

# 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運用上の留意事項

## 新旧対照表

現行ガイドライン運用上の留意事項	改正案
<p><b>I. 総論関係</b></p> <p><b>1. 「2. 定義」関係</b></p> <p><b>価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査について</b></p> <p>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価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査に含まれる。</p> <p><b>2. 「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」関係</b></p> <p><b>他の不動産鑑定業者から再受注する価格等調査への適用について</b></p> <p>なお書きの趣旨は、依頼者から価格等調査を受注した不動産鑑定業者（「元受注業者」という。）が当該価格等調査の全部又</p>	<p><b>I. 総論関係</b></p> <p><b>1. 「2. 定義」関係</b></p> <p><b>価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査について</b></p> <p>利用者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価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査に含まれる。</p> <p><b>2. 「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」関係</b></p> <p><b>他の不動産鑑定業者から再受託する価格等調査への適用について</b></p> <p>なお書きの趣旨は、依頼者から価格等調査を受託した不動産鑑定業者（「元受託業者」という。）が当該価格等調査の全部又</p>

は一部を他の不動産鑑定業者（「再受注業者」という。）に委託する場合には、元受注業者に所属する不動産鑑定士が価格等調査ガイドラインに従い依頼者との間で当該価格等調査の目的と範囲等を確定することを前提としており、その前提の範囲内においては、再受注業者が行う価格等調査については、元受注業者との間で改めて価格等調査ガイドラインを適用することとはしないものである。

### 3. 「4. 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」関係

#### 1) 依頼者の内部における使用の考え方について

「依頼者の内部における使用」とは、依頼者が企業である場合にその役職員などが売買のために内部での意思決定に使用する、又は、依頼者が金融機関である場合にその役職員などが融資を行うために内部での意思決定に使用する場合などが考えられる。

一方、社外の弁護士、会計士等へ提出する場合は厳密な意味での依頼者の内部における使用とはいえないが、例えば、価格等調査の依頼者であるA企業が、A企業の監査人であるB監査法人に対して成果報告書や調査価格等を示す場合は、当該成果報告書や調査価格等がB監査法人の内部でのみ利用される場合は、内部における使用に準じたものとして合理的理由があると考えられ、不動産鑑定評価基準に則らない価格

は一部を他の不動産鑑定業者（「再受託業者」という。）に委託する場合には、元受託業者に所属する不動産鑑定士が価格等調査ガイドラインに従い依頼者との間で当該価格等調査の目的と範囲等を確定することを前提としており、その前提の範囲内においては、再受託業者が行う価格等調査については、元受託業者との間で改めて価格等調査ガイドラインを適用することとはしないものである。

### 3. 「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」関係

#### 1) 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場合について

『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』のいずれかに該当すれば、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。

等調査が可能となる場合もあると考えられる。その場合でも、このような事態が事前に想定される場合には価格等調査ガイドラインⅡ. 2. (2)に基づきその旨を確定・明記する必要がある。

また、成果報告書の交付後に公表、開示される範囲が拡大されることが成果報告書の交付前から十分予想される場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 2. (2)に基づきあらかじめこれを確定・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や手順を適切に判断することが必要である。

## **2) 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ない場合について**

『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. 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』のいずれかに該当すれば、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。

## **2) 依頼者の内部における使用の考え方について**

「依頼者の内部における使用」とは、依頼者が企業である場合にその役職員などが売買のために内部での意思決定に使用する、又は、依頼者が金融機関である場合にその役職員などが融資を行うために内部での意思決定に使用する場合などが考えられる。

一方、社外の弁護士、会計士等へ開示・提出する場合は厳密な意味での依頼者の内部における使用とはいえないが、例えば、価格等調査の依頼者である A 企業が、A 企業の監査人である B 監査法人に対して成果報告書や調査価格等を示す場合は、当該成果報告書や調査価格等が B 監査法人の内部でのみ利用される場合は、内部における使用に準じたものとして合理的理由があると考えられ、不動産鑑定評価基準に則らな

