

平成21年9月

不動産鑑定評価制度改正に関する指針等

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
不動産鑑定業の業務実施態勢に係る業務指針



社団法人日本不動産鑑定協会

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

目 次

1	目的	3
2	適用範囲	3
3	不動産鑑定士の役割分担と署名義務	3
4	不動産鑑定業者と不動産鑑定士の責任分担（原則）	4
5	署名不動産鑑定士、記名不動産鑑定士が担当する業務	5
	（1）総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士が担当する業務	5
	（2）総括不動産鑑定士が担当する業務	6
	（3）記名不動産鑑定士が担当する業務	6
6	一括再委託の制限	7
7	業務提携の方法	7
	（1）縦分業型業務提携	7
	（2）横分業型業務提携	7
	（3）複合型業務提携	8
8	依頼者への事前説明	8
9	業務提携に係る契約書面の取り交わし	8
10	適用時期	8
	〈別紙1〉不動産鑑定評価書作成業務の手順と業務分担	9
	〈別紙2〉不動産鑑定士等の役割分担（業務提携の場合の例示）	10

1 目的

本業務指針は、不動産鑑定士の役割分担及び不動産鑑定士と不動産鑑定業者の責任分担を整理し、また、不動産鑑定業者が他の不動産鑑定業者又は専門家と提携して、鑑定評価業務（不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）第3条第1項の業務をいう。以下同じ。）を行う場合の業務上の指針として示すものである。

2 適用範囲

本業務指針の適用範囲は、当分の間、鑑定評価業務を行う場合とするが、鑑定評価以外の業務（鑑定法第3条第2項の業務をいう。）についても、可能な限り本業務指針を準用して適用することが望ましい。

3 不動産鑑定士の役割分担と署名義務

鑑定法第39条第2項において、「鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与^{*1}した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。」とされている。

鑑定評価を行うに当たっては、依頼を受けた不動産鑑定業者が単独で業務を行うほか、他の不動産鑑定業者や専門家と提携して業務を行う場合があるので、鑑定評価書の作成に係わる者が、鑑定評価の核となる主たる部分に携わっているか否か、すなわち関与しているか否かにかかわらず、その役割分担を鑑定評価書に記載することは、信頼性・透明性の向上と不動産鑑定士の責任の所在を明らかにする観点から促進すべきと考えられる。

したがって、鑑定評価書の作成に係わる者を次のとおり整理し、鑑定評価に関与した不動産鑑定士（以下「署名不動産鑑定士」という。）は署名押印し、支援業務等を担当した不動産鑑定士（以下「記名不動産鑑定士」という。）は記名表記（押印不要）することとする。また、他の専門家に

1 「逐条解説 不動産鑑定評価法」（ぎょうせい刊2006年）によれば、「不動産の鑑定評価に関与」とは、「不動産鑑定評価の核となる主たる部分となる行為の全部又は一部について、これを直接に指揮し、実行し、補助する等の方法によりその実施にあずかること」とされており、この考え方は、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」にも盛り込まれている。

なお、前掲の解説によれば、「不動産の鑑定評価の行為の核となる主たる部分とは、案件の確認・処理計画の策定・資料の分析・経済価値の判定・価額の表示等である」とされており、これらの業務については、「鑑定評価の結果に重大な影響を与えるため、不動産鑑定士以外の者は行ってはならない。」としている（補助者等による補助は可能）。

についても、同じく記名表記（押印不要）することとする。

なお、ここでいう鑑定評価書とは、第39条第1項に該当する鑑定評価書を指すものであり、実際に依頼者に交付される成果報告書のタイトルや不動産鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、第3条第1項の鑑定評価業務の成果として交付されるものであることに留意する。

鑑定評価書の作成 に係わる者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関与不動産鑑定士 （署名不動産鑑定士） ・ 支援業務等担当不動産鑑定士 （記名不動産鑑定士） ・ 他の専門家 （記名、業者名で可） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総括不動産鑑定士 ・ 上記以外の不動産鑑定士 （定義は後記5参照）

鑑定評価書における表示は、署名不動産鑑定士については冒頭に署名押印することとし、記名不動産鑑定士及び他の専門家については、末尾に記載する役割分担表に明示することとする。

また、署名不動産鑑定士と記名不動産鑑定士が提携業者に所属する場合は、当該不動産鑑定業者名を併記することとする。

なお、役割分担表を設けることの意義は、外形上、鑑定評価における役割分担と責任の所在を明確にすることができるのと同時に、不動産鑑定士に対しては、役割に対する責任の自覚を促すことができるためである。

4 不動産鑑定業者と不動産鑑定士の責任分担（原則）

依頼を受けた不動産鑑定業者（以下「受託業者」という。）及び業務提携により再委託業務を行う不動産鑑定業者（以下「提携業者」という。）並びに総括不動産鑑定士を含む署名不動産鑑定士及び記名不動産鑑定士の責任分担の原則は、次表のとおりであり、これ以外にも監督省庁からの不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に対する行政指導がある。

なお、記名不動産鑑定士であっても、故意過失があれば、損害賠償責任の対象になると考えられる。

		監督処分 (41条)	懲戒処分 (40条)	契約上の責任 (対依頼者)	損害賠償責任 (対依頼者)	説明 責任
受 託 業 者	不動産 鑑定業者	○		○	○	
	署名不動産 鑑定士		○		○	○
	記名不動産 鑑定士				○	

		監督処分 (41条)	懲戒処分 (40条)	契約上の責任 (対受託業者)	損害賠償責任 (対受託業者)	説明 責任
提携 業者	不動産 鑑定業者	○		○	○	
	署名不動産 鑑定士		○		○	○
	記名不動産 鑑定士				○	

(注：監督処分、懲戒処分のかっこ書きは鑑定法上の条文)

5 署名不動産鑑定士、記名不動産鑑定士が担当する業務

署名不動産鑑定士と記名不動産鑑定士が担当する業務は、次のとおりである（別紙1「不動産鑑定評価書作成業務の手順と業務分担」、別紙2「不動産鑑定士等の役割分担（業務提携の場合の例示）」参照）。

(1) 総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士が担当する業務

総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士が担当する業務は、以下①から⑨までの「鑑定評価の核となる主たる部分に該当する業務」である。

ただし、当該業務において「判断・調整・決定」を伴う業務であって、その補助として行う支援業務等は除くこととする。

署名不動産鑑定士は、以下の①から⑨の全部又は一部の業務を担うものであるが、鑑定評価書について最終的な説明責任を有するため、現地の実査は必要不可欠となる。（総括不動産鑑定士については必ずしも必要とするものではない。）。

- ① 鑑定評価の基本的事項の確定
- ② 処理計画の策定
- ③ 対象不動産の確認
- ④ 資料の収集及び整理
- ⑤ 資料の検討及び価格形成要因の分析
- ⑥ 鑑定評価方式の適用
- ⑦ 試算価格の調整
- ⑧ 鑑定評価額の決定
- ⑨ 鑑定評価報告書の作成・鑑定評価額の表示

なお、業務提携の際に総括不動産鑑定士を置かない場合には、受託業者に所属する不動産鑑定士が、必ず鑑定評価の核となる主たる部分に関与し、署名不動産鑑定士にならなければならない。

(2) 総括不動産鑑定士が担当する業務

総括不動産鑑定士は、依頼者に提出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^{※2}することを主たる業務とする。いわゆるコーディネーター的な位置づけとして鑑定評価に関与し、担当した署名不動産鑑定士と共同して責任を負うものであるが、対外的には一次的かつ総括的な説明責任を有することとなる。

総括不動産鑑定士の鑑定評価への関与の度合いについては、案件に応じて、上記(1)①から⑨の全てを行う場合もあれば、単に指揮及び検証に留まる場合もある(この場合には、現地の実査を行わないこともある)。このように総括不動産鑑定士の業務範囲は一概には定義できないが、対象不動産が複数の場合には、関与する不動産鑑定士が多くなる可能性があるため、代表して対外的な説明をする必要があるという観点から、総括不動産鑑定士を置くことの必然性は高まることとなる。

また、縦分業型業務提携(後記7(1)参照)を行う場合には、対象不動産の個数にかかわらず、受託業者は、対外的に一次的な説明責任を有することとなるため、受託業者に所属する不動産鑑定士を総括不動産鑑定士として定める必要が生じる。この場合、業務の実態に即して、署名不動産鑑定士とする場合も考えられるが、証券化対象不動産の鑑定評価等その結果が、依頼者のみならず依頼者以外の広範囲の者に影響を及ぼすこととなる依頼目的で縦分業型業務提携を行う場合には、原則として、総括不動産鑑定士を置く必要がある。

なお、業務提携を行わなくとも、同一不動産鑑定業者において関与する不動産鑑定士が複数の場合には、実態に即して同様の扱いとするが、担当した署名不動産鑑定士の一人が、依頼者又は利用者に対応できる場合は、必ずしも総括不動産鑑定士を置く必要はない。

総括不動産鑑定士を置いた場合は、その位置づけや役割について依頼者又は利用者に誤解を与えないよう、鑑定評価書の役割分担表にその業務内容を記載することが必要となる。

(3) 記名不動産鑑定士が担当する業務

記名不動産鑑定士が担当する業務は、総括不動産鑑定士又は総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士の指揮監督の下で行う、鑑定評価の結果に重要な影響を与えない程度の支援業務等である。

