

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（案）

目次

I. 総則	1
1. 本ガイドラインの趣旨	1
2. 定義	1
3. 本ガイドラインの適用範囲及び不動産鑑定評価基準との関係	2
4. 本ガイドラインの逸脱について	2
5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格等調査との峻別等	2
6. 特定の想定上の条件を付加した価格等調査について	2
II. 業務の目的と範囲等の確定	3
1. 依頼者及び成果報告書の提出先	3
2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等	3
3. 利害関係等	4
4. 価格等調査の基本的事項	5
5. 価格等調査の手順	6
6. 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（不動産鑑定評価基準に則らない場合に限る）	7
III. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項	7
1. 調査価格等	8
2. 依頼者及び成果報告書の提出先	8
3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等	8
4. 価格等調査の基本的事項	9
5. 価格等調査の手順	9
6. 価格等調査を行った年月日	10
7. 利害関係等	10
8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名	11
IV. 不動産鑑定士が直接不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務を行う場合についての準用	11
附則	11

I. 総則

1. 本ガイドラインの趣旨

本ガイドラインは、①その所属する不動産鑑定業者が業として行う鑑定評価等業務として、又は、②不動産鑑定士が業として行う不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）第3条第2項の業務として、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定めるものである。

2. 定義

本ガイドラインにおける用語の定義は以下のとおりとする。

- (1) 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務（鑑定評価業務）又は同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）をいう。
- (2) 「価格等」とは、不動産の価格又は賃料をいう。
- (3) 「文書等」とは、文書又は電磁的記録をいう。
- (4) 「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する¹調査をいう。なお、価格等調査は、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務（鑑定評価業務）の場合のほか、同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合がある。
- (5) 「依頼者」とは、不動産鑑定業者（いわゆる隣接・周辺業務の場合は不動産鑑定業者又は不動産鑑定士）に価格等調査を求める他人をいい、証券化対象不動産の価格等調査の場合の実質的な依頼者となるアセットマネージャー等を含むものとする。
- (6) 「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、不動産鑑定評価基準の全ての内容に従って行われる価格等調査をいい、例えば、他の手法の適用が可能であるにもかかわらず、不動産鑑定基準に定める鑑定評価の手法のうちの一のみを適用した価格調査等不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれないものとする。
- (7) 「調査価格等」とは、価格等調査の途中で、又は成果として求められる価格等をいう。
- (8) 「成果報告書」とは、価格等調査の成果をⅢに従い書面に示したものを。
- (9) 「公表・開示・提出」とは、調査価格等が不特定多数の者に広く公表されること、若しくは依頼者以外の者に開示されること、又は成果報告書が依頼者以外の者に提出されることをいう。
- (10) 「開示・提出先」とは、調査価格等が開示される依頼者以外の者又は成果報告書が提出される依頼者以外の者をいう。

3. 本ガイドラインの適用範囲及び不動産鑑定評価基準との関係

本ガイドラインは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるか、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、不動産鑑定評価基準のほか、本ガイドラインに従うものとする。

なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から受注した価格等調査業務の全部又は一部について価格等調査を当該他の不動産鑑定業者から再受注する場合の当該再受注する価格等調査については、本ガイドラインは適用しない。ただし、必要に応じ、本ガイドラインに準じた措置を取るよう努めるものとする。

また、国又は地方公共団体が依頼する手法等が定型化された価格等調査についても、本ガイドラインは適用しない²。

4. 本ガイドラインの逸脱について

本ガイドラインを逸脱することにより不当な不動産の鑑定評価その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為が行われた場合には、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく指導監督を行うものとする。

5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格等調査との峻別等

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留まる場合、②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³、③調査価格等が公表されない場合で全ての開示・提出先の承諾が得られた場合又は④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合⑤その他「II. 2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」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⁴には、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを必ずしも求めるものではない。

6. 特定の想定上の条件を付加した価格等調査について

以下の(1)～(4)の想定上の条件を付加した価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではないものの、調査価格等又は成果報告書が公表・開示・提出される