**3) 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  
と判断される場合について**

以下の(1)から(6)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(6)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) (略)

(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)～(6) (略)

い価格等調査が可能となる場合もあると考えられる。その場合でも、このような事態が事前に想定される場合には価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に基づきその旨を確定・明記する必要がある。

また、成果報告書の交付後に利用者の範囲が拡大されることが成果報告書の交付前から十分予想される場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に基づきあらかじめこれを確定・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や手順を適切に判断することが必要である。

**3) 利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合につ  
いて**

以下の(1)から(6)は、利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合である。

(1) (略)

(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鑑定評価及び同法第 201 条における資産運用会社による特定資産の鑑定評価

(3)～(6) (略)

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)～(10) (略)

(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) (略)

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、調査価格等の大きさ等を勘案して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) 「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について**

『「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』を例示すれば、調査結果が

以下の(7)から(12)は、一般的には、利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合である。

(7)～(10) (略)

(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等調査、裁判所の要請により行われる価格等調査）

(12) (略)

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利用者の判断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、利用者の範囲、調査価格等の大きさ等を勘案して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) 「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ついて**

『「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』を例示すれば、調査結果が公表・開示・提出され、利用

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かんが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。

## II. 業務の目的と範囲等の確定関係

### 1. 前文関係

#### 1) 確定担当不動産鑑定士について

確定担当不動産鑑定士は、価格等調査ガイドライン II. 1. から 3. まで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不動産鑑定士であり、鑑定評価等業務に 関与するものとする。

#### 2) 確定した事項の変更を明記した文書等の交付の時期について

確定担当不動産鑑定士は、変更の都度、依頼者に変更を明記した文書等を交付することは求められていないが、成果報

者の判断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を行っ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、当該不動産の物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地にかんがみて公示地価その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格形成要因について、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、重要な変化がないと客観的に認められる場合が挙げられる。

## II. 業務の目的と範囲等の確定関係

### 1. 前文関係

#### 1) 確定担当不動産鑑定士について

確定担当不動産鑑定士は、価格等調査ガイドライン II. 1. 及び 2. に照らして適切な価格等調査の基本的事項及び手順を確定する不動産鑑定士であり、鑑定評価等業務に 関与するものとする。

#### 2) 確定した事項の変更を明記した文書等の交付の時期について

不動産鑑定業者は、変更の都度、依頼者に変更を明記した文書等を交付することは求められていないが、確定担当不動

告書の交付までに、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とは別に変更を明記した文書等を交付する必要がある。

### 3) 業務の目的と範囲等の確定を行う対象となる不動産について

価格等調査ガイドラインⅡ.の事項を明記した文書等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価格等又は成果報告書の公表・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。

## 2. 「1. 依頼者及び成果報告書の提出先」関係

### 依頼者以外の者に成果報告書を提出する場合の当該提出先について

提出先の確定及び明記は、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は必要ではなく、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。このため、提出の有無や提出先が未定である場合にも、提出の可能性の有無及び提出の可能性がある場合の提出先の属性や提出目的について確認及び確定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ことが必要である。また、成果報告書の提出までに判

産鑑定士は、成果報告書の交付までに、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とは別に変更を明記した文書等を交付する必要がある。

### 3) 業務の目的と範囲等の確定を行う対象となる不動産について

価格等調査ガイドラインⅡ.の事項を明記した文書等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利用者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。

(削除)

明した提出先が確認及び確定した属性等に含まれている場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に定められた内容を確定して明記した文書等を改めて交付する必要はない。

### **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」関係**

#### **1) 調査価格等が開示される範囲又は公表の有無について**

開示される範囲の確定及び明記は、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、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。このため、開示の有無や開示先が未定である場合にも、開示の可能性があるか、開示の可能性のある場合の開示先の属性や開示目的について確認及び確定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ことが必要である。

