡以上の場合）以上の土地について売払う場合等は国有財産近畿地方審議会へ諮問するとの付議基準があることからすれば、対象不動産の処分が国有財産近畿地方審議会の審議対象となるべきことは、容易に認識し得たものである。

そして、C不動産鑑定士は、Z鑑定評価書が大阪府私立学校審議会に提出され、学校の設置認可の審査を受けるために用いられることは認識していた。そして、国有財産審議会による貸付及び売払いの審議と大阪府私立学校審議会の学校設置認可の審査は森友学園による小学校設置に向けた一連の手続において行われるものであり、大阪府私立学校審議会の審査の結果、小学校の認可申請が認められなかった場合には、国は森友学園との契約を解除し、更地返還させる契約条項が盛り込まれていることなど、大阪府私立学校審議会の審査は国有財産近畿地方審議会における審議と全く関係ないものではない。

かかる状況下において、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、前記(4)記載のような疑念を鑑定評価書の利用者や社会一般に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。

#### (7) 今後の取り組み

前記のとおり、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。

## 第6 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（X価格調査報告書において賃貸借期間を50年として正常賃料を査定したこと、Y鑑定評価書において意見価格を記載したこと、Z鑑定評価書において独立鑑定評価をしたこと等）。それは、とりもなおさず、国有財産の賃貸、処分の場面（X価格調査報告書、Y鑑定評価書）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面（Z鑑定評価書）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ことに對し、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、今般の調査において、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。なお、各鑑定評価書等に関する調査結果の記載においても、当委員会の意見や今後の取り組みなどを述べているので、それらも併せて参考とされたい。

## 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等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、鑑定評価書等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) 不動産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

## 【X鑑定評価書（A不動産鑑定士作成）の見出し及び内容】

<発行日> 平成27年1月16日

<依頼者> 支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長

<構成及び内容>

一 鑑定評価額及び賃料の種類		
賃料の種類	総額	単価
正常賃料（年額）	年額実質賃料 42,884,000 円	4,890 円/m <sup>2</sup>
	年額支払賃料 42,043,000 円	4,794 円/m <sup>2</sup>
	(契約保証金 42,043,000 円)	
内訳	土地の所有権価格	955,977,000 円
	建 物	— 円
	工 作 物	— 円
	立 木 竹	— 円
二 対象不動産の表示 (略)		
三 鑑定評価の条件		
1 対象確定条件 (略)		
2 評価条件		
1) 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。		
借地権の種類	賃借権	
契約期間	10年	
契約終了時	建物を撤去し更地にて返還	
一時金	契約保証金として年額賃料相当額を預託。契約終了時に債務不履行がなければ無利息にて全額返還。	
2) 対象不動産の一部において、土壤汚染及び地下埋設物の存在が判明しているため、以下の依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮して評価を行う。		
(略)		
四 鑑定評価の依頼目的		
土地貸付のための新規支払賃料（地代：年額）の算定		
五 鑑定評価の依頼目的及び条件と賃料の種類との関連		
本件依頼目的は「土地貸付のための新規支払賃料(地代:年額)の算定」とするためであり、求める賃料の種類は正常賃料(年額)である。		

六	価格時点及び鑑定評価を行なった年月日	
	価格時点	平成27年1月1日
	実査日	平成26年12月12日
	鑑定評価を行なった年月日	平成27年1月9日
七	鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲	
	<p>地下埋設物については依頼者提示資料「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務 報告書（●●）平成22年1月」による深度3m以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガス管の残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンクリートガラ等の埋設物が認められた。</p> <p>評価条件により当該資料等を参考として除去費用の査定を行うものであるが、当該調査はあくまで深度3m以内のレーダー調査及び試掘調査であり、今後更なる地下埋設物が発見される可能性が全くないとは断言できず、新たな費用負担が生ずる可能性を完全に否定するものではないことに留意を要する。</p>	
八	鑑定評価額決定の理由の要旨	
	別紙「鑑定評価額決定の理由の要旨」のとおり	
九	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	(略)
十	関与不動産鑑定士の氏名	
	A不動産鑑定士	
十一	依頼者及び提出先等の氏名又は名称	
	1 依頼者：支出負担行為担当官	近畿財務局総務部次長 殿
	2 依頼者以外の提出先：	なし
十二	鑑定評価額の公表の有無について確認した内容	
	開示請求があれば公表する。	
十三	附属資料	
	1	位置図
	2	公図写し
	3	測量図
	4	調査報告書（抄）（土壌汚染）
	5	関係写真
	6	全部事項証明書
	(別紙) 鑑定評価額決定の理由の要旨	
一	基本方針	(略)
二	価格形成要因の分析	
	1 一般的要因の分析（経済情勢と地価動向）	(略)

