

平成 26 年 9 月

# 「価格等調査ガイドライン」の取扱い に関する実務指針

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

## 目 次

1	目的	1
2	適用範囲及び用語の定義	1
3	不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン	2
4	価格等調査ガイドラインの運用に当たって	4
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	5
	(1) 鑑定評価基準に則った鑑定評価	6
	(2) 鑑定評価基準に則らない価格等調査	7
	① 価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査	7
	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	8
6	鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	8
	(1) 依頼目的・依頼の背景	9
	(2) 公表・開示・提出	9
	① 調査価格等の公表	11
	② 調査価格等の依頼者以外の者への開示	11
	③ 成果報告書の依頼者以外の者への提出	11
	(3) 鑑定評価基準に則らない理由	12
	① 内部における使用にとどまるため	13
	② 利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため	13
	③ 開示・提出先の承諾を得られているため（ただし、公表されない場合に限る）	14
	④ 鑑定評価基準に則ることができないため	14
	⑤ 依頼目的、利用者の範囲等を勘案した合理的な理由があるため	16
	(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	17
7	業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	18
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	19
	(1) 成果報告書のタイトル	19
	(2) 調査価格等の表題	19
	(3) 成果報告書の性格や取扱い	19
	(4) 価格等調査の条件	20
	(5) 価格等を求める方法又は価格等の種類	20
	(6) 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	21
	(7) 成果報告書の記載内容	21
	(8) 成果報告書への署名押印	22
9	価格等調査に関与した不動産鑑定士について	23
	(1) 確定担当不動産鑑定士	23
	(2) 作成担当不動産鑑定士	23
	(3) その他の関与不動産鑑定士	23

## 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に関する業務（以下「価格等調査業務」という。）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業務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。

価格等調査ガイドラインの適用範囲となる「価格等調査」とは、「不動産の価格等を文書等に表示する調査」をいい、対象となる不動産を特定し、当該対象不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいうと考えられる。

つまり、①対象となる不動産を特定しているか否か、②当該対象不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示しているか否かが、価格等調査ガイドラインの適用範囲となるか否かの判断基準となる。

したがって、地域の価格水準又は賃料水準を求めるなど、対象となる不動産を特定しない調査（①に該当しない）や時点修正率又は個別的要因格差率の記載にとどまるなど、その業務の過程においても対象不動産の価格を求めそれを文書等に表示しない調査（②に該当しない）は、価格等調査に該当しないと考えられる。

一方、時点修正率又は個別的要因格差率を求めることが最終的な目的の調査であっても、その成果報告書の中で対象不動産の価格を求めそれを表示する調査（①・②に該当する）は、価格等調査に該当する。

なお、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）に則らない場合でも、不動産の経済価値の判定を伴う価格等調査は、不動産の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）に該当することに留意する。

また、対象不動産の正面路線価を一律に0.8で割り戻した金額を、対象不動産の価格として表示するなど、不動産の経済価値の判定を伴わない調査は、鑑定法第3条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）に該当するが、対象不動産の価格を表示することから、価格等調査に該当することに留意する。

価格等調査ガイドラインの適用範囲となるか否かを例示すれば以下のとおりである。なお、価格等調査ガイドラインが適用除外とする価格等調査（地価公示、都道府県地価調査等、別

の法令等に定めるもの)を除き、一般に、依頼者の属性(依頼者が公共機関か民間会社か等)により適用範囲が異なることはないことに留意する。

### ＜価格等調査ガイドラインの適用範囲＞

具体例	価格等調査ガイドラインの適用範囲か否か
公共機関から依頼される公共用地の取得のための標準地評価	適用範囲
市役所や税務署から依頼される公売評価において、鑑定評価書の中に対象不動産の価格が表示される場合	適用範囲
市役所から依頼される時点修正において、意見書の中に時点修正後の対象不動産の価格が表示される場合	適用範囲
鑑定評価手法を適用しない机上調査において、意見書の中に対象不動産の価格が幅で表示される場合	適用範囲
市役所から依頼される時点修正において、意見書の記載は時点修正率にとどまり、かつ、前回評価の鑑定評価額の転記はあるものの、当該時点修正率を求める過程においても今回調査の対象不動産の価格が表示されない場合	適用範囲外 (②に該当しない)
対象となる不動産を特定せず、特定の地域のAクラスオフィスの賃料水準を求める場合	適用範囲外 (①に該当しない)

## 3 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン

鑑定評価基準は、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ている。これに対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、いわば手続的な指針という性格を有していると考えられる。

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違を明確にすることが求められるとともに、一定の範囲で鑑定評価基準に従うことが義務づけられるなど、価格等調査ガイドラインと鑑定評価基準は、相互補完の関係にあることから、当該関係に対する十分な理解が必要となる。

また、鑑定法及び価格等調査ガイドラインに定める業務の種類やその内容、並びに鑑定評価基準との関係を整理すると以下のとおりである。

＜鑑定法・鑑定評価基準・価格等調査ガイドラインの概念整理＞

不動産の 鑑定評価 に関する法律	<b>鑑定評価等業務</b>		
	<b>鑑定法第3条第1項の業務(鑑定評価業務)</b>		<b>鑑定法第3条第2項の業務(隣接・周辺業務)</b>
	不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること 不動産鑑定士の署名・押印が必要		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
価格等調査 ガイドライン の適用範囲	<b>価格等調査業務</b>		
	<b>鑑定評価基準に則った鑑定評価</b>	<b>鑑定評価基準に則らない価格等調査</b>	
	鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査	鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査 鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、成果報告書の記載内容等により様々である	
	経済価値を判定する価格等調査	経済価値を判定しない価格等調査	
	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」以外の名称を使用 例えば「調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」	
	<b>価格等調査以外の調査</b>		
			価格等を表示しない調査