また、公表の有無が未定である場合についても、公表の可能性があるか又は公表されても支障がないかについて確定の

### **2. 「1. 依頼目的、利用者の範囲等」関係**

#### **1) 利用者の範囲について**

開示・提出先の確定及び明記は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な開示・提出先の名称等は必要ではなく、開示・提出の目的や開示・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。このため、開示・提出の有無や開示・提出先が未定である場合にも、開示・提出の可能性の有無及び開示・提出の可能性のある場合の開示・提出先の属性や開示・提出目的について確認及び確定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ことが必要である。

なお、調査価格等の開示又は成果報告書の提出までに判明した開示・提出先が確認及び確定した属性等に含まれている場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に定められた内容を確定して明記した文書等を改めて交付する必要はない。

また、公表の有無が未定である場合にも、公表の可能性の有無について確認及び確定の上明記するとともに、これを勘

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ことが必要である。

**2) 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合理的理由の検証について**

公表・開示・提出されるにもかかわらず、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されているが、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (3)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

**3) 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性について**

事後に公表・開示範囲が拡大する際の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

**4. 「3. 利害関係等」関係**

1)、2) (略)

**3) 明記すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係について**

依頼者に交付する文書等に明記すべき関係の有無及び内容

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確定することが必要である。

**2) 利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される合理的理由の検証について**

公表・開示・提出されるにもかかわらず、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は、当該判断が合理的である理由を検証するものとされているが、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 2. (3)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

**3) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性について**

事後に利用者の範囲が拡大する際の不動産鑑定士の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

**3. 「2. 利害関係等」関係**

1)、2) (略)

**3) 明記すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係について**

依頼者に交付する文書等に明記すべき関係の有無及び内容

は、最低限、以下に掲げる特別の関係の有無及び内容である。ただし、以下に掲げるもののほか、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かんがみ必要な特別の関係がある場合は、その旨を明記するものとする。

①依頼者と不動産鑑定業者との間の関係

【資本的关系】

・不動産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、又は依頼者が不動産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

【人的関係】

・不動産鑑定業者又は不動産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

【取引関係】

・不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入れである→その旨及び割合

は、最低限、以下に掲げる特別の関係の有無及び内容である。ただし、以下に掲げるもののほか、依頼目的、利用者の範囲及び利用者の判断に与える影響の大きさ等にかんがみ必要な特別の関係がある場合は、その旨を明記するものとする。

①依頼者と不動産鑑定士との間の関係

【資本的关系】

・関与する不動産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

【人的関係】

・関与する不動産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

・ 依頼者との取引が不動産鑑定業者の全売上（兼業している場合はその業務に係るものも含む。）の過半を占める  
→その旨及び割合

・ 依頼者との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を占める→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関係

##### 【資本的關係】

・ 関与する不動産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】

・ 関与する不動産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

#### ②依頼者と不動産鑑定業者との間の関係

##### 【資本的關係】

・ 不動産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、又は依頼者が不動産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】

・ 不動産鑑定業者又は不動産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>

<p>③開示・提出先と<u>不動産鑑定業者・不動産鑑定士との間の関係</u> (略)</p> <p>なお、①から③の他、実質的にこれらと同等程度以上の特別の関係があると認められる場合についても、価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (2)又は(3)に基づき明記するものとする。</p> <p><b>5. 「4. 価格等調査の基本的事項」関係</b></p>	<p><u>確認・確定時、報告書提出時</u></p> <p><b>【取引関係】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入れである→その旨及び割合</u></li> <li>・<u>依頼者との取引が不動産鑑定業者の全売上（兼業している場合はその業務に係るものも含む。）の過半を占める→その旨及び割合</u></li> <li>・<u>依頼者との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受託額の過半を占める→その旨及び割合</u></li> </ul> <p><u>&lt;判断時点&gt;</u></p> <p><u>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</u></p> <p>③開示・提出先と<u>不動産鑑定士・不動産鑑定業者との間の関係</u> (略)</p> <p>なお、①から③の他、実質的にこれらと同等程度以上の特別の関係があると認められる場合についても、価格等調査ガイドラインⅡ. 2. (2)又は(3)に基づき明記するものとする。</p> <p><b>4. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係</b></p>
--	---

