

「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針（案）

平成21年〇月〇日
社団法人日本不動産鑑定協会

1. 目的

本実務指針は、国土交通省が定めた「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」（以下「価格等調査ガイドライン」という。）に基づき、不動産鑑定士が価格等調査を行う場合の、当該価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務上の指針として示すものである。

2. 適用範囲及び用語の定義

本実務指針の適用範囲及び用語の定義は、価格等調査ガイドラインと同様とする。

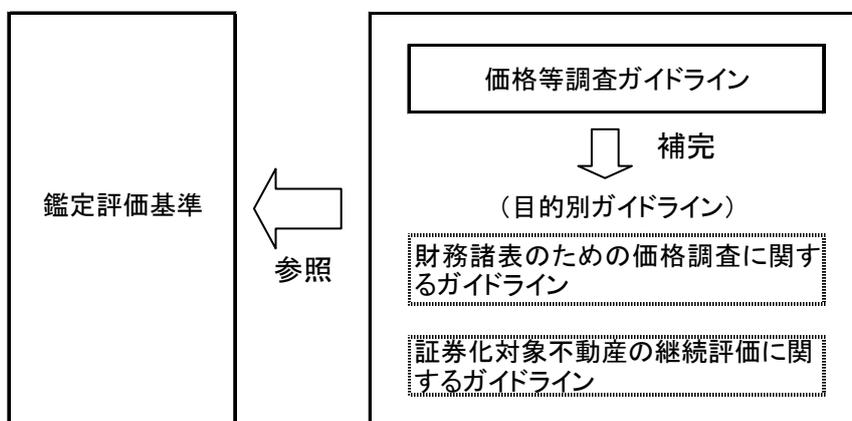
なお、本実務指針は、不動産鑑定士が行う価格等調査以外の業務及び不動産鑑定業者（他の業種を兼業している場合を含む。）に所属する不動産鑑定士以外の者が行う業務は対象としていないものの、当該業務の依頼者等に対して、不動産鑑定士が行う価格等調査と誤解されることがないように留意する必要がある。

3. 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン

不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）は、不動産の鑑定評価を行うための統一的基準であり、いわば技術的な指針という性格を有し、価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、価格等調査を行うための業務の実施方法等を示すものであり、いわば手続き的な指針という性格を有していると考えられる。

特に、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、鑑定評価基準との相違を明確にすることが求められ、また、一定の範囲で鑑定評価基準に則ることが義務づけられるなど、価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準を参照している場面も多いことから、これら相互の関係に対する十分な理解が必要となる。

<鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン>

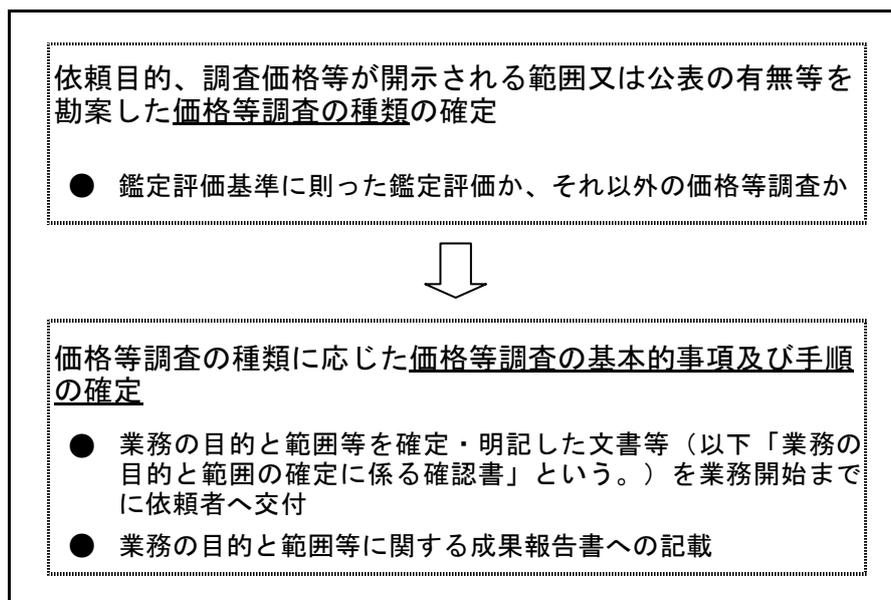


4. 価格等調査ガイドラインの運用に当たって

価格等調査ガイドラインは、鑑定評価等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り、具体的な流れは以下のとおりである。