## 2 地域要因の分析

- (1) 対象不動産が所在する豊中市の概要 (略)
- (2) 対象不動産に係る市場の特性 (略)
- (3) 対象不動産の位置及び近隣地域の範囲 (略)
- (4) 近隣地域の地域的特性
  - ①街路条件 (略)
  - ②交通・接近条件 (略)
  - ③環境条件及び将来の動向

対象地域は未利用地、公園も存するが、中高層の共同住宅、一般住宅等がみられ、その背後は大学、幼稚園、小学校が多く文教エリアとなっている。但し、近年共同住宅の需要は駅至近立地に集中すること、名神高速道路に近接し、高度利用化すると騒音の問題を生じること並びに航空路にあたり飛行機騒音を生じていること等から、住宅用途としての利用の期待度は低い。その反面、対象地域は車輛の交通量が多く、また、近年、商業施設は、従来の駅前商店街から大規模な複合型商業地への出店に移行しつつあり、特に自動車利用客をもターゲットにした路線型商業地は沿道サービス型や最寄品、買回品型商業立地として注目されていることから、対象地域については今後は路線商業地域として移行していくものと考察した。

(以下略)

- ④行政的条件 (略)
- ⑤標準的使用及び標準画地

以上、近隣地域の特性を総合的に分析・検討した結果、共同住宅の住宅利用も見受けられるが、最寄駅から徒歩10分の立地では共同住宅の需要は激減すること、対象地域を構成する市道穂積菰江線は車輛の交通量が多く、車輛の顧客が見込めること、周辺に大型店舗の出店がないこと等から標準的使用は「店舗」と判断し、対象不動産が東方にて接面する幅員約16m舗装済市道穂積菰江線（建築基準法第42条1項1号）の西側に等高接面する間口40m、奥行75mの地積3,000㎡、基準容積率200%の地勢平坦な整形地（土壌汚染、地下埋設物なし）を標準画地と想定した。（標準画地の位置については附属資料No.1-2「位置図」参照）

## 3 個別的要因の分析

- (1) 対象土地の状況
  - ① 街路条件 (略)
  - ② 画地条件
    - 間口・奥行 (略)
    - 地積 (略)

形状 (略)

地勢 (略)

地質・地盤 弊社所蔵「新編 大阪地盤図」(土質工学会関西支部、関西地質調査業協会編著、コロナ社)によると、対象地域の南方約650m(直線距離)にボーリング調査ポイントが存し、地下約12mにN値50の支持層が確認された。本件土地はもと池沼部分も存するが、周辺の土地利用では高層共同住宅が見られることから、本件では当該要因が最有効建物の建築を制約する可能性が低いことから価格形成要因としての影響を考慮する必要はないものと判断した。

③交通・接近条件 (略)

④環境条件 (略)

⑤行政的条件 (略)

⑥埋蔵文化財の有無及びその状態 (略)

⑦土壌汚染の有無及びその状態 (略)

⑧地下埋設物の有無及びその状態

依頼者提示資料「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)地下構造物状況調査業務 報告書(●●)平成22年1月」による深度3m以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガス管の残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンクリートガラ等の埋設物が認められ、地下埋設物の概算埋設数量は、混入比8.1%の場合、2,141.2m<sup>3</sup>(埋設重量4,629.1トン)、混入比20.7%の場合5,454.1m<sup>3</sup>(埋設重量11,791.3トン)という表示であった。当該地下埋設物は建物建築時の工事費及び工期長期化等の負担増により価格形成への影響が認められることから、本件では当該報告書の調査結果を参考として地下埋設物の除去費用を計上する。

