

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（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

本業務指針は、不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定士と不動産鑑定業者の責任分担を整理し、また、不動産鑑定業者が他の不動産鑑定業者又は専門家と提携して、鑑定評価を行う場合の業務上の指針として示すものである。

2. 適用範囲

本業務指針の適用範囲は、当分の間、鑑定評価を行う場合とするが、鑑定評価以外についても、可能な限り本業務指針を準用して適用することが望ましい。

3. 不動産鑑定士の役割分担と署名義務

不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）第39条第2項において、「鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与^{*1}した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。」とされている。

鑑定評価を行うに当たっては、依頼を受けた不動産鑑定業者が単独で業務を行うほか、他の不動産鑑定業者や専門家と提携して業務を行う場合があるので、鑑定評価書の作成に係わる者が、鑑定評価の核となる主たる部分に携わっているか否か、すなわち関与しているか否かにかかわらず、その役割分担を鑑定評価書に記載することは、信頼性・透明性の向上と不動産鑑定士の責任の所在を明らかにする観点から促進すべきと考えられる。

したがって、鑑定評価書の作成に係わる者を次のとおり整理し、鑑定評価に関与した不動産鑑定士（以下「署名不動産鑑定士」という。）は署名押印し、支援業務等を担当した不動産鑑定士（以下「記名不動産鑑定士」という。）は記名表記（押印不要）することとする。また、他の専門家についても、同じく記名表記（押印不要）することとする。

鑑定評価書の作成 に係わる者	}	・ 関与不動産鑑定士 （署名不動産鑑定士）	}	・ 総括不動産鑑定士
		・ 支援業務等担当不動産鑑定士 （記名不動産鑑定士）		・ 上記以外の不動産鑑定士 （定義は後記5参照）
		・ 他の専門家 （記名、業者名で可）		

¹ 『逐条解説 不動産鑑定評価法』（ぎょうせい刊 2006年）によれば、「不動産の鑑定評価に関与」するとは、「不動産鑑定評価の核となる主たる部分となる行為の全部又は一部について、これを直接に指揮し、実行し、補助する等の方法によりその実施にあずかること」とされており、この考え方は、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」にも盛り込まれている。

なお、前掲の解説によれば、「不動産の鑑定評価の行為の核となる主たる部分とは、案件の確認・処理計画の策定・資料の分析・経済価値の判定・価額の表示等である」とされており、これらの業務については、「鑑定評価の結果に重大な影響を与えるため、不動産鑑定士以外の者は行ってはならない。」としている（補助者等による補助は可能）。

鑑定評価書における表示は、署名不動産鑑定士については冒頭に署名押印することとし、記名不動産鑑定士及び他の専門家については、末尾に記載する役割分担表に明示することとする。

また、署名不動産鑑定士と記名不動産鑑定士が提携業者に所属する場合は、当該不動産鑑定業者名を併記することとする。

なお、役割分担表を設けることの意義は、外形上、鑑定評価における役割分担と責任の所在を明確にすることができるとともに、不動産鑑定士に対しては、役割に対する責任の自覚を促すことができるためである。

4. 不動産鑑定業者と不動産鑑定士の責任分担（原則）

依頼を受けた不動産鑑定業者（以下「受託業者」という。）及び業務提携により再委託業務を行う不動産鑑定業者（以下「提携業者」という。）並びに総括不動産鑑定士を含む署名不動産鑑定士及び記名不動産鑑定士の責任分担の原則は、次表のとおりであり、これ以外にも監督省庁からの不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に対する行政指導がある。

なお、記名不動産鑑定士であっても、故意過失があれば、損害賠償責任の対象になると考えられる。

		監督処分 (41条)	懲戒処分 (40条)	契約上の責任		損害賠償責任		説明 責任
				対依頼者	対受託業者	対依頼者	対受託業者	
受託業者	不動産鑑定業者	○		○		○		
	署名不動産鑑定士		○			○		○
	記名不動産鑑定士					○		
提携業者	不動産鑑定業者	○			○		○	
	署名不動産鑑定士		○				○	○
	記名不動産鑑定士						○	

（注：監督処分、懲戒処分のかつこ書きは鑑定法上の条文）

5. 署名不動産鑑定士、記名不動産鑑定士が担当する業務

署名不動産鑑定士と記名不動産鑑定士が担当する業務は、次のとおりである（別紙1「不動産鑑定評価書作成業務の手順と業務分担」、別紙2「不動産鑑定士等の役割分担（業務提携の場合の例示）」参照）。

