

平成 26 年 7 月 17 日

## 『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』 の改正について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
鑑定評価基準委員会  
価格等調査ガイドライン等検討小委員会

### 1. 改正の経緯

本年 5 月 1 日付けで「不動産鑑定評価基準」等及び「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」（「価格等調査ガイドライン」）等が一部改正されました。

また、平成 21 年の価格等調査ガイドライン策定以降、当連合会会員等より、価格等調査ガイドラインの運用・解釈について数多くの意見・質問等が寄せられています。

これらを受け、今般、『「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針』について所要の改正を行います。

### 2. 改正のポイント

- 2 適用範囲及び用語の定義
  - ・「適用範囲」の判断基準及び具体例を追加
  
- 5 価格等調査ガイドラインの適用範囲となる価格等調査の分類
  - ・鑑定評価基準の改正により、従来「やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合」とされていた価格等調査のほとんどが鑑定評価基準に則った鑑定評価で対応可能となるため、「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」の規定を削除
  
- 6 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針
  - (2) 公表・開示・提出
    - ・依頼目的や利用者の範囲によって、条件設定の妥当性等の判断が異なることから、鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合でも、事後に利用者の範囲が拡大する際の承諾が必要となる旨を追加
    - ・「公表・開示」・「利用者」の判断基準及び具体例を追加
  - (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理由」の判断基準を追加・具体例を変更
- ・「④鑑定評価基準に則ることができないため」における「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」について、従来、「原則として、内部の使用にとどまる場合に限定すべき」とされていたが、多様な依頼ニーズに対応するため、一定の要件を満たすことにより、「内部の使用にとどまらない場合」でも、「④」に該当するものと判断できるように変更
- ・「②利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため」の判断基準を明確化
- (4) 特定の価格等調査の条件を設定した価格等調査について
- ・「特定の価格等調査の条件を設定した価格等調査」の解説を追加

○ 8 成果報告書の対応方針

(3) 成果報告書の性格や取扱い

- ・「成果報告書の性格や取扱い」に関する記載の例外を追加

(4) 価格等調査の条件

- ・「価格等調査の条件」に関する留意事項を追加

(5) 価格等を求める方法又は価格等の種類

- ・上記5と同様の理由により「やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合」の規定を削除

(7) 成果報告書の記載事項

- ・「成果報告書の記載内容」として条件設定に関する注意喚起文を追加

以 上