なお、国土交通省が定めた「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」によると、いずれも「価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項」とされ、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、価格等調査を行う場合は必ず遵守しなければならないことに留意する。

## ＜（参考）不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準＞

### II 不動産鑑定士に対する懲戒処分の基準

#### 1 法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分

法第40条第1項前段及び第2項の規定による懲戒処分をしようとする場合には、次に定めるところによる。

##### (1) 鑑定評価等業務のうち価格等調査に係る業務

###### 1) 基本的な考え方

不動産鑑定士が鑑定評価等業務（法第3条に規定する業務をいう。以下同じ。）のうち価格等調査（不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査をいう。以下同じ。）に係る業務に関し、不当な鑑定評価等を行った場合には、次に掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項に照らしてその手順等（手順、手続その他の業務の実施方法をいう。以下同じ。）の不当性の程度を判定するとともに、調査価格等（価格等調査の成果として求められる不動産の価格又は賃料をいう。以下同じ。）の乖離の程度も考慮し、法第40条第1項前段に規定する故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は同条第2項に規定する相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。

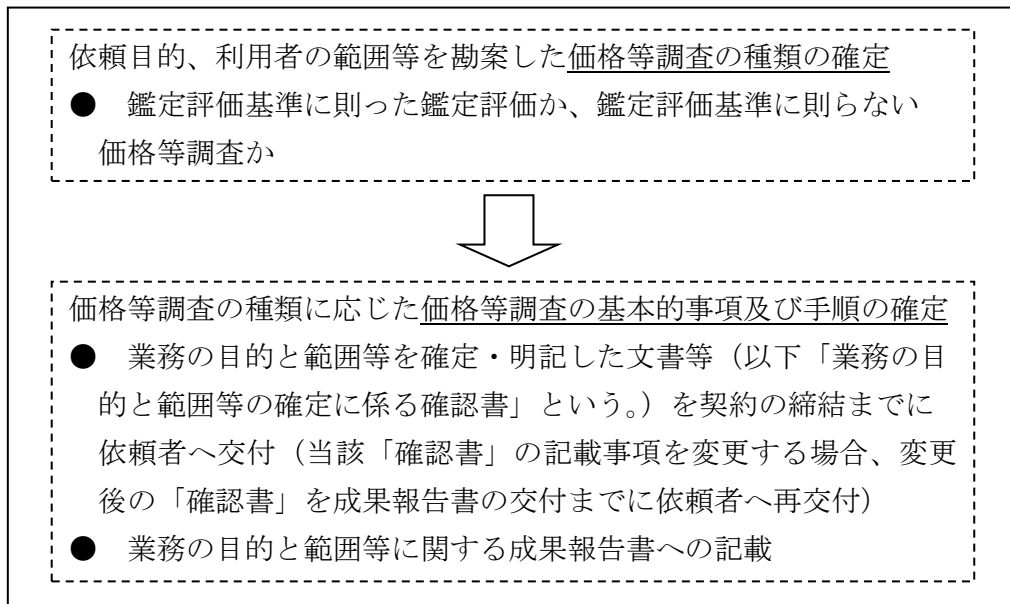
- ①不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（平成21年8月28日付け国土第21号）及び不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項（平成21年8月28日付け国土第22号）（以下「価格等調査ガイドライン等」と総称する。）
- ②不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（平成14年7月3日付け国土第83号）（以下「鑑定評価基準等」と総称する。）
- ③その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項

## 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、価格等調査ガイドラインの運用に当たっては、依頼目的、利用者の範囲等を勘案し、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。