⑨その他(騒音) (略)

(2) 個別格差率の判定 (略)

(3) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度 (略)

(4) 最有効使用の判定

低層の店舗用地であると判定した。

三 鑑定評価方式の適用及び試算賃料の調整 (略)

四 鑑定評価額の決定 (略)

(以下略)

## 【X価格調査報告書（A不動産鑑定士作成）の見出し及び内容】

<発行日> 平成27年4月27日

<依頼者> 支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長

<構成及び内容>

一 査定額及び賃料の種類		
賃料の種類	総額	単価
正常賃料（年額）	年額実質賃料 36,761,000 円	4,191 円/㎡
	年額支払賃料 36,040,000 円	4,109 円/㎡
	(契約保証金 36,040,000 円)	
内訳	土地の所有権価格	929,666,000 円
	建 物	— 円
	工 作 物	— 円
	立 木 竹	— 円
二 対象不動産の表示 (略)		
三 査定の条件		
1 対象確定条件 (略)		
2 査定条件		
1) 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。		
借地権の種類	賃借権	
契約期間	50年	
契約終了時	建物を撤去し更地にて返還	
一時金	契約保証金として年額賃料相当額を預託。契約終了時に債務不履行がなければ無利息にて全額返還。	
2) 対象不動産の一部において、土壌汚染及び地下埋設物の存在が判明しているため、以下の依頼者提示資料により必要と見込まれる除去費用を考慮して査定を行う。 (略)		
3) 依頼者提示の「地盤調査報告書」のボーリング等調査結果に基づき、価格査定を行う。		
四 依頼目的		
土地貸付のための新規支払賃料（地代：年額）の算定		
五 依頼目的及び依頼条件と賃料の種類との関連		

本件依頼目的は、「土地貸付のための新規支払賃料(地代:年額)の算定」とするためであり、求める賃料の種類は正常賃料(年額)である。

六 価格時点及び査定を行なった年月日

価格時点 平成27年1月1日  
実査日 平成26年12月12日  
査定を行なった年月日 平成27年4月21日

七 査定上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

地下埋設物については依頼者提示資料「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)地下構造物状況調査業務 報告書(●●)平成22年1月」による深度3m以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガス管の残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンクリートガラ等の埋設物が認められた。

査定条件により当該資料等を参考として除去費用の査定を行うものであるが、当該調査はあくまで深度3m以内のレーダー調査及び試掘調査であり、今後更なる地下埋設物が発見される可能性が全くないとは断言できず、新たな費用負担が生ずる可能性を完全に否定するものではないことに留意を要する。

八 査定額決定の理由の要旨

「査定額決定の理由の要旨」のとおり

九 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 (略)

十 関与不動産鑑定士の氏名 (略)

十一 依頼者及び提出先等の氏名又は名称

- 1 依頼者：支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長 殿
- 2 依頼者以外の提出先：なし

十二 査定額の公表の有無について確認した内容

開示請求があれば公表する。

十三 附属資料

1. 位置図
2. 公図写し
3. 測量図
4. 調査報告書(抄)(土壌汚染)
5. ボーリング位置図
6. ボーリング柱状図
7. 開発想定図
8. 関係写真
9. 全部事項証明書

(査定額決定の理由の要旨)

一 基本方針 (略)

二 価格形成要因の分析

1 一般的要因の分析 (略)

2 地域要因の分析

(1) 対象不動産が所在する豊中市の概要は弊社鑑定評価書⑩鑑第●●号にて記載のとおり。

(2) 対象不動産に係る市場の特性 (略)

(3) 対象不動産の位置及び近隣地域の範囲 (略)

(4) 近隣地域の地域的特性

①街路条件 (略)

②交通・接近条件 (略)

