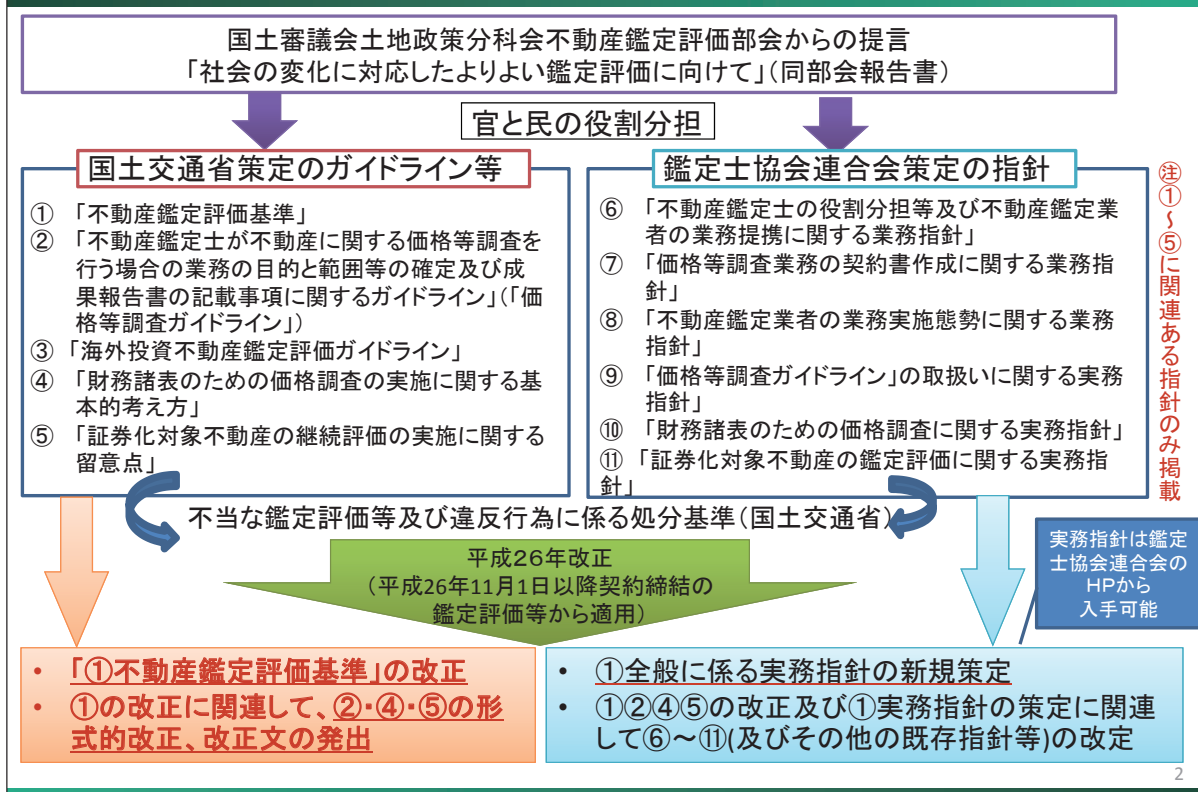



平成26年不動産鑑定評価基準等の 改正と実務への影響について

株式会社緒方不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 奥田かつ枝

参考：不動産鑑定評価に係る規範の全体像（H22年以降）





I 不動産鑑定評価基準の改正の概要

不動産市場をとりまく状況

【不動産市場の国際化の進展】 今後、インバウンド、アウトバウンドの投資拡大による不動産市場の拡大・活性化の実現が必要。

【ストック型社会の進展】 環境問題の深刻化等も踏まえた質の高い多様なストックの維持・形成が必要。
中古住宅等の既存建物の流通促進による不動産市場の活性化が必要。


【証券化対象不動産の多様化】 資金調達が多様化を可能にし、不動産市場の活性化が必要。

鑑定評価の課題 ・不動産の適正な価格形成を担う**不動産鑑定は、不動産市場(2,500兆円)を支える制度インフラ**。

不動産市場の国際化の進展
国際評価基準(IVS)を踏まえた、国内外の投資家等にわかりやすい評価・合理的な評価の実現

ストック型社会の進展
防災意識や省エネルギーへの関心の高まりを踏まえた確かな評価の実現
既存建物の耐震化・再生や中古住宅流通促進に向けた新たな評価ニーズへの対応

証券化対象不動産の多様化
ショッピングセンター、ホテル、ヘルスケア施設等の事業用不動産等の多様な不動産に対応した評価の実現



主な見直し内容

<p>不動産市場の国際化への対応</p> <p>依頼ニーズに応じた合理的な評価を可能に、 ○スコープ・オブ・ワークの概念の導入等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする「調査範囲等条件」を導入。 ・手法適用の合理化(3方式→市場の特性を適切に反映した複数手法適用)。 ・建築中の建物等について竣工後を前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。 <p>国際的にもわかりやすい価格表示に。 ○価格概念に関するIVSとの整合性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・証券化対象不動産に係る価格の表示を変更(最有効使用の場合・特定価格→正常価格) 	<p>ストック型社会の進展への対応</p> <p>建物用途に応じた価格形成要因の明確化。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建物に係る価格形成要因の充実 ・建物の用途に応じた価格形成要因の整備 ・防災意識の高まりや省エネルギー対応の動き等を踏まえた各用途に共通する価格形成要因の見直し。 <p>既存建物に係る新たな依頼ニーズへの対応。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○原価法に係る規定の見直し等 ・建物の増改築や修繕等の状況を適切に反映した評価の徹底(再調達原価の算定や減価修正の方法の整理)。 ※ 原価法については、中古住宅流通に関する今後の市場動向等を踏まえつつ、その適用の精緻化等について引き続き検討 ・既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス(「未竣工建物等鑑定評価」)を導入。 	<p>証券化対象不動産の多様化へ対応</p> <p>不動産証券化の拡大等に対応した適切な評価の確保。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業用不動産に係る規定の充実 ・事業用不動産の特殊性を踏まえ、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を新設 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○定期借地権に係る規定の充実 ○継続賃料の評価に係る規定の見直し
---	---	---

出典：第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会配布資料

1. 不動産鑑定評価基準への調査範囲等条件の新設 —スコープ・オブ・ワークの概念の導入に対応—

◆ 鑑定評価の条件に「**調査範囲等条件**」を新設(海外の評価基準等との整合性の向上)

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な①**特定の価格形成要因**が存在する場合、当該価格形成要因について調査範囲等条件を設定することができる
ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、②**当該条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合**に限る

① 特定の価格形成要因(例示)
⇒「土壌汚染」「建物に係る有害物質」「埋蔵文化財・地下埋設物」「不分明な境界」

② 鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合(例示)
⇒次ページ参照

- 本条件を設定した場合は、鑑定評価書において、**評価上の取扱いを明確にする**(「当該要因を除外して鑑定評価を行う」ことが可能)
- 調査範囲等条件を設定した場合においても、公法上の規制内容(土壌汚染対策法、関連条例、文化財保護法、PCBに関する届け出等)については不動産鑑定士は調査を行う

1. 不動産鑑定評価基準への調査範囲等条件の新設 —スコープ・オブ・ワークの概念の導入に対応—

② 調査範囲等条件における「鑑定評価書の利用者の利益を害する恐れがないと判断される場合」の例

- (ア) 依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合
- (イ) 不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合
- (ウ) 担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合
- (エ) 当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合
- (オ) 財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合

