

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 新旧対照表

現行ガイドライン	改正案
<p>I. 総論</p> <p>1. 本ガイドラインの趣旨 (略)</p> <p>2. 定義</p> <p>本ガイドラインにおける用語の定義は以下のとおりとする。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6)「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、不動産鑑定評価基準の<u>全ての内容</u>に従って行われる価格等調査をいい、例えば、<u>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</u>不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれないものとする。</p> <p><u>(7)</u> (新設)</p> <p><u>(7)～(10)</u> (略)</p> <p><u>(12)</u> (新設)</p>	<p>I. 総論</p> <p>1. 本ガイドラインの趣旨 (略)</p> <p>2. 定義</p> <p>本ガイドラインにおける用語の定義は以下のとおりとする。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>(6)「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」とは、不動産鑑定評価基準の<u>すべての内容</u>に従って行われる価格等調査をいい、例えば、<u>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、不動産鑑定評価基準の一部分のみを適用・準用した価格等調査は含まれないものとする。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(8)～(11)</u> (略)</p> <p><u>(12)「利用者」とは、依頼者並びに開示・提出先及び公表され</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p>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</p> <p>本ガイドラインは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるか、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、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のほか、本ガイドラインに従うものとする。</p> <p>なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から<u>受注</u>した価格等調査業務の全部又は一部について価格等調査を当該他の不動産鑑定業者から<u>再受注</u>する場合の当該<u>再受注</u>する価格等調査については、本ガイドラインは適用しない。ただし、必要に応じ、本ガイドラインに準じた措置を取るよう努めるものとする。</p> <p>また、国又は地方公共団体が依頼する地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税評価等、別に法令等に定めるものは、当該法令等に従うものとし、本ガイドラインは適用しない。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>本ガイドラインは、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価であるか、同条第2項に規定するいわゆる隣接・周辺業務であるかを問わず、価格等調査を行う場合に、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものであり、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のほか、本ガイドラインに従うものとする。</p> <p>なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から<u>受託</u>した価格等調査業務の全部又は一部について価格等調査を当該他の不動産鑑定業者から<u>再受託</u>する場合の当該<u>再受託</u>する価格等調査については、本ガイドラインは適用しない。ただし、必要に応じ、本ガイドラインに準じた措置を取るよう努めるものとする。</p> <p>また、国又は地方公共団体が依頼する地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税評価等、別に法令等に定めるものは、当該法令等に従うものとし、本ガイドラインは適用しない。</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と<u>それ以外の価格等調査との峻別等</u></p> <p>不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準であり、不動産鑑定評価制度の適切な運用に寄与し、もって不動産の適正な価格の形成に資することを目的とするものであることから、不動産鑑定士が不動産の価格等を調査するに当たっては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを原則とする。ただし、①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、②公表・開示・提出される場合でも<u>公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合</u>、③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、④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合、又は⑤その他「<u>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</u>」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合には、<u>不動産鑑定評価基準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。</u></p> <p>5. 特定の<u>想定上の条件を付加した価格等調査</u>について</p> <p>以下の(1)から(4)<u>までの想定上の条件を付加した価格等調査が、当該条件を付加することによって不動産鑑定評価基準に則ることができなくなる場合であって、かつ、調査価格等又は成</u></p>	<p>4. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と<u>則らない価格等調査との峻別等</u></p> <p>不動産鑑定評価基準は、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準であり、不動産鑑定評価制度の適切な運用に寄与し、もって不動産の適正な価格の形成に資することを目的とするものであることから、不動産鑑定士が不動産の価格等を調査するに当たっては、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うことを原則とする。ただし、①調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまる場合、②公表・開示・提出される場合でも<u>利用者</u>の判断に大きな影響を与えないと判断される場合、③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、④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合、又は⑤その他「<u>Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等</u>」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合には、<u>不動産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。