（1）総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士が担当する業務

総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士が担当する業務は、以下①から⑨までの「鑑

定評価の核となる主たる部分に該当する業務」である。

ただし、当該業務において「判断・調整・決定」を伴う業務であって、その補助として行う支援業務等は除くこととする。

署名不動産鑑定士は、以下の①から⑨の全部又は一部の業務を担うものであるが、鑑定評価書について最終的な説明責任を有するため、現地の実査は必要不可欠となる。（総括不動産鑑定士については必ずしも必要とするものではない。）。

- ① 鑑定評価の基本的事項の確定
- ② 処理計画の策定
- ③ 対象不動産の確認
- ④ 資料の収集及び整理
- ⑤ 資料の検討及び価格形成要因の分析
- ⑥ 鑑定評価方式の適用
- ⑦ 試算価格の調整
- ⑧ 鑑定評価額の決定
- ⑨ 鑑定評価報告書の作成・鑑定評価額の表示

なお、業務提携の際に総括不動産鑑定士を置かない場合には、受託業者に所属する不動産鑑定士が、必ず鑑定評価の核となる主たる部分に関与し、署名不動産鑑定士にならなければならない。

（２）総括不動産鑑定士が担当する業務

総括不動産鑑定士は、依頼者に提出する鑑定評価書について、作成に係わる複数の不動産鑑定士を指揮するとともに、鑑定評価の結果を検証^{※2}することを主たる業務とする。いわゆるコーディネーター的な位置づけとして鑑定評価に関与し、担当した署名不動産鑑定士と共同して責任を負うものであるが、対外的には一次的かつ統括的な説明責任を有することとなる。

総括不動産鑑定士の鑑定評価への関与の度合いについては、案件に応じて、上記（１）①から⑨の全てを行う場合もあれば、単に指揮及び検証に留まる場合もある（この場合には、現地の実査を行わないこともある。）。このように総括不動産鑑定士の業務範囲は一概には定義できないが、対象不動産が複数の場合には、関与する不動産鑑定士が多くなる可能性があるため、代表して対外的な説明をする必要があるという観点から、総括不動産鑑定士を置くことの必然性は高まることとなる。

また、縦分業型業務提携（後記 7（１）参照）を行う場合には、対象不動産の個数にかかわらず、受託業者は、対外的に一次的な説明責任を有することとなるため、受託業者に所属する不動産鑑定士を総括不動産鑑定士として定める必要が生じる。この場合、業務の実態に即して、署名不動産鑑定士とする場合も考えられるが、証券化対象不動産の鑑定評価等その結果が、依頼者のみならず依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすこととなる依頼目的で縦分業型業務提携を行う場合には、原則として、総括不動産鑑定士

² 検証の内容は、鑑定評価への関与の度合いにより一概には定義できないが、鑑定評価を行う当事者として、自らの判断として鑑定評価の結果を変更することもあり得ると考えられる。これに対し、当事者から独立した立場で行われる鑑定評価報告書の審査を行う者は、鑑定評価の結果に対して再検討の指摘等はできるが、鑑定評価の結果の変更等については署名不動産鑑定士が自らの責任により行うものと考えられる。

を置く必要がある。

なお、業務提携を行わなくとも、同一不動産鑑定業者において関与する不動産鑑定士が複数の場合には、実態に即して同様の扱いとするが、担当した署名不動産鑑定士の一人が、依頼者又は利用者に対応できる場合は、必ずしも総括不動産鑑定士を置く必要はない。

総括不動産鑑定士を置いた場合は、その位置づけや役割について依頼者又は利用者に誤解を与えないよう、鑑定評価書の役割分担表にその役割を記載することが必要となる。

（3）記名不動産鑑定士が担当する業務

記名不動産鑑定士が担当する業務は、総括不動産鑑定士又は総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士の指揮監督の下で行う、鑑定評価の結果に重要な影響を与えない程度の支援業務等である。

具体的には、「鑑定評価の核となる主たる部分に該当する業務」に該当しない、前記（1）④から⑥の一部支援業務等が考えられる。

なお、署名不動産鑑定士とは独立した立場で行われる受託審査及び鑑定評価報告書の審査も記名不動産鑑定士の業務に含めるものとする。

6. 一括再委託の制限

前記のとおり、鑑定評価を行う場合に、受託業者に所属する不動産鑑定士は、総括不動産鑑定士又は総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士として鑑定評価に関与し、鑑定評価書に署名押印することとなるため、依頼内容の全部を一括して他の不動産鑑定業者に委託すること（一括再委託）は、事実上制限されることとなる。