したがって、同ガイドラインの運用に当たっては、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を勘案し、どのような価格等調査を行うかを判断することが重要である。

<価格等調査ガイドラインの運用>



5. 価格等調査の分類

価格等調査の種類のうち、鑑定評価基準に則らない価格等調査は、鑑定評価基準に則っている程度、成果報告書の記載内容等に応じて様々な形態があるため、これらを網羅的に把握することは困難であるものの、鑑定評価基準に則った鑑定評価を含め、価格等調査を分類すると概ね以下のとおりと考えられる。

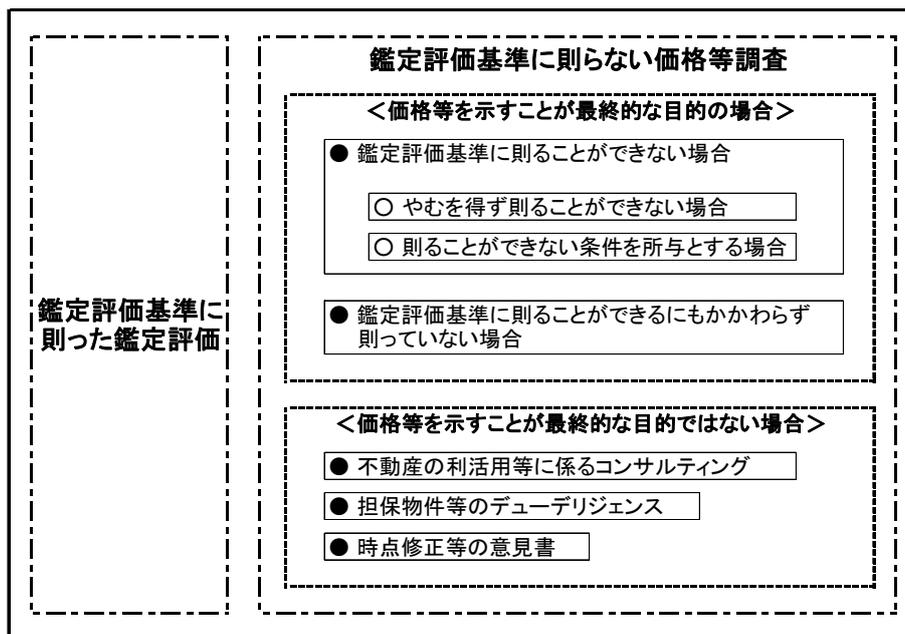
なお、価格等調査は、鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査に大別されるが、この区分が、不動産鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）第3条第1項の業務（鑑定評価業務）と同上第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）との区分と一致しているものではないため、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、鑑定法上では鑑定評価業務になる場合もあることに留意する。

<（参考）不動産の鑑定評価に関する法律>

（定義）	
第二条	この法律において「不動産の鑑定評価」とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。
2	この法律において「不動産鑑定業」とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいう。
3	この法律において「不動産鑑定業者」とは、第二十四条の規定による登録を受け

た者をいう。
 （不動産鑑定士の業務）
 第三条 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行う。
 2 不動産鑑定士は、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。

＜価格等調査の分類＞



（１）鑑定評価基準に則った鑑定評価

価格等調査ガイドラインによれば、「鑑定評価基準に則った」とは、鑑定評価基準の全ての内容に従って行われることをいうとされている。したがって、従来からの実務において「（不動産）鑑定評価書」という名称で発行されていた価格等調査が該当する。

なお、成果報告書の名称の如何にかかわらず、鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かは、成果報告書の実質的な内容で判断されるものであることに留意する。

（２）鑑定評価基準に則らない価格等調査

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項 1 1）（本ガイドラインの対象とする価格等調査について）によれば、「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。」とされていることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査は、①価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査と②価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査に分かれる。

なお、表示される価格等には、鑑定評価手法を適用して求めているか否か、単価で示しているか総額で示しているか、単一の価格等で示しているか幅で示しているか等にか

かわらず、何らかの形で依頼者が利用し得る価格等が示されていれば全て含まれると考えられる。

① 価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査

価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査は、a. 鑑定評価基準に則ることができない価格等調査と、b. 鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない価格等調査に分けられる。

