

国土交通省通知に関わる指針等修正事項

指針名：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

「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針

価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針

不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針

担当委員会名：価格等調査ガイドラインPT

	点検事項	現行の実務指針等	改正案又は対応案
6	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>【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】別紙3の追加</p> <p>5 署名不動産鑑定士、記名不動産鑑定士が担当する業務 の（3）記名不動産鑑定士が担当する業務                      &lt;脚注3&gt;に次を加える</p>	<p>別紙3 <u>不動産鑑定士等の役割分担表（不動産鑑定士が1名のみ事務所の役割分担例）</u></p> <p>&lt; 表 &gt;</p> <p><u>（*）不動産鑑定士が1名のみ事務所（不動産鑑定評価に関する法律第22条第1項に定める事務所。）において、案件の受付・受託審査・鑑定評価等の全ての手順・報告書審査を、全て同一の不動産鑑定士が担当した場合</u></p> <p>&lt;脚注3&gt;受託審査及び鑑定評価報告書の審査が必須とされるのは、当面の間は証券化対象不動産、財務諸表の作成若しくは企業会計に関連するもの、<u>又は鑑定評価基準に則った鑑定評価に限定している</u></p>
1	価格に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の成果報告書への記載を省略することは、成果報告書の説明力と信頼性を失わせることになるので、厳に慎まなければならない。	<p>【「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針】「8 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行なう場合の成果報告書の対応指針（5）成果報告書の記載内容」の4行目「・・・が望ましい。」                      &lt;に続けて&gt;</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】「9 価格等調査に関与した不動産鑑定士について」                      「（2）作成担当不動産鑑定士」・・・の段落の中で、 3行目「複数の場合もある。」                      &lt;に続けて&gt;</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】「8 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行なう場合の成果報告書の対応指針（5）成果報告書の記載内容」の4行目「・・・が望ましい。」                      &lt;に続けて挿入する文に続けて&gt;</p>	<p>・・・が望ましい。この場合、<u>依頼者プレッシャーに関する事項として、下記の事項を成果報告書に記載することが必要である。なお、この記載は、鑑定評価基準に則った鑑定評価においても適用する。いずれも記載場所は問わない。</u></p> <p>①依頼者からの評価内容に関する不当な働きかけの有無                      ②鑑定評価業務等を遂行しても問題ないと判断した理由</p> <p>「8 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行なう場合の成果報告書の対応指針（5）成果報告書の記載内容」の「<u>依頼者プレッシャーに関する事項</u>」は、<u>鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、成果報告書への必要記載事項とされたが、作成担当鑑定士が複数ある場合には、すべての不動産鑑定士が当該事項を確認したうえで、記載しなければならない。</u></p> <p>・・・②鑑定評価業務等を遂行しても問題ないと判断した理由                      また、<u>鑑定評価基準に則った鑑定評価については当然のことであるが、特に、価格に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の成果報告書への記載を省略することは、成果報告書の説明力と信頼性を失わせることになるので、厳に慎まなければならない。</u></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>【不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針】</p> <p>「2 適用範囲及び定義」について、適用範囲を変更（適用範囲の拡大）</p> <p>「5 価格等調査業務の受託」について、上記業務指針の適用範囲の変更に伴う修正と役割分担表への明記</p> <p>(3)・・・交付するものとする。《に続けて》</p> <p>「7 品質管理」について、上記業務指針の適用範囲の変更に伴う修正と役割分担表への明記</p>	<p>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、当面の間は証券化対象不動産若しくは財務諸表の作成に利用される目的<sup>※i</sup>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。）又は<u>鑑定評価基準に則った鑑定評価の業務を行う場合に適用する。</u></p> <p>(1) 業務の受託に当たっては、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託審査を行い、不適切と判断されるものは業務を謝絶するものとする。</p> <p>(3) <u>上記(2)で定めた項目の受託審査は、受付担当者以外の不動産鑑定士1名以上（この場合の受託審査を行う不動産鑑定士を受託審査鑑定士という。）が担当する。なお、不動産鑑定士が1名だけの事務所（不動産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、自ら受託審査を行うことができるが、証券化対象不動産（特定目的会社の設立時において金銭に代えて不動産を現物出資する場合を含む）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、必ず受付担当者以外の不動産鑑定士が受託審査を担当しなければならない。</u></p> <p><u>この場合、受託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、役割分担表に明記するものとする。