場合（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を除く。）には、不動産鑑定評価基準「第5章 鑑定評価の基本的事項 第1節 対象不動産の確定」、「第8章 鑑定評価の手順 第3節 対象不動産の確認」のうち当該想定上の条件に係る部分以外は不動産鑑定評価基準に則るものとする。ただし、①調査価格等が公表されない場合で全ての開示・提出先の承諾が得られた場合②その他「Ⅱ. 2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」等を勘案して合理的な理由がある場合は、この限りでない。

(1)未竣工建物を含む不動産に係る価格等調査

(2)土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査

(3)建物環境についてアスベスト等の有害物質の存在の可能性を考慮外とする価格等調査

(4)埋蔵文化財又は地下埋設物の埋蔵又は埋設の可能性を考慮外とする価格等調査

なお、上記(1)～(4)の想定上の条件は、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断されるため、Ⅱ. 4. (5)及びⅢ. 4. (5)に規定するとおり、依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らして当該想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証のうえ合理的と認められる場合に限り、当該条件を付与した価格等調査を行うものとする。

Ⅱ. 業務の目的と範囲等の確定

本ガイドラインⅡ.の業務の目的と範囲等の確定を担当する不動産鑑定士⁵（以下、「確定担当不動産鑑定士」という。）は、価格等調査の業務開始までに、以下の事項を依頼者に確認した上で確定するものとする。不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等を業務開始までに依頼者に交付するものとする⁶。また、業務開始後に当該文書等に記載された事項を変更する場合には、確定担当不動産鑑定士は変更について依頼者に確認した上で確定し、不動産鑑定業者は、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書等を依頼者に交付するものとする。

不動産鑑定士は、文書等に記載された内容に従って価格等調査を行うものとする。

1. 依頼者及び成果報告書の提出先

(1)価格等調査の依頼者

(2)依頼者以外の者に成果報告書を提出する場合は、当該提出先⁷

2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等

(1) 価格等調査の依頼目的

売買の参考のための調査、担保評価のため調査、不動産投信等の保有資産の調査、棚卸資産の低価法適用のための調査、賃貸等不動産の時価評価のための調査、訴訟に使用するための調査、など。

(2) 開示範囲又は公表の有無

①調査価格等が依頼者以外の者に開示される場合にはその範囲、②不特定多数の者に広く公表される場合はその旨⁸。

なお、公表・開示・提出されるにも関わらず、公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合は、当該判断が合理的である理由を検証するものとする⁹。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、この限りでない。

(3) 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性

価格等調査終了後に、①当初公表が予定されていなかった調査価格等について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に依頼者が不動産鑑定業者に文書等を交付することにより、不動産鑑定士の承諾¹⁰を得る必要があること。

(4) 開示・提出先の承諾

調査価格等が公表されない場合であって、全ての開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨。

3. 利害関係等

(1) 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

価格等調査に関与する不動産鑑定士¹¹及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の①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②その内容。

(2) 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係

公表・開示・提出される場合においては、依頼者と価格等調査に関与する不動産鑑定士及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係¹²の有無並びに②その内容

(3) 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係

調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合又は成果報告書が依頼者以外の者に提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に関与する不動産鑑定士又は当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係¹³の有無並びに②その内容。ただし、開示・提

出先が未定の場合や開示・提出先の具体的名称が明らかでない場合は、その旨。

(4) 依頼者の証券化関係者との関係

証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、①依頼者が証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者（オリジネーター、アレンジャー、アセットマネジャー、レンダー、エクイティ投資家又は特定目的会社・投資法人・ファンド等をいい、以下「証券化関係者」という。）のいずれであるかの別並びに②依頼者と証券化関係者との資本関係、取引関係その他特別な利害関係の有無及び③これらの関係を有する場合にあってはその内容

なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を明記することを省略することができる。

- ①調査価格等が公表されない場合で、全ての依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・明記した場合。
- ②公表・開示・提出される場合で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。