具体的には、「鑑定評価の核となる主たる部分に該当する業務」に該当しない、前記(1)④から⑥の一部支援業務等が考えられる。

なお、署名不動産鑑定士とは独立した立場で行われる受託審査及び鑑定評価報告書の審査^{※3}も記名不動産鑑定士の業務に含めるものとする。

2 検証の内容は、鑑定評価への関与の度合いにより一概には定義できないが、鑑定評価を行う当事者として、自らの判断として鑑定評価の結果を変更することもあり得ると考えられる。これに対し、当事者から独立した立場で行われる鑑定評価報告書の審査を行う者は、鑑定評価の結果に対して再検討の指摘等はできるが、鑑定評価の結果の変更等については署名不動産鑑定士が自らの責任により行うものと考えられる。

3 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又は財務諸表の作成若しくは企業会計に関連するものに限定している。なお、受託審査は必ずしも不動産鑑定士の業務とは限定しない。

6 一括再委託の制限

前記のとおり、鑑定評価を行う場合に、受託業者に所属する不動産鑑定士は、総括不動産鑑定士又は総括不動産鑑定士以外の署名不動産鑑定士として鑑定評価に関与し、鑑定評価書に署名押印することとなるため、依頼内容の全部を一括して他の不動産鑑定業者に委託すること（一括再委託）は、事実上制限されることとなる。

このことは、対象不動産が複数の場合であっても同様であり、そのうちの1個の不動産の鑑定評価の全部について再委託することも制限されることとなる。

7 業務提携の方法

(1) 縦分業型業務提携

縦分業型業務提携は、受託業者（依頼者との契約は受託業者のみが行う。）が他の不動産鑑定業者に鑑定評価の一部を再委託する業務提携の方法である。縦分業型業務提携の類型としては、鑑定補助方式^{*4}と鑑定検証方式^{*5}が考えられるが、鑑定検証方式については、当分の間、海外投資不動産の鑑定評価を除き行わないこととする。

再委託業務の内容については、案件に応じて様々な形態が想定されるため、以下の点に留意して明確にする必要がある。

なお、対象不動産が複数の場合には、原則として、受託業者に所属する一人の不動産鑑定士が総括不動産鑑定士になる必要がある。

- ・鑑定評価の核となる主たる部分を再委託する場合の業務範囲
- ・鑑定評価の核となる主たる部分に該当しない業務を再委託する場合（不動産鑑定業者以外の他の専門家に再委託する場合を含む。）の業務範囲

(2) 横分業型業務提携

横分業型業務提携は、複数の不動産鑑定業者が共同して受託業者（依頼者との契約は複数の受託業者が連名で行う。）となる業務提携の方法である。

受託業務の内容については、案件に応じて様々な形態が想定されるため、以下の点に留意して明確にする必要がある。

4 鑑定補助方式（縦分業型業務提携の一類型）とは、依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者が提携先不動産鑑定業者に物件調査、価格等形成要因調査等鑑定評価の一部の業務を再委託し、その結果をもとに依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が鑑定評価を行うことをいう。

5 鑑定検証方式（縦分業型業務提携の一類型）とは、依頼者から鑑定評価の依頼を受けた不動産鑑定業者が提携先不動産鑑定業者に一部の不動産の鑑定評価を再委託し、提携先不動産鑑定業者が行った鑑定評価の結果を依頼者から依頼を受けた不動産鑑定業者に所属する不動産鑑定士が調整・検証を行って依頼者に提出する鑑定評価書を作成することをいう。

なお、対象不動産が複数の場合には、とりまとめを行う一人の不動産鑑定士が総括不動産鑑定士になることが望ましい。

- ・対象不動産が単数若しくは複数の場合における業務分担の範囲
- ・鑑定評価の核となる主たる部分に該当しない業務を行う受託業者がある場合に、当該受託業者が行う業務の内容

(3) 複合型業務提携

業務提携の方法としては、縦分業型と横分業型が混合した提携も考えられるが、その場合は、上記(1)、(2)の留意点について明確にし、適正な業務提携に努めなければならない。

8 依頼者への事前説明

依頼者への説明責任及び守秘義務の観点から、受託業者は、業務提携を行う場合にあらかじめ再委託先、再委託業務の範囲などの業務提携に係る契約内容等を明示して、依頼者の承諾を得る必要がある。

9 業務提携に係る契約書面の取り交わし

業務提携を行う場合の不動産鑑定業者間の役割・責任分担を明確にする観点から、原則として業務提携に係る契約書面を取り交わすものとする。

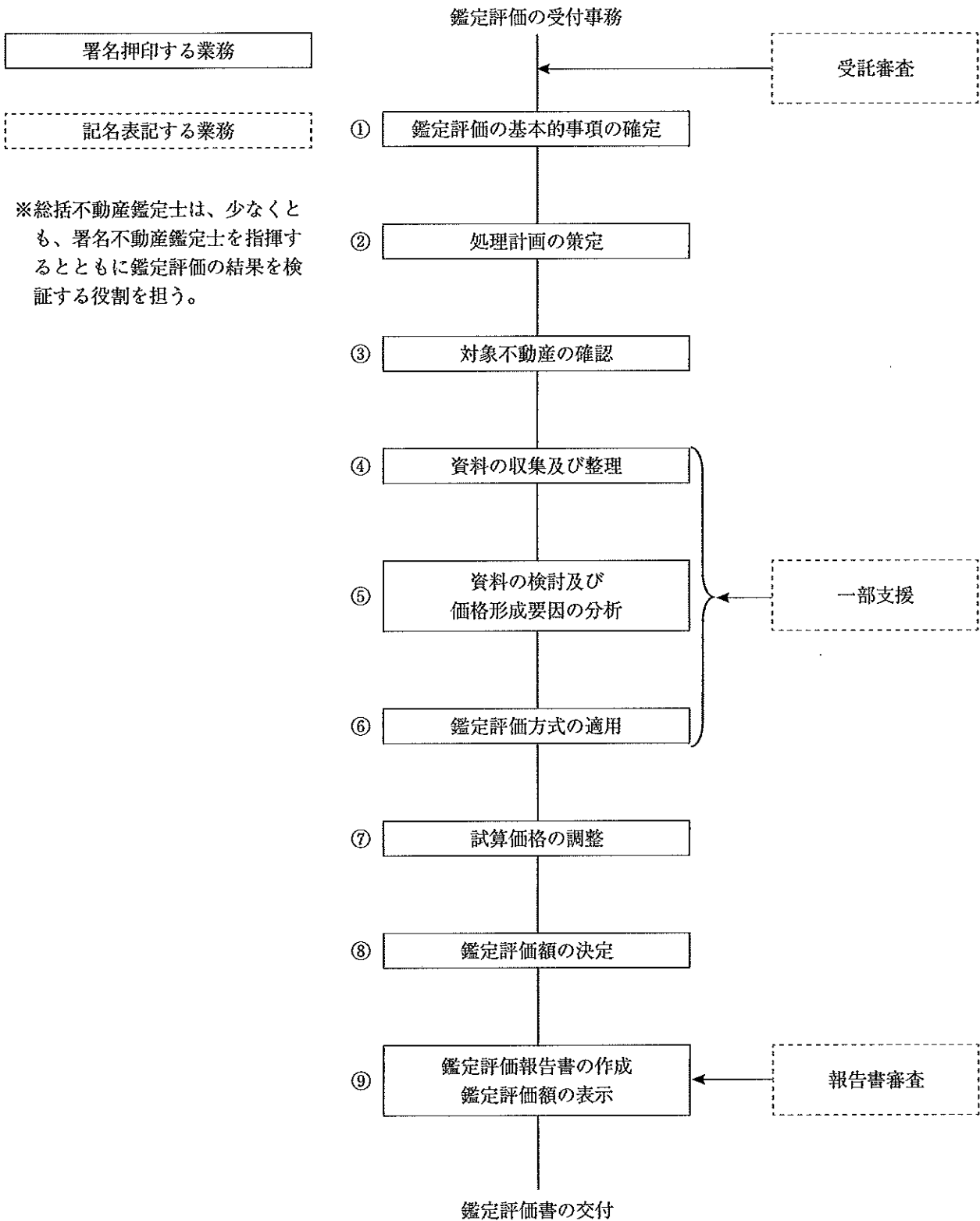
なお、契約書に記載する事項については、受託業者が依頼者と取り交わす契約書面に記載される事項を参考として、委託業務の範囲に応じて適切に定める必要がある（「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」参照）。

10 適用時期

本業務指針は、平成22年1月1日以降に契約を締結する鑑定評価業務から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

以上

(別紙1) 不動産鑑定評価書作成業務の手順と業務分担



(別紙2) 不動産鑑定士等の役割分担 (業務提携の場合の例示)

	業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	◎総括不動産鑑定士 ○署名不動産鑑定士	業務内容 (例示)
1	受託業者	〇〇〇鑑定業者	不動産鑑定士 A	◎	・不動産鑑定士の指揮・監督、鑑定評価の結果検証等
			不動産鑑定士 B	○	・処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整、鑑定評価額の決定、鑑定評価報告書の作成、鑑定評価額の表示
			不動産鑑定士 C		・事例の収集及び整理、鑑定評価方式の適用等の支援 ・受託審査、鑑定評価報告書の審査
2	提携業者	△△△鑑定業者	不動産鑑定士 B'	○	・処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格の調整、鑑定評価額の決定、鑑定評価報告書の作成、鑑定評価額の表示
			不動産鑑定士 C'		・事例の収集及び整理、鑑定評価方式の適用等の支援
3	提携業者 (専門家)	(株)××調査会社 (株)□□調査会社 (株)■ ■ 建築事務所			・土壌汚染に関する調査 ・アスベストに関する調査 ・CADによる容積率のボリューム確認