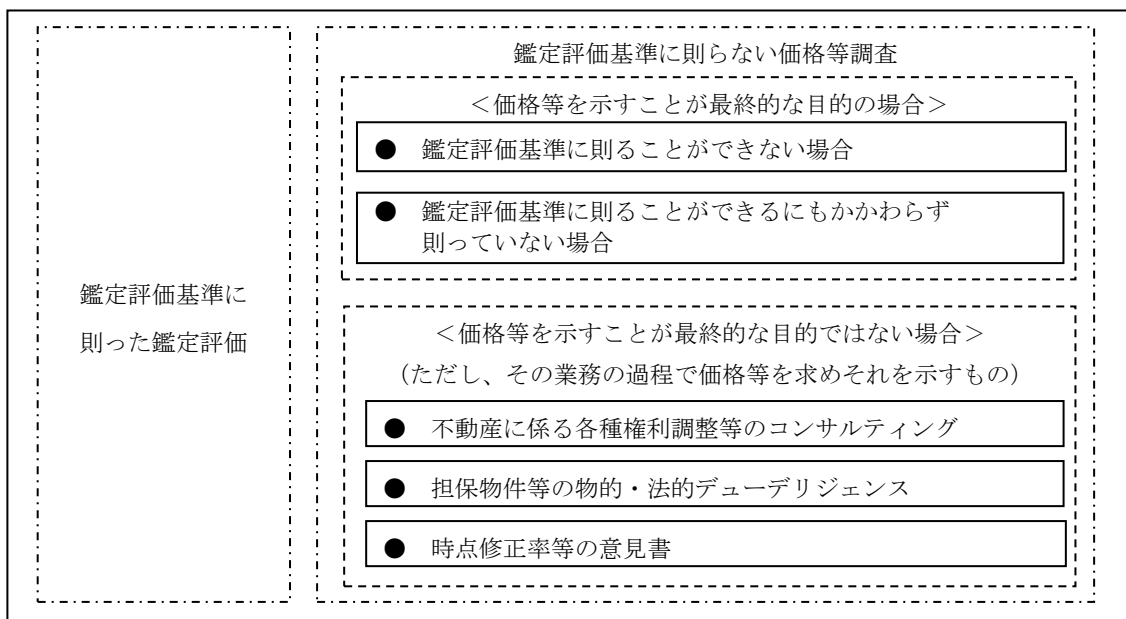
## ＜価格等調査ガイドラインの運用＞



## 5 価格等調査ガイドラインの適用範囲となる価格等調査の分類

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、鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、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、これらを網羅的に整理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、価格等調査ガイドラインの適用範囲となる価格等調査を分類すると概ね以下のとおりである。

### ＜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＞



このように、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、この区分は、鑑定法第3条第1項の業務（鑑定評価業務）と同条第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く、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、鑑定法第2条第1項に定めているとおり「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務になることに留意する。

### ＜（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。

### ＜（参考）価格等調査ガイドライン運用上の留意事項＞

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

6. 「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係

価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示しているかぎり、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）に該当するものであり、この場合、成果報告書は、同法第39条第1項の鑑定評価書として、同条第2項の署名押印が必要となることに留意する。

#### （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、鑑定評価基準のすべ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これに該当する。

なお、平成26年の鑑定評価基準の改正で、鑑定評価基準にスコープ・オブ・ワークの



概念が導入され、未竣工建物等鑑定評価、調査範囲等条件、手法適用の合理化等に関する規定が新設されたことにより、従来は、鑑定評価基準に則らない価格等調査に区分されていた価格等調査の一部が、鑑定評価基準に則った鑑定評価となる場合があること（すなわち鑑定評価基準に則った鑑定評価の範囲が拡大したこと）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「Ⅰ． １． 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」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。」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けられる。

なお、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、これらは「価格等を示す」に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、鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、成果報告書の記載内容等によって、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、鑑定評価基準に則った鑑定評価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

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、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場合など、鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づい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の一部のみを適用している場合（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「鑑定士協会連合会」という。）「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」に定める場合を除く。）や、例えば依頼者からの提示資料のみにより対象不動産の確認・価格形成要因の分析等を行い、不動産鑑定士による実地調査・

役所調査等を行わない場合（いわゆる机上調査）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. 不動産に係る各種権利調整等のコンサルティングの中で価格等を求めそれを表示する場合、b. 担保物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等を求めそれを表示する場合、c. 時点修正率等の意見書の中で価格等を求めそれを表示する場合に分けられる。

### a. 不動産に係る各種権利調整等のコンサルティングの中で価格等を求めそれを表示する場合

共同ビル事業等の権利割合の調査で、権利割合を求める根拠として価格等を求めそれを表示する場合が該当する。

### b. 担保物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等を求めそれを表示する場合

担保物件、売買物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等を求めそれを表示する場合が該当する。なお、明らかに価格等を示すことが最終的な目的の場合には、上記①に該当することとなる。

### c. 時点修正率等の意見書の中で価格等を求めそれを表示する場合

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を求めそれを表示する場合が該当する。

## 6 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針

価格等調査に当たっては、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、不動産を取り巻く環境の変化や多様な社会的ニーズにより、一定の要件を満たす場合には、必ずしも鑑定評価基準に則ることを求められない場合もあり、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、鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容、成果報告書の記載内容等によっ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利用者（依頼者並びに開示・提出先及び公表される調査価格等を利用する者）に影響を及ぼしているかについて、価格等調査の依頼があった際に、不動産鑑定業者として必ずしも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の成果報告書について、鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、いずれも専門職業家によって権威づけられた成果品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多かったものと思われる。

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である。

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又は成果報告書の公表・開示・提出は想定していない旨」を記載する必要があることについて、依頼者に説明しておく必要がある。

#### (1) 依頼目的・依頼の背景

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 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」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、利用者の判断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、依頼目的や依頼の背景は、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だけでなく、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等が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、公表・開示・提出の有無は、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。

また、当初は、公表・開示・提出の予定がない場合でも、成果報告書の交付後に、訴訟等で公表・開示・提出される場合もあることから、上記(1)の依頼目的・依頼の背景と併せて、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、利用者の範囲が広がる場合には、当該公表・開示・提出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、不動産鑑定業者及び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、拡大後の利用者に誤解を与えるおそれや利益を害するおそれがあることか

ら、承諾すべきでない場合もあることに留意する。

一方、鑑定評価基準に則った鑑定評価の場合には、価格等調査ガイドラインによれば、当該不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の承諾について必ずしも必要とはされていないが、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においても、当該不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の承諾は必要となるものと考えられる。

なお、価格等調査ガイドラインにおける「公表・開示」とは、個々の対象不動産の調査価格又は調査賃料そのものが公表・開示されることであり、上場企業ホームページの財務諸表に複数の賃貸等不動産の鑑定評価額の合計が注記される場合や、国税庁ホームページの公売情報に鑑定評価額を参考に公売特有の減価を行い算定された見積価格（公売財産の最低売却価格）が表示される場合など、「複数の対象不動産の調査価格又は調査賃料の合計金額」や「調査価格又は調査賃料を用いて算定された金額」の公表・開示は、価格等調査ガイドラインにおける「公表・開示」に該当しないと考えられる。