4. 価格等調査の基本的事項

確定担当不動産鑑定士は、1. から3. に照らして適切な価格等調査の基本的事項を決定し、以下の項目ごとに明記する。

(1) 対象不動産

①価格等調査の対象となる土地又は建物等並びに②価格等調査の対象となる所有権及び所有権以外の権利。

(2) 対象確定条件

依頼内容に応じて次の1)から4)のような条件により定められた①対象不動産の所在、範囲等の物的事項並びに②所有権及び所有権以外の権利の態様に関する事項を確定するために必要な対象確定条件。

- 1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として価格等調査の対象とすること。
- 2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として価格等調査の対象とすること。
- 3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を価格等調査の対象とすること。
- 4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして価格等調査の対象とすること。

なお、現況と異なる不動産を価格等調査の対象とする場合には、後記「(5)想定上の条件」を明らかにした上で、想定する不動産を確定する。

(3) 価格等調査の時点

価格等調査の基準日。

なお、価格等調査の時点は、価格等調査を行う年月日を基準として①現在の場合（現在時点）、②過去の場合（過去時点）、及び③将来の時点（将来時点）に分けられる。

(4) 価格等を求める方法又は価格等の種類

①どのような方法で価格等を求めるのか。

②ただし、不動産鑑定評価基準総論第4章第3節に規定する価格又は賃料の種類（正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格等）のいずれかに該当する場合は、当該価格又は賃料の種類。

(5) 想定上の条件

未竣工建築物を含む不動産に係る価格等調査や土壌汚染は考慮外とする価格等調査など、想定上の条件を付加する場合は、その内容。

なお、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合には、2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らして当該想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証するものとする¹⁴。

(6) 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

実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合等4. 価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、(1)～(5)までの事項を含め不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点。

なお、併せて2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする¹⁵。

5. 価格等調査の手順

確定担当不動産鑑定士は、1. から3. に照らして適切な価格等調査の手順を決定し、以下の項目ごとに明記する。

(1) 調査スケジュール

①調査スケジュール。

②ただし、処理計画を策定し、依頼者に交付する場合は、これに代えることができる。

(2) 実地調査の有無及びその方法

対象不動産の実地調査の有無及び実地調査を行う場合の立ち会いの有無、内覧の有無（立会人又は管理者の属性を含む。）等対象不動産の実地調査の方法。

(3) 資料の収集及び整理の方法

①依頼者から提供された資料をそのまま使用するのか、②依頼者から提供された資料を不動産鑑定士が判断して使用するのか、③不動産鑑定士が独自調査を行うのか及び独自調査を行う場合の範囲、④エンジニアリング・レポート等の専門家の行う調査の使用の有無及び使用する場合に提供されたものをそのまま使用するのか、提供されたものを不動産鑑定士が判断して使うのか、不動産鑑定士が自ら発注して取得するのかなど、依頼目的等に鑑み価格等調査に当たって必要となる主な資料の収集及び整理方法。

(4) 適用する価格等調査の手法

①原価方式、比較方式、収益方式の各方式の適用の有無及び②他の方法を採用する場合の当該手法。

(5) 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

5. 価格等調査の手順の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、(1)～(4)までの事項を含め不動産鑑定評価基準に定める手順との主な相違点。

なお、併せて2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする¹⁶。

(6) その他価格等調査を行うに当たって定めておくべき事項

6. 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（不動産鑑定評価基準に則らない場合に限る）

4. 及び5. に基づき、1. から3. に照らして適切な基本的事項及び手順を決定した結果、4. (6)に記載したとおり価格等調査の基本的事項の（全部又は）一部を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なることとした場合、又は5. (5)に記載したとおり価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることとした場合には、これらの相違点があることにより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。

Ⅲ. 業務の目的と範囲等に関する成果報告書への記載事項

成果報告書の作成を担当する不動産鑑定士¹⁷（以下、「作成担当不動産鑑定士」という。）は、価格等調査を行った場合、最低限以下の1. から8. の事項を記載した成果報告書を作成し、不動産鑑定業者はこれを依頼者及び提出先に交付するものとする。