「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針

目次

1	目的	13
2	適用範囲及び用語の定義	13
3	不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン	13
4	価格等調査ガイドラインの運用に当って	14
5	価格等調査の分類	14
	(1) 鑑定評価基準に則った鑑定評価	16
	(2) 鑑定評価基準に則らない価格等調査	16
	① 価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査	16
	② 価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査	17
6	鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針	17
	(1) 依頼目的	18
	(2) 公表・開示・提出	18
	① 調査価格等の公表	19
	② 調査価格等の依頼者以外の者への開示	19
	③ 成果報告書の依頼者以外の者への提出	19
	(3) 鑑定評価基準に則らない理由	20
	① 内部における使用にとどまるため	20
	② 鑑定評価基準に則ることができないため	20
	③ 公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさないため	21
	④ 開示・提出先の承諾を得られているため(ただし、公表されない場合に限る)	21
	⑤ 依頼目的、開示範囲又は公表の有無等を勘案した合理的理由があるため	22
7	業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付	22
8	鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の対応指針	23
	(1) 成果報告書のタイトル	23
	(2) 調査価格等の表題	23
	(3) 価格等の種類	23
	(4) 鑑定評価基準との主な相違点及び当該相違の合理的な理由	24
	(5) 成果報告書の記載内容	24
	(6) 成果報告書への署名押印	25
9	価格等調査に関与した不動産鑑定士について	25
	(1) 確定担当不動産鑑定士	25
	(2) 作成担当不動産鑑定士	25
	(3) その他の関与不動産鑑定士	26
10	適用時期	26

1 目的

本実務指針は、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。）に基づき、不動産鑑定士が価格等調査に関する業務（以下「価格等調査業務」という。）を行う場合の、当該価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実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

本実務指針の適用範囲及び用語の定義は、価格等調査ガイドラインと同様とする。

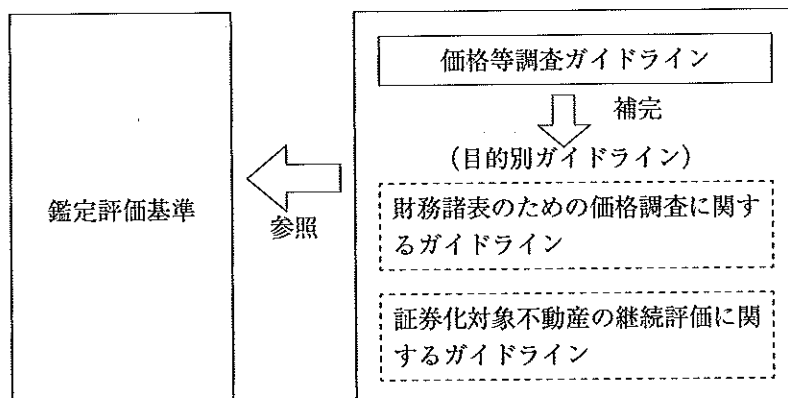
なお、本実務指針は、不動産鑑定士が行う価格等調査業務以外の業務及び不動産鑑定業者（他の業種を兼業している場合を含む。）に所属する不動産鑑定士以外の者が行う業務は対象としていないものの、当該業務の依頼者等に対して、不動産鑑定士が行う価格等調査と誤解されないことがないように留意する必要がある。

3 不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン

不動産鑑定評価基準（以下「鑑定評価基準」という。）は、不動産の鑑定評価を行うための統一の基準であり、いわば技術的な指針という性格を有している。これに対し価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、価格等調査を行うための業務の実施方法等を示すものであり、いわば手続き的な指針という性格を有していると考えられる。

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違を明確にすることが求められるとともに、一定の範囲で鑑定評価基準に従うことが義務づけられるなど、価格等調査ガイドラインは、鑑定評価基準を参照している場面も多いことから、これら相互の関係に対する十分な理解が必要となる。

<鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン>

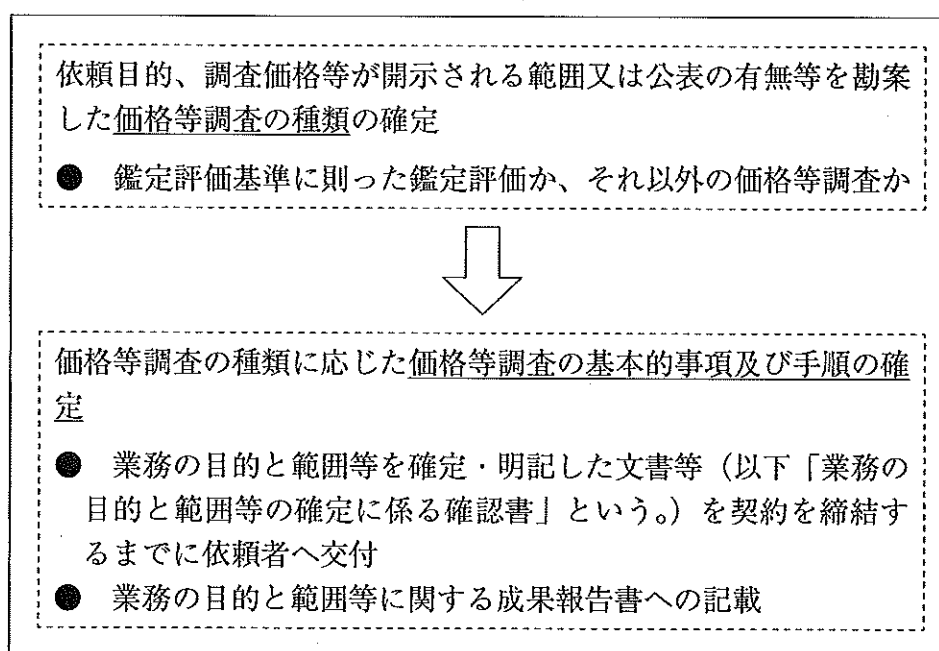


4 価格等調査ガイドラインの運用に当たって

価格等調査ガイドラインは、鑑定評価等業務として価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が当該価格等調査の目的と範囲等に関して依頼者との間で確定すべき事項及び成果報告書の記載事項等について定めるものであり、具体的な流れは以下のとおりである。

したがって、同ガイドラインの運用に当たっては、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勘案し、どのような価格等調査を行うかを判断することが重要である。

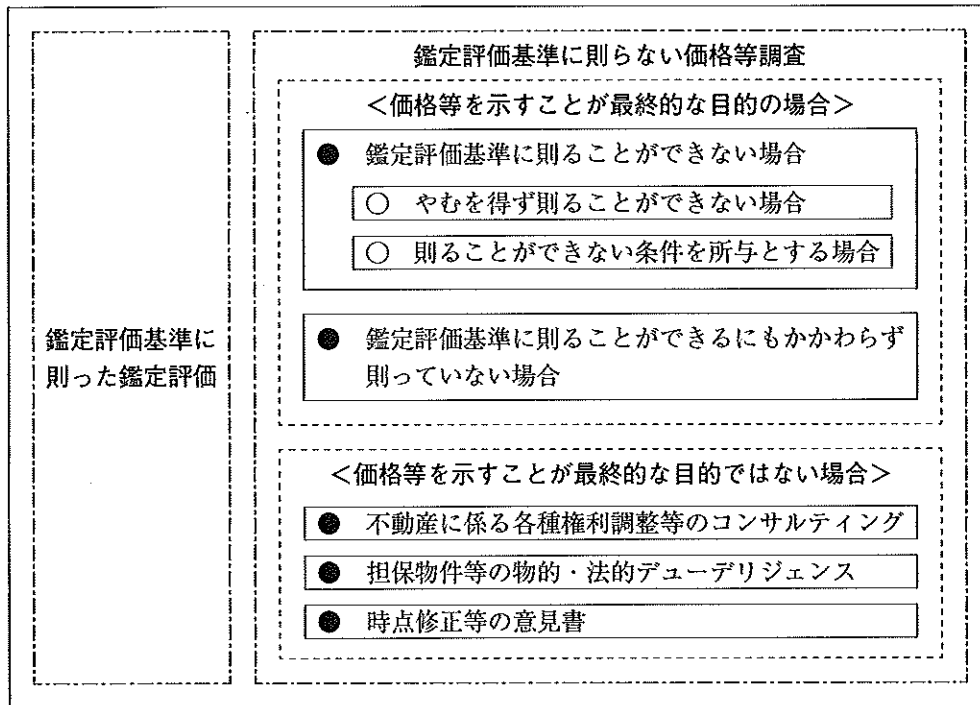
<価格等調査ガイドラインの運用>



5 価格等調査の分類

価格等調査の種類のうち、鑑定評価基準に則らない価格等調査は、鑑定評価基準に従っている程度、成果報告書の記載内容等に応じて様々な形態があるため、これらを網羅的に整理することは困難であるものの、鑑定評価基準に則った鑑定評価を含め、価格等調査を分類すると概ね以下のとおりである。

<価格等調査の分類>



このように、価格等調査は、鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査に大別されるが、この区分は、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という。）第3条第1項の業務（鑑定評価業務）と同条第2項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）との区分と一致しているものではなく、鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、同法第2条第1項に定めっているとおり「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務になることに留意する。

<(参考) 不動産の鑑定評価に関する法律>

(定義)

第二条 この法律において「不動産の鑑定評価」とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。

2 この法律において「不動産鑑定業」とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいう。

3 この法律において「不動産鑑定業者」とは、第二十四条の規定による登録を受けた者をいう。

(不動産鑑定士の業務)

第三条 不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価を行う。

2 不動産鑑定士は、不動産鑑定士の名称を用いて、不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる。ただし、他の法律においてその業務を行うことが制限されている事項については、この限りでない。

(1) 鑑定評価基準に則った鑑定評価

価格等調査ガイドラインによれば、「鑑定評価基準に則った」とは、鑑定評価基準の全ての内容に従って行われることをいうとされている。したがって、従来からの実務において「(不動産)鑑定評価書」という名称で発行されていた価格等調査がこれに該当する。