また、「利用者」についての判断基準は以下のとおりである。

価格等調査ガイドラインでは、「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ケースを、「依頼目的や利用者の範囲等からみて妥当」と判断される場合に限定している。「依頼目的や利用者の範囲等」を判断基準にしているということは、「業務の目的と範囲等の確定」において確認・確定した依頼目的以外での使用や利用者以外への公表・開示・提出は想定していないと考えられる。そして、この場合における利用者が、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」のことでありとされる。

この趣旨を踏まえれば、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」とは、①価格等調査の依頼に対する成果の提供時に、②その成果である調査価格等を踏まえて何らかの判断を行う者（その成果を判断材料として積極的かつ直接的に利用する者）であるといえる。

ここで、価格等調査ガイドラインにおける「利用者」に該当しない場合を例示すれば、以下のとおりである。

- 法令等に基づき調査価格等を行政機関に届出等を行う場合（監督・検査の手続きのなかで調査価格等を当該監督・検査当局が確認する場合を含む。）

上記②の「積極的かつ直接的な利用」に該当しないため

- 情報公開に係る法令等に基づき行政機関が調査価格等を開示する場合

上記①の成果提供時の開示ではなく、調査価格等を利用した行政機関の行為の妥当性を事後的に検証するためのものであり、さらに上記②の「積極的かつ直接的な利用」にも該当しないため

ただし、例えば、売買や賃貸借等に係る税務証明のための依頼など、行政機関（税務署等）に成果報告書を提出するための依頼である場合には、当該行政機関が、調査価格等を踏まえて何らかの判断を行う者とされるので、価格等調査ガイドラインにおけ

る「利用者」に該当することに留意する。

### 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すべてについて公表されることは稀であるため、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由（下記「(3) 鑑定評価基準に則らない理由」の①から⑤の合理的な理由、以下同様。）がない限り、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。

公表される場合を例示すれば、以下のとおりである。

- 財務諸表への個別不動産の調査価格の注記（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、依頼者が提出を受けた成果報告書等（ドラフト等価格等調査作業の過程で提出したものを含む。）を依頼者以外の者に提示することのほか、依頼者における当該成果報告書等のコピーを依頼者以外の者に提供することや当該成果報告書等の内容を依頼者が別途加工して依頼者以外の者に提供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、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がない限り、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。

例えば、価格等調査ガイドラインによれば、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には、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、出資者（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、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がない限り、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。

例えば、価格等調査ガイドラインによれば、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には、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、出資者（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、上記（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においては、依頼者の多様なニーズに柔軟に対応するため、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことが認められているが、依頼者を含む利用者保護の観点から一定の要件を満たす必要がある。

また、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合、利用者と不動産鑑定業者・不動産鑑定士との間で、一定の要件の下で業務の範囲（成果報告書の記載事項も含む。）を柔軟に設定できるが、利用者に対し、価格等調査の手順について、鑑定評価基準に則る内容と則らない内容の別を説明（依頼者以外の利用者に対しては依頼者を經由しての説明）し、最終的には「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の交付を通して承諾を得る必要がある。

したがって、このような趣旨を勘案すると、価格等調査ガイドライン運用上の留意事項『I. 3. 4)「1. 依頼目的、利用者の範囲」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の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に従う場合などを除き、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、まず、価格等調査ガイドライン I. 4. のうち「①内部における使用にとどまるため」又は「③開示・提出先の承諾が得られているため（ただし、公表されない場合に限る。）」のいずれかに該当するか否かを検討し、①・③のいずれにも該当しない場合においては、②・④・⑤に該当するか否かの検討を行うことが望ましい。

## 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、依頼者において概略の価格水準を把握できればよい場合もあれば、重要な資産の取引等にかかる意思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、依頼目的等を勘案の上、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示されない場合であるが、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・提出される場合には、内部使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・提出先（予定を含む。）として、あらかじめ確認の上、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」に明記し、成果報告書に記載する必要がある。

鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、以下のとおりである。

- 売買に係る依頼者内部の検討用資料として用いるための価格等調査であり、対象不動産の概ねの価格水準を把握することを目的としているため
- 依頼者内部における担保評価のための価格等調査であり、対象不動産の概ねの価格水準を把握することを目的としているため

## ② 利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため

利用者の判断に大きな影響を及ぼさないかどうかについて、価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 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」の末尾に「・・・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。」と記載されているとおり、「依頼目的」、「利用者の範囲」、「調査価格等の大きさ等」を勘案して判断するものとする。

判断に当たっては、少なくとも以下の a. から c. の要件を満たす必要がある。

### a. 依頼目的

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 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」における、利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合（(1)から(6)）でないこと、または、原則として、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（(7)から(12)）でないことが必要である。

### b. 利用者の範囲

利用者保護の観点から、利用者が鑑定評価基準に則らない旨の事実関係について把握できることが最低限必要であると考えられることから、利用者が価格等調査の

基本的事項及び手順について、「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の根拠」を把握できることが必要である。

具体的には、依頼者以外の利用者が、成果報告書の内容を把握可能な提出先若しくは内部利用者に準ずる者（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）のみであること、または、調査価格等が公表・開示される場合には、「調査価格等」のほか、少なくとも「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の根拠」が同時に公表・開示されることが必要である。

c. 調査価格等の大きさ等

企業会計上重要性が乏しい不動産であること、または、依頼者が依頼目的を成し遂げるための「予備的な価格等調査」であること（例えば、不動産取引であれば実際の取引に使用する以前の場面、再開発事業関係であれば従前・従後の権利割合の決定に使用する以前の場面においては、依頼者を含む利用者が必要と認める場合、後日改めて「鑑定評価基準に則った鑑定評価」を行う余地があるなど、依頼者を含む利用者が別途精査する余地が存するため）等が必要である。

