（別紙２）　受任審査項目例

|  |
| --- |
| １．受任する業務内容の適否 |
|  | ①不動産鑑定業者として行うことが適当な業務である | □ |
| ②当該区分（※）・類型として行うことが適当な業務である | □ |
| ③無理なく実施できる業務である | □ |
| ④他の専門家の協力を必要としない業務である | □ |
| ⑤他の専門家の協力を必要とする場合、その協力を得ることができる | □ |
| ⑥不当に依頼を誘引することなく受任している | □ |
| ⑦対象不動産等の価格、価格等調査の条件、その他判断内容等について、依頼者等から不当な働きかけ（依頼者プレッシャー）を受けることなく受任している | □ |
| ⑧依頼者等との間に縁故または特別な利害関係等はなく、公平な価格等調査を害する恐れのない業務である | □ |
| ⑨対象不動産に関して特別な利害関係等はなく、公平な価格等調査を害する恐れのない業務である | □ |
| ⑩その他不動産鑑定業者としての社会的信頼を損なう危険等のない業務である | □ |
| （※）不動産鑑定評価基準に則ったものか否かの区分 | □ |
| ２．報酬の適否 |  |
|  | ①報酬基準等に従った説明を行った | □ |
| ②不当なダンピング等のない報酬となっている | □ |
| ③報酬基準等に定められた報酬以外の不正な金品等の授受が行われることなく受任している | □ |
| ３．（報酬以外の）依頼者への説明の適否 |  |
|  | ①業務の性格（不動産鑑定評価基準に則る鑑定評価であるか否か等）の説明を行った | □ |
| ②業務の具体的な状況を明示し、了解された | □ |
| ③不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価業務以外の受任に際しては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違及び業務の実施方法等の必要な事項の説明を行った | □ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 成果報告書審査項目審査担当 | 審査担当鑑定士 | 作成担当鑑定士 |
| １．対象不動産及び調査価格等 | ①不動産鑑定評価基準に則らない場合、不動産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があるか | □ | □ |
| ②不動産鑑定評価基準に則らない場合、目的外使用・利用者の範囲外開示等を想定していない旨の記載はあるか | □ | □ |
| ③対象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の注意喚起文の記載はあるか | □ | □ |
| ④調査価格等（鑑定評価額等）に転記ミス、誤記（桁違い）はないか | □ | □ |
| ⑤対象不動産の漏れはないか（依頼書・確認書・登記事項証明書と整合しているか） | □ | □ |
| ⑥利用者の範囲等の記載は適切か（依頼書・確認書との整合） | □ | □ |
| ２．基本的な事項 | ①不動産の種別・類型、価格・賃料の種類は適切か | □ | □ |
| ②条件は実現性、合法性、利用者の利益を害さず、過不足なく、適切に設定されているか | □ | □ |
| ③価格等調査の時点は適切か（実査日、価格等調査を行った日、発行日との整合性等依頼書との照合） | □ | □ |
| ④価格等調査の鑑定評価との相違点・妥当性の根拠の記載があるか | □ | □ |
| ３．対象不動産の確認 | ①物的確認、権利の確認、賃貸借契約内容の確認に問題はないか | □ | □ |
| ②採用数量の妥当性（確認資料との照合） | □ | □ |
| ４．価格形成要因の分析 | ①市場分析は適切か（他の地域・用途の分析が記載されていないか） | □ | □ |
| ②対象不動産の行政的規制の記載に誤りはなく、適切か | □ | □ |
| ③土壌汚染・アスベスト・地下埋設物等の有無に係る判断・記載内容は適切か | □ | □ |
| ④画地条件の記載に誤りはなく、適切か | □ | □ |
| ⑤土地建物一体としての市場性の分析は適切か（手法適用の整合性） | □ | □ |
| ⑥土地、建物及びその敷地の最有効使用は適切か | □ | □ |
| ⑦都市計画図（用途地域・容積率等）・要因資料・ER との照合 | □ | □ |
| ５．査定等 | ①価格等調査の方針はガイドライン・不動産鑑定評価基準・確認書に照らし、必要十分な手法を適用しているか | □ | □ |
| ②手法不適用の理由は適切に記載されているか | □ | □ |
| ③価格査定において価格形成要因に係る説明は十分か、査定数値は適切か | □ | □ |
| ④DCF 法において、収支変動の根拠説明、貸室等稼働率と水光費との関係、建物公租公課の経年減価は適切か | □ | □ |
| ⑤還元利回り・割引率・最終還元利回り、投下資本収益率、期待利回り等各種利回りは整合性が保たれ適切か | □ | □ |
| ⑥土地残余法の想定建物、開発法の開発計画は適切か（CAD を適用すべき案件は、適切に適用又は外注しているか） | □ | □ |
| ⑦査定ファイル等及び本文の加減乗除の再計算 | □ | □ |
| ⑧査定ファイル及び要因資料との照合 | □ | □ |
| ⑨本文と別表の照合 | □ | □ |
| ６．調査価格等の決定 | ①試算価格の再吟味及び説得力に係る判断が適切に行われているか | □ | □ |
| ②各試算価格の開差の理由及び調査価格等 の決定説明は適切か | □ | □ |
| ７．その他 | ①公示地、基準地の記載内容と官報・公報との照合 | □ | □ |
| ② ER との照合 | □ | □ |
| ③確認資料・要因資料・査定ファイルとの照合 | □ | □ |
| 成果報告書発行時の確認項目 | 成果報告書の内容確認 | 業者最終確認者 | 作成担当鑑定士 |
| ①原稿等の修正箇所は正しく反映されているか | □ | □ |
| ②誤字・脱字等はないか | □ | □ |
| ③落丁・誤綴り等はないか | □ | □ |
| ④附属資料の内容は適切か | □ | □ |
| ⑤記名不動産鑑定士名の記載、署名不動産鑑定士の署名はあるか | □ | □ |
| 依頼書等の確認 | 業者最終確認者 | 確定担当鑑定士 | 作成担当鑑定士 |
| ①正式な依頼書を受領済みか | □ | □ | □ |
| ②確認書・修正確認書は交付済みか | □ | □ | □ |

（別紙３）　成果報告書等審査項目（例示）