なお、これらは、鑑定評価基準に則っている程度、成果報告書の記載内容等に応じて、鑑定評価基準に則った鑑定評価に極めて近い場合もあれば、全く異なっている場合もあるため、鑑定評価基準との相違を明確にしておく必要がある。

a. 鑑定評価基準に則ることができない価格等調査

鑑定評価基準に則ることができない価格等調査は、さらに、(a) やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない価格等調査と、(b) 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく価格等調査に分けられる。

(a) やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない価格等調査

鑑定評価基準に則ることを要請されているにもかかわらず、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から、やむを得ず妥当と判断できない想定上の条件を付す場合の価格等調査が該当する。

(b) 鑑定評価基準に則ることができない条件を所与とする価格等調査

早期売却市場（特定価格を求める場合を除く。）や特定の資金調達条件を前提とするなど鑑定評価基準に定める価格等の種類と異なる概念の価格等を求める場合や、明らかに実現性又は合法性が確認できない想定上の条件を所与とする場合など、鑑定評価基準に則ることができない条件を所与とした場合の価格等調査が該当する。

b. 鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない価格等調査

適用可能な鑑定評価手法があるにもかかわらず限定して適用している場合や、土壌汚染やアスベスト等に係る価格形成要因への影響について独自調査を行うことなく考慮外とする場合など、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない場合の価格等調査が該当する。

② 価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査

価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査は、さらに、a. 不動産の利活用等に係るコンサルティングの中で価格等が表示される場合、b. 担保物件等のデューデリジェンスの中で価格等が表示される場合、c. 時点修正等の意見書の中で価格等が表示される場合に分けられる。

なお、これらの業務は、一般的には鑑定評価基準に則らない価格等調査に分類されることが多いと考えられるが、価格等を示す部分が全て鑑定評価基準に則っている場合には、当該部分は鑑定評価基準に則った鑑定評価と考えられる。

- a. 不動産の利活用等に係るコンサルティングの中で価格等が表示される場合
不動産に係る各種権利調整、事業採算分析等の分析過程等で価格等が表示される場合が該当する。
- b. 担保物件等のデューデリジェンスの中で価格等が表示される場合
担保物件、売買物件等のデューデリジェンスの中で価格等が表示される場合が該当する。
- c. 時点修正等の意見書の中で価格等が表示される場合
時点修正率や個別的要因格差率等に関する意見書、セカンドオピニオンやレビューと呼ばれる審査支援業務等の中で価格等が表示される場合が該当する。

6. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針

価格等調査は、本来、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきであるが、四囲を取り巻く環境の変化や様々な社会的ニーズにより、必ずしも鑑定評価基準に則らなくてもいい場合もあり、実務上も多く実施されている。

鑑定評価基準に則らない価格等調査が行われてきた最大の理由としては、時間や報酬等の制約があげられるが、そのレベル感は、鑑定評価基準に則っている程度、成果報告書の記載内容等に応じて様々な形態がある。

しかしながら、成果報告書がどのように利用され、その結果がどのように依頼者又は依頼者以外の者に影響を及ぼしているかについて、必ずしも価格等調査の要請があった際に十分に把握してこなかったとも考えられる。

鑑定評価制度に精通している依頼者を除けば、一般的な依頼者は、不動産鑑定士の名称を用いて行われる価格等調査はいずれも鑑定評価と認識している場合も多いと考えられ、結果として第三者説明用として利用されてきた場合もあったと想定される。

したがって、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、時間や報酬等の制約にかかわらず、以下の点をあらかじめ明確にし、依頼者と合意した上で、適切な価格等調査の基本的事項や手順を定める必要がある。このことは、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合であっても同様と考えられる。

なお、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書には、調査価格等の近傍に「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」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び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」を記載することについても、併せて依頼者と合意しておく必要がある。

(1) 依頼目的

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項3-3）（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）にあるとおり、法令等により鑑定評価基準に則った鑑定評価が義務づけられている場合や、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もあることから、依頼目的は、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かを判断するに当たって、極めて重要な事項となる。

したがって、単に「売買」「賃貸借」「担保評価」「資産評価」等形式上の依頼目的のほ

か、依頼の背景を含めてできる限り詳細に把握する必要がある。

なお、依頼者の事情により、必ずしも詳細な依頼目的が開示されない場合もあるため、その場合には、公表・開示・提出の見込みも含めて慎重に対応する必要がある。

（２）公表・開示・提出

調査価格等の公表若しくは依頼者以外の者への開示又は成果報告書の依頼者以外の者への提出は、価格等調査の成果が依頼者以外に利用されることを意味するものであることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かを判断するに当たって、極めて重要な事項となる。