</u></p> <p>(3) <u>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名だけ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が、証券化対象不動産（特定目的会社の設立時において金銭に代えて不動産を現物出資する場合を含む）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。</u></p> <p><u>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、役割分担表に明記するものとする。</u></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において、「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」に従って確実にすること。</p>	<p>【価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針】「3 契約書作成の意義」: の段落 16 行目 ～を不測の事態等から守ることに繋がるものと考えられる。 &lt;に続けて&gt;</p>	<p>&lt;続けて以下を挿入する&gt; <u>なお、依頼者プレッシャーがあった場合において、価格等調査業務を適正に遂行することが困難と判断したときには、依頼書兼承諾書の規定に従い、当該依頼を謝絶しなければならない。</u> <u>依頼者プレッシャーとは、依頼者が行う、一定の鑑定評価額の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。</u></p>
3	<p>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>【価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針】「7 契約書に記載すべき事項」の 5 行目 「・・・付保が考えられる。」 &lt;に続けて&gt;</p> <p>[価格等調査業務標準委託約款] 第 14 条として新たに挿入 (以下の条文番号は順送り)</p> <p>[価格等調査業務標準委託約款] 第 17 条第 1 項 5 号を新設 条番号が 14 条以降ズレル。16 条→17 条～)</p> <p>《他に 22 条 (反社会的勢力に関する事項) を追加》</p> <p>【不動産鑑定業者の業務実施体制に関する業務指針】「5 価格等調査業務の受託」(1)</p> <p>(別紙 2) 受託審査項目例⑦</p>	<p>&lt;続けて以下を挿入する&gt; <u>また、依頼者プレッシャーがあったときには、依頼契約を解除すること及び当該解除までに費やした費用又は報酬について請求することができること、及び鑑定協会 (法第 48 条に規定する届出団体) による依頼者プレッシャーに関する調査について依頼者が協力することの事前了解規定を定めなければならない。</u></p> <p>第 14 条として新たに以下を挿入 (鑑定協会による調査への協力) 第 14 条 甲は、法第 48 条に規程する届出団体 (以下「鑑定協会」という。) による依頼者プレッシャーに関する調査について当該鑑定協会に協力するものとする。 2 甲は、鑑定協会が依頼者プレッシャーに関し不動産鑑定業者又は不動産鑑定士への調査を行なう場合、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が資料提供等を行なうことについて協力する。</p> <p>第 17 条第 1 項 5 号として以下を挿入 <u>依頼者プレッシャー (依頼者が行う、一定の鑑定評価額の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。) があったとき</u></p> <p>《他に 22 条 (反社会的勢力に関する事項) を追加》</p> <p>(1) 業務の受託に当たっては、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託審査を行い、不適切と判断されるものは業務を謝絶するものとする。 <u>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。</u></p> <p>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、依頼者から<u>不当な働きかけ (依頼者プレッシャー)</u> を受けることなく受託している。</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りかを問わず鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提出後にその内容の変更を行う場合には、内容の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>【不動産鑑定業者の業務実施体制に関する業務指針】「6 価格等調査の実施」(6)</p>	<p>(6) 業務受託後に依頼者等から成果報告書の提出に先がけてドラフトの提出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等の判断を示すことであるので、ドラフト提出後は、原則として価格等の変更は行ってはならない。ただし、ドラフト提出後に、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。</p>
5	<p>業者間で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>【不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針】「9 業務提携に係る契約書面の取り交わし」の末尾に文言を追加</p>	<p>・・・必要がある（「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」参照）。 また、受託業者は、依頼者に対して「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を交付した場合は、速やかに当該確認書の写しを提携業者に対して交付しなければならず、成果報告書の交付までに依頼者に変更後の確認書を交付した場合も同様とする。</p>
		<p>【不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針】に「10 受託業者・提携業者間の情報の共有」の項目を追加</p>	<p>受託業者は、鑑定評価業務の実施にあたり、依頼者から聴取した情報、受領した資料及び依頼者に確認した事項等のうち、少なくとも提携業者の業務範囲に影響がある事項等については、依頼者から聴取或いは資料受領後等速やかに提携業者に情報等を伝達しなければならない。 また、提携業者は、自己の業務範囲において調査を行った内容等が、受託業者又は他の提携業者の業務範囲にも影響があると判断される場合は、当該調査結果等を速やかに受託業者に伝達しなければならない。</p>