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価格等調査の手順が不動産鑑定評価基準総論第8章及び各論第3章に定める手順から省略した場合等これらの章に定める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) 4. (6)に記載したとおり、価格等調査の基本的事項の（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ことから、又は、5. (2)に記載したとおり、本価格等調査では、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。
- 2) 本価格等調査は、3. に記載された依頼目的で使用されること、及び開示・提出先の範囲又は公表の有無は2. 及び3. に記載されたとおりであることを前提としたものであり、3. に記載された以外の目的での使用及び3. に記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨。

なお、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、以下の記載事項のほか、①不動産の鑑定評価に関する法律第39条及び②同法施行規則第38条並びに③不動産鑑定評価基準総論第9章に定める事項を記載することとする。

1. 調査価格等

2. 依頼者及び成果報告書の提出先

- (1) 価格等調査の依頼者
- (2) 依頼者以外に提出される成果報告書については、当該提出先

3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等

(1) 価格等調査の依頼目的

売買の参考のための調査、担保評価のため調査、不動産投信等の保有資産の調査、棚卸資産の低価法適用のための調査、賃貸等不動産の時価評価のための調査、訴訟に使用するための調査、など

(2) 開示範囲又は公表の有無

①調査価格等が依頼者以外の者が開示される場合にはその範囲、②不特定多数の者に広く公表される場合はその旨¹⁸

(3) 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

る理由

公表・開示・提出されるにも関わらず、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は、①その旨、及び②当該判断が合理的である理由。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、この限りでない。

(4) 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性

価格等調査終了後に、①当初公表が予定されていなかった調査価格等について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に依頼者が不動産鑑定業者に文書等を交付することにより、不動産鑑定士¹⁹の承諾を得る必要がある旨

(5) 開示・提出先の承諾

全ての開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨

4. 価格等調査の基本的事項

(1) 対象不動産

(2) II. 4. (2)により確定した対象確定条件

(3) II. 4. (3)により確定した価格等調査の時点

(4) II. 4. (4)により確定した価格等を求める方法又は価格等の種類

(5) 想定上の条件

①付加した想定上の条件。

②実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付与する場合は、3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らして当該想定上の条件を付加することが合理的である理由。

(6) 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妥当性の根拠

実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合等II. 4. 価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則っていない場合は、①(1)～(5)までの事項を含め不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価における基本的事項との主な相違点、及び②3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違の合理的な理由

5. 価格等調査の手順

(1) 調査上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

資料収集の限界、資料の不備等によって明記することができなかった事項が存する場合の調査上の取扱い(例えば、不明である旨を明記して考慮外としたのか、不動産鑑定士が合理的に推定して調査を行ったのか、不動産鑑定士が別途調査を行ったのか、他の専門家等が行った調査結果等を活用したのかなど)

(2) 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妥当性の根拠

II. 5. 価格等調査の手順の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則っていない場合は、①不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価において行われる手順との主な相違点、及び②3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違の合理的な理由

6. 価格等調査を行った年月日

価格等調査を行った年月日の他、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した場合はその年月日、実際に現地に赴いていない場合はその旨。

7. 利害関係等

(1) 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

価格等調査に関与した不動産鑑定士²⁰及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の①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②その内容。

(2) 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係

調査価格等が公表・開示・提出される場合においては、依頼者と価格等調査に関与する不動産鑑定士及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係²¹の有無並びに②その内容

(3) 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係

調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合又は成果報告書が依頼者以外の者へ提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に関与した不動産鑑定士又は当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係²²の有無並びに②その内容。ただし、開示・提出先が未定の場合や開示先の具体的名称が明らかでない場合は、その旨。

(4) 依頼者の証券化関係者との関係

証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、①依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに②依頼者と証券化関係者との資本関係、取引関係その他特別な利害関係の有無及び③これらの関係を有する場合にあってはその内容

なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を記載することを省略することができる。

①調査価格等が公表されない場合で、全ての依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・記載した場合。

②公表・開示・提出される場合で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、3.(3)の事項を記載した場合。