5

2. 対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

改正前基準の対象確定条件

- ① 現状を所与とする
- ② 独立鑑定評価
- ③ 部分鑑定評価
- ④ 併合鑑定評価又は分割鑑定評価



追記された規程

- ⑤ 未竣工建物等鑑定評価

「未竣工建物等鑑定評価」とは、造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすること

価格時点において「工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提とした鑑定評価」（従来は基準に則らない価格等調査として対応）を一定の要件の下で、「基準に則った鑑定評価」として許容する（一定の要件を必要とすることで精度を保った鑑定評価とそれ以外の調査との区別を明確化する）

6

2. 対象確定条件に「未竣工建物等鑑定評価」を新設

➤ 鑑定評価の条件

条件の種類	条件設定の要件	評価	備考
A. 対象確定条件	①現状所与 ②独立鑑定評価 ③部分鑑定評価 ④併合鑑定評価又は分割鑑定評価 ⑤未竣工建物等鑑定評価 ○さらに、権利の態様に関する確定	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと	確定した条件に基づき鑑定評価を行う ⑤未竣工建物等鑑定評価の場合は、左記要件の確認に加え、物的確認のための設計図書等権利の態様の確認のための請負契約書等の取得、法令上必要な許認可の取得、資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いことの確認が必要 ※証券化対象不動産については、上記要件に加え、一定の要件をみたすことにより「未竣工建物等鑑定評価」が可能となる ※会社法上の現物出資の目的となる不動産の鑑定評価等では、現実の利用状況と異なる対象確定条件の設定はできない
B. 想定上の条件	地域要因又は個別的要因について現実の要因と異なる条件を設定する	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないことに加え、実現性、合法性を満たすこと	確定した条件に基づき鑑定評価を行う 証券化対象不動産の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産等の鑑定評価においては原則として想定上の条件の設定はできない
C. 調査範囲等条件	特定の価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定する	鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないこと	対象価格形成要因を除外(考慮外)して鑑定評価を行うこともできる 証券化対象不動産の鑑定評価及び会社法上の現物出資の目的となる不動産等の鑑定評価においては原則として調査範囲等条件の設定はできない

※ 鑑定評価の条件の設定にあたっては、依頼者と鑑定評価依頼契約上の合意が必要

7

3. 条件設定における「関係当事者及び第三者」の概念整理

	条件設定要件	考慮すべき範囲
改正前基準	「関係当事者及び第三者の利益」を害するおそれがない	必ずしも明確ではない
改正基準	「鑑定評価書の利用者」	提出先・開示先と整合させ鑑定評価の責任範囲の明確化



条件設定の妥当性を検討するに当たって考慮すべき「範囲」を明確化

cf. 税理士・税理士法人は、「依頼者(企業等)に準じる者」(企業等の内部情報に一定の範囲でアクセス可能な者)ではある。しかし、実務指針において「開示・提出先」としてあらかじめ確認すること、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」に明記及び鑑定評価書等の「開示先・提出先」の欄に「税理士・税理士法人」を記載することが求められている

8

4. 実地調査

◆ 実地調査について鑑定評価報告書への記載事項として以下が追記された

- ① 実地調査を行った日に加え、
- ② 実地調査を行った不動産鑑定士の氏名
- ③ 立会人の氏名及び職業
- ④ 実地調査を行った範囲(内覧の有無を含む)
- ⑤ 実地調査の一部を実施することができなかった場合は、その理由