このことは、対象不動産が複数の場合であっても同様であり、そのうちの1個の不動産の鑑定評価の全部について再委託することも制限されることとなる。

7. 業務提携の方法

（1）縦分業型業務提携

縦分業型業務提携は、受託業者（依頼者との契約は受託業者のみが行う。）が他の不動産鑑定業者に鑑定評価の一部を再委託する業務提携の方法である。縦分業型業務提携の類型としては、鑑定補助方式³と鑑定検証方式⁴が考えられるが、鑑定検証方式については、当分の間、海外投資不動産の鑑定評価を除き適用しないこととする。

再委託業務の内容については、案件に応じて様々な形態が想定されるため、以下の点に留意して明確にする必要がある。

なお、対象不動産が複数の場合には、原則として、受託業者に所属する一人の不動産鑑定士が総括不動産鑑定士になる必要がある。

³ 鑑定補助方式（縦分業型業務提携の一類型）とは、依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者が提携先不動産鑑定業者に物件調査、価格等形成要因調査等鑑定評価の一部の業務を再委託し、その結果をもとに依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が鑑定評価を行うことをいう。

⁴ 鑑定検証方式（縦分業型業務提携の一類型）とは、依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者が提携先不動産鑑定業者に一部の不動産の鑑定評価を再委託し、提携先不動産鑑定業者が行った鑑定評価の結果を依頼者から依頼を受けた不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が調整・検証を行って依頼者に提出する鑑定評価書を作成することをいう。

- ・ 鑑定評価の核となる主たる部分を再委託する場合の業務範囲
- ・ 鑑定評価の核となる主たる部分に該当しない業務を再委託する場合（不動産鑑定業者以外の他の専門家に再委託する場合を含む。）の業務範囲

（２）横分業型業務提携

横分業型業務提携は、複数の不動産鑑定業者が共同して受託業者（依頼者との契約は複数の受託業者が連名で行う。）となる業務提携の方法である。

受託業務の内容については、案件に応じて様々な形態が想定されるため、以下の点に留意して明確にする必要がある。

なお、対象不動産が複数の場合には、とりまとめを行う一人の不動産鑑定士が総括不動産鑑定士になることが望ましい。

- ・ 対象不動産が単数若しくは複数の場合における業務分担の範囲
- ・ 鑑定評価の核となる主たる部分に該当しない業務を行う受託業者がある場合に、当該受託業者が行う業務の内容

（３）複合型業務提携

業務提携の方法としては、縦分業型と横分業型が混合した提携も考えられるが、その場合は、上記（１）（２）の留意点について明確にし、適正な業務提携に努めなければならない。

8. 依頼者への事前説明

依頼者への説明責任及び守秘義務の観点から、受託業者は、業務提携を行う場合にあらかじめ再委託先、再委託業務の範囲などの業務提携に係る契約内容等を明示して、依頼者の承諾を得る必要がある。