8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名

他の不動産鑑定業者に業務の全部又は一部を再委託した場合の当該不動産鑑定業者の不動産鑑定士を含め、価格等調査に関与した不動産鑑定士全員の氏名

IV. 不動産鑑定士が直接不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務を行う場合 についての準用

本ガイドラインは、不動産鑑定士が直接依頼者から不動産の鑑定評価に関する法律第3条2項の業務として価格等調査を依頼されて当該価格等調査を行う場合に準用するものとする。

附 則

1. このガイドラインは、平成22年1月1日から施行する。
2. 国土交通省は、このガイドラインの施行の状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

¹依頼者、公表される第三者又は開示・提出先に対して価格等を示すことを最終的な目的としていなくても、価格等を求め、それを利用して不動産の利用、取引又は投資に関して相談に応じるなど、その業務の過程で価格等を示すものは本ガイドラインの対象とする価格等調査に含まれる。

²地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税評価のための価格等調査を行う不動産鑑定業者又は鑑定士には適用しないとの趣旨。

³本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

以下の(1)から(5)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と判断される場合である。したがって、(1)から(5)については、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合を除き、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われるものである。

- (1)資産の流動化に関する法律第 40 条における募集優先出資の引受申込者への通知、同法第 122 条における募集特定社債の引受申込者への通知及び同法第 226 条における資産信託流動化計画に記載又は記録するための特定資産である不動産の評価
- (2)投資信託及び投資法人に関する法律第 11 条 (第 54 条において準用する場合を含む。)における投資信託委託会社等による特定資産の価格等の調査及び同法第 201 条における資産運用会社による特定資産の価格等の調査の際の評価
- (3)会社法第 33 条における会社設立時、同法 207 条における募集株式の発行時及び同法 284 条における新株予約権が行使された時の検査役の検査に代わる現物出資財産等の価額の証明
- (4)一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 137 条における基金引受けの募集時の検査役の検査に代わる現物拠出財産の価額の証明
- (5)法定外証券化スキームにおける不動産の取得時又は譲渡時の評価
- (6)抵当証券の交付の申請に必要な担保不動産の評価
cf) 抵当証券法施行細則第 21 条ノ 2

以下の(7)から(12)は、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と判断される場合である。

- (7)倒産法制における否認要件 (不動産等売却時の適正価格の判断)
cf) 「破産法第 161 条」、「民事再生法第 127 条の 2」、「会社更生法第 86 条の 2」
- (8)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。
cf) 「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(用対連)、「国有財産評価基準」(財務省)、「公有財産規則」(地方公共団体)
- (9)担保評価 (一定額以上の場合)
cf) 「預金等受入金融機関に係る検査マニュアル」(金融庁)
- (10)関連会社間取引に係る土地・設備等の売買の適正価格の証明としての評価
cf) 「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い (昭和 52 年 8 月 8 日公認会計士協会監査委員会報告第 27 号)」
- (11)訴訟に使用するための評価 (原告又は被告が証拠として提出する価格調査、裁判所の要請により行われる価格調査)
- (12)会社更生法における更生会社の財産評価、民事再生法における再生債務者の財産評価

cf)「不動産鑑定評価基準第5章第3節」、「会社更生法第83条」、「民事再生法第124条」

なお、公表・開示・提出される場合であって、その調査価格等の大きさ等から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と判断される場合は以上の場合に限られないことから、依頼目的、開示・提出される範囲等から大きな影響を与えないかどうかについて適切に判断することが必要である。

4 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

「Ⅱ. 2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」等を勘案して合理的な理由がある場合を例示すれば、調査結果が公表・開示・提出され、公表される第三者又は開示・提出先に影響を与える場合でも、過去に不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われたことがある不動産の再評価を行う場合において、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、当該不動産の不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われた時点と比較して当該不動産の物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地に鑑みて公示地価その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格等形成要因に重要な変化がないと認められる場合が挙げられる。

5本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

確定担当不動産鑑定士は、1.～3.に照らして適切な価格等調査の基本的事項及び手順を決定する鑑定士であり、鑑定評価等業務に関与するものとする旨。

6本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

当該文書は必ずしも価格等調査の対象となる不動産ごとに作成・交付する必要はなく、契約ごと等依頼目的や調査結果の公表・開示・提出の範囲等を勘案し適当と思われる単位で作成・交付すれば足りる旨。