**1) 想定上の条件を付加することが合理的である理由の検証について**

価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (5)のなお書きに規定する「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」とは、当該想定上の条件を付加して不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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とした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (5)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

**2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由の検証について**

価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (6)のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違が存在しても、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相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (6)に基づ

**1) 価格等調査の条件を設定することが合理的である理由の検証について**

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (2)に規定する「価格等調査の条件を設定することが合理的である理由を検証する」とは、当該価格等調査の条件を設定して不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行ったとしても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該価格等調査の条件を設定することとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

**2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由の検証について**

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (5)のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5)に基づき成果報告書に記載すれば足り

き成果報告書に記載すれば足りる。

### 3) 想定上の条件の付加及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由の検証について

価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (5)のなお書きに規定する「検証」は、価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (6)のなお書きに規定する「検証」に含まれるが、(5)では確認的に規定しているものである。

## 6. 「5. 価格等調査の手順」関係

### 不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由の検証について

価格等調査ガイドラインⅡ. 5. (5)のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順とに相違が存在しても、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相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 5. (2)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

る。

### 3) 価格等調査の条件の設定及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由の検証について

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (2)に規定する「検証」は、価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (5)のなお書きに規定する「検証」に含まれるが、(2)では確認的に規定しているものである。

## 5. 「4. 価格等調査の手順」関係

### 不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由の検証について

価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (5)のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (2)に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

### 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関係

1. (略)

#### 2. 「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」関係

##### 1) 開示範囲又は公表の有無について

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、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。

##### 2) 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性について

事後に公表・開示範囲が拡大する際の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

#### 3. 「4. 価格等調査の基本的事項」関係

##### 1) 想定上の条件を付加したことが合理的である理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (5)②に規定する「想定上の条件を付加したことが合理的である理由」とは、想定上の条件を付加して不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、依頼目的、調査価格等が開

### 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関係

1. (略)

#### 2. 「2. 依頼目的、利用者の範囲等」関係

##### 1) 利用者の範囲について

開示・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開示・提出先の名称等は必要ではなく、開示・提出の目的や開示・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。

##### 2) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性について

事後に利用者の範囲が拡大する際の不動産鑑定士の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

#### 3. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係

##### 1) 価格等調査の条件を設定したことが合理的である理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2)④に規定する「価格等調査の条件を設定したことが合理的である理由」とは、価格等調査の条件を設定して不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行ったとしても、依頼目的、利用者の範囲等に照

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とした判断が社会通念上合理的である理由である。

## 2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (6)に規定する「相違点の合理的な理由」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違が存在しても、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相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

## 3) 想定上の条件の付加及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (5)②に規定する「合理的である理由」は、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (6)に規定する「合理的な理由」に含まれるが、確認的に規定しているものである。このため実現性、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価格等調査においては、(5)又は(6)のどちらかに記載すれば足りる。

らして当該価格等調査の条件を設定することとした判断が社会通念上合理的である理由である。

## 2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5)に規定する「相違点の合理的な理由」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

## 3) 価格等調査の条件の設定及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2)④に規定する「合理的である理由」は、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5)に規定する「合理的な理由」に含まれるが、確認的に規定しているものである。このため不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない価格等調査の条件を設定する価格等調査においては、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2)又は(5)のどちらかに記載すれば足りる。

**4. 「5. 価格等調査の手順」関係**

不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 5. (2)に規定する「合理的な理由」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順とに相違が存在しても、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相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

**5. 「7. 利害関係等」関係**

成果報告書に記載すべき利害関係等については、Ⅱ. 4. 「3. 利害関係等」関係を参照することとする。

**6. 「8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係  
(略)**

**4. 「4. 価格等調査の手順」関係**

不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由について

価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (2)に規定する「合理的な理由」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

**5. 「6. 利害関係等」関係**

成果報告書に記載すべき利害関係等については、本留意事項Ⅱ. 3. 「2. 利害関係等」関係を参照することとする。

**6. 「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係  
(略)**