9. 業務提携に係る契約書面の取り交わし

業務提携を行う場合の不動産鑑定業者間の役割・責任分担を明確にする観点から、原則として業務提携に係る契約書面を取り交わすものとする。

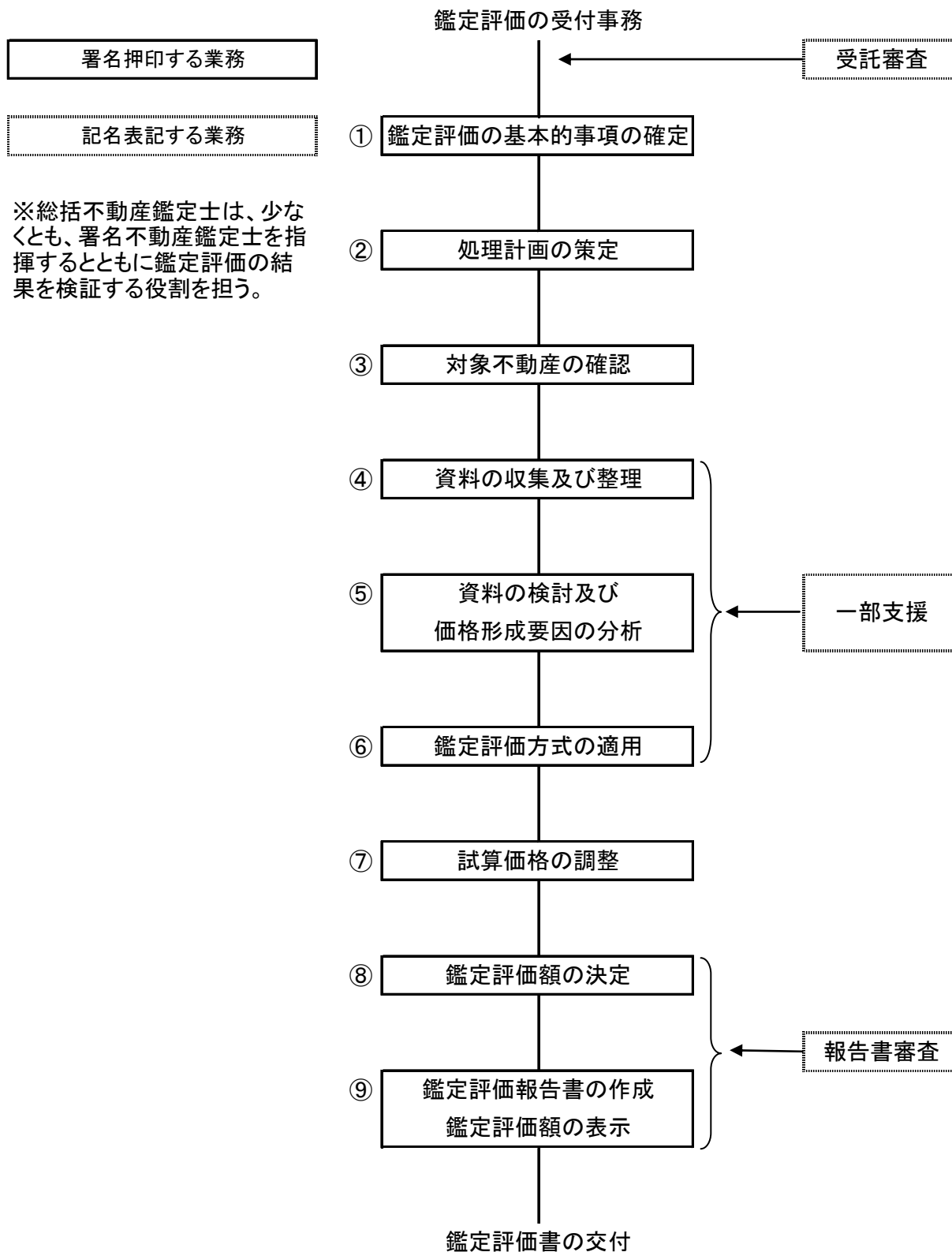
なお、契約書に記載する事項については、受託業者が依頼者と取り交わす契約書面に記載される事項を参考として、委託業務の範囲に応じて適切に定める必要がある（「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」参照）。

10. 適用時期

本業務方針は、平成22年1月1日以降に依頼を受ける鑑定評価を行う場合から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない

以 上

（別紙 1）不動産鑑定評価書作成業務の手順と業務分担



（別紙２）不動産鑑定士等の役割分担（業務提携の場合の例示）

	業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	◎ 総括不動産鑑定士 ○ 署名不動産鑑定士	業務内容（例示）
1	受託業者	〇〇〇鑑定業者	不動産鑑定士A	◎	・不動産鑑定士の指揮・監督、鑑定評価の結果検証等
			不動産鑑定士B	○	・処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整、鑑定評価額の決定、鑑定評価報告書の作成、評価額の表示
			不動産鑑定士C		・事例の収集及び整理、鑑定評価方式の適用等の支援 ・受託審査、鑑定評価報告書の審査
2	提携業者	△△△鑑定業者	不動産鑑定士B'	○	・処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整、鑑定評価額の決定、鑑定評価報告書の作成、評価額の表示
			不動産鑑定士C'		・事例の収集及び整理、鑑定評価方式の適用等の支援
3	提携業者 (専門家)	(株)××調査会社 (株)□□調査会社 (株)■ ■ 建築事務所			・土壌汚染に関する調査 ・アスベストに関する調査 ・CADによる容積率のボリューム確認