</u></p> <p>5. 特定の<u>価格等調査の条件を設定した価格等調査</u>について</p> <p>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、<u>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・提出されるとき</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p>果報告書が公表・開示・提出されるとき（公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断されるときを除く。）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3節 対象不動産の確認」のうち当該想定上の条件に係る部分以外は不動産鑑定評価基準に則るものとする。ただし、①調査価格等が公表されない場合で全ての開示・提出先の承諾が得られた場合、②その他「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」等を勘案して合理的な理由がある場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 未竣工建物を含む不動産の竣工を前提として行う価格等調査</p> <p>(2) 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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</p>

現行ガイドライン	改正案
<p><u>なお、対象不動産に係る上記(1)から(4)までの想定上の条件が、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妥当な想定上の条件に該当しないと判断される場合には、Ⅱ．４．(5)及びⅢ．４．(5)に規定するとおり、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て当該想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証のうえ合理的と認められる場合に限り、当該条件を付加した価格等調査を行うものとする。</u></p> <p>Ⅱ．業務の目的と範囲等の確定 (略)</p> <p>1．依頼者及び成果報告書の提出先 <u>(1) 価格等調査の依頼者</u> <u>(2) 依頼者以外の者に成果報告書を提出する場合は、当該提</u></p>	<p><u>の承諾が得られた場合</u> <u>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</u> <u>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</u></p> <p>(削除)</p> <p>Ⅱ．業務の目的と範囲等の確定 (略)</p> <p>(削除)</p>

現行ガイドライン	改正案
<p style="text-align: center;"><u>出先</u></p> <p>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</p> <p>(1) <u>価格等調査の依頼目的</u></p> <p>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、棚卸資産の低価格適用のための調査、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。</p> <p>(2) <u>開示範囲又は公表の有無</u></p> <p><u>①調査価格等が依頼者以外の者</u>に開示される場合にはその範囲、<u>②不特定多数の者に広く公表される場合はその旨。</u></p> <p>なお、<u>公表・開示・提出されるにもかかわらず、公表・開示・提出される第三者</u>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。<u>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。</u></p> <p>(3) 事後の<u>公表・開示範囲</u>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</p>	<p>1. 依頼目的、利用者の範囲等</p> <p>(1) <u>価格等調査の依頼目的及び依頼が必要となった背景</u> <u>依頼目的の具体例は以下のとおり。</u></p> <p>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、棚卸資産の低価格適用のための調査、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。</p> <p>(2) <u>利用者の範囲</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>なお、<u>公表・開示・提出されるにもかかわらず、利用者</u>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。</p> <p>(3) 事後の<u>利用者の範囲</u>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</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>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<u>開示範囲</u>が広がる場合には、<u>当該公表又は開示</u>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、<u>不動産鑑定士の承諾を得る必要があること</u>。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。</p> <p>(4) 開示・提出先の承諾</p> <p>調査価格等が公表されない場合であって、<u>全ての開示・提出先</u>から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨。</p> <p>3. 利害関係等</p> <p>(1) 不動産鑑定士<u>又は</u>不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>価格等調査に関与する不動産鑑定士<u>又は</u>当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の①対象不動産に関する利害関係又は対象不動産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②その内容。</p> <p>(2) 依頼者と不動産鑑定士<u>又は</u>不動産鑑定業者との間の関係</p> <p>公表・開示・提出される場合<u>又は</u>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合においては、依頼者と価格等調</p>	<p>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<u>開示・提出先</u>が広がる場合には、<u>当該公表、開示又は提出</u>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、<u>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</u>。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。</p> <p>(4) 開示・提出先の承諾</p> <p>調査価格等が公表されない場合であって、<u>すべての開示・提出先</u>から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨。</p> <p>2. 