

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の一部改正

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日付け国土交通事務次官通知）の一部を次のように改正する。

目次を次のように改める。

## I. 総論

1. 本ガイドラインの趣旨
2. 定義
3. 本ガイドラインの適用範囲及び不動産鑑定評価基準との関係
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
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

## II. 業務の目的と範囲等の確定

1. 依頼目的、利用者の範囲等
2. 利害関係等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順
5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合に限る）

## 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

1. 調査価格等
2. 依頼目的、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

## IV. 不動産鑑定士が直接不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務を行う場合についての準用

### 附 則

I. 2. (6) 中「全ての」を「すべての」に、「他の手法の適用が困難でないにもかかわらず、不動産鑑定評価基準に定める鑑定評価の手法のうちの一のみを適用した価格等調査等」を「不動産鑑定評価基準に定める要件を満たさない価格等調査の条件を設定した場合等、」に改め、同2. 中(10)を(11)とし、(7)から(9)を一つずつ繰り下げ、(7)として次のように加える。

(7) 「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」とは、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査をいう。

I. 2. に (12) として次のように加える。

(12) 「利用者」とは、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（法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品の購入者を含む。）をいう。

I. 3. 中「受注した」を「受託した」に、「再受注」を「再受託」に改める。

I. 4. の見出し中「それ以外の」を「則らない」に改め、同4. 中「公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者」に、「II. 2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「II. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」に、「則った鑑定評価を行うことを必ずしも求めるものではない」を「則らない価格等調査を行うことができる」に改める。

I. 5. を次のように改める。

#### 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

以下の(1)から(4)に掲げる価格等調査を行う場合において、それが不動産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・提出される場合には、不動産鑑定評価基準「第5章 鑑定評価の基本的事項 第1節 対象不動産の確定」、  
「第8章 鑑定評価の手順 第4節 対象不動産の確認」のうち、当該価格等調査の条件に係る部分以外については、不動産鑑定評価基準に則るものとする。

(1) 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）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して行う価格等調査

(2) 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査

(3) 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

(4) 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、次の①から③に該当する場合については、この限りではない。

①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

②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

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

II. 1. を削る。

II. 2. の見出しを「依頼目的、利用者の範囲等」に改め、同2. (1)から(3)を次のように改める。

(1) 価格等調査の依頼目的及び依頼が必要となった背景

依頼目的の具体例は以下のとおり。

売買の参考のための調査、担保評価のための調査、不動産投信等の保有資産の調査、棚卸資産の低価法適用のための調査、賃貸等不動産の時価評価のための調査、訴訟に使用するための調査など。

(2) 利用者の範囲

①依頼者、②成果報告書が依頼者以外の者に提出される場合には当該提出先、③調査価格等が依頼者以外の者に開示される場合には当該開示先、④調査価格等が公表される場合はそ

の旨。

なお、公表・開示・提出されるにもかかわらず、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は、当該判断が合理的である理由を検証するものとする。

### (3) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性

価格等調査終了後に、①当初公表が予定されていなかった調査価格等について公表されることとなる場合や、②当初定めた開示・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こと。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合には、必ずしも確定、明記することを求めない。

Ⅱ. 2. (4) 中「全ての」を「すべての」に改め、同2. をⅡ. 1. とする。

Ⅱ. 3. (1) (見出しを含む。) 中「不動産鑑定士又は」を「不動産鑑定士及び」に改め、同3. (2) (見出しを含む。) 中「又は」を「及び」に改め、同3. (3) (見出しを含む。) 中「又は」を「及び」に改め、同3. のなお書き中「全ての」を「すべての」に、「公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者」に改め、同3. をⅡ. 2. とする。

Ⅱ. 4. の前文中「1. から3. まで」を「1. 及び2.」に、「決定」を「確定」に改め、(2)を次のように改める。

### (2) 価格等調査の条件

不動産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、不動産鑑定評価基準に則らないこととなる。この場合には、「1. 依頼目的、利用者の範囲等」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検証するものとする。

#### ①対象確定条件

価格等調査の対象とする不動産(依頼内容に応じて次の1)から5)までのような条件により定められた不動産をいう。)の①所在、範囲等の物的事項及び②所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件。

1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として価格等調査の対象とすること。

2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として価格等調査の対象とすること。

3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を価格等調査の対象とすること。

4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして価格等調査の対象とすること。

5) 造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事(建物を新築するもののほか、増改築等を含む。)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して価格等調査の対象とすること。

#### ②想定上の条件

想定上の条件を設定する場合は、その内容。

### ③調査範囲等条件

不動産鑑定評価基準に定める調査範囲等条件のほか、調査の範囲等に係る条件を設定する場合は、その内容。

II. 4. (3) 中「将来の時点」を「将来の場合」に改め、同4. (4) を次のように改める。

#### (4) 価格等を求める方法又は価格等の種類

①不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合は、どのような方法で価格等を求めるのか。②不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、不動産鑑定評価基準総論第5章第3節に規定する価格又は賃料の種類（正常価格、限定価格、特定価格、特殊価格等）。