なお、当初、公表・開示・提出の予定がない場合でも、後日、情報公開請求や訴訟等で公表・開示・提出される場合もあることから、前記（１）の依頼目的と併せて、それらの可能性について、依頼者に確認する必要がある。

特に、価格等調査ガイドラインによれば、鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合で、価格等調査終了後に、調査価格等について公表される場合や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を得る必要があるとされているが、価格等調査の基本的事項や手順の如何によっては、承諾すべきでない場合もあることに留意する。

① 調査価格等の公表

調査価格等が公表される場合には、依頼者以外の不特定多数の者が当該調査価格等を様々な形で利用することができることとなるが、その基礎となる価格等調査の基本的事項や手順の全てについて公表されることは稀であるため、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきと考えられる。

公表方法を例示すれば、以下のとおりである。

- 財務諸表への注記（会計上の要請の場合）
- 資産運用報告等各種開示資料への掲載（証券化対象不動産の場合）

② 調査価格等の依頼者以外の者への開示

調査価格等の開示とは、依頼者に提出した成果報告書等（ドラフト等価格等調査の過程で提出したものを含む。）を提示し内容を見せることのほか、当該成果報告書等のコピーの提供や当該成果報告書等の内容を依頼者が別途加工して提示することも含まれると考えられる。

調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合には、開示先の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきと考えられる。

ただし、価格等調査ガイドラインによれば、開示先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともいいとされているが、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該開示先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が開示先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へ記載する必要がある。

依頼者以外の開示先を例示すれば、以下のとおりである。

- 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- 監査法人又は公認会計士（会計上の要請の場合）
- 監査法人又は公認会計士、弁護士、金融機関、投資家（証券化対象不動産の場合）

③ 成果報告書の依頼者以外の者への提出

成果報告書を依頼者以外の者へ提出する場合は、一般的に、当該成果報告書が第三者証明用として用いられる場合が多いことから、提出先の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきと考えられる。

ただし、価格等調査ガイドラインによれば、提出先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともいいとされているが、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該提出先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が提出先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へ記載する必要がある。

依頼者以外の提出先を例示すれば、以下のとおりである。

- 取引の相手先、親会社（売買、賃貸者等の場合）
- 親会社（会計上の要請の場合）
- 税務署（売買、賃貸借等に係る税務証明の場合）
- 裁判所（訴訟の場合）
- 管財人又は弁護士、債権者（会社更生法、民事再生法等の場合）
- 債権者（金融機関、ゼネコン等）（担保評価の場合）
- 金融機関、投資家（証券化対象不動産の場合）

（3）鑑定評価基準に則らない理由

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、前記（1）、（2）を踏まえて、鑑定評価基準に則らない理由が明確である必要がある。価格等調査ガイドラインⅠ.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の峻別等」の①から⑤のそれぞれについて、鑑定評価基準に則らない理由の具体例を例示すれば、次のとおりである。

なお、鑑定評価基準に則らない理由は、以下の場合に限られないことから、案件に即して適切に判断する必要がある。

① 内部における使用にとどまるため

一概に内部における使用といっても、概ねの価格水準を把握できればいい場合もあれば、重要な資産の取引等にかかる意志決定の資料として使用される場合もあるなど、その使用方法は様々であるため、依頼目的を勘案の上、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が、依頼者の内部の使用にどのような影響を与えるかについて慎重に判断する必要がある。

なお、内部における使用にとどまる場合とは、調査価格等や成果報告書が依頼者以外へ出て行かない場合であるが、外部監査人、顧問弁護士等当然に依頼者内部の情報

を知りうる立場の者に開示される場合には、内部利用に準じて取扱うことができるとされている。ただし、このような場合であっても依頼者以外の者への開示先（予定を含む。）として、あらかじめ確認しておく必要がある。

- 売買、賃貸借等に係る内部検討資料のため
- 担保評価の支援のため

② 鑑定評価基準に則ることができないため

鑑定評価基準に則ることができない場合とは、a. やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合と、b. 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合に分けられる。

a. やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合

やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合は、極めて限定的なものである一方で、鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたものとして取扱うことができると考えられる。

- 価格等調査の時点において、現在造成工事中又は建築工事中の工事が完了したものであるものの価格等調査であるが、検査済証の交付又は仮使用の承認を得ていないため。

b. 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合

鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合は、一般的に、実現性又は合法性が確認できず、また、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがある場合も多いことから、このような場合の価格等調査は、内部の使用にとどまる場合に限定すべきと考えられる。