◆ 再評価の場合、同一の不動産鑑定士が行う十個別的要因に重要な変化なしの場合は内覧を省略できる

● 実地調査の基本

対象不動産の確認にあたり、内覧は原則として行うことを明確化



9

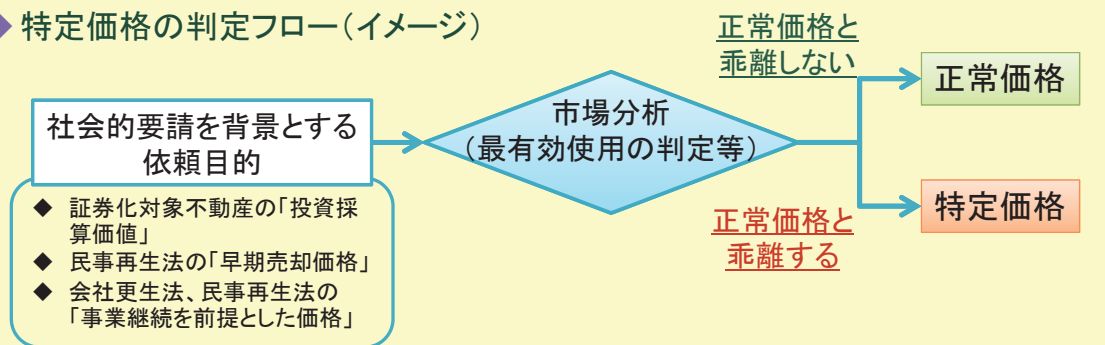
5. 特定価格の概念・定義の再整理

	現行基準	改正基準
定義	特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。	特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより <u>正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる不動産の経済価値</u> を適正に表示する価格をいう。
取扱い	「法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下」における鑑定評価における価格の種類は、「特定価格」となる。 ⇒例えば、投信法の評価目的の場合に、特定価格と正常価格が結果として同じと判断される場合でも、価格の種類は「特定価格」とする。	「法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下」における鑑定評価において、 <u>市場分析(最有効使用の判定等)の結果、正常価格と同じ場合は、正常価格と表記することが可能となる(正常価格と異なる場合は、特定価格と表記)</u> 。 ⇒例えば、投信法の評価目的の場合に、 <u>特定価格と正常価格が結果として同じと判断される場合は、「正常価格」と表記可能とする。</u>
改正のポイント		
◆ 特定価格を現行基準の「限定価格」の場合と同様の取扱いとする。		

10

5. 特定価格の概念・定義の再整理

◆ 特定価格の判定フロー(イメージ)



※ 証券化対象不動産の価格の種類は、大半で「正常価格」となる可能性あり
(投資用不動産にかかる価格表示のわかりやすさへの対応)

- ◆ 特定価格を求める評価目的の前提となる「法令等」の例示の追加
⇒法令等の例示に「国土交通省と協議を経て定めた連合会指針」を追加
(評価目的の例示が実務上、限定的に捉えられている実情を踏まえ、多様なニーズに迅速な対応が可能となるようにするため)

11

6. 評価手法の合理化

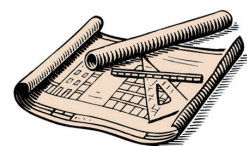
原則、三方式併用
(実質的に、三手法併用)

変更

原則、市場特性を反映した
複数の鑑定評価手法の適用

- 必要な事項は「国土交通省と協議を経て定めた連合会指針に委ねること」について、基準上、明確化
- ⇒ 指針次第では、(他の手法を適用することが必ずしも困難ではない場合でも)1つの手法のみの適用を持って、「基準に則った鑑定評価」と見做される。ただし、当該手法には、複数の鑑定評価方式の考え方が反映されることが必要

※ 対象となる類型及び留意点等については、国土交通省との協議による



12

7. 証券化対象不動産の鑑定評価(各論第3章)にかかる取扱い

証券化対象不動産

- 原則として現実の利用状況と異なる状況を前提とする条件の設定はできない

開発型証券化における 未竣工建物等の評価

一定の要件(*)を満たすことを前提に「鑑定評価」としての対応が可能

- 基準総論の要件
鑑定評価書の利用者の利益を害さない、物的確認・権利の態様等の確認ができる書類の確認、許認可等の取得、実現性の確認
- 証券化対象不動産についての要件(*)
aの要件+発生する可能性のある損害が契約・保険等により回避される場合

調査範囲等条件の設定

- 認めない

再評価における「内覧省略」

- 個別的要因(ER記載事項を含む)に重要な変化がない場合に、鑑定評価としての対応が可能となる(従来は証券化の基本的考え方に基づき鑑定評価基準に則らない価格調査として対応)