③環境条件及び将来の動向

対象地域は未利用地、公園も存するが、中高層の共同住宅、一般住宅等がみられ、その背後は大学、幼稚園、小学校が多く文教エリアとなっている。但し、近年共同住宅の需要は駅至近立地に集中すること、名神高速道路に近接し、高度利用化すると騒音の問題を生じること並びに飛行機騒音を生じていること等から、住宅用途としてのディベロッパーの土地取得ポテンシャルは低いと推察されるが、庄内地区は地元の世帯分離による住宅取得意欲が高い地域であり、一定の地元需要が見込める地域である。路線商業地の観点からは、車輛の交通量が多く、また、近年、商業施設は、従来の駅前商店街から大規模な複合型商業地への出店に移行しつつあり、特に自動車利用客をもターゲットにした路線型商業地は沿道サービス型や最寄品、買回品型商業立地として注目されている。

以上、対象地域については複合用途も可能な地域として移行していくものと考察した。

(以下略)

④行政的条件 (略)

⑤標準的使用及び標準画地

以上、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、対象不動産が東方にて接面する幅員約16m舗装済市道穂積菰江線(建築基準法第42条1項1号)の西側に等高接面する間口40m、奥行75mの地積3,000㎡、基準容積率200%の地勢平坦な整形地(土壌汚染、地下埋設物なし)を標準画地と想定した。

(注1) 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会調査研究委員会第2小委員会まと

めによる「ロードサイド商業の家賃・地代のメカニズム」にて、出店者に業種別にてアンケート調査を行った結果、出店者が希望する事業用定期借地の契約期間は10年～20年が多く、採算が合わない場合の撤退考慮期間は最短2年からであり、最短3年の回答が最も多い。(下図参照)

(以下略)

### 3 個別的要因の分析

#### (1) 対象土地の状況

##### ① 街路条件 (略)

##### ② 画地条件

間口・奥行 (略)

地積 (略)

形状 (略)

地勢 (略)

地質・地盤 依頼者提示の地盤調査報告書によると、対象不動産内の北側2カ所にボーリング調査ポイントが存し、柱状図より深度3.4m～3.8m付近にN値50の支持層が存することが確認された。対象不動産において最有効使用である高層共同住宅の建築する場合の建築工事費について、複数の専門家（構造設計一級建築士等）に聴聞したところ、対象不動産の柱状図から確認される支持層の深度は大阪市内や豊中市南部では一般的であり、最有効使用の高層共同住宅の建築を想定した場合において、特に建設工事費が上昇するような土地ではない旨の回答を得た。但し、本件土地はもと池沼部分が存すること並びにボーリング調査結果により、表層付近が軟弱であるため表層から深度1m程度の地盤改良工事を要するものと判断し、当該工事費の発生による減価について価格形成要因として考慮する。

##### ③交通・接近条件 (略)

##### ④環境条件 (略)

##### ⑤行政的条件 (略)

##### ⑥埋蔵文化財の有無及びその状態 (略)

##### ⑦土壌汚染の有無及びその状態 (略)

##### ⑧地下埋設物の有無及びその状態

依頼者提示資料「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務 報告書（●●）平成22年1月」による深度3m以内のレーダー調査、試掘調査の結果において、対象不動産には水道管・下水管・ガス管の残置管、道路跡アスファルト等の残置のほか、廃材・ゴミ、土間コンクリート、コンク

リートガラ等の埋設物が認められ、地下埋設物の概算埋設数量は、混入比8.1%の場合、2,141.2m<sup>3</sup>(埋設重量4,629.1トン)、混入比20.7%の場合5,454.1m<sup>3</sup>(埋設重量11,791.3トン)という表示であった。当該地下埋設物は建物建築時の工事費及び工期長期化等の負担増により価格形成への影響が認められることから、本件では当該報告書の調査結果を参考として地下埋設物の除去費用を計上する。

⑨騒音 (略)

⑩その他(樹木) (略)

(2) 個別格差率の判定 (略)

(3) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度 (略)

(4) 最有効使用の判定

対象不動産(土地)の最有効使用を、上記分析により高層の共同住宅用地であると判定した。

三 査定手法の適用及び試算賃料の調整 (略)

