

不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

目 次

1	目的	1
2	適用範囲及び用語の定義	1
3	本業務指針の構成	1
4	業務実施全般	2
5	価格等調査業務の受任	2
6	価格等調査業務の実施	3
7	品質管理	4
8	情報管理	4
9	適用時期	5
	(別紙1) 業務過程における本業務指針の構成	6
	(別紙2) 受任審査項目例	7
	(別紙3) 成果報告書等審査項目 (例示)	8

1 目 的

鑑定評価等業務（不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項又は第2項の業務をいう。以下同じ。）の結果が依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすことにかんがみ、一層の透明性・信頼性を確保するために不動産鑑定士のみならず不動産鑑定業者の組織としての態勢作りを行うことが求められている。

本業務指針は、不動産鑑定士が鑑定評価等業務を行うに際し、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する基本的事項を定め、業務を円滑かつ適切に行い、透明性・信頼性向上を目指すための業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

本業務指針は、鑑定評価等業務全般を対象範囲とすべきであるが、社会の状況にかんがみ、当面の間は、次の価格等調査業務（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。）に基づく価格等調査に関する業務をいう。以下同じ。）を行う場合に適用する。

- ・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^{*1}の価格調査
- ・不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から受任した価格等調査業務を当該他の不動産鑑定業者から再受任する業務を行う場合については、本業務指針は適用しない。ただし、必要に応じ、本業務指針に準じた措置を取るよう努めるものとする。

また、本業務指針における用語の定義は「価格等調査ガイドライン」によるものとする。

3 本業務指針の構成

本業務指針は価格等調査業務の過程等に照応して、以下の区分に応じた指針から構成される（別紙1「業務過程における本業務指針の構成」参照）。

- (1) 業務実施全般
- (2) 価格等調査業務の受任
- (3) 価格等調査業務の実施

¹ 財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務とは、国土交通省が定めた「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」の「II. 適用範囲」の定義による業務を指す。

- (4) 品質管理
- (5) 情報管理

4 業務実施全般

- (1) 不動産鑑定業者は、法令等及び不動産鑑定評価基準等^{※2}に従って、全ての業務が適切に実施されるように、業務実施の過程に応じて方針と手続きを適切に策定し、実行する必要がある。
- (2) 不動産鑑定業者における業務を行うに当たっては、役員・職員・臨時雇用者（アルバイト・パート雇用者）・派遣職員等（以下「職員等」という。）に対し、策定された方針と手続きを厳正に遵守させなければならない。
- (3) 不動産鑑定業者は、策定された方針と手続きを職員等に適切かつ適時に周知しなければならない。そのためには、不動産鑑定業者は、業務実施等の方針と手続きに関する規程・マニュアル等^{※3}を必要に応じて文書化して定めるものとする。
- (4) 業務実施等の方針と手続き及び文書化の程度は、個々の不動産鑑定業者の規模等の組織体制等に応じて異なるものであり、適切に行うものとする。
- (5) 不動産鑑定業者は、業務実施等の方針・手続き等の実施状況について、効果的に運用されているか否かを確認し、必要に応じて変更又は改善を行うものとする。

5 価格等調査業務の受任

- (1) 業務の受任に当たっては、不動産鑑定業者として行うことが適切な業務であるかについて受任審査を行い、不適切と判断されるものは業務を謝絶するものとする。
不適切と判断されるものとしては、例えば、成果報告書として適切でない価格等調査の条件に基づく価格等調査を依頼者から求められることが挙げられる。この場合、価格等調査の条件の変更等を依頼者に申し入れ、それでも理解が得られないときには、業務を謝絶するものとする。また、契約締結後、成果報告書交付までの間に成果報告書として適切でない価格等調査の条件に基づく価格等調査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。
- (2) 受任審査に当たっては、あらかじめ文書化された基準^{※4}を定めることとし、それにより受

² 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項、価格等調査ガイドライン、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の策定した実務指針等

³ 職務規程、業務処理マニュアル等が考えられる。

⁴ 文書化された例示として別紙2のようなものが考えられる。

任の適否を判定する。

- (3) 受任審査において適切と認められた場合には、定められた書面により依頼者との間で契約を取り交わして、契約の締結までに確定担当不動産鑑定士により確定された業務の目的と範囲等を明記した文書等（「確認書」）を交付するものとする。