(2) 鑑定評価基準に則らない価格等調査

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 1. 価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査について」によれば、「価格等を示すことを最終的な目的としていなくても、価格等を求め、それを利用して不動産の利用、取引又は投資に関して相談に応じるなど、その業務の過程で価格等を示すものは価格等調査ガイドラインの対象とする価格等調査に含まれる。」とされていることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査は、①価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査と②価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査に分かれる。

なお、鑑定評価手法を適用して求めているか否か、単価で示しているか総額で示しているか、単一の価格等で示しているか幅で示しているか等にかかわらず、これらは「価格等を示す」に含まれると考えられる。

① 価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査

価格等を示すことが最終的な目的である価格等調査は、a. 鑑定評価基準に則ることができない価格等調査と、b. 鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない価格等調査に分けられる。

なお、これらは、鑑定評価基準に従っている程度、成果報告書の記載内容等によって、鑑定評価基準に則った鑑定評価に極めて近い場合もあれば、全く異なっている場合もあるため、鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違を明確にしておく必要がある。

a. 鑑定評価基準に則ることができない価格等調査

鑑定評価基準に則ることができない価格等調査は、さらに、(a) やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない価格等調査と、(b) 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく価格等調査に分けられる。

(a) やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない価格等調査

鑑定評価基準に則ることを要請されているにもかかわらず、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から、やむを得ず妥当と判断できない想定上の条件を付す場合の価格等調査が該当する。

(b) 鑑定評価基準に則ることができない条件を所与とする価格等調査

早期売却市場(特定価格を求める場合を除く。)や特定の資金調達条件を前提とするなど鑑定評価基準に定める価格等の種類と異なる概念の価格等を求める場合や、実現性又は

合法性が明確に確認できない想定上の条件を所与とする場合など、鑑定評価基準に則ることができない条件を所与とした場合の価格等調査が該当する。

b. 鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない価格等調査

適用可能な鑑定評価手法があるにもかかわらず限定して適用している場合や、土壤汚染やアスベスト等に係る価格形成要因への影響について独自調査を行うことなく考慮外とする場合など、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず則っていない場合の価格等調査が該当する。

② 価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査

価格等を示すことが最終的な目的ではない価格等調査は、さらに、a. 不動産に係る各種権利調整等のコンサルティングの中で価格等が表示される場合、b. 担保物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等が表示される場合、c. 時点修正等の意見書の中で価格等が表示される場合に分けられる。

a. 不動産に係る各種権利調整等のコンサルティングの中で価格等が表示される場合

共同ビル事業等の権利割合の調査で、権利割合を求める根拠として価格等が表示される場合が該当する。

b. 担保物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等が表示される場合

担保物件、売買物件等の物的・法的デューデリジェンスの中で価格等が表示される場合が該当する。なお、明らかに価格等を示すことが最終的な目的の場合には、前記①に該当することとなる。

c. 時点修正等の意見書の中で価格等が表示される場合

時点修正率や個別的要因格差率等に関する意見書、セカンドオピニオンやレビューと呼ばれる審査支援業務等の中で価格等が表示される場合が該当する。

6 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針

価格等調査は、本来、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきであるが、不動産を取り巻く環境の変化や様々な社会的ニーズにより、必ずしも鑑定評価基準に則らなくてもいい場合もあり、実務上も多く実施されている。

鑑定評価基準に則らない価格等調査が行われてきた最大の理由としては、時間や報酬等の制約があげられるが、そのレベル感は、鑑定評価基準に従っている程度、成果報告書の記載内容等によって様々な形態がある。

しかしながら、成果報告書がどのように利用され、その結果がどのように依頼者又は依頼者以外の者に影響を及ぼしているかについて、価格等調査の要請があった際に、不動産鑑定業者として必ずしも十分に把握してこなかったとも考えられる。

鑑定評価制度に精通している依頼者を除けば、一般的な依頼者は、不動産鑑定士の名称を用いて行われる価格等調査はいずれも鑑定評価と認識している場合も多いと考えられ、結果として第三者説明用として利用されてきた場合も多かったものと思われる。

したがって、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、時間や報酬等の制約にかかわらず、以下の点をあらかじめ明確にし、依頼者と合意した上で、適切な価格等調査の基本的事項や手順を定める必要がある。このことは、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合であっても同様である。

なお、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書には、調査価格等の近傍に「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」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨」を記載することについても、併せて依頼者と合意しておく必要がある。

(1) 依頼目的

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 3) 公表される第三者又は開示・提出先に大きな影響を与えると判断される場合について」にあるとおり、法令等により鑑定評価基準に則った鑑定評価が義務づけられている場合や、公表される第三者又は開示・提出先に大きな影響を与えると判断される場合もあることから、依頼目的は、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かを判断するに当たって、極めて重要な事項となる。

したがって、単に「売買」「賃貸借」「担保評価」「資産評価」等形式上の依頼目的のほか、依頼の背景を含めてできる限り詳細に把握する必要がある。

なお、依頼者の事情により、必ずしも詳細な依頼目的が開示されない場合もあるため、その場合には、公表・開示・提出の見込みも含めて慎重に対応する必要がある。

(2) 公表・開示・提出

調査価格等の公表若しくは依頼者以外の者への開示又は成果報告書の依頼者以外の者への提出は、価格等調査の成果が依頼者以外に利用されることを意味するものであることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かを判断するに当たって、極めて重要な事項となる。

また、当初、公表・開示・提出の予定がない場合でも、後日、情報公開請求や訴訟等で公表・開示・提出される場合もあることから、前記(1)の依頼目的と併せて、それらの可能性について、依頼者に確認する必要がある。

特に、価格等調査ガイドラインによれば、鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合で、価格等調査終了後に、調査価格等について公表される場合や開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示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、不動産鑑定士の承諾を得

る必要があるとされているが、価格等調査の基本的事項や手順の如何によっては、承諾すべきでない場合もあることに留意する。

① 調査価格等の公表

調査価格等が公表される場合には、依頼者以外の不特定多数の者が当該調査価格等を様々な形で利用することができることとなるが、その基礎となる価格等調査の基本的事項や手順の全てについて公表されることは稀であるため、利用者の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。公表方法を例示すれば、以下のとおりである。

- 財務諸表への注記（会計上の要請の場合）
- 資産運用報告等各種開示資料への掲載（証券化対象不動産の場合）

② 調査価格等の依頼者以外の者への開示

調査価格等の開示とは、依頼者に提出した成果報告書等（ドラフト等価格等調査作業の過程で提出したものを含む。）を提示し内容を見せることのほか、当該成果報告書等のコピーの提供や当該成果報告書等の内容を依頼者が別途加工して提示することも含まれると考えられる。

調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合には、開示先の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。

ただし、価格等調査ガイドラインによれば、開示先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともよいとされているが、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該開示先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が開示先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へ記載する必要がある。

依頼者以外の開示先を例示すれば、以下のとおりである。

- 取引の相手先、親会社（売買、賃貸借等の場合）
- 監査法人又は公認会計士（会計上の要請の場合）
- 監査法人又は公認会計士、弁護士、金融機関、投資家（証券化対象不動産の場合）

③ 成果報告書の依頼者以外の者への提出

成果報告書を依頼者以外の者へ提出する場合は、一般的に、当該成果報告書が第三者証明用として用いられる場合が多いことから、提出先の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきである。

ただし、価格等調査ガイドラインによれば、提出先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともよいとされているが、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該提出先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるために

も、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が提出先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へ記載する必要がある。

依頼者以外の提出先を例示すれば、以下のとおりである。

- 取引の相手先、親会社（売買、賃貸者等の場合）
- 親会社（会計上の要請の場合）
- 税務署（売買、賃貸借等に係る税務証明の場合）
- 裁判所（訴訟の場合）
- 管財人又は弁護士、債権者（会社更生法、民事再生法等の場合）
- 債権者（金融機関、ゼネコン等）（担保評価の場合）
- 金融機関、投資家（証券化対象不動産の場合）

（3）鑑定評価基準に則らない理由

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、前記（1）、（2）を踏まえて、鑑定評価基準に則らない理由が明確である必要がある。価格等調査ガイドライン「I. 4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格等調査の峻別等」の①から⑤のそれぞれについて、鑑定評価基準に則らない理由の具体例を例示すれば、次のとおりである。

なお、鑑定評価基準に則らない理由は、以下の場合に限られないことから、案件に即して適切に判断する必要がある。

① 内部における使用にとどまるため

一概に内部における使用といっても、概略の価格水準を把握できればよい場合もあれば、重要な資産の取引等にかかる意志決定の資料として使用される場合もあるなど、その使用方法は様々であるため、依頼目的を勘案の上、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が、依頼者の内部の使用にどのような影響を与えるかについて慎重に判断する必要がある。

なお、内部における使用にとどまる場合とは、調査価格等や成果報告書が依頼者以外へ開示されない場合であるが、外部監査人、顧問弁護士等当然に依頼者内部の情報を知りうる立場の者に開示される場合には、内部利用に準じて取扱うことができるとされている。ただし、このような場合であっても依頼者以外の者への開示先（予定を含む。）として、あらかじめ確認しておく必要がある。

- 売買、賃貸借等に係る内部検討資料のため
- 担保評価の支援のため

② 鑑定評価基準に則ることができないため

鑑定評価基準に則ることができない場合として、a. やむを得ず鑑定評価基準に則ることが

できない場合と、b. 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合に分けられる。

a. やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合

やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合は、極めて限定的なものである。なお、この場合には、鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたものとして取扱うことができると考えられる。