再評価における「適用手法の省略」

- 証券化という特性から、鑑定評価基準に則ったものとしては認めない(「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に基づく価格調査として対応)

* その他、基準総論、各論の改正に伴い、証券化対象不動産の鑑定評価にかかる改正点あり

13

8. 建物の価格形成要因の規定の充実

建物の価格形成要因

「各用途に共通する個別的要因」と
「用途毎に特に留意すべき個別的要因」とを区分して規定を充実
(建物評価の重要性への対応のため、鑑定士への注意喚起)

- 「用途毎に特に留意すべき個別的要因」については、「住宅・事務所ビル・商業施設・物流施設」の4用途について追記

住宅	屋根、外壁、基礎、床、内装、間取り、台所・浴室・便所等の給排水設備・衛生設備の状況等 日本住宅性能表示基準による性能表示、長期優良住宅建築等計画等
事務所ビル	基準階床面積、天井高、床荷重、情報通信対応設備・空調設備・電気設備等の状況、共用施設の状況等
商業施設	各階の床面積、天井高等。商業施設については売場面積、客動線、商品の搬入動線、防災設備の状況、バリアフリー化の状況、施設立地・規模等に関する法令等
物流施設	階数、各階の床面積、天井高、柱間隔、床荷重、空調設備、エレベーター等 大規模物流施設の場合は保管機能、配送等の設備、自走式車路の有無等
共通する要因	設計・設備等の機能性(情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、エレベーターの状況、省エネルギー対策の状況等)、公法上・私法上の規制・制約等(増改築・用途変更等が行われている場合の法令順守の状況)等

14

9. 原価法にかかる規定の見直し

再調達原価について

- 再調達原価における「通常の付帯費用」には、建物引渡しまでに発注者が負担する「通常の資金調達費用や標準的な開発リスク相当額等が含まれる場合がある」ことを追記
- 建物の増改築・修繕・模様替等を踏まえた再調達原価の査定を行う
(原価法への期間概念の導入。開発法との整合性や不動産開発の実態を踏まえた対応)

土地建物で構成される不動産の再調達原価(イメージ)

● 改正前

更地価格



建物再調達原価(標準的建築費+付帯費用)

※ 付帯費用: 資金調達費用等開発コストが含まれるか必ずしも明確ではなかった

● 改正後

更地価格+付帯費用



建物再調達原価(標準的建築費+付帯費用)

※ 付帯費用: 資金調達費用、開発リスク相当額等が含まれる場合がある

15

9. 原価法にかかる規定の見直し

減価修正について

- 経済的残存耐用年数重視の視点(従来と同じであるが再確認)
- 増改築・修繕・模様替等の実施が経過年数および経済的残存耐用年数の判断に与える影響について留意
- 耐用年数に基づく方法と観察減価法の「併用」の考え方を重視

(既存住宅の評価を含め、原価法の重要性が認識されてきていることへの対応)

- 土地建物一体について減価修正を行う方法を追記。ただし土地建物に別々に行う減価修正と二重減価にならないように注意が必要

(実務上、土地建物一体に対する減価修正が行われていることへの対応)



実務的な対応についてより明確化するために、継続して検討を実施

16

10. 事業用不動産に係る収益還元法の充実化

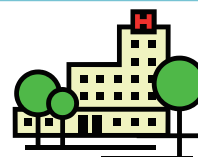
事業用不動産とは

収益性が当該事業（賃貸用不動産では賃借人による事業）の経営の動向に強く影響を受けるもの

- 例示：ホテル等の宿泊施設、ゴルフ場等のレジャー施設、病院・有料老人ホーム等の医療・福祉施設、百貨店やショッピングセンター等の商業施設
- 「賃貸用不動産」である場合と「賃貸以外の事業の用に供する不動産」である場合がある