また、鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、以下のとおりである。

●企業会計上重要性が乏しいと判断された資産であること及び依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断されるため

③ 開示・提出先の承諾が得られているため（ただし、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、依頼目的等を勘案の上、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。鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、以下のとおりである。

●取引予定先との打合せの参考資料として用いるための価格等調査であり、鑑定評価基準に則らない価格等調査とすることについて、すべての開示・提出先の承諾が得られているため

④ 鑑定評価基準に則ることができないため

依頼目的、利用者の範囲等を勘案して、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があることが必要であり、判断に当たっては、少なくとも以下の a. から c. の要件を満たす必要がある。

また、以下の c. のとおり、「鑑定評価基準に則ることができない前提条件」について、「鑑定評価基準に則ることができない」とすることが、社会通念上も妥当性を有すると認められるものであることが必要であり、さらに、利用者保護の観点から、「④鑑



定評価基準に則ることができないため」を理由として、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合、当該前提条件以外については、鑑定評価基準に則って行う必要がある。

a. 依頼目的

国土交通省が定める鑑定評価基準及び鑑定士協会連合会が定める指針等により、当該前提条件に基づくことが禁止されていない場合であることが必要である。

(禁止されている例)

- 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価において、土壌汚染等に係る価格形成要因について調査範囲等条件を設定し、当該要因を考慮外として鑑定評価を行うこと

b. 利用者の範囲

利用者保護の観点から、利用者が鑑定評価基準に則らない旨の事実関係について把握できることが最低限必要であると考えられることから、利用者が価格等調査の基本的事項及び手順について、「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の根拠」を把握できることが必要である。

具体的には、依頼者以外の利用者が、成果報告書の内容を把握可能な提出先若しくは内部利用者に準ずる者（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）のみであること、または、調査価格等が公表・開示される場合には、「調査価格等」のほか、少なくとも「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の根拠」が同時に公表・開示されることが必要である。

c. 鑑定評価基準に則ることができない前提条件の範囲

当該前提条件について、「鑑定評価基準に則ることができない」とすることが、社会通念上も妥当性を有すると認められるものであることが必要であり、上記依頼目的及び利用者の範囲を勘案した結果、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断される場合に限られることに留意する。

具体的には、以下の例示のとおり、「対象不動産の確認ができない場合」、「不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合」、「社会的ニーズはありながらも鑑定評価基準に定めのない事項を前提とする場合」等が考えられる。

- 造成工事が完了していない土地又は建築工事（建物を新築するもののほか、増改築を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提とする場合で、鑑定評価基準に定める「未竣工建物等鑑定評価」の設定要件を満たさない場合

- 不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因（土壌汚染等）が存する場合で、鑑定評価基準に定める「調査範囲等条件」の設定要件を満たさない場合
- 鑑定評価基準に定めのない価格の種類を求める場合（特定価格に該当する場合以外で早期売却を前提とした価格を求める場合等）

また、鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、以下のとおりである。

- 価格等調査の時点において、提示の計画どおり、当該建築工事が完了したものであるものの価格等調査であるが、建築確認等行政上の手続きも未了であること等から、合法性が確認できないため、鑑定評価基準に則ることができない。しかし、依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断されるため。
- 土壌汚染の可能性を考慮外とした価格等調査であるが、鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさないため、鑑定評価基準に則ることができない。しかし、依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断されるため。
- 早期売却を前提とした価格を求めるための価格等調査であるが、当該価格は鑑定評価基準に定めのない価格の種類であるため、鑑定評価基準に則ることができない。しかし、依頼目的・利用者の範囲を勘案した結果、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断されるため。

なお、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（適用可能な鑑定評価手法の一部のみを適用している場合（鑑定士協会連合会「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」に定める場合を除く。）や、依頼者提示資料により対象不動産の確認・価格形成要因の分析等を行い、不動産鑑定士による現地調査・役所調査等を行わない場合（いわゆる机上調査）など）は、価格等調査ガイドライン「I. 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④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合」には該当しないことに留意する。

#### ⑤ 依頼目的、利用者の範囲等を勘案した合理的な理由があるため

上記①から④以外で、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な理由は、価格等調査ガイドライン運用上の留意事項『I. 3. 4)「1. 依頼目的、利用者の範囲」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の実施に関する基本的考え方」、「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する留意点」に従っている場合などに限定されると考えられる。

鑑定評価基準に則らない理由を例示すれば、以下のとおりである。

- 昨年行ったものと同一の不動産に係る鑑定評価の再評価であり、直近に行った鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、対象不動産の価格形成要因に重要な変化がないと認められることから、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断されるため。

なお、同一不動産の再評価について、価格形成要因に重要な変化がない場合でも、別途規定のある「財務諸表のための価格調査」や「証券化対象不動産の継続評価」を除き、「依頼目的及び利用者の範囲」が異なるときには、利用者保護の観点から、価格等調査ガイドライン「I. 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」における『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』に該当しないと考えられる。例えば、鑑定評価基準に定める記載事項を大幅に省略した時点修正率の意見書（価格を求めそれを表示するもの）について、前回評価の提出先（A社のみ）、今回の提出先（A社、B社）の場合、B社にとっては、初めて成果報告書を見ることになるので、簡易な成果報告書は利用者保護の観点から不適切と考えられる。このようなケースで、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、「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」などに該当することが必要である。

