

国土交通省中部整備局建設産業課御中

不動産鑑定士の不当鑑定に対する処置要求

令和元年 11 月 14 日

寺本 泰之

441 - 1101 豊橋市賀茂町字石城寺 4 - 6

以下の者は不当な土地評価額を行っているので適切な処置を要求する。

株式会社愛知県不動産鑑定センター 代表取締役 鳥居 信行
豊橋市向山町字中畑 67 番地

【理由】

- 1、鳥居信行は、「不動産鑑定評価書」の御依頼番号 28 豊まち第 82 号、
発行番号 愛鑑第 116 - 659 号①、発行年月日平成 28 年 11 月 15 日
の鑑定評価額(1 ページ)にあるように

鑑定評価額	1 m ² 当たり (※)
総額 500,400,000 円	148,000 円

と鑑定している。

しかし、標準画地価格 290,000 円 (整形地 3,390 m²) の区画である。地価公示の約半値にあたり不当である。

- 2、鳥居信行は、「不動産鑑定評価書」の御依頼番号 28 豊まち第 82 号、
発行番号 愛鑑第 116 - 659 号②、発行年月日平成 28 年 11 月 15 日
の鑑定評価額(1 ページ)にあるように

鑑定評価額	1 m ² 当たり
総額 517,280,000 円	235,000 円

と鑑定している。

しかし、鑑定書には(不整形地)と記載されている。マイナス環境条件がマイナス評価されていない。この区画は標準画地価格：311,000 円 2, 200.11 m²である。

【結論】

整形地を極端に安価評価し不整形地を極端に高額評価している。
等価交換を成立させるための不当鑑定と思われる。

添付

- 事実証明書 1 不動産鑑定評価書 (株式会社愛知県不動産鑑定センター) ①従前
事実証明書 2 不動産鑑定評価書 (株式会社愛知県不動産鑑定センター) ②従後