- ◆ 「事業用不動産」にかかる収益還元法の適用にかかる留意点を追記
 - 運営形態の多様性に留意すること
 - 収益性の分析を行うこと
 - 事業採算性の観点から適正な賃料水準との関係について分析を行うこと（長期的に収受可能な賃料であるか等に留意）

等



17

11. 部分鑑定評価に係る規定の見直し

- ◆ 建物及びその敷地の価格から建付地と建物に帰属する額を配分してそれぞれの価格を求める方法（*1）を追記

（改正前基準の部分鑑定評価には、建物及びその敷地の価格から土地と建物に配分する方法が記載されていないことを踏まえ、追記）

*1 配分する方法として「割合法」と「控除法」を例示

➤ 上記に伴い、建付地と建物に係る各論の規定を変更

建付地の鑑定評価額は、更地の価格をもとに、更地としての最有効使用との格差、更地化の難易の程度等を考慮して求めた価格を標準に、比準価格、収益価格を比較考量して決定。建物及びその敷地の価格をもとに敷地に帰属する額を配分して求めた価格を標準とすることもできる。（抜粋）

建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合の建物の鑑定評価は、積算価格を標準とし、比準価格及び収益価格を比較考量して決定。建物及びその敷地の価格をもとに建物に帰属する額を配分して求めた価格を標準とすることもできる。（抜粋）

➤ （部分鑑定評価は、減価償却費の算定や消費税の計算等に影響を及ぼすことを踏まえ、）「割合法」と「控除法」の適用上の留意点は、恣意的な適用とならないことに留意が必要である旨、当連合会の実務指針で解説が行われている

18

12. 定期借地権に係る規定の充実化

定期借地権付建物の取引実態を踏まえて

- 「借地上の建物と一体となった場合に顕在化する借地権価格」について、を追記

借地にかかる一時金について

- 定期借地権の場合に見られる「前払地代」を追記
 - *「前払地代」とは、地代の一部又は全部を一括して前払いした場合の一時金
 - ✓ 実務指針において、鑑定評価上の取扱いについて整理(保証金、権利金等との評価上の取扱いの相違に留意)
- (普通借地の場合の)権利金については「設定対価」としてのみとらえる

追記された定期借地権の留意事項、総合的勘案事項

- 契約期間満了に伴う更新がなされないこと
- 契約期間満了時に更地として返還される場合、建物の譲渡が行われる場合があることから建物等に関する契約内容を勘案する必要があること(特約への留意)
- 契約期間中に建物の建築、解体に伴い使用収益ができない期間があること

19

12. 定期借地権に係る規定の充実化

新規地代を求める手法

「賃貸事業分析法」の新設

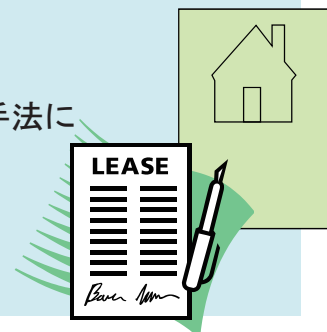
- ◆ 建物及びその敷地に係る賃貸事業に基づく純収益を求めることができる場合に、一体純収益から土地に帰属する部分を求め、宅地の試算賃料を求める方法

- 賃貸事業分析法の適用にあたっては、新たに締結される土地の賃貸借等の契約内容に基づく予定建物を前提として土地に帰属する純収益を求める

(土地残余法の考え方を応用した方法)

- 初期コストや建物取壊費用の考慮、建築期間や建物取壊期間等の家賃未収入期間の考慮等を手法に織り込む

- 借地権の態様(定期借地、普通借地等)に応じた手法の適用を行う



20

13. 継続賃料の評価に係る規定の見直し

継続賃料固有の価格形成要因を追記(例示)

- 市場における賃料の推移及びその改定の程度、土地価格、公租公課の推移、契約内容及びそれに関する経緯、賃貸人・賃借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