上記(2)で定めた項目の受任審査は、受付担当者以外の不動産鑑定士1名以上（この場合の受任審査を行う不動産鑑定士を受任審査鑑定士という。）が担当する。なお、不動産鑑定士が1名のみ事務所（不動産の鑑定評価に関する法律第22条第1項に定める事務所。以下同じ。）であって、かつ当該不動産鑑定士が受付担当者の場合は、自ら受任審査を行うことができるが、証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務⁵の場合は、業務提携等により、必ず受付担当者以外の不動産鑑定士が受任審査を担当しなければならない。

この場合、受任審査鑑定士の氏名は、「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」に従い、役割分担表に記載するものとする。

- (4) 業務報酬については、その基準をあらかじめ定めておき、依頼者等に明示することが望ましい。また、場合によっては見積書の発行等を行うこととする。

6 価格等調査業務の実施

- (1) 価格等調査業務の実施は、関与不動産鑑定士等（業務に携わる全ての職員等を含む。）が業務内容に応じて定められた方針・手続き・マニュアル等に従って行うものとする。この方針・手続き・マニュアル等は鑑定評価の手順等における全ての業務実施過程を対象とする。
- (2) 上記方針等のほか、価格等調査業務の実施において必要となる適切な資料の収集・整理・利用については、日頃から組織として行えるよう方針・手続きを策定する。
- (3) 総括不動産鑑定士を置く場合には、総括不動産鑑定士は「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」に規定する業務⁶を行うものとする。
- (4) 価格等調査業務の実施等に必要となる人員・期間等を確保するとともに、当該業務⁷に関わる全ての不動産鑑定士の独立を保てる態勢を構築する。
- (5) 業務提携にて業務を行う場合には、この業務指針のほか「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」に従うものとする。
- (6) 業務受任後に依頼者等から成果報告書の交付に先がけてドラフトの交付を求められる場合があるが、その形式に関わらず依頼者に価格等を示す行為は、不動産鑑定士として価格

⁵ ここでいう価格等調査業務には、証券化対象不動産の価格に関して行う不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価業務及び財務諸表の作成に利用される目的で行う不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価業務も当然に含まれる（以下同じ）。

⁶ 総括不動産鑑定士は、依頼者に交付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することを主たる業務とする。

⁷ 価格等調査業務の核となる主たる部分に該当するか否かを問わない。

等の判断を示すことであるので、ドラフト交付後は、原則として価格等の変更は行ってはいない。ただし、ドラフト交付後に、価格等調査の前提条件、資料の変更・解釈その他合理的な理由によって価格等を変更することとなった場合は、不動産鑑定業者内であらかじめ定められた手続き等に従って対応するものとする。この場合において、価格等の変更に至った合理的な理由についてを文書等に記録するなど、後日依頼者その他に説明が可能な状態にするものとする。

7 品質管理

- (1) 個々の業務における成果報告書の質を維持・向上させるために、署名不動産鑑定士は当該対象不動産の価格等調査を行う責任者として、不動産鑑定業者が定める価格等調査業務の実施に係る方針と手続きに従うものとする。
- (2) 価格等調査業務実施に係るもののほか、業務内容に応じた報告書審査等に対する方針・手続きをあらかじめ策定するとともに、併せて態勢を整備するものとする。
- (3) 上記(2)の方針・手続きに定めるべき報告書審査は、署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士1名以上（この場合の報告書審査を行う不動産鑑定士を報告書審査鑑定士という。）が担当することとし、報告書審査の項目等⁸は前項により定めた内容によることとする。

なお、不動産鑑定士が1名のみの事務所にあつては、署名不動産鑑定士自ら報告書審査を行うことができる。また、不動産鑑定士が2名以上所属する事務所にあつて、所属する全ての不動産鑑定士が署名不動産鑑定士となる場合は、署名不動産鑑定士相互に報告書審査を行うことができる。ただし、証券化対象不動産又は財務諸表の作成に利用される目的の価格等調査業務の場合は、業務提携等により、必ず署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士が報告書審査を担当しなければならない。