四 査定額の決定 (略)

(以下略)

※ 委員会注記

本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結果が異なる」旨の記載はない。

(別紙3 Y鑑定評価書)

【Y鑑定評価書（B不動産鑑定士作成）の見出し及び内容】

<発行日> 平成28年5月31日

<依頼者> 支出負担行為担当官 近畿財務局総務部次長

<構成及び内容>

一 鑑定評価額及び価格の種類						
<table border="1"><thead><tr><th>価格の種類</th><th>総額</th><th>単価</th></tr></thead><tbody><tr><td>正常価格</td><td>金 956,000,000 円</td><td>109,000 円/m<sup>2</sup></td></tr></tbody></table>	価格の種類	総額	単価	正常価格	金 956,000,000 円	109,000 円/m <sup>2</sup>
価格の種類	総額	単価				
正常価格	金 956,000,000 円	109,000 円/m <sup>2</sup>				
※ 上記鑑定評価額は後記三 鑑定評価の条件を前提とするものである。						
二 対象不動産の表示 (略)						
三 鑑定評価の条件						
1. 対象確定条件 (略)						
2. 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件 地下埋設物として廃材、ビニール片等の生活ゴミが確認されているが、本件評価において価格形成要因から除外する。 当該条件については下記事項を総合的に考慮して鑑定評価書の利用者の利益を害するものでなく、実現性や合法性の観点からも条件付加の妥当性を確認した。 (1) 地下埋設物撤去及び処理費用は別途依頼者において算出されていることから、現実の価格形成要因との相違が対象不動産の価格に与える影響の程度について鑑定評価書の利用者が依頼目的や鑑定評価書の利用目的に対応して自ら判断できること。なお、「自ら判断することができる」とは価格に与える影響の程度等についての概略の認識ができる場合をいい、条件設定に伴い相違する具体的な金額の把握までを求めるものではない。 (2) 依頼の背景を考慮すると、公益性の観点から保守的に地下埋設物を全て撤去することに合理性が認められるものの、最有効使用である住宅分譲に係る事業採算性の観点からは地下埋設物を全て撤去することに合理性を見出し難く、正常価格の概念から逸脱すると考えられること。						
3. 調査範囲等条件 (略)						
4. その他の条件 (略)						
四 鑑定評価の依頼目的 (略)						
五 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格等の種類との関連 (略)						
六 価格時点及び鑑定評価を行った年月日						
価格時点 平成28年4月1日						
実査日 平成28年4月27日						
鑑定評価を行った年月日 平成28年5月20日						

- 七 鑑定評価上の不明事項に係る取り扱い及び調査の範囲  
特筆すべき事項はない。
- 八 鑑定評価額決定の理由の要旨  
別紙「鑑定評価額決定の理由の要旨」のとおり
- 九 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 (略)
- 十 関与不動産鑑定士の氏名  
Y鑑定業者 不動産鑑定士B
- 十一 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名  
又は名称 (略)
- 十二 附属資料 (略)
- 十三 不動産鑑定士等の役割分担表 (略)

(別紙) 鑑定評価額決定の理由の要旨

- 一 基本方針 (略)
- 二 価格形成要因の分析 (略)
- 三 鑑定評価方式の適用及び試算価格の調整 (略)
- 四 鑑定評価額の決定

再度各試算過程を検討した結果、概ね各諸要因が反映され、再調整の要なきものと判断し、上記で求めた評価額に評価数量を乗じて下記の通り本件対象不動産の鑑定評価額と決定した。

$$109,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 8770,43 \text{ m}^2 \approx 956,000,000 \text{ 円}$$

(1 m<sup>2</sup>あたり、109,000 円)