継続賃料を求める場合の一般的留意事項を明確化

- 判例の蓄積を踏まえ、継続賃料を求める場合には、現行賃料を前提として、「直近合意時点から価格時点までの事情変更」、「契約の経緯や、契約内容等の事情」を踏まえて、鑑定評価を行うこと

固有の価格形成要因と一般的留意事項を踏まえたうえで、継続賃料を求める手法を適用することを追記

- 各手法の規定に「継続賃料固有の価格形成要因に留意」「契約内容及び契約締結の経緯等に関する分析」を行うこと等を追記

借地借家法に基づく賃料増減請求にかかる鑑定評価の場合は、「賃料増減請求に係る賃料改定の基準日」が価格時点となることを追記

21

14. その他「対象不動産にかかる確認事項」の明確化と「鑑定評価報告書への記載」

賃貸借契約等に係る権利の態様の確認と当該事項の鑑定評価報告書への記載

必ずしも鑑定評価書に明確に記載されていない、との利用者からの批判に対応

さらに、追記された鑑定評価報告書への記載事項

- ① 調査範囲等条件を設定した場合は、その内容と評価上の取扱い
- ② 実地調査について鑑定評価の手順において確認した事項について確認方法と確認資料
- ③ 適用しない手法についてはその合理的理由
- ④ 当事者間で事実の主張が異なる事項が判明している場合は、当該事項に関する取り扱い
- ⑤ 継続賃料の評価においては、直近合意時点
- ⑥ 提出先、開示先(改正前基準は提出先のみ)
- ⑦ 公表の有無について確認した内容 等



22

15. その他の改正点

- a. 鑑定評価の依頼目的の確認においては、依頼が必要となった背景についても確認が必要であることを明確化(鑑定評価書の利用目的を明確化するため)
- b. 建付地の定義を見直し、貸家建付地も含まれることを明確化
- c. 更地の場合でもDCF法(開発型DCF法)が適用できることが鑑定評価基準上、よめるように追記
- d. 借地権及び底地の経済的利益の把握にあたり、預り金的性格を有する一時金がある場合、前払地代がある場合等に留意すべき事項を追記(「実際支払賃料」と記載されている部分に、預り金的一時金がある場合はその運用益を、前払地代がある場合は各期の前払い地代及び運用益を考慮することを追記)
- e. 底地の評価に関し、将来見込まれる一時金の経済的利益が底地価格を構成する可能性があることに留意すべきことを明確化
- f. 新規賃料について、「賃貸借等の契約慣行」「前提となる契約内容」を確認することを追記
- g. 賃料を求める場合の必要諸経費等のうち減価償却費については、計上する場合、しない場合がよめるように追記

23

16. 価格等調査ガイドライン、証券化・財表の基本的考え方を見直し

鑑定評価基準の改正内容と規定間の整合性を図るべく改正

- 主として、不動産鑑定評価基準の改正に伴う形式的な改正。当会が定める実務指針において補足説明を行っている

財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方

- 主として調査範囲等条件や対象確定条件にかかる基準改正を踏まえ、関連部分を改正

証券化対象不動産の継続評価に関する留意点

- 従来の「基本的考え方」は廃止。
- 「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」として発信(継続評価における手法の選択適用にかかる留意点、基準の未竣工建物等鑑定評価に該当しない場合の価格調査を記載)

24

■ 施行日等

平成26年3月26日	国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会にて、改正鑑定評価基準、改正価格等調査ガイドラインの基本的内容について了承
平成26年5月1日	国土交通省事務次官通知として、「改正鑑定評価基準」、「改正価格等調査ガイドライン」の発信
平成26年10月28日	国土交通省土地・建設産業局長通知として、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準の一部改正について」の発信
平成26年10月30日	国土交通省土地・建設産業局課長通知として「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」の発信
平成26年11月1日以降 契約の鑑定評価を含む 価格等調査に適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 上記規定、及びこれらにかかる不動産鑑定士協会連合会作成の実務指針 ● 不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準の一部改正について