●価格等調査の時点において、現在造成工事中又は建築工事中の工事が完了したものであるが、検査済証の交付又は仮使用の承認を得ていないため。

b. 鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合

鑑定評価基準に則ることができない前提条件に基づく場合は、一般的に、実現性又は合法性が確認できず、また、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがある場合も多いことから、このような場合の価格等調査は、原則として、内部の使用にとどまる場合に限定すべきである。

●価格等調査の時点において、提示の計画どおり、当該造成工事又は建築工事が完了したものであるが、当該造成工事又は建築工事が未着手であり、かつ、開発許可又は建築確認等行政上の手続きも未了であることから、実現性・合法性が確認できないため。

●早期売却を前提とした価格を求めるため（特定価格を求める場合を除く）。

③ 公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさないため

価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「I. 3. 3) 公表される第三者又は開示・提出先に大きな影響を与えると判断される場合について」に記載されている場合以外で、公表・開示・提出される第三者の判断に大きな影響を及ぼさないかどうかを、不動産鑑定士が判断することは一般的には困難な場合が多いと考えられるので、当該判断は、依頼者による判断を踏まえて検討する必要がある。

●企業会計上重要性が乏しいと判断された資産であるため。

④ 開示・提出先の承諾が得られているため（ただし、公表されない場合に限る。）

開示・提出先の承諾が得られている場合であっても、依頼目的を勘案の上、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が、開示・提出先の判断にどのような影響を与えるかについて慎重に判断する必要がある。

●取引予定先との打合せの参考資料の位置づけにとどまり、概ねの価格水準を把握することが目的であるため。

⑤ 依頼目的、開示範囲又は公表の有無等を勘案した合理的な理由があるため

公表・開示・提出される場合であって、かつ、鑑定評価基準に則ることができるにもかかわらず、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行うことができる合理的理由は、価格等調査ガイドライン運用上の留意事項「Ⅰ. 3. 4)」「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」等を勘案して合理的な理由がある場合について」にある場合や、「財務諸表のための価格調査に関するガイドライン」、「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」に従っている場合などに限定されることが考えられる。

- 昨年行った鑑定評価の再評価であり、価格形成要因に重要な変化がないため。
- 国土交通省が定める「財務諸表のための価格調査に関するガイドライン」に従っているため。
- 国土交通省が定める「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」に従っているため。

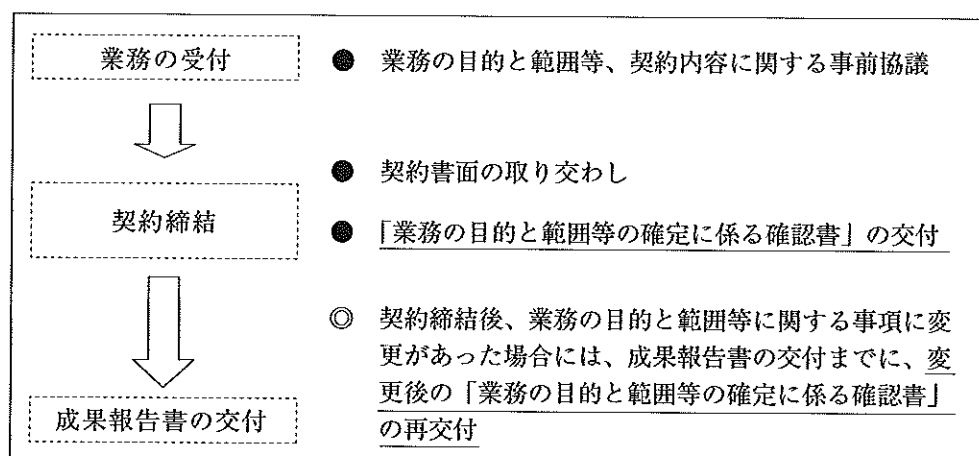
7 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付

業務の目的と範囲等については、契約の締結までに必ずしも全ての内容を確定できるとは限らず、現地調査等を踏まえ変更になる場合も多いことから、成果報告書の交付までに最終的な変更後の「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を再交付することとなる。

なお、契約の締結までに交付する「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」は、その内容が、一般的な業務委託契約で定める事項も含まれていることから、原則として、契約書面の取り交わしと同時に行うべきである。

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」交付の流れは、概ね以下のとおりである。

<「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」交付の流れ>



8 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の対応指針

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書は、依頼者又は開示・提出先に誤解を与えないよう、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の成果報告書との違いを明確にする必要がある。

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の記載内容は、鑑定評価基準に従っている程度に応じて様々な形態が想定されるため、網羅的にそれらの対応指針について示すことは困難であるが、鑑定評価基準に則った鑑定評価との違いを明確にすべき主なものをあげれば、以下のとおりである。

(1) 成果報告書のタイトル

鑑定評価基準に則らない価格等調査であっても、「対象不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示」している場合には、鑑定法上では鑑定評価業務となることから、その場合の成果報告書は、名称の如何にかかわらず鑑定法第39条第1項の鑑定評価書の取扱いとなる。

しかしながら、従来からの実務慣行上は、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の成果報告書のタイトルを「(不動産) 鑑定評価書」としていた場合が通例であったことから、当該実務慣行を踏襲し、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書については、「(不動産) 鑑定評価書」との違いを明確するために、成果報告書のタイトルには「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「(不動産) 鑑定評価書」に類似した書面の名称（「鑑定調査書」、「価格評価書」、「簡易鑑定書」、「概算評価書」等）を用いず、「(調査件名付) 調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等のタイトルにすることとする。

(2) 調査価格等の表題

「(不動産) 鑑定評価書」における調査価格等の表示である「鑑定評価額 ○○○円」との違いを明確するために、調査価格等の表題には「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「鑑定評価額」に類似した名称（「鑑定調査額」、「価格評価額」、「簡易鑑定額」、「概算評価額」等）を用いず、「調査価格」、「調査価額」、「意見価格」等の表題とするものとする。

なお、価格等調査ガイドラインによれば、調査価格等の近傍に「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」と「成果報告書に記載された以外の目的での使用及び記載されていない者への調査価格等の開示は想定していない旨」を記載することが義務づけられている。

(3) 価格等の種類

鑑定評価基準で定義付けされた価格等の種類に基づく調査価格等を適正に示すには、鑑定評価基準に則る必要があることから、鑑定評価基準に則らない価格等調査においては「正常価格」

「特定価格」等の用語を用いずに、「収益還元法により算出した価格」など、どのような方法で価格等を求めるのかについて記載するものとする。

ただし、鑑定評価基準に則ることを要請されているにもかかわらず、やむを得ず鑑定評価基準に則ることができない場合は、鑑定評価基準に則った鑑定評価に準じたものとして考えられるため、鑑定評価基準で定義付けされた価格等の種類を用いることができるものとする。

(4) 鑑定評価基準との主な相違点及び当該相違の合理的な理由

価格等調査ガイドラインによれば、成果報告書には、鑑定評価基準に定める「基本的事項」及び「鑑定評価の手順」との主な相違点と依頼目的、調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等に照らした当該相違の合理的な理由の記載が義務づけられている。

この、「当該相違の合理的な理由」は、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）を依頼者又は開示・提出先が負うことが認識されているかという観点から、案件に即して記載する必要がある。

(5) 成果報告書の記載内容

一般的に、報酬の如何によって成果報告書の記載内容が異なる傾向にあることから、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に定める鑑定評価報告書の記載事項との相違を含め、業務開始前に、成果報告書のアウトプットイメージを依頼者に提示の上、その内容の確認をとることが望ましい。

なお、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の成果報告書の記載事項は、鑑定法第39条第1項に基づく同法施行規則第38条の記載事項（以下「法定記載事項」という。）に最低限従う必要があるが、価格等調査ガイドラインに定める成果報告書の記載事項に従っていれば、実質的には法定記載事項を満たすことになると考えられる。

<(参考) 不動産の鑑定評価に関する法律施行規則>

(鑑定評価書の記載事項等)

第三十八条 法第三十九条第一項に規定する国土交通省令で定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- 1 その不動産の鑑定評価の対象となつた土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利（以下この条において「対象不動産等」という。）の表示
- 2 依頼目的その他その不動産の鑑定評価の条件となつた事項
- 3 対象不動産等について、鑑定評価額の決定の基準とした年月日及びその不動産の鑑定評価を行なつた年月日
- 4 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- 5 その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等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及びその内容

<(参考) 価格等調査ガイドラインによる成果報告書への記載事項 (項目のみ)>

1. 調査価格等
2. 依頼者及び成果報告書の提出先
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
4. 価格等調査の基本的事項
5. 価格等調査の手順
6. 価格等調査を行った年月日
7. 利害関係等
8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名

(6) 成果報告書への署名押印

鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、鑑定法上の鑑定評価に該当する価格等調査の成果報告書には、同法第39条第2項に従い、当該価格等調査に関与した不動産鑑定士が署名押印しなければならないことに留意する。

9 価格等調査に関与した不動産鑑定士について

価格等調査に関与した不動産鑑定士（以下「関与不動産鑑定士」という。）は、以下のとおり分類される（不動産鑑定士の役割分担については「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」参照）。

なお、確定担当不動産鑑定士と作成担当不動産鑑定士は、価格等調査ガイドライン上の役割分担の違いによる区分であり、当該名称を成果報告書で記載することが義務づけられているものではない。

(1) 確定担当不動産鑑定士

確定担当不動産鑑定士は、業務の目的と範囲等を確定する不動産鑑定士であることから、実務上は「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の内容を確定することとなる。

一般的に、業務の目的と範囲等の確定は、価格等調査に係る業務の受付事務を通じて行われることとなるため、受付事務を行う不動産鑑定士が業務の目的と範囲等を確定する場合には、当然に確定担当不動産鑑定士となる。

一方、当該受付事務は、必ずしも確定担当不動産鑑定士が行うとは限らないことから、その場合に当該受付事務を行う者は、確定担当不動産鑑定士を通して業務の目的と範囲等を確定することとなる。