7本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

提出先の記載は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な提出先の名称等ではなく、提出の目的や提出先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる旨。このため、提出の有無や提出先が未定である場合にも、提出の可能性はあるか、ある場合の提出先の属性や提出目的について確認の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定する旨。

8 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

開示範囲の記載は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な開示先の名称等ではなく、開示の目的や開示先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる旨。このため、開示の有無や開示先が未定である場合にも、開示の可能性はあるか、ある場合の開示先の属性や提出目的について確認の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を決定する旨や開示・公表されても支障がない旨。

9 業務開始までに文書に明記することは要しない。

10 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

原則として、記載担当不動産鑑定士の承諾とする旨。

11 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

他の不動産鑑定業者に業務の全部又は一部を再委託した場合の当該不動産鑑定業者の不動産鑑定士を含め、調査に関与した不動産鑑定士全員をいう旨。

12 本ガイドラインの運用上の留意事項に、明記すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の目安を以下のように示す予定。

明記又は記載すべき特別の関係は、最低限、以下に掲げる関係である。ただし、以

下に掲げる関係のほか、依頼目的、公表・開示・提出される範囲及び公表される第三者又は開示・提出先の判断に与える影響の大きさ等に鑑み必要な特別の関係を明記又は記載するものとする。

1. 依頼者と不動産鑑定業者との間の関係

【資本的關係】

- ・鑑定業者が依頼者の関連会社（連結財務諸表原則にいう関連会社をいう。以下同じ。）である、又は依頼者が鑑定業者の関連会社である→その旨及び出資割合

<判断時点>

確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末

【人的關係】

- ・鑑定業者又は鑑定業者を代表する者が依頼者又は依頼者を代表する者である→その旨

<判断時点>

確認・確定時、報告書提出時

【取引關係】

- ・鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入である→その旨及び割合
- ・依頼者との取引が鑑定業者の全売上（兼業している場合はその業務に係るものも含む）の過半を超える→その旨及び割合
- ・依頼者との取引が鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超える→その旨及び割合

<判断時点>

確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末

2. 依頼者と不動産鑑定士との間の特別の關係

【資本的關係】

- ・関与する鑑定士が依頼者の議決権の20%以上を保有している→その旨及び割合

<判断時点>

確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末

【人的關係】

- ・関与する鑑定士が依頼者又は依頼者を代表する者である→その旨

<判断時点>

確認・確定時、報告書提出時

3. 鑑定業者・鑑定士と開示・提出先との間の特別の關係

- ・1及び2の「依頼者」を「開示・提出先」と読み替えて適用。

4. 1から3の他、実質的にこれらと同等程度以上の特別の關係があると認められる場合は、1から3に準じて明記又は記載するものとする。

¹³ 本ガイドラインの運用上の留意事項に、明記すべき特別の資本的關係、人的關係及び取引關係の目安を示す予定（脚注13と同内容）。

¹⁴ 業務開始までに文書に明記することは要しない。

¹⁵ 業務開始までに文書に明記することは要しない。

¹⁶ 業務開始までに文書に明記することは要しない。

¹⁷ 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

作成担当不動産鑑定士は、成果報告書の実質的な記載内容を決定する鑑定士であり、

鑑定評価等業務に関与するものとする旨。

18 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

開示範囲の記載は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な開示先の名称等は必要ではなく、提出の目的や開示先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる旨。

19 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする旨。

20 本ガイドラインの運用上の留意事項に、以下を記載する予定。

他の不動産鑑定業者に業務の全部又は一部を再委託した場合の当該不動産鑑定業者の不動産鑑定士を含め、調査に関与した不動産鑑定士全員をいう旨。

21 本ガイドラインの運用上の留意事項に、記載すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の目安を示す予定（脚注 13 と同内容）。

22 本ガイドラインの運用上の留意事項に、記載すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の目安を示す予定（脚注 13 と同内容）。