発行番号　○○第○○○○号

発行日付　令和○年○月○日

タイトルには「鑑定」や「評価」という用語を用いない。以下はタイトル名の例示。

〔調査報告書／価格調査書／意見書〕

（依頼者）

株式会社○○○○　様

依頼者以外へ提出する場合のみ記載。

（依頼者以外の提出先）

株式会社△△△△　様

本記載例は、鑑定評価基準に則らない価格等調査であるが、鑑定法上は鑑定評価と考えられるため、提携先であっても、価格等調査の主たる部分に関与（単なる支援は除く。）した場合には、業者名を記載するとともに、署名が必要となる。

東京都○○区○○町○丁目○番○号

株式会社○○不動産鑑定事務所

代表取締役　　○○　○○

総括不動産鑑定士　○○　○○

不動産鑑定士　○○　○○

〔提携：株式会社△△不動産鑑定事務所〕

不動産鑑定士　○○　○○

本件価格等調査に当たっては、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、誠実に不動産の価格等調査を行った。

・基準に則った鑑定評価の場合は省略不可。

・基準に則らない価格等調査の場合においても記載することが望ましい。

**（注意）以下の内容は、主な項目のみ記載しているものである。**

調査価格等のタイトルには「鑑定」や「評価」という用語を用いない。

Ⅰ．〔調査価格／調査価額／意見価格〕

**金○○○,○○○,○○○円**

結果が異なる可能性がある旨、及び目的外使用を想定していない旨の記載は、省略不可。

* 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。
* 本価格等調査は、下記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定していない。
* 上記の結果は、下記の価格等調査の条件を前提としている。

条件設定の注意喚起文は、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記載。

追加記載事項

Ⅱ．対象不動産の表示

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 区分 | 所在及び地番、家屋番号 | 地目、建物の構造・用途 | 評価数量 |
| 土地 |  |  |  |
| 建物 |  |  |  |

Ⅲ．価格等調査の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型、賃料の区分

２．価格等調査の条件

（１）対象確定条件

（２）想定上の条件

（３）調査範囲等条件

追加記載事項

３．価格等調査の時点

４．価格等を求める方法

Ⅳ．依頼目的、利用者の範囲等

1. 価格等調査の依頼目的

○○のため

２．利用者の範囲

（１）依頼者

　　　〔表紙に記載のとおり／株式会社○○○○〕

（２）〔調査報告書／価格調査書／意見書〕の依頼者以外の者への提出の

　　　有無及び提出先

　　　〔表紙に記載のとおり／なし／株式会社△△△△への提出（が予定

　　　されている。）／未定〕

（３）〔調査価格／調査価額／意見価格〕の依頼者以外の者への開示の有

　　　無及び開示先

　　　〔なし／○○、△△への開示（が予定されている。）／未定〕

（４）〔調査価格／調査価額／意見価格〕の公表の有無

　　　〔なし／あり／未定〕

基準に則らない価格等調査を「利用者の判断に大きな影響を与えない」を理由に実施する場合に記載。

３．利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される理由

本価格等調査における対象不動産は、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した。

４．事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性

後日、本〔調査価格／調査価額／意見価格〕が公表されることとなる場合又は２で記載した開示・提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛文書等を交付して、当社及び本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

追加記載事項

基準に則らない価格等調査を「開示・提出先の承諾」を理由に実施する場合に記載。

５．開示・提出先の承諾

本〔調査価格／調査価額／意見価格〕は公表されることがなく、かつ本価格等調査が不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であることについて、依頼者以外の開示・提出先から承諾を得ている。

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

本価格等調査は、不動産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相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

相違点がある項目のみ記載。

（１）基本的事項

|  |  |
| --- | --- |
| 基本的事項 | 不動産鑑定評価基準との主な相違点 |
| ①対象確定条件 |  |
| ②想定上の条件 |  |
| ③調査範囲等条件  追加記載事項 |  |
| ④価格等調査の時点 |  |
| ⑤価格等を求める方法又は価格等の種類 |  |

（当該相違の合理的な理由）

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○のため。

相違点がある項目のみ記載。

（２）価格等調査の手順

|  |  |
| --- | --- |
| 価格等調査の手順 | 不動産鑑定評価基準との主な相違点 |
| ①対象不動産の確認 |  |
| ②資料の収集及び整理 |  |
| ③資料の検討及び  価格形成要因の分析 |  |
| ④適用する価格等調査の手法 |  |
| ⑤試算価格の調整及び〔調査価格／調査価額／意見価格〕の決定 |  |
| ⑥〔調査報告書／価格調査書／意見書〕への記載事項 |  |

（当該相違の合理的な理由）

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○のため。

Ⅴ．価格等調査を行った年月日

Ⅵ．関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与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：いずれもない。

1. 依頼者と関与不動産鑑定士等との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

1. 提出先等と関与不動産鑑定士等との関係

本〔調査価格／調査価額／意見価格〕が依頼者以外の者へ開示される場合の当該開示先又は本〔調査報告書／価格調査書／意見書〕が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

Ⅶ．対象不動産の確認

１．物的確認

（１）実地調査日

２．権利の態様の確認

Ⅷ．〔調査価格／調査価額／意見価格〕決定の理由の要旨

〔Ⅰ〕価格形成要因の分析

１．一般的要因の分析

２．地域分析

３．個別分析

〔Ⅱ〕調査

（価格等調査の方針）

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は、法定記載事項を満たすため、調査価格等の決定に至った過程を記載する必要がある【平成27年3月追記】。

１．価格等調査手法の適用

２．〔調査価格／調査価額／意見価格〕の決定

Ⅸ．付記事項

１.不動産鑑定士等の役割分担

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 業者分類 | 業者名 | 不動産鑑定士  の氏名 | 署名  (※) | 業務内容 |
| 受任業者 | ○○不動産鑑定事務所 | ＡＡ　ＡＡ | ◎ | ・不動産鑑定士の指揮及び価格等調査の結果の検証 |
| ＢＢ　ＢＢ | ○ | ・価格等調査の手順の全段階 |
| ＣＣ　ＣＣ |  | ・価格等調査業務の受任審査 |
| ＤＤ　ＤＤ |  | ・報告書の審査 |
| 提携業者 | △△不動産鑑定事務所 | ＥＥ　ＥＥ | ○ | ・対象不動産の確認、積算価格の試算 |
| ＦＦ　ＦＦ |  | ・事例資料の収集及び整理の支援 |
| □□調査会社 | － | － | ・土壌汚染に関する調査 |
| ××建築設計事務所 | － | － | ・開発想定図面の作成 |

（※）本〔調査報告書／価格調査書／意見書〕に署名する不動産鑑定士は、本価格等調査に関与した不動産鑑定士であり、その役割によって総括不動産鑑定士とそれ以外の不動産鑑定士に分かれる（◎：総括不動産鑑定士、○：総括不動産鑑定士以外の不動産鑑定士）。

２.○○○

基準に則らない価格等調査において、受任審査と報告書審査の実施と各審査者の記載が必須とされているのは、以下の価格等調査業務。

・証券化対象不動産の価格調査

・財務諸表の作成に利用される目的の価格調査

署名した不動産鑑定士及びそれ以外に支援した不動産鑑定士、他の専門家について業務内容を含めて記載（関与不動産鑑定士以外は署名は不要）。

以　上