(2) 作成担当不動産鑑定士

作成担当不動産鑑定士とは、成果報告書の作成を担当する不動産鑑定士であり、確定担当不動産鑑定士と同一の場合もあればそうでない場合もある。また、1人の場合もあれば複数の場合もある。

なお、価格等調査ガイドラインによれば、価格等調査終了後公表されることとなる場合や開示範囲が拡大する場合には作成担当鑑定士の承諾が必要とされているが、複数の作成担当鑑定士が関与している場合には、いずれか1人の承諾があればいいものとする。

(3) その他の関与不動産鑑定士

上記(1)、(2)のほかに、総括不動産鑑定士や価格等調査の一部に関与する不動産鑑定士が想定される。

なお、総括不動産鑑定士が、確定担当不動産鑑定士や作成担当不動産鑑定士となる場合もある。

10 適用時期

本実務指針は、平成22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。

以上

価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針

目 次

1	目的	29
2	適用範囲及び用語の定義	29
3	契約書作成の意義	29
4	契約書作成に関する基本指針	30
5	価格等調査業務の契約に係る法的解釈	30
6	契約書の作成時期	30
7	契約書に記載すべき事項	31
8	不当廉売に関する独占禁止法の規定	31
9	適用時期	31
	〈参考〉標準モデルの提供について	32
	〈別紙〉価格等調査業務依頼書兼承諾書	34

1 目的

本業務指針は、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。）に基づき、不動産鑑定士が価格等調査に関する業務（以下「価格等調査業務」という。）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が依頼者と取り交わす契約書の作成に関する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

本業務指針の適用範囲及び用語の定義は、価格等調査ガイドラインと同様とする。

なお、本業務指針は、不動産鑑定士が行う価格等調査業務以外の業務及び不動産鑑定業者（他の業種を兼業している場合を含む。）に所属する不動産鑑定士以外の者が行う業務は対象としていないものの、当該業務の依頼者等に対して、不動産鑑定士が行う価格等調査と誤解されることがないように留意する必要がある。

3 契約書作成の意義

一般的に、契約とは、書面であるか口頭であるかにかかわらず、相対立する意思表示の合致によって成立する法律行為であり、契約書とは、名称の如何にかかわらず、契約当事者間において契約の成立を証明する目的で作成される文書をいうものである。

価格等調査業務の契約については、従来から、国や地方公共団体等の公共依頼については、依頼者が提供する契約書に基づき契約を締結して業務が行われてきたものの、民間依頼については、口頭又は差入方式の依頼書の受領のみによって事実上契約が成立し業務が行われてきた場合が多かった。

しかしながら、昨今の価格等調査業務にかかる社会的ニーズの多様化に伴い、例えば不動産の証券化や財務諸表作成の目的の鑑定評価においては、その結果が投資家をはじめとする不特定多数の者に開示され投資等の判断材料として利用されるなど、その利用者が拡大している。また、鑑定評価書と鑑定評価書以外の調査報告書等の成果物における業務内容の相違の理解不足なども見受けられる。

したがって、契約当事者の誤解や紛争の発生を未然に防ぐためにも、契約書の取り交わしを促進

することが重要となってきた。このことは、依頼者が安心して価格等調査業務を依頼できる環境を整備するとともに、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士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。

4 契約書作成に関する基本指針

価格等調査ガイドラインにおいて、不動産鑑定業者は、業務の目的と範囲等を確定した文書等（以下「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」という。）を価格等調査業務の契約の締結までに依頼者に交付することが義務づけられたところである。

一般的な業務委託契約書においては、業務の目的や内容は当然に契約書において定めるべき事項であり、この「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」はそれらを包含した内容となっている。

そもそも契約行為は、書面で行われることが義務づけられているものではないが、事実上、契約内容の一部を「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」として作成することが義務化されることから、これと併せて契約書を作成することの合理性が認められるところである。

したがって、不動産鑑定士が価格等調査業務を行うに当たっては、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者は、原則として依頼者と契約書を取り交わすものとする。

5 価格等調査業務の契約に係る法的解釈

価格等調査業務は、不動産の鑑定評価に関する法律に定める法律行為をなすものであり、医師、弁護士、公認会計士等の職業専門家の業務と同様、一定の行為について責任を負うものである。したがって、その仕事の結果が必ずしも依頼者の意図に沿わないこともあるため、建築請負のように仕事の完成が目的となる請負契約にはなじまないと考えられる。

また、印紙税法上、「不動産の鑑定評価契約は、委任契約に該当することから請負に関する契約書（第2号文書）その他いずれの課税物件にも該当しないため印紙税の課税義務はない。（「書式500 例解印紙税（税務研究会出版局）」第180例参照）」とされている。

したがって、鑑定評価業務を含む価格等調査業務は、有償委任契約と解することができる。

6 契約書の作成時期

業務の目的や内容、契約当事者双方の責任範囲等は、業務開始前に契約当事者が了解しておく事項であるため、価格等調査業務に関する契約書は、当該業務の開始に先立って作成されなければならないと考えられる。

7 契約書に記載すべき事項

契約書に記載する事項を一概に定めることはできないが、専門職業家である不動産鑑定士としての責務や依頼者を含む利用者保護の観点から、価格等調査業務の契約書に記載する事項としては、対象となる不動産、業務の目的、業務の内容、契約当事者の責務、納期、報酬額とその支払方法、秘密保持、契約解除、損害賠償、再委託、管轄裁判等に関する事項のほか、不動産鑑定士の独立性が担保されるべき旨や損害賠償保険の付保等が考えられる。

一方、これらの事項の一部については、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」として別途依頼者に交付することとなっているため、契約書に記載する事項については、これとの重複に留意する必要がある。

なお、継続的な取引関係にある依頼者との間においては、上記の内容のうち、共通事項を基本契約として定め、案件ごとの個別事項を個別契約として定める方法も考えられる。

8 不当廉売に関する独占禁止法の規定

不公正な取引方法は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（いわゆる独占禁止法）」第19条で禁止されている行為であり、「自由な競争が制限されるおそれがあること」、「競争手段が公正とはいえないこと」、「自由な競争の基盤を侵害するおそれがあること」といった観点から、公正な競争を阻害するおそれがある場合に禁止されている。

この不公正な取引方法については、「不公正な取引方法（昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号）」においてその内容を指定しているが、不当廉売については、同第6項において「正当な理由がないのに商品又は役務をその供給に要する費用を著しく下回る対価で継続して供給し、その他不当に商品又は役務を低い対価で供給し、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあること」と規定している。

独占禁止法の目的は、公正かつ自由な競争を維持・促進することであり、事業者が創意工夫により良質・廉価な商品を提供し一般消費者の利益を確保するものである。

したがって、不動産鑑定業者が効率性によって達成した低価格（報酬）を提供することは望まれるものの、採算を度外視した低価格（報酬）を設定することで他の不動産鑑定業者の活動を妨げることは、正常な競争手段とはいえず、独占禁止法上禁止されていると考えられるため、十分に留意する必要がある。

9 適用時期

本業務指針は、平成22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。

(参 考) 標準モデルの提供について

(1) 標準モデルの作成目的

契約書に記載される内容は、基本的には、契約当事者双方による交渉を踏まえて合意されるものであるが、不動産鑑定業者ごと又は案件ごとに、それぞれ異なる契約書が作成されることは、その内容の確認や合意手続き等、契約当事者双方の事務手続きがはなはだ非効率になることが想定される。

したがって、社団法人日本不動産鑑定協会（以下「当協会」という。）においては、本業務指針で示された内容が適切に実務で運用されるために、弁護士による確認を踏まえ、専門職業家としての責務、依頼者保護の観点、従来からの実務慣行等を総合的に勘案した標準モデルを提供することとした。

(2) 標準モデルの位置づけ

標準モデルは、前記のとおり契約当事者双方の事務手続きが効率的に行われることを目的として当協会が推奨するものであるため、多くの不動産鑑定業者が利用することが望ましいと考えられる。

ただし、必ずしも標準モデルの利用を義務づけるものではないため、当該標準モデルを加工して契約当事者双方が記名・押印する形式の契約書を作成すること、継続的な取引関係にある依頼者との間において基本契約書と個別契約書を分けて作成すること、別途依頼者から提供された契約書によって契約を行うこと等を妨げる趣旨ではないことに留意する。

なお、標準モデルは、価格等調査業務以外の業務には対応していないものの、当該業務を行う場合には、当該標準モデルを参考に適宜契約書を作成することが望ましいと考えられる。

(3) 標準モデルの作成方針

契約書は、合意すべき内容を記載した書面に契約当事者双方が記名・押印のうえ、1部ずつ持ち合うという形式が一般的であるが、以下の点を考慮して、「依頼書の受領－承諾書の提出」という形式を標準とした「依頼書兼承諾書」（別紙「価格等調査業務依頼書兼承諾書」参照）としてモデルを作成することとした。

- ① 契約当事者双方が1つの契約書に記名・押印する手続きは、契約当事者双方の社内決裁等で相当程度時間がかかることが予想され、一般的な価格等調査業務の実施期間を勘案すると非効率になる可能性があること。
- ② 差入方式の依頼書については、従来から実務上も行われており、このような実務慣行を可能な限り踏襲することが、依頼者及び不動産鑑定業者双方の契約事務において過度の負担増にならないと考えられること。