この場合、報告書審査鑑定士の氏名は、「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」に従い、役割分担表に記載するものとする。

8 情報管理

- (1) 不動産鑑定業者内における業務情報（媒体を問わない）は原則業者外秘として、情報管理責任者を定め、情報を保護するための方針・手続き⁹を定めることとする。
- (2) 鑑定部門における他業種部門との独立性を維持するために、物理的区画・情報アクセス管理等の必要な態勢等を講じるものとする。

⁸ 報告書審査項目の例示として別紙3のようなものが考えられる。

⁹ 情報セキュリティ規程、文書管理規程の規程や指針等が考えられる。

- (3) 業務において知り得た上場会社等に関する重要事実を用いて、それらの公表前に特定有価証券等の売買等^{※10}を行わないように必要な措置^{※11}を講じるものとする。
- (4) 不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の対象不動産に関する利害関係又は依頼者及び開示・提出先との関係を明確にするためにも、個人情報保護に十分留意しつつ職員等に必要な報告を日頃から求めておく等、適切な方針・手続きを策定する。

附 則

本業務指針は、平成 22 年 1 月 1 日以降に契約を締結する証券化対象不動産又は財務諸表の作成若しくは企業会計に関連した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）

本業務指針の改正は、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 27 年 3 月 17 日一部改正）

本業務指針の改正は、平成 27 年 4 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。

附 則（平成 29 年 12 月一部改正）

本業務指針の改正は、平成 30 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（令和 3 年 11 月 24 日一部改正）

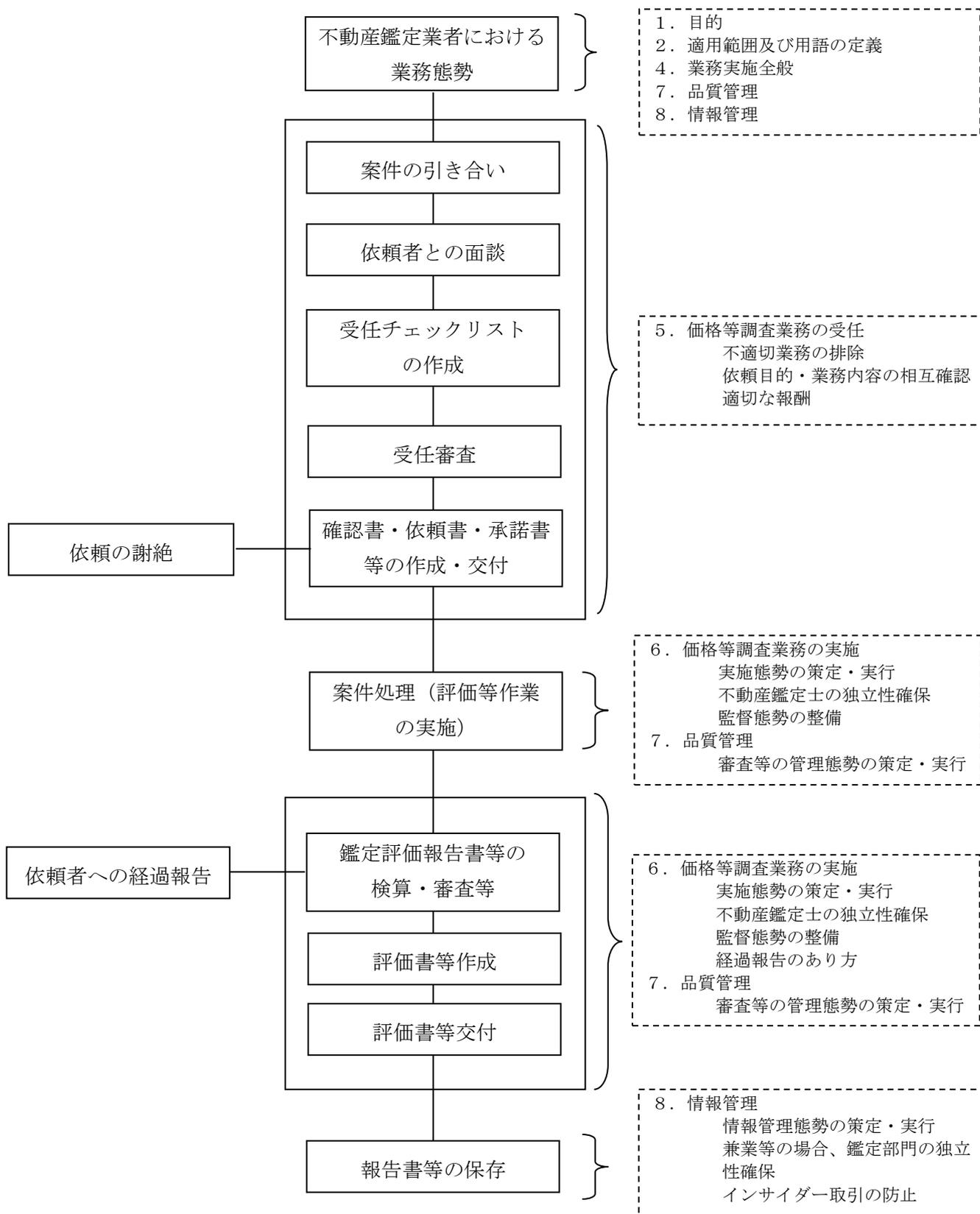
本業務指針の改正は、令和 3 年 11 月 24 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。