利害関係等</p> <p>(1) 不動産鑑定士<u>及び</u>不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等</p> <p>価格等調査に関与する不動産鑑定士<u>及び</u>当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者の①対象不動産に関する利害関係又は対象不動産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②その内容。</p> <p>(2) 依頼者と不動産鑑定士<u>及び</u>不動産鑑定業者との間の関係</p> <p>公表・開示・提出される場合<u>及び</u>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合においては、依頼者と価格等調</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>査に<u>関与する不動産鑑定士又は当該不動産鑑定士</u>が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。</p> <p>(3) 開示・提出先と不動産鑑定士<u>又は</u>不動産鑑定業者との間の関係</p> <p>調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合<u>又は</u>成果報告書が依頼者以外の者に提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に<u>関与する不動産鑑定士又は</u>当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。ただし、開示・提出先が未定の場合や開示・提出先の具体的名称が明らかでない場合は、その旨。</p> <p>(4) (略)</p> <p>なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を明記することを省略することができる。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省略することはできない。</p> <p>①調査価格等が公表されない場合で、<u>全ての</u>依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・明記した場合。</p> <p>②公表・開示・提出される場合で<u>公表される第三者又は開</u></p>	<p>査に<u>関与する不動産鑑定士及び当該不動産鑑定士</u>が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。</p> <p>(3) 開示・提出先と不動産鑑定士<u>及び</u>不動産鑑定業者との間の関係</p> <p>調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合<u>及び</u>成果報告書が依頼者以外の者に提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に<u>関与する不動産鑑定士及び</u>当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。ただし、開示・提出先が未定の場合や開示・提出先の具体的名称が明らかでない場合は、その旨。</p> <p>(4) (略)</p> <p>なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を明記することを省略することができる。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省略することはできない。</p> <p>①調査価格等が公表されない場合で、<u>すべての</u>依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・明記した場合。</p> <p>②公表・開示・提出される場合で<u>利用者の</u>判断に大きな影</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合。</p> <p>4. 価格等調査の基本的事項</p> <p>確定担当不動産鑑定士は、<u>1. から 3. までに照らして適切な価格等調査の基本的事項を決定し、以下の項目ごとに明記する。</u></p> <p>(1) 対象不動産 (略)</p> <p>(2) <u>対象確定条件</u></p> <p><u>対象不動産（依頼内容に応じて次の1）から4）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。</u></p>	<p>響を与えないと判断される場合。</p> <p>3. 価格等調査の基本的事項</p> <p>確定担当不動産鑑定士は、<u>1. 及び2. に照らして適切な価格等調査の基本的事項を確定し、以下の項目ごとに明記する。</u></p> <p>(1) 対象不動産 (略)</p> <p>(2) <u>価格等調査の条件</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>①対象確定条件</u></p> <p><u>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。</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p>1) ～ 4) (略) (新設)</p> <p><u>なお、現況と異なる不動産を価格等調査の対象とする場合には、後記「(5)想定上の条件」を明らかにした上で、想定する不動産を確定する。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(3) 価格等調査の時点 価格等調査の基準日。 なお、価格等調査の時点は、価格等調査を行う年月日を基準として①現在の場合（現在時点）、②過去の場合（過去時点）及び③将来の時点（将来時点）に分けられる。</p> <p>(4) 価格等を求める方法又は価格等の種類 ①どのような方法で価格等を求めるのか。②<u>ただし、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）</u></p>	<p>1) ～ 4) (略) <u>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。</u> (削除)</p> <p>②想定上の条件 <u>想定上の条件を設定する場合は、その内容。</u></p> <p>③調査範囲等条件 <u>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。</u></p> <p>(3) 価格等調査の時点 価格等調査の基準日。 なお、価格等調査の時点は、価格等調査を行う年月日を基準として①現在の場合（現在時点）、②過去の場合（過去時点）及び③<u>将来の場合</u>（将来時点）に分けられる。</p> <p>(4) 価格等を求める方法又は価格等の種類 ①<u>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、</u>どのような方法で価格等を求めるのか。②<u>不動産鑑定</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p><u>のいずれかに該当する場合は、当該価格又は賃料の種類。</u></p> <p><u>(5) 想定上の条件</u> <u>未竣工建築物を含む不動産の竣工を前提として行う価格等調査や土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査など、想定上の条件を付加する場合は、その内容。</u> <u>なお、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妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加する場合には、「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」等に照らして当該想定上の条件を付加することが合理的である理由を検証するものとする。