(4) 標準モデル

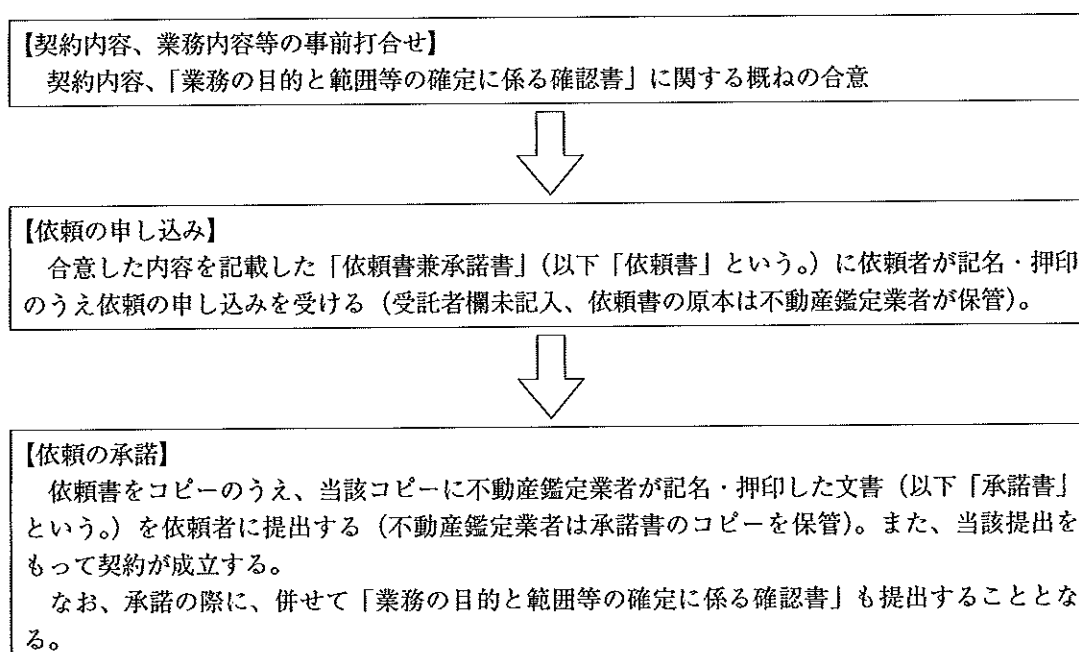
提供する標準モデルの「依頼書兼承諾書」は、①業務ごとの個別の内容（業務の種類、対象不

動産の概要、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を別途提出する旨、再委託、業務納期、委託報酬、支払方法、発行部数、特記事項）と②業務を行うに当たり契約当事者双方が遵守すべき共通事項としての「価格等調査業務標準委託約款」から構成される。

この「依頼書兼承諾書」については、事務手続き上の煩雑さ（複数枚にすることによる袋綴じ、割印等の手続き）を防ぐ観点からは、A3用紙1枚又はA4用紙両面コピー1枚で作成することが望ましいと考えられる。

(5) 「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れ

「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れは、以下のとおりである。



以上

(別紙) 価格等調査業務依頼書兼承諾書

価格等調査業務依頼書兼承諾書

様

価格等調査業務標準委託約款に基づき、下記のとおり価格等調査業務を依頼します。

平成 年 月 日

(委託者)

印

記

1 業務の種類	<input type="checkbox"/> 鑑定評価基準に則った鑑定評価 <input type="checkbox"/> 鑑定評価基準に則らない価格等調査 ()	
2 対象不動産の概要	<input type="checkbox"/> 所在・地番	
	土地目	
	地数量	m ²
	<input type="checkbox"/> 家屋番号	
建物	構造・用途	
	物数量	延 m ²
3 業務の目的と範囲等の確定	受託者は、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書を、本依頼の承諾に際して委託者に別途提出すること。	
4 再委託	<input type="checkbox"/> 再委託は行わないこと。 <input type="checkbox"/> 再委託を行う場合には、再委託先、再委託業務の範囲等についてあらかじめ当社の承諾を得ること。	
5 業務納期	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> その他 ()	
6 委託報酬	<input type="checkbox"/> 円 (税込み) + 実費 <input type="checkbox"/> その他 ()	
7 支払方法	<input type="checkbox"/> 銀行振込による	
	支払条件 ()	
	支払時期 ()	
	<input type="checkbox"/> その他 ()	
8 発行部数	<input type="checkbox"/> 正本 部 <input type="checkbox"/> 副本 部 <input type="checkbox"/> その他 ()	
9 特記事項		

上記のとおり、承諾致します。

なお、業務開始後において、提供された資料、現地調査等の結果により、業務の種類の変更、業務納期の延長又は報酬の変更の可能性があることをあらかじめ了承願います。

平成 年 月 日

(受託者)

印

価格等調査業務標準委託約款

(総則)

第1条 本業務委託約款は、委託者（以下「甲」という。）及び受託者（以下「乙」という。）が、乙が不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項又は第2項に定める業務として価格等調査業務（不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査に関する業務をい、以下「本業務」という。）を行うにあたり締結する契約（以下「本契約」という。）について必要な事項を定めるものである。

(契約の成立)

第2条 甲が乙に対して依頼書を提出して依頼し、乙がそれを承諾したときに、依頼書兼承諾書（以下「本契約書」という。）記載の内容で本契約が成立する。

(業務の目的と範囲等の確定)

第3条 乙は、甲に対し、本契約締結時に、国土交通省が定める「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」に基づき確定した「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（以下「確認書」という。）」を交付しなければならない。なお、調査等により確認書記載の事項に変更が生じたときには、乙は、変更事項に対応して変更された確認書を再度交付するものとする。

(責務)

第4条 甲及び乙は、日本国の法令を遵守し、信義を重んじ、誠実に本契約を履行する。
2 甲及び乙は、乙が本業務を遂行するにあたり、次に掲げる責務を遵守しなければならない。
(1) 甲は、乙に対して、本業務を遂行するために必要となる資料、情報等を遅滞なく提供し、現地調査が支障なく行われるよう協力しなければならない。また、本業務が証券化対象不動産に係る場合であって、甲がエンジニアリング・レポートを別途依頼する場合には、発注後すみやかにその仕様を乙に開示しなければならない。
(2) 甲は、乙に対して、専門職業家としての独立性や客観性を損なう恐れのある働きかけを行ってはならない。
(3) 乙は、本業務を、社団法人日本不動産鑑定協会の会員であって、かつ、本業務が証券化対象不動産に係る場合には同協会が実施する証券化研修等を修了している不動産鑑定士に担当させなければならない。
(4) 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって本業務を遂行し、本業務の成果として鑑定評価書を作成し、甲又は甲の指定する者に対して交付しなければならない。
(5) 乙は、本業務の内容、進捗状況等について甲から説明を求められたときは、誠意をもって対応しなければならない。

(免責事項)

第5条 甲は、本業務の特性を鑑み、次に掲げる事項について了承する。
(1) 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びに甲が乙に提供した資料に基づいて行われるものであり、その事実関係、内容等について乙が明示的又は黙示的に保証するものではないこと。
(2) 対象不動産の確認は、目視の範囲において外観から調査するものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、鑑定評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしていること、かつ、将来それらの存在が判明したとしても乙が責任を負うものではないこと。
(3) 本業務の結論として提示する鑑定評価額等は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではないこと。

(地位の承継)

第6条 甲は、あらかじめ乙の承諾を得て、その地位を承継することができる。

(業務種類の変更)

第7条 乙は、業務開始後の調査等により必要が生じた場合には、甲の承諾を得て、本契約の業務の種類を変更することができる。

(業務の納期の変更)

第8条 乙は、やむを得ない事由がある場合には、甲の承諾を得て納期を延期することができる。

(再委託)

第9条 乙は、本業務の全部（対象不動産が複数ある場合には各対象不動産ごとに全部か一部かを判断する。以下同じ。）を一括して第三者に再委託してはならない。なお、本業務の一部を第三者に再委託するときは、再委託の前に詳細を示して、甲の承諾を得なければならない。
2 前項の規定は、乙がコピー、ワープロ、印刷、製本等の軽微な業務を再委託しようとするときは、適用しない。

(業務の完了)

第10条 本業務は、乙が甲に対して、鑑定評価書等の成果報告書を交付することにより完了する。ただし、業務完了後であっても、乙は、甲に対して、本業務の内容に関する正当な問い合わせに対応しなければならない。

(委託報酬の支払い)

第11条 本業務の委託報酬は本契約書に定める額とする。ただし、乙の業務遂行にあたって、本契約成立時に予測できない事情が生じた場合には、甲乙協議の上、委託報酬を増減することができる。
2 甲は、前項の委託報酬を、本契約書に定める時期に、乙の指定する方法で支払うものとする。

(鑑定評価書等の取扱い)

第12条 甲は、鑑定評価書等の全部又は一部を、第3条で定める確認書に記載する目的および利用方法以外に使用してはならない。ただし、あらかじめ文書等で乙の承諾を得た場合にはこの限りではない。

(秘密保持)

第13条 乙は、不動産の鑑定評価に関する法律第38条に基づき、甲の承諾がある場合又は正当な理由がある場合を除き、本業務を遂行するにあたって知り得た秘密（以下「本件秘密情報」という。）を第三者に漏らしてはならない。
2 前項の正当な理由には、以下の事項が含まれるものとする。
(1) 甲より開示されるまでに既に乙が本件秘密情報を保有していたとき
(2) 本件秘密情報が甲より開示されるまでに既に公知であったとき
(3) 乙が甲より本件秘密情報の開示を受けた後、乙の責めによらずに公知となったとき
(4) 乙が法令により本件秘密情報を開示する義務を負うとき、又は法律上権限ある官公署により当該情報の開示を命じられたとき
(5) 第9条に基づき、再委託を行ったとき

(個人情報の取扱い)

第14条 乙は、本業務に関して知り得た個人情報を、本業務以外に使用してはならない。

(甲による合意解約)