なお、本件鑑定評価においては、鑑定評価の条件として、想定上の条件が付加されていることに留意を要する。

<付記意見>

一 意見価額

意見価額	金 134,000,000 円 (単価 15,300 円/m <sup>2</sup> )
------	--

※上記意見価額は後記二 査定の条件を前提とするものである。

二 査定の条件

本編鑑定評価にあたっては、鑑定評価の条件（地域要因又は個別的要因についての想定上の条件）によって「地下埋設物として廃材、ビニール片等の生活ゴミが確認されているが、本件評価において価格形成要因から除外する。」ものとしたが、本意見価額の査定にあたっては、依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用を加味しつつ、当該事項を本編鑑定評価額に反映した場合の意見価額を査定する。

なお、その他の条件については、本編鑑定評価における鑑定評価の条件に準ずる。

### 三 査定の経緯

本編鑑定評価で決定した更地価額から依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用を控除し、さらに当該撤去等に起因する事業期間の長期化に伴う影響を加味して意見価額を査定することとした、

#### 1. 更地価額

本編鑑定評価で決定した更地価額は下記の通りである。

対象不動産の 更地価額	956,000,000 円
----------------	---------------

#### 2. 地下埋設物撤去及び処理費用

依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用（消費税込み）は下記の通りである。

地下埋設物 撤去及び処理費用	819,741,947 円
-------------------	---------------

(以下略)

#### 3. 意見価額の決定

上記1の更地価額から上記2の地下埋設物撤去及び処理費用を控除し、更に当該撤去期間に起因する宅地開発事業期間の長期化に伴って発生する逸失利益相応の減価を講じて意見価額を査定した。

$$\begin{array}{ccc} *1 & *2 & *3 \\ (956,000,000 \text{ 円} - 819,741,947 \text{ 円}) \times (1 + \Delta 2\%) \div 134,000,000 \text{ 円} \\ & & (15,300 \text{ 円} / \text{m}^2) \end{array}$$

\*1 更地価額（本編鑑定評価）

\*2 地下埋設物撤去及び処理費用

\*3 事業期間長期化に伴う減価率

地下埋設物撤去及び処理作業において想定されている期間は概ね2ヶ月程度であり、保守的観点から当該作業によって、最有効使用である住宅開発事業期間における販売収入時期も遅延することが想定される。

従って、事業期間の長期化に伴う逸失利益相応の減価率を下記の通り査定した。

$$\frac{1}{(1 + \frac{11\%}{0.12} * 1)^{2 \text{ヶ月} / 12 \text{か月}}} \div 0.98 \rightarrow \Delta 2\%$$

※1 開発法において採用した投下資本収益率

(以下略)

(別紙4 Z鑑定評価書)

【Z鑑定評価書（C不動産鑑定士及びD不動産鑑定士作成）の見出し及び内容】

<発行日> 平成28年8月10日

<依頼者> 学校法人森友学園

<構成及び内容>

I. 対象不動産の表示	(略)
II. 鑑定評価額	
	平成28年8月1日時点の更地の正常価格
	¥1,300,000,000 (148,000円/m <sup>2</sup> )
III. 鑑定評価の基本的事項	
1. 対象不動産の種別及び類型	(略)
2. 鑑定評価の条件	
(1) 対象確定条件	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。
(2) 想定上の付加条件（設定した条件）	特になし
(3) 調査範囲等条件	特になし
(4) 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い	特になし
(5) その他の条件	特になし
3. 価格時点	平成28年8月1日時点
4. 鑑定評価の依頼目的等	
(1) 依頼目的	資産評価の参考とするため
(2) 依頼者以外への提出先等	依頼者以外の提出先：大阪府、公認会計士 依頼者以外への鑑定評価額の開示先：無 鑑定評価額の公表の有無：無 後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社あて文書を交付し

て当社および本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

5. 価格の種類

正常価格

6. 鑑定評価の依頼目的及び鑑定事項と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

7. 鑑定評価を行った年月日

平成28年8月8日

8. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

(1) 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等

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。

(2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の資本的関係、人的関係及び取引関係は、いずれもない。