</u></p> <p><u>(6) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性</u> <u>(1) から (5) までの全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点。</u> <u>なお、併せて「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」等に照らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする。</u></p>	<p><u>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）。</u></p> <p>(削除)</p> <p><u>(5) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性</u> <u>(1) から (4) までの全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点。</u> <u>なお、併せて「1. 依頼目的、利用者の範囲等」等に照らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする。</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p>5. 価格等調査の手順</p> <p>確定担当不動産鑑定士は、<u>1. から3. までに</u>照らして適切な価格等調査の手順を<u>決定</u>し、以下の項目ごとに明記する。</p> <p>(1) 調査スケジュール (略)</p> <p>(2) 実地調査の有無及びその方法 対象不動産の実地調査の有無及び実地調査を行う場合の<u>立ち会いの有無、内覧の有無</u>（立会人又は管理者の属性を含む。）等対象不動産の実地調査の方法。</p> <p>(3) 資料の収集及び整理の方法 (略)</p> <p>(4) 適用する価格等調査の手法 ①<u>原価方式、比較方式、収益方式の各方式の適用の有無</u>及び②他の方法を採用する場合の<u>当該手法</u>。</p> <p>(5) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性 (1)から(4)までの全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準における手順との主な相違点。 なお、併せて「<u>2. 依頼目的、調査価格等が開示される</u></p>	<p>4. 価格等調査の手順</p> <p>確定担当不動産鑑定士は、<u>1. 及び2. に</u>照らして適切な価格等調査の手順を<u>確定</u>し、以下の項目ごとに明記する。</p> <p>(1) 調査スケジュール (略)</p> <p>(2) 実地調査の有無及びその方法 対象不動産の実地調査の有無及び実地調査を行う場合の<u>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</u>（立会人又は管理者の属性を含む。）等対象不動産の実地調査の方法。</p> <p>(3) 資料の収集及び整理の方法 (略)</p> <p>(4) 適用する価格等調査の手法 ①<u>鑑定評価の各手法の適用の有無</u>及び②他の方法を採用する場合の<u>当該方法</u>。</p> <p>(5) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性 (1)から(4)までの全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、不動産鑑定評価基準における手順との主な相違点。 なお、併せて「<u>1. 依頼目的、利用者の範囲等</u>」等に照</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>範囲又は公表の有無等」等に照らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする。</p> <p>6. 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場合に限る）</p> <p>4. 及び5. に基づき、1. から3. までに照らして適切な価格等調査の基本的事項及び手順を決定した結果、4. (6)に記載したとおり価格等調査の基本的事項の全部若しくは一部を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なることとした場合又は5. (5)に記載したとおり価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることとした場合には、これらの相違点があることにより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。</p> <p>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</p> <p>成果報告書の作成を担当する不動産鑑定士（「作成担当不動産鑑定士」という。）は、価格等調査を行った場合、最低限以下の1. から8. までの事項を記載した成果報告書を作成し、不動産鑑定業者はこれを依頼者及び提出先に交付するものとする。</p>	<p>らした当該相違点の合理的な理由を検証するものとする。</p> <p>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）</p> <p>3. 及び4. に基づき、1. 及び2. に照らして適切な価格等調査の基本的事項及び手順を確定した結果、3. (5)に記載したとおり価格等調査の基本的事項の全部若しくは一部を不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なることとした場合又は4. (5)に記載したとおり価格等調査の手順を不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることとした場合には、これらの相違点があることにより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。</p> <p>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</p> <p>成果報告書の作成を担当する不動産鑑定士（「作成担当不動産鑑定士」という。）は、価格等調査を行った場合、最低限以下の1. から7. までの事項を記載した成果報告書を作成し、不動産鑑定業者はこれを依頼者に交付するものとする。</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>また、①価格等調査の基本的事項として不動産鑑定評価基準総論第5章に定める事項以外を定めた場合又は②不動産鑑定評価基準総論第8章及び各論第3章に定める手順を省略した場合等価格等調査の基本的事項又は手順がこれらの章に定める価格等調査の基本的事項又は手順と異なる場合の成果報告書には、以下の1)及び2)のような業務の成果物の性格や取扱いについて、調査価格等の近傍など分かりやすい場所に記載するものとする。</p> <p>1) 本価格等調査では、<u>4. (6)</u>に記載したとおり価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なる、又は、<u>5. (2)</u>に記載したとおり価格等調査の手順が不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることから、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。</p> <p>2) 本価格等調査は、<u>3.</u>に記載された依頼目的で使用されること、及び<u>開示・提出先の範囲又は公表の有無は2. 及び3.</u>に記載されたとおりであることを前提としたものであり、<u>3.</u>に記載された以外の目的での使用及び<u>3.</u>に記載されていない者への<u>調査価格等の開示</u>は想定していない旨。</p> <p>1. 