#### （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

価格等調査ガイドライン「I. 5. 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」にあるとおり、以下の価格等調査を行う場合において、それが鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、かつ、調査価格等又は成果報告書が公表・開示・提出されるときには、当該価格等調査の条件に係る部分以外については、鑑定評価基準に則ることが必要となる。

※特定の価格等調査の条件の設定例（いずれも鑑定評価基準に定める鑑定評価の条件設定に係る要件を満たさない場合である。）

- 造成工事が完了していない土地又は建築工事が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として行う価格等調査
- 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査
- 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
- 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

ただし、「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」、「調査価格等又は成果報告書が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」又は『その他、「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して合理的な理由がある場合』に該当する場合は、この限りではない。

なお、価格等調査ガイドライン『Ⅰ. 4. 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』と『Ⅰ. 5. ただし書き③その他、「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して合理的な理由がある場合』は文言はほぼ同一であるものの、その意味する内容は同一ではなく、「Ⅰ. 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」と「Ⅰ. 5. 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」のそれぞれの規定において別個に判断するものであることに注意する。

例えば、「Ⅰ. 4. 」の峻別段階においては⑤に該当しないと判断し、⑤以外（例えば④）に該当するものとして鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うこととした場合、これが「Ⅰ. 5（1）～（4）」に該当する価格等調査である場合には、「Ⅰ. 5. ただし書き③」に該当するか否かを改めて検討し、その結果として「Ⅰ. 5. ただし書き」を適用することは必ずしも排除されるものではない。

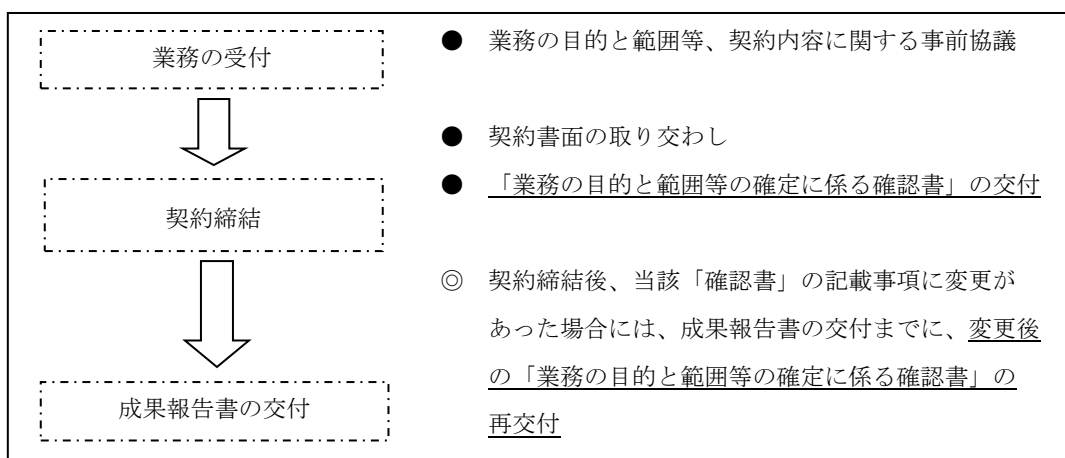
## 7 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付

業務の目的と範囲等については、契約の締結までに必ずしもすべ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ことから、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、契約の締結までに交付する「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である。

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」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の確定に係る確認書」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、利用者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、鑑定評価基準に従っている手順の範囲やその内容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について示すことは困難であるが、鑑定評価基準に則った鑑定評価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

鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務となることから、その場合の成果報告書は、名称の如何にかかわらず鑑定法第39条第1項の鑑定評価書の取扱いとなる。

しかしながら、従来からの実務慣行上は、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のタイトルを「(不動産) 鑑定評価書」としていた場合が通例であったことから、当該実務慣行を踏襲し、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書については、「(不動産) 鑑定評価書」との違いを明確にするために、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)を用いず、「(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ものとする。

### (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」との違いを明確にするために、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)を用いず、「調査価格」、「調査価額」、「意見価格」等の表題とするものとする。

### (3) 成果報告書の性格や取扱い

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成果報告書には、成果報告書の性格や取扱いについて、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>(下記【記載例①】参照)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又は成果報告書の公表・開示・提出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。

ただし、鑑定評価基準に定めのない価格等の種類を求める場合には、鑑定評価基準に則った鑑定評価額が存在しないため、<鑑定評価基準に則った鑑定評価と相違点がある

旨>（下記【記載例②】参照）を記載することにより、当該規定の趣旨が反映できるものと考えられる。

**【記載例①】 <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>の記載**

II. 調査価格

**金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円**

- 上記の結果は、価格等調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある。

**【記載例②】 <鑑定評価基準に則った鑑定評価と相違点がある旨>の記載**

II. 調査価格

**金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円**

- 本調査は、「I. 業務の目的と範囲等に関する事項 6. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由」のとおり、価格等調査の基本的事項及び手順の一部が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なる。

**(4) 価格等調査の条件**

価格等調査の条件には、「対象確定条件」、「想定上の条件」及び「調査範囲等条件」があるが、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した場合には、鑑定評価基準に則らないこととなるため、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が合理的である理由を記載する必要がある。

なお、「調査範囲等条件」について、設定可能な価格形成要因の範囲が、鑑定評価基準に定める「調査範囲等条件」を設定する際の範囲（当該条件を設定できる価格形成要因の範囲について、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な要因として、土壌汚染、建物に関する有害な物質の使用等が例示されている。）と異なることに留意する。例えば、依頼者提示の資料を基にした価格等調査（いわゆる机上調査）の際の個別的要因全般について、調査の範囲等に係る条件（対象不動産の個別的要因については、依頼者提示の資料をもととした机上調査によるものとし、実地調査等を行わない価格等調査など）を設定することなどが考えられる。