- 価格等調査の時点において、提示の計画どおり、当該造成工事又は建築工事が完了したものの価格等調査であるが、当該造成工事又は建築工事が未着手であり、かつ、開発許可又は建築確認等行政上の手続きも未了であることから、実現性・合法性が確認できないため。
- 早期売却を前提とした価格を求めるため（特定価格を求める場合を除く）。

③ 公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさないため

公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさないかどうかを、不動産鑑定士が判断することは一般的には困難な場合が多いと考えられるので、当該判断は、依頼者による判断を踏まえて検討する必要がある。

- 企業会計上重要性が乏しいと判断された資産であるため。

④ 開示・提出先の承諾が得られているため（但し、公表されない場合に限る）

開示・提出先の承諾が得られている場合であっても、依頼目的を勘案の上、鑑定評

価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が、開示・提出先の判断にどのような影響を与えるかについて慎重に判断する必要がある。

- 取引予定先との打合せの参考資料の位置づけにとどまり、概ねの価格水準を把握することが目的であるため。

⑤ 依頼目的、開示範囲又は公表の有無等を勘案した合理的な理由があるため

公表・開示・提出される場合であって、かつ、鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず、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合理的理由は、価格等調査ガイドライン運用上の留意事項3-4）（「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」等を勘案して合理的な理由がある場合について）にある場合や、「財務諸表のための価格調査ガイドライン」、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」に従っている場合などに限定されると考えられる。

- 昨年行った鑑定評価の再評価であり、価格形成要因に重要な変化がないため。
- 国土交通省が定める「財務諸表のための価格調査ガイドライン」に従っているため。
- 国土交通省が定める「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」に従っているため。

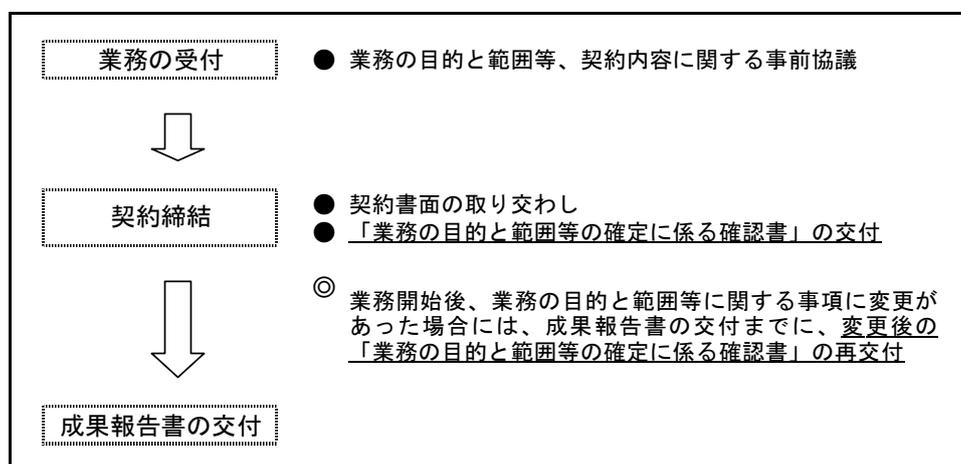
7. 業務の目的と範囲等に係る確認書の交付

業務の目的と範囲等については、業務開始前に必ずしも全ての内容を確定できるとは限らず、現地調査等を踏まえ変更になる場合も多いと考えられることから、この場合には、成果報告書の交付までに最終的な変更後の「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を再交付することとなる。

なお、業務の開始までに交付する「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」は、その内容が、一般的な業務委託契約で定める事項も含まれていることから、原則として、契約書面の取り交わしと同時に行うべきと考えられる。

「業務の目的と範囲等に係る確認書」交付の流れは、概ね以下のとおりである。

<「業務の目的と範囲等に係る確認書」交付の流れ>



8. 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の対応指針

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書は、依頼者又は開示・提出先に誤解を与えないよう、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の成果報告書である「(不動産) 鑑定評価書」との違いを明確にする必要がある。

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の記載内容は、鑑定評価基準に則っている程度に応じて様々な形態が想定されるため、網羅的にそれらの対応指針を示すことは困難であるものの、「(不動産) 鑑定評価書」との違いを明確にすべき主なものをあげれば、以下のとおりである。