第15条 甲は、いつでも、甲乙協議の上、本業務の終了した部分に相応する委託報酬額を支払って、本契約を解約することができる。

(乙による合意解約)

第16条 乙は、次の各号に該当するときは、本契約を解約することができる。
(1) 天災その他不可抗力により本業務の履行ができないと認められる時
(2) 対象不動産の確認が困難な場合等、本業務の履行ができないと認められる時
(3) 甲の行為により本業務の履行ができないと認められる時
(4) 甲が本契約の解約に同意した時
2 乙は、本業務の開始後において、前項の規定により本契約を解約した時は、本業務の終了した部分に相応する委託報酬を請求することができる。

(契約の解除)

第17条 甲又は乙は、相手方が本契約に違反し、その違反により契約の目的を達成できないことが明らかとなったと認められる時には、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第18条 甲又は乙は、債務不履行により損害が生じた場合には、相手方に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
2 乙が前項の損害賠償責任を負う場合、乙が本業務を行うにつき善意でかつ過失がないときは、前項の規定にかかわらず、本業務の委託報酬額の2倍をその責任限度額とする。

(損害保険の付保)

第19条 乙は、業務の遂行にあたり、可能な限り賠償責任保険を付するものとする。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する紛争については、日本法に準拠するものとし、その専属的合意管轄裁判所は、____地方裁判所とする。

(その他)

第21条 本契約に定めのない事項は、法令、慣習に従い甲乙誠意を持って協議するものとする。

社団法人日本不動産鑑定協会（平成21年9月1日作成）

不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針

目 次

1	目的	39
2	適用範囲及び定義	39
3	本業務指針の構成	39
4	業務実施全般	40
5	価格等調査業務の受託	40
6	価格等調査業務の実施	41
7	品質管理	41
8	情報管理	41
9	適用時期	42
	〈別紙1〉業務過程における本業務指針の構成	43
	〈別紙2〉受託審査項目例	44
	〈別紙3〉成果報告書等審査項目（例示）	45

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^{※1}した価格等調査業務（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。

なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から受託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託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託
- (3) 価格等調査業務の実施

1 財務諸表の作成若しくは企業会計に関連した業務とは、国土交通省が定めた「財務諸表のための価格調査に関するガイドライン」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託

- (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を、原則として受付担当者^{※4}以外の者が審査し、不適切と判断されるものは業務を謝絶するものとする。
- (2) 受託審査に当たっては、あらかじめ文書化された基準^{※5}を定めることとし、それにより受託の適否を判定する。
- (3) 受託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示した書面（「確認書」）を交付するものとする。
- (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も行うこととする。

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、日本不動産鑑定協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 受付担当者は、必ずしも確定担当不動産鑑定士とは限らない。その場合には、業務の目的と範囲等の確定は、確定担当不動産鑑定士を通して行うこととなる。

5 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。

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}に関わるすべ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) 業務受託後に依頼者等から成果報告書の提出に先がけて価格等の提示を求められた場合には、あらかじめ定められた手続きに従って対応するものとする。ただし、前提条件や資料が整わない段階における価格等の提示要請に対しては十分な留意が必要である。

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（この場合の審査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。

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

6 総括不動産鑑定士は、依頼者に提出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。

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。

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。
- (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。

9 適用時期

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。

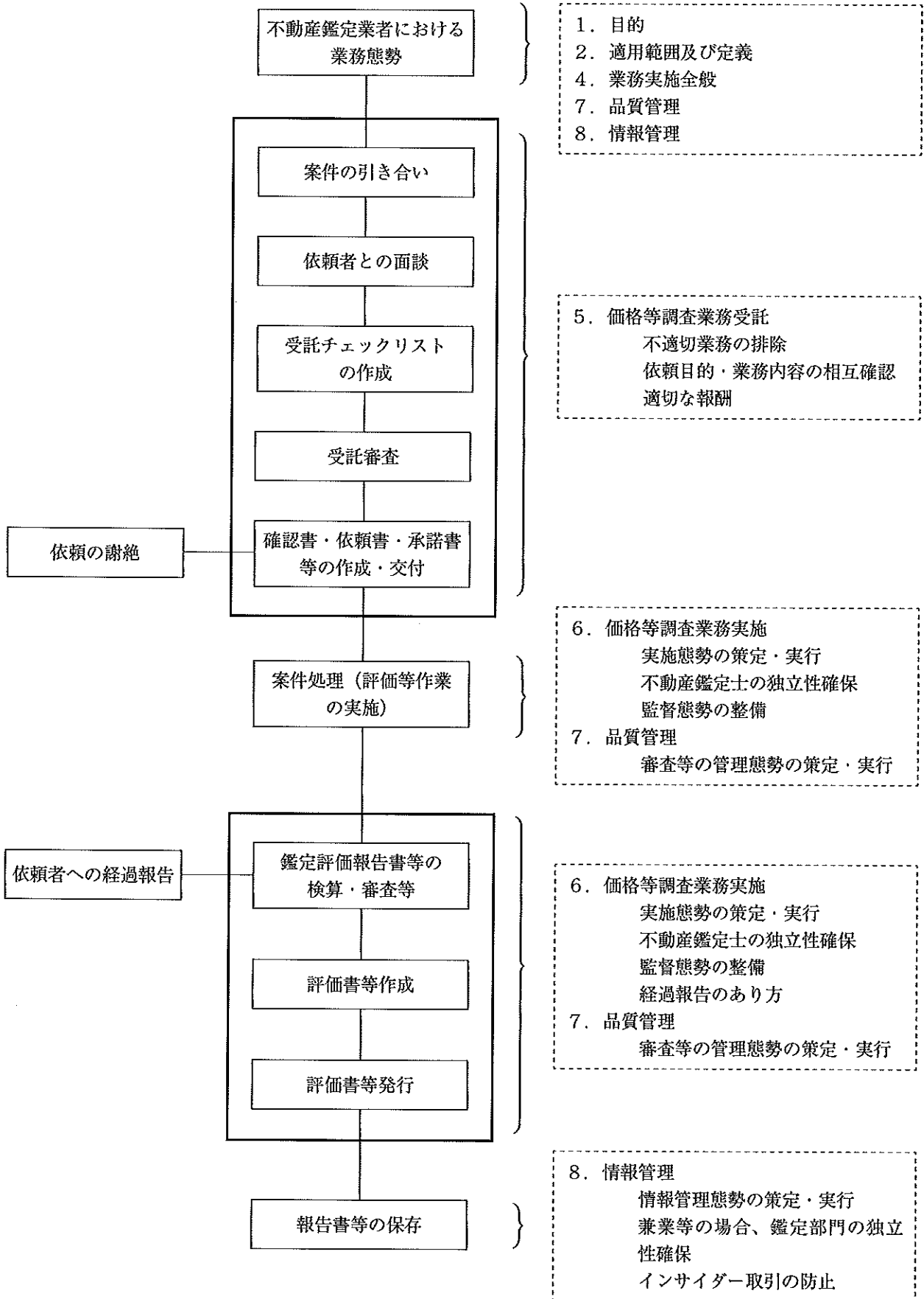
以 上

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。

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) 受託審査項目例

1. 受託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託している	<input type="checkbox"/>
⑦対象不動産等の価格その他判断内容等について、依頼者等から不正な指示を受けることなく受託している	<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"/>
(※) 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託している	<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(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鑑定評価基準に則った鑑定評価業務以外の受託に際しては、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 鑑定士	作成担当 鑑定士
1. 対象不動産及び調査価格等	①鑑定評価基準に則らない場合、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鑑定評価基準に則らない場合、目的外使用・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"/>
	④対象不動産の漏れはないか(依頼書・確認書・登記簿と整合しているか)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤開示範囲・公表の有無等の記載は適切か(依頼書・確認書との整合)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 基本的な事項	①不動産の種別・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、関係当事者及び第三者の利益を害さず、過不足なく、適切に付されているか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③価格等調査の価格時点は適切か(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・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記名鑑定士名の記載、署名鑑定士の署名はあるか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥業者印・鑑定士印は押印されているか	<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	作成担当鑑定士
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・修正確認書は提出済みか	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

不動産鑑定評価制度の見直し検討プロジェクトチーム・委員名簿

(敬称略)

	役職	氏名	勤務先名
内田PT	座長	内田 信行	(株) 九銀不動産鑑定所
	委員	大澤 裕一	日本土地建物(株)
		大谷 忠	(株) 全国不動産鑑定士ネットワーク
		北川 雅章	(財) 日本不動産研究所
		小泉 寛	(有) 小泉不動産鑑定事務所
		高橋 保	長岡不動産鑑定所
		野口 咲也	(株) 九段経済研究所
		波多江 裕之	大和不動産鑑定(株) 東京本社
		村上 公	(株) 東京カンテイ
新藤PT	座長	新藤 延昭	(財) 日本不動産研究所
	委員	阿部 隆志	東京建物(株)
		磯尾 隆光	(株) 谷澤総合鑑定所東京本社
		磯部 裕幸	(株) ヒロ&リーエス・ネットワーク
		伊藤 紀幸	(株) 不動産投資研究所
		大玉 哲也	中央三井信託銀行(株)
		御旅屋 徹	(財) 日本不動産研究所
		金井 浩之	大和不動産鑑定(株) 東京本社
		川添 義弘	(財) 日本不動産研究所
		小林 隆志	小林隆志不動産鑑定事務所
		猿橋 正和	(株) 猿橋鑑定システム
		安澤 誠一郎	(株) 中央不動産鑑定所
和田 伸也	(財) 日本不動産研究所		
主任研究員	戸張 有	(社) 日本不動産鑑定協会	

平成21年8月31日現在

- 内田プロジェクト ・ 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
- 新藤プロジェクト ・ 「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

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。