**(5) 価格等を求める方法又は価格等の種類**

鑑定評価基準で定義づ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」等の鑑定評価基準に定める価格等の種類を表示せず、「収

益還元法を適用した価格等調査」など、価格等を求める方法を記載するものとする。

#### (6) 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、利用者の範囲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合理的な理由として、上記「6 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針（3）鑑定評価基準に則らない理由」の①から⑤のいずれに該当すると判断したか、及び鑑定評価基準に則らないことによる利用上の制約やリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）を利用者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。

#### (7) 成果報告書の記載内容

一般的に、依頼内容によって成果報告書の記載内容が異なる傾向にある（時点修正の場合は価格形成要因の分析や試算価格の調整等の記載事項が大幅に省略される場合が多い等）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。

なお、成果報告書には、価格等調査ガイドライン「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」に定める事項を記載する必要がある。さらに当該成果報告書が鑑定法第 39 条第 1 項の鑑定評価書の取扱いとなる場合は、価格等調査ガイドラインⅢ. に定める事項に加えて、調査価格等の決定に至った過程を記載する必要があることに留意する。

また、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」における規定と同様に、成果報告書において、価格等調査の対象とする不動産の現実の状況と異なる（あるいは異なる可能性がある）条件を設定した場合には、成果報告書の利用者に対し条件設定を行っていることを注意喚起するために、調査価格等の近傍に「対象とする不動産の価格等調査の時点の現実の状況と異なる（あるいは異なる可能性がある）条件を設定しています。」や「当該調査価格は、○頁記載の条件を前提とするものです。」等の文言を記載することとする。

このほか、「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度」に基づき、「鑑定評価基準に則った鑑定評価」の場合には、依頼者プレッシャーに関する事項として、成果報告書の署名押印の箇所のできるだけ近い場所に、次の事項を記載することが必要である。

#### 【記載事項】

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

また、鑑定評価基準に則った鑑定評価については当然のことであるが、特に、価格に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な価格等調査の条件の成果報告書への記載を省略することは、成果報告書の説明力と信頼性を失わせることになるので、厳に慎まなければならない。

なお、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、鑑定法上の鑑定評価に該当する場合の成果報告書の記載事項は、鑑定法第 39 条第 1 項に基づく同法施行規則第 38 条の記載事項（以下「法定記載事項」という。）に最低限従う必要があるが、価格等調査ガイドラインに定める成果報告書の記載事項及び上記対応指針に従っていれば、実質的には法定記載事項を満たすことになると考えられる。

### <（参考）不動産の鑑定評価に関する法律施行規則>

（鑑定評価書の記載事項等）

第三十八条 法第三十九条第一項に規定する国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 1 その不動産の鑑定評価の対象となつた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（以下この条において「対象不動産等」という。）の表示
- 2 依頼目的その他その不動産の鑑定評価の条件となつた事項
- 3 対象不動産等について、鑑定評価額の決定の基準とした年月日及びその不動産の鑑定評価を行なつた年月日
- 4 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- 5 その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等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その内容

### <（参考）価格等調査ガイドラインによる成果報告書への記載事項（項目のみ）>

1. 調査価格等
2. 依頼者、利用者の範囲等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順
5. 価格等調査を行った年月日
6. 利害関係等
7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名

### （8）成果報告書への署名押印

鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、鑑定法上の鑑定評価に該当する価格等調査の成果報告書には、鑑定法第 39 条第 2 項に従い、当該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。）が署名押印しなければならないことに留



意する。

## 9 価格等調査に関与した不動産鑑定士について

関与不動産鑑定士は、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記載することが義務づけられているものではない。

### （1）確定担当不動産鑑定士

確定担当不動産鑑定士は、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、作成担当不動産鑑定士が複数の場合において、「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（7）成果報告書の記載内容」の「依頼者プレッシャーに関する事項」は、すべての不動産鑑定士が当該事項を確認した上で、記載しなければならない。

また、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・提出先が拡大する場合には、不動産鑑定業者の承諾のほか、作成担当不動産鑑定士の承諾が必要とされているが、複数の作成担当不動産鑑定士が関与している場合には、いずれか1人の承諾があればよいものとする。

### （3）その他の関与不動産鑑定士

上記（1）、（2）のほかに、総括不動産鑑定士が想定される。

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ある。

#### **附 則**

本実務指針は、平成 22 年 1 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

#### **附 則（平成 24 年 6 月一部改正）**

本実務指針の改正は、平成 24 年 7 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

#### **附 則（平成 26 年 9 月 16 日一部改正）**

本実務指針の改正は、平成 26 年 11 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。

以 上

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委員名簿

役 職	氏 名	勤 務 先 名
小委員長	奥 田 かつ枝	(株) 緒方不動産鑑定事務所
委 員	筒 井 大 輔	(株) 筒井不動産鑑定
	戸 澤 一 喜	戸澤不動産鑑定事務所
専門委員	井 野 好 伸	一般財団法人日本不動産研究所
	水 谷 賀 子	シービーアールイー (株)
主任研究員	和 田 伸 也	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
担当副会長	熊 倉 隆 治	東急不動産 (株)

【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（鑑定（一般））

平成 年 月 日

様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

印

本確認書は、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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類：