以 上

¹⁰ 「特定有価証券等の売買等」とは、金商法第 163 条及び第 166 条の定義により、株券・社債券・優先出資証券・優先出資引受権証券・新株予約権証券・カバードワラント・他社株償還条項付債（EB 債）等に係る売買、その他の有償の譲渡、若しくは譲受け又はデリバティブ取引をいう。

¹¹ インサイダー取引防止規程等が考えられる。

(別紙1) 業務過程における本業務指針の構成



(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	<input type="checkbox"/>
②当該区分(※)・類型として行うことが適当な業務である	<input type="checkbox"/>
③無理なく実施できる業務である	<input type="checkbox"/>
④他の専門家の協力を必要としない業務である	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
⑥不当に依頼を誘引することなく受任している	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
(※) 不動産鑑定評価基準に則ったものか否かの区分	<input type="checkbox"/>
2. 報酬の適否	
①報酬基準等に従った説明を行った	<input type="checkbox"/>
②不当なダンピング等のない報酬となっている	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
②業務の具体的な状況を明示し、了解された	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>

(別紙3) 成果報告書等審査項目(例示)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 基本的な事項	①不動産の種類・類型、価格・賃料の種類は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②採用数量の妥当性(確認資料との照合)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②対象不動産の行政的規制の記載に誤りはなく、適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④画地条件の記載に誤りはなく、適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥土地、建物及びその敷地の最有効使用は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑦都市計画図(用途地域・容積率等)・要因資料・ERとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②手法不適用の理由は適切に記載されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑦査定ファイル等及び本文の加減乗除の再計算	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑧査定ファイル及び要因資料との照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑨本文と別表の照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②ERとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③確認資料・要因資料・査定ファイルとの照合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	②誤字・脱字等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③落丁・誤綴り等はないか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④附属資料の内容は適切か	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	依頼書等の確認	業者最終確認者	確定担当鑑定士
①正式な依頼書を受領済みか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②確認書・修正確認書は交付済みか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

業務委員会・業務指针对応小委員会・業務指针对応WG

(敬称略)

役 職	氏 名	勤 務 先 名
小委員長	嶋 田 幸 弘	(株) 谷澤総合鑑定所東京本社
委 員	上 杉 孝 也	(株) 北海道アプレイザーズ・ファーム
	伊矢野 忠 寿	(有) 伊矢野不動産鑑定
	加 藤 徹 也	P w Cアドバイザー(同)
	萩 野 和 伸	萩野不動産鑑定士事務所
	及 川 季 行	(株) 鑑定ソリュート沖縄
専門委員	干 場 浩 平	一般財団法人日本不動産研究所
委 員 長	宮 達 隆 行	(株) 北海道アプレイザーズ・ファーム

令和3年11月現在

本書の無断複写・転載は、著作権法の例外を除き、著作権侵害となります。