II. 4. (5) を削り、同4. (6) 中「(5) まで」を「(4) まで」に、「2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「1. 依頼目的、利用者の範囲等」に改め、同(6) を同4. (5) とし、同4. をII. 3. とする。

II. 5. の前文中「1. から3. まで」を「1. 及び2.」に、「決定」を「確定」に改め、同5. (2) 中「立ち会いの有無、内覧の有無」を「実地調査の範囲（内覧の実施の有無を含む。）、立ち会いの有無」に改め、同5. (4) 中「原価方式、比較方式、収益方式の各方式の適用の有無」を「鑑定評価の各手法の適用の有無」に、「当該手法」を「当該方法」に改め、同5. (5) 中「2. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「1. 依頼目的、利用者の範囲等」に改め、同5. をII. 4. とする。

II. 6. の見出し中「則らない」の下に「価格等調査の」を加え、同6. 中「4. 及び5.」を「3. 及び4.」に、「1. から3. まで」を「1. 及び2.」に、「決定」を「確定」に、「4. (6)」を「3. (5)」に、「5. (5)」を「4. (5)」に改め、同6. をII. 5. とする。

III. の前文中「1. から8.」を「1. から7.」に改め、「及び提出先」を削り、同前文1) 中「4. (6)」を「3. (5)」に、「5. (2)」を「4. (2)」に改め、同前文2) 中「3. に」を「2. に」に、「開示・提出先の範囲又は公表の有無は2. 及び3.」を「利用者の範囲は2.」に、「調査価格等の開示」を「調査価格等又は成果報告書の公表・開示・提出」に改める。

III. 2. を削る。

III. 3. の見出しを「依頼目的、利用者の範囲等」に改め、同3. (2) を次のように改める。

#### (2) 利用者の範囲

①依頼者、②成果報告書が依頼者以外の者に提出される場合には当該提出先、③調査価格等が依頼者以外の者に開示される場合には当該開示先、④調査価格等が公表される場合はその旨。

III. 3. (3) (見出しを含む。) 中「公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者」に改め、同3. (4) の見出し中「公表・開示範囲」を「利用者の範囲」に改め、同(4) 中「開示範囲」を「開示・提出先」に、「公表又は開示」を「公表、開示又は提出」に、「不動産鑑定士」を

「不動産鑑定業者及び不動産鑑定士」に改め、同3. (5)中「全ての」を「すべての」に改め、同3. をⅢ. 2. とする。

Ⅲ. 4. (2)を次のように改める。

(2)Ⅱ. 3. (2)により設定した価格等調査の条件

- ① 設定した対象確定条件。
- ② 設定した想定上の条件。
- ③ 設定した調査範囲等条件。
- ④ 不動産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、不動産鑑定評価基準に則らないこととなる。この場合には、「2. 依頼目的、利用者の範囲等」等に照らして当該価格等調査の条件を設定したことが合理的である理由。

Ⅲ. 4. (3)中「Ⅱ. 4. (3)」を「Ⅱ. 3. (3)」に改め、同4. (4)中「Ⅱ. 4. (4)」を「Ⅱ. 3. (4)」に改め、同4. (5)を削り、同4. (6)中「Ⅱ. 4. 価格等調査の基本的事項」を「Ⅱ. 3. 価格等調査の基本的事項」に、「①(1)から(5)」を「(1)から(4)」に、「②「3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「2. 依頼目的、利用者の範囲等」に改め、同(6)を同4. (5)とし、同4. をⅢ. 3. とする。

Ⅲ. 5. (1)中「明記する」を「明らかにする」に、「不明である旨を明記して考慮外としたのか、不動産鑑定士が合理的に推定して調査を行ったのか、不動産鑑定士が別途調査を行ったのか」を「価格等調査の条件を設定して当該事項にかかる価格形成要因を除外して価格等調査を行ったのか、不動産鑑定士が価格等への影響の程度について合理的に推定して価格等調査を行ったのか」に改め、同5. (2)中「Ⅱ. 5. 価格等調査の手順」を「Ⅱ. 4. 価格等調査の手順」に、「①不動産鑑定評価基準における手順との主な相違点及び②「3. 依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「不動産鑑定評価基準における手順との主な相違点及び「2. 依頼目的、利用者の範囲等」」に改め、同5. をⅢ. 4. とし、Ⅲ. 6. をⅢ. 5とする。

Ⅲ. 7. (1)(見出しを含む。)中「不動産鑑定士又は」を「不動産鑑定士及び」に改め、同7. (2)(見出しを含む。)中「又は」を「及び」に改め、同7. (3)(見出しを含む。)中「又は」を「及び」に改め、同7. のなお書きの①中「全ての」を「すべての」に改め、同なお書きの②中「公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者」に、「3. (3)」を「2. (3)」に改め、同7. をⅢ. 6. とし、Ⅲ. 8をⅢ. 7とする。

#### 附 則

この改正は、平成26年11月1日から施行し、改正後の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は、同日以後に契約を締結する価格等調査から適用する。