2 依頼目的、利用者の範囲等

（予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載）

① 依頼目的：	<input type="text"/>		
② 依頼の背景：	<input type="text"/>		
③ 依頼者：	<input type="text"/>		
④ 依頼者代理人：	<input type="text"/>	（※）依頼者の代理人からの依頼の場合	
⑤ 鑑定評価書の提出の有無：	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	（提出先） <input type="text"/>
⑥ 鑑定評価額の開示の有無：	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	（開示先） <input type="text"/>
⑦ 鑑定評価額の公表の有無：	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	（公表方法） <input type="text"/>

（注）業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

3 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

	権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地				m <sup>2</sup>
建物				m <sup>2</sup>

② 類型等：

③ 鑑定評価の条件

対象確定条件：

想定上の条件：

調査範囲等条件：

【調査範囲等条件に関する事項】

a 対象となる価格形成要因：

b 鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由：

- 「依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合」に該当するため
- 「不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合」に該当するため
- 「担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合」に該当するため

「当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合」に該当するため

「財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」に該当するため

その他 ( )

c 調査の範囲：

d 鑑定評価上の取扱い：

④ 価格時点：

⑤ 価格等の種類：

#### 4 鑑定評価の手順

① 調査スケジュール（予定）

別途提出する処理計画を参照

右記 実地調査： 中間報告： 納品：

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無：  有  無

b 実地調査の範囲：

c 立会いの有無：  有  無（立会人）

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する鑑定評価の手法

#### 5 利害関係等

① 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等：

② 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

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：

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	
確認を行った相手方：	
確定担当不動産鑑定士：	

以 上

※ 記載例については、鑑定士協会連合会のホームページ参照。

【参考資料2】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（鑑定以外）

平成 年 月 日

様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

印

本確認書は、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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類等

① 価格等調査の種類：

② 不動産鑑定評価基準に則らない理由：

- a 内部における使用にとどまるため  
(詳細)
- b 利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため（公表・開示・提出される場合）  
(詳細)
- c 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）  
(詳細)
- d 不動産鑑定評価基準に則ることができないため  
(詳細)
- e 依頼目的、利用者の範囲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ため  
(詳細)

(注) 本調査は、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、下記3又は4のとおり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違があるため、本調査による結果と不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の結果は、異なる可能性があります。

2 依頼目的、利用者の範囲等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載。)

- ① 依頼目的：
- ② 依頼の背景：
- ③ 依頼者：
- ④ 依頼者代理人：  (※)依頼者の代理人からの依頼の場合
- ⑤ 成果報告書の提出の有無：  無  有 (提出先)
- ⑥ 調査価格等の開示の有無：  無  有 (開示先)   
 (1 ②b又はdを理由とする場合、開示先有のときは、成果報告書のうち開示先へ開示される部分)  
 a 成果報告書すべて  
 b 調査価格等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 (3 ⑥・4 ⑤) 及び当該相違の合理的な理由を含む部分
- ⑦ 調査価格等の公表の有無：  無  有 (公表方法)   
 (1 ②b又はdを理由とする場合、公表有のときは、成果報告書のうち公表される部分)  
 a 成果報告書すべて  
 b 調査価格等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 (3 ⑥・4 ⑤) 及び当該相違の合理的な理由を含む部分

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にてご照会願います。

3 価格等調査の基本的事項

① 対象不動産：

	権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地				m <sup>2</sup>
建物				m <sup>2</sup>

② 類型等：

③ 価格等調査の条件

対象確定条件：

想定上の条件：

調査範囲等条件：

【調査範囲等条件に関する事項】

a 対象となる価格形成要因：

b 調査の範囲：

c 価格等調査上の取扱い：



④ 価格等調査の時点：

(価格等調査の基準日)

⑤ 価格等を求める方法：

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：

項目	相違の有無	主な相違点
対象確定条件	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
想定上の条件	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
調査範囲等条件	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等調査の時点	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等を求める方法又は価格等の種類	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

4 価格等調査の手順

① 調査スケジュール（予定）

別途提出する処理計画を参照

右記 現地調査：  中間報告：  納品：

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無：  有  無

b 実地調査の範囲：

c 立会いの有無：  有  無（立会人）

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する価格等調査の手法

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

項目	相違の有無	主な相違点
対象不動産の確認	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の収集及び整理	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の検討及び価格形成要因の分析	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
適用する価格等調査の手法	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
試算価格等の調整及び調査価格等の決定	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
成果報告書への記載事項	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	



5 利害関係等

【対象不動産に関する利害関係等】

- ① 関与する不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の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：

無  有 (内容)

【依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係】

- ② 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が依頼者の関連会社又は依頼者が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは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。）：

無  有 (内容)

- ③ 人的関係の有無（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。若しくは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。）：

無  有 (内容)

- ④ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入である。若しくは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超える。）：

無  有 (内容)

【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】

- ⑤ 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が開示・提出先の関連会社又は開示・提出先が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先の議決権の20%以上を保有している。）：

無  有 (内容)

- ⑥ 人的関係の有無（不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。）：

無  有 (内容)

- ⑦ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が開示・提出先からの借入である。若しくは開示・提出先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超える。）：

無  有 (内容)

(⑧は証券化対象不動産の場合のみ)

【依頼者の証券化関係者との関係】

- ⑧ 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに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：

a 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別：

b 依頼者と証券化関係者との資本関係の有無：  
 無  有 (内容)

c 依頼者と証券化関係者との取引関係の有無：  
 無  有 (内容)

d その他依頼者と証券化関係者との特別な利害関係の有無：  
 無  有 (内容)

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	
確認を行った相手方：	
確定担当不動産鑑定士：	

以上

※ 記載例については、鑑定士協会連合会のホームページ参照。