

	点検事項	現行の実務指針等	改正案又は対応案
1	<p>価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価書の説明力と信頼性を失わせることとなるので、厳に慎むこと。</p>	<p>破産・民事再生・会社更生の別及びそれらの手続き内での依頼目的により求めるべき価格種類とその手法について詳細に示している。重要な評価条件についての記載の省略を認めている部分は見あたらない。</p>	<p>(P67「Ⅲ.10.(2)記載上の留意事項6)」の次に以下の文章を追加)                      「7) 価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価書の説明力と信頼性を失わせることとなるので、厳に慎むべきである。」</p>
2	<p>鑑定評価等の価格等調査の業務に係る契約の締結までに、業務の目的と範囲等の確認と確定を、「不動産鑑定評価基準」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」に従って確実にこなうこと。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」で対応することとする。)</p>
3	<p>鑑定評価として適切ではない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。</p>	<p>倒産法制の適用により、求めるべき価格が複数考えられる場合があり、管財人等依頼者との協議や再建計画の内容により確定すべきことが記載されている。</p>	<p>(P23「Ⅲ.1.不動産鑑定士の社会的使命と責任」の第2段落後に、次のように文章を追加)                      「・・・・・・自覚する必要がある。従って、鑑定評価として適切ではない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れることし、それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶するなどの適切な対応が必要である。」</p>
4	<p>鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれかをとるかを問わず鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意すること。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(P66「Ⅲ.9.試算価格の調整」の注として、以下の文章を追加)                      「(注) 鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれかをとるかを問わず不動産鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意すること。」</p>
5	<p>業者間の業務提携を行っている場合は、評価条件等鑑定評価の基本的な事項に関する依頼者からの情報提供及び依頼者に確認した事項について、提携先の関与鑑定士に確実に伝達すること。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(「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」の改定で対応することとする。)</p>
6	<p>業務の受託体制や鑑定評価書の審査体制等、鑑定業者の内部管理体制をさらに強化すること。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」の改定で対応することとする。)</p>

	点検事項	現行の実務指針等	改正案又は対応案
1	<p>価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価書の説明力と信頼性を失わせることとなるので、厳に慎むこと。</p>	<p>直接的な記載なし。ただし、条件については、P34～36に厳格に規定されている。さらに、担保的確性を欠く場合には謝絶しなければならないと規定されている。</p>	<p>(P34「第2部 2.(3) A.対象確定条件」の前文の第5行目以降を次のように修正)</p> <p>「・・・・・・依頼目的に照らしてその条件の妥当性を検討すべきである。また、価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件(想定上の条件を含む。)の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価書の説明力と信頼性を失わせることとなるので、厳に慎むべきである。担保不動産の鑑定評価にあたっては、特に以下の諸点に留意する必要がある。</p>
2	<p>鑑定評価等の価格等調査の業務に係る契約の締結までに、業務の目的と範囲等の確認と確定を、「不動産鑑定評価基準」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」に従って確実にこなうこと。</p>		<p>(「価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針」で対応することとする。)</p>
3	<p>鑑定評価として適切ではない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。</p>	<p>直接的な記載なし。ただし、条件については、P34～36に厳格に規定されている。さらに、担保的確性を欠く場合には謝絶しなければならないと規定されている。また、P12(8)において、クライアントプレッシャーを排除する旨の記載あり。</p>	<p>(P21「第2部 1.依頼受付時の留意事項」の前文の最後に以下の文章を追加)</p> <p>「なお、鑑定評価として適切ではない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは、評価条件の変更等を依頼者に申し入れること。それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すべきである。」</p> <p>また、契約締結後、鑑定評価書交付までの間に鑑定評価書として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められた場合も、同様に対応するものとする。</p>
4	<p>鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれかをとるかを問わず鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意すること。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(P12「第1部 2.(8) ①担保評価に対する特別な要請からの遮断」の追加の(注)として、以下の文章を追加)</p> <p>「(注)鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれかをとるかを問わず不動産鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的な説明ができなければならないことに留意すること。」</p>
5	<p>業者間の業務提携を行っている場合は、評価条件等鑑定評価の基本的な事項に関する依頼者からの情報提供及び依頼者に確認した事項について、提携先の関与鑑定士に確実に伝達すること。</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(「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」の改定で対応することとする。)</p>
6	<p>業務の受託体制や鑑定評価書の審査体制等、鑑定業者の内部管理体制をさらに強化すること</p>	<p>当該事項についての記載はない</p>	<p>(「不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針」の改定で対応することとする。)</p>