



令和元年9月17日
九州地方整備局

不動産鑑定士に対する懲戒処分について

国土交通省九州地方整備局長は、本日、不動産鑑定士に対し、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく懲戒処分を行いました。
詳細は別紙のとおりです。

【問い合わせ先】

九州地方整備局 建政部 建設産業課長 廣瀬 祐一郎（内線6141）

九州地方整備局 建政部 土地市場監視官 齋藤 俊久（内線6116）

電話番号：092-471-6331（代表）

FAX 番号：092-476-3511

不動産鑑定士に対する懲戒処分について

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第40条第2項の規定に基づき、本日（令和元年9月17日）、以下の懲戒処分を行った。

(1) 青木 勇樹（不動産鑑定士登録番号第9164号）

①処分の内容

戒告

②処分の理由

出水市長ほか2者に提出した、固定資産税標準宅地に係る鑑定評価書（計334地点分）について、以下のとおり、大量かつ明白な手順等の不当性があり、不当な鑑定評価を行ったと認められる。

- ・ 出水市に提出した鑑定評価書において対象となった全地点（87地点）について、取引事例比較法の適用にあたって、合理的な理由のないまま、取引事例に係る時点修正を行っていない。
- ・ 出水市に提出した鑑定評価書において対象となった地点の大半（87地点中の66地点）が、平成28年4月に都市計画区域内に編入された地域に位置するが、これらの全地点について、鑑定評価書等において、いずれも都市計画区域外と誤って記載している。
- ・ いちき串木野市に提出した鑑定評価書において対象となった地点のうち、市中心部の多くの地点（61地点）について、住宅系、商業系又は工業系の異なる同一需給圏及び最有効使用の判定を行っているにも関わらず、取引事例比較法の適用にあたって、いずれも同じ3つの取引事例の組合せを用いて比準価格を求めている。
- ・ 上記いちき串木野市中心部の地点（61地点）で用いた3つの取引事例のうちの1つは、郊外の農村集落地域に位置する不動産であり、市中心部の評価対象地点に係る取引事例としては、同一需給圏が異なり適切性を欠く取引事例を採用している。
- ・ 鹿児島市に提出したが、不受理となった当初の鑑定評価書において公示価格との比較検討を行った地点の大半（36地点中の27地点）について、公示標準地の個別的要因に係る標準化補正率が、その内訳から求められる数値と整合していない。
- ・ その他、出水市長ほか2者に提出した鑑定評価書に多数の誤記等の不備が認められる。