(1) 成果報告書のタイトル

「(不動産) 鑑定評価書」との違いを明確するために、成果報告書のタイトルには「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「(不動産) 鑑定評価書」に類似した書面の名称（「鑑定調査書」、「価格評価書」、「簡易鑑定書」、「概算評価書」等）を用いるべきではなく、「(調査件名付) 調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等のタイトルとする必要がある。

(2) 調査価格等の表題

「(不動産) 鑑定評価書」における調査価格等の表示である「鑑定評価額 ○○○円」との違いを明確するために、調査価格等の表題には「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「鑑定評価額」に類似した名称（「鑑定調査額」、「価格評価額」、「簡易鑑定額」、「概算評価額」等）を用いるべきではなく、「調査価格」、「調査評価額」、「意見価格」等の表題とする必要がある。

なお、価格等調査ガイドラインによれば、調査価格等の近傍に＜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＞と＜成果報告書に記載された以外の目的での使用及び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＞を記載することが義務づけられている。

(3) 価格等の種類

鑑定評価基準で定義付けされた価格等の種類に基づく調査価格等を適正に示すには、鑑定評価基準に則る必要があることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査においては「正常価格」「特定価格」等の用語を用いるべきではなく、「○○法により算出した価格」など、どのような方法で価格等を求めるのかについて記載する必要がある。

ただし、鑑定評価基準に則ることを要請されているにもかかわらず、やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合は、鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたものとして考えられるため、鑑定評価基準で定義付けされた価格等の種類を用いることができると考えられる。

(4) 鑑定評価基準との主な相違点及び当該相違の合理的な理由

価格等調査ガイドラインによれば、成果報告書には、鑑定評価基準に定める「基本的事項」及び「鑑定評価の手順」との主な相違点と依頼目的、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の記載が義務づけられている。

この、「当該相違の合理的な理由」は、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主

として調査価格等へ与える影響の程度）を依頼者又は開示・提出先が負うことが認識されているかという観点から、案件に即して記載する必要があると考えられる。

（５）成果報告書の記載内容

一般的に、報酬の如何によって成果報告書の記載内容が異なる傾向にあることから、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に定める鑑定評価報告書の記載事項との相違を含め、業務開始前に、成果報告書のアウトプットイメージを依頼者に提示の上、その内容の確認をとることが望ましいと考えられる。

9. 価格等調査に関与した不動産鑑定士について

価格等調査に関与した不動産鑑定士（以下「関与不動産鑑定士」という。）は、以下のとおり分類される（不動産鑑定士の役割分担については「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」参照）。

なお、確定担当不動産鑑定士と作成担当不動産鑑定士は、価格等調査ガイドライン上の役割分担の違いによる区分であり、当該名称を成果報告書で用いることが義務づけられているものではないと考えられる。

（１）確定担当不動産鑑定士

確定担当不動産鑑定士とは、業務の目的と範囲等を確定する不動産鑑定士であることから、実務上は「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の内容を確定することとなる。

一般的に、業務の目的と範囲等の確定は、価格等調査に係る業務の受付事務を通じて行なわれることとなるため、受付事務を行う不動産鑑定士が業務の目的と範囲等を確定する場合には、当然に確定担当不動産鑑定士となる。

一方、当該受付事務は、必ずしも確定担当不動産鑑定士が行うとは限らないことから、その場合に当該受付事務を行う者は、確定担当不動産鑑定士を通して業務の目的と範囲等を確定することとなる。

（２）作成担当不動産鑑定士

作成担当不動産鑑定士とは、成果報告書の作成を担当する不動産鑑定士であり、確定担当不動産鑑定士と同一の場合もあればそうでない場合もある。また、1人の場合もあれば複数の場合もある。

なお、価格等調査ガイドラインによれば、価格等調査終了後公表されることとなる場合や開示範囲が拡大する場合には作成担当鑑定士の承諾が必要とされているが、複数の作成担当鑑定士が関与している場合には、いずれか1人の承諾があればいいと考えられる。

（３）その他の関与不動産鑑定士

上記（１）、（２）のほかに、総括不動産鑑定士や価格等調査の一部に関与する不動産鑑定士が想定されるが、上記（１）、（２）を含んだ全ての関与不動産鑑定士は、鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合には鑑定評価書に署名押印し、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても成果報告書に記名表記されることが義務づけられている。

なお、総括不動産鑑定士が、確定担当不動産鑑定士や作成担当不動産鑑定士となる場合も考えられる。

10. 適用時期

本実務指針は、平成22年1月1日以降に依頼を受ける価格等調査から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない

以 上