(3) 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係は、いずれもない。

IV. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実地調査

①実地調査日 平成28年7月1日ほか

②実地調査を行った不動産鑑定士

不動産鑑定士 C

不動産鑑定士 D

③立会人：なし

④実地調査を行った範囲

境界部分の確認をはじめ対象不動産周辺について実地調査を行った。

⑤実地調査の一部を実施することができなかった場合にあつては、その理由特になし

(2) 確認に用いた資料

位置図、住宅地図、法務局備付けの登記事項証明書・公図、及び換地図、●●

登記測量事務所 土地家屋調査士 ●●氏作成「既設境界標に基づく区画での現況レベル図」等の依頼者ご提示資料等

(3) 確認資料との照合事項及び照合結果 (略)

(4) 評価上採用する数量 (略)

## 2. 権利の態様の確認

### (1) 所有権

#### ①所有者

学校法人森友学園

#### ②確認に用いた資料及び確認日

##### a 確認に用いた資料

平成28年6月28日時点における登記情報（登記情報提供サービス）

##### b 確認日

平成28年7月1日

### 3. 当事者間で事実の主張が異なる事項

特になし

## V. 鑑定評価額の決定の理由の要旨

### [ I ] 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析 (略)

2. 不動産市場の分析 (略)

3. 地域分析 (略)

#### 4. 個別分析

(1) 近隣地域内の位置 (略)

(2) 個別的要因 (略)

a. 街路条件 (略)

b. 交通・接近条件 (略)

c. 環境条件 (略)

d. 行政的条件 (略)

e. 画地条件 (略)

f. 埋蔵文化財の有無及びその状態

豊中市教育委員会事務局に聴取したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのことであった。したがって、本評価にあたっては価格形成に影響を与えないものと判断して評価を行った。

g. 土壌汚染の有無及びその状態

豊中市環境部環境政策課によると、対象不動産の存する地域は形質変更時要届出区域に指定（平成25年4月26日）され、土壌汚染調査を実施したところ、ヒ素、鉛が検出されたが、その後掘削除去され形質変更時要届出区域の指

定が解除（平成27年10月26日）されたとのことである。

以上より、本件では土壌汚染の恐れはないものと判断され、価格形成に影響を与えないものと判断して評価を行った。

なお、土壌汚染が除去された後の心理的嫌悪感等の影響はないものと思料される。

- (3) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度 (略)
- (4) 土地の最有効使用の判定 (略)
- (5) 標準画地と比較した増減価要因 (略)

## [II] 評価

本件は規模の大きい更地の評価である。対象不動産の立地条件等から評価にあたっては、(中略)、商業エリアと住宅エリアに分けて評価するものとする。商業エリアについては、取引事例比較法・土地残余法を適用し、かつ公示価格を規準とした価格等との均衡にも十分留意して、商業エリアとしての評価額を決定し、住宅エリアについては、取引事例比較法・開発法を適用し、かつ公示価格を規準とした価格等との均衡にも十分留意して、住宅エリアとしての評価額を決定し、両価格を合算したうえ、更に対象不動産全体としての市場性等をも考慮し対象不動産の鑑定評価額を決定する。

対象不動産は、既成市街地に存するため、再調達原価の把握が困難なことから原価法の適用は断念した。

- A. 商業エリア (略)
- B. 住宅エリア (略)
- C. 対象不動産の鑑定評価額の決定

以上により、

商業エリア評価額	302,000,000 円
<u>住宅エリア評価額</u>	<u>1,070,000,000 円</u>
小 計	1,372,000,000 円

となるが、対象不動産全体としての市場性等を考慮すると、用途に応じた需要者が異なること及び開発における期間的ナリスク等を総合的に勘案する必要があると思料されることから、以下のとおり5%の市場性修正を行い、対象不動産全体としての鑑定評価額を1,300,000,000円と決定した。

小 計	市場性修正	鑑定評価額
1,372,000,000 円	× (100% - 5%)	≒ 1,300,000,000 円

鑑定評価額 1,300,000,000 円 (148,000 円/㎡)

VI 付記事項 (略)

(以下略)

※ 委員会注記

- 1 本鑑定評価書には、地下埋設物に関する記述はない。
- 2 本鑑定評価書には、買戻特約の有無やその内容等に関する記載はない。また、対象不動産を森友学園が取得した取引は考慮されていない。