調査価格等</p>	<p>また、①価格等調査の基本的事項として不動産鑑定評価基準総論第5章に定める事項以外を定めた場合又は②不動産鑑定評価基準総論第8章及び各論第3章に定める手順を省略した場合等価格等調査の基本的事項又は手順がこれらの章に定める価格等調査の基本的事項又は手順と異なる場合の成果報告書には、以下の1)及び2)のような業務の成果物の性格や取扱いについて、調査価格等の近傍など分かりやすい場所に記載するものとする。</p> <p>1) 本価格等調査では、<u>3. (5)</u>に記載したとおり価格等調査の基本的事項の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と異なる、又は、<u>4. (2)</u>に記載したとおり価格等調査の手順が不動産鑑定評価基準に定める手順と異なることから、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。</p> <p>2) 本価格等調査は、<u>2.</u>に記載された依頼目的で使用されること、及び<u>利用者の範囲は2.</u>に記載されたとおりであることを前提としたものであり、<u>2.</u>に記載された以外の目的での使用及び<u>2.</u>に記載されていない者への<u>調査価格等又は成果報告書の公表・開示・提出</u>は想定していない旨。</p> <p>1. 調査価格等</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>2. 依頼者及び成果報告書の提出先 (略)</p> <p>3. <u>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</u></p> <p>(1) 価格等調査の依頼目的 (略)</p> <p>(2) <u>開示範囲又は公表の有無</u> <u>①調査価格等が依頼者以外の者</u><u>に開示される場合にはその範囲、②不特定多数の者に広く公表される場合はその旨。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、必ずしも記載することを求めない。</u></p> <p>(3) <u>公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される理由</u> 公表・開示・提出されるにもかかわらず、<u>公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される場合は、①その旨及び②当該判断が合理的である理由。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、必ずしも記載することを求めない。</u></p> <p>(4) 事後の<u>公表・開示範囲</u>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</p>	<p>(削除)</p> <p>2. <u>依頼目的、利用者の範囲等</u></p> <p>(1) 価格等調査の依頼目的 (略)</p> <p>(2) <u>利用者の範囲</u> <u>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</u><u>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。</u></p> <p>(3) <u>利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される理由</u> 公表・開示・提出されるにもかかわらず、<u>利用者</u>の判断に大きな影響を与えないと判断される場合は、①その旨及び②当該判断が合理的である理由。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、必ずしも記載することを求めない。</p> <p>(4) 事後の<u>利用者の範囲</u>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</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>初定めた<u>開示範囲</u>が広がる場合には、当該公表又は<u>開示</u>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旨。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、必ずしも記載することを求めない。</p> <p>(5) 開示・提出先の承諾</p> <p><u>全ての</u>開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨。</p> <p>4. 価格等調査の基本的事項</p> <p>(1) (略)</p> <p><u>(2) II. 4. (2)により確定した対象確定条件</u></p>	<p>初定めた<u>開示・提出先</u>が広がる場合には、当該公表、<u>開示又は提出</u>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、<u>不動産鑑定業者及び不動産鑑定士の承諾</u>を得る必要がある旨。ただし、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には、必ずしも記載することを求めない。</p> <p>(5) 開示・提出先の承諾</p> <p><u>すべての</u>開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価としないことについて承諾が得られている場合は、その旨。</p> <p>3. 価格等調査の基本的事項</p> <p>(1) (略)</p> <p><u>(2) II. 3. (2)により設定した価格等調査の条件</u></p> <p>① <u>設定した対象確定条件。</u></p> <p>② <u>設定した想定上の条件。</u></p> <p>③ <u>設定した調査範囲等条件。</u></p> <p>④ <u>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。</u></p>

現行ガイドライン	改正案
<p>(3) <u>Ⅱ. 4. (3)</u>により確定した価格等調査の時点</p> <p>(4) <u>Ⅱ. 4. (4)</u>により確定した価格等を求める方法又は価格等の種類</p> <p>(5) <u>想定上の条件</u></p> <p>① <u>付加した想定上の条件。</u></p> <p>② <u>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妥当な想定上の条件に該当しないと判断される想定上の条件を付加した場合には、「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」等に照らして当該想定上の条件を付加したことが合理的である理由。</u></p> <p>(6) <u>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性の根拠</u></p> <p>「<u>Ⅱ. 4. 価格等調査の基本的事項</u>」の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、①(1)から(5)までの事項を含め不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点及び②「<u>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</u>」等に照らした当該相違点の合理的な理由。</p> <p>5. 価格等調査の手順</p> <p>(1) 調査上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p>	<p>(3) <u>Ⅱ. 3. (3)</u>により確定した価格等調査の時点</p> <p>(4) <u>Ⅱ. 3. (4)</u>により確定した価格等を求める方法又は価格等の種類 (削除)</p> <p>(5) <u>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性の根拠</u></p> <p>「<u>Ⅱ. 3. 価格等調査の基本的事項</u>」の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則らない場合は、(1)から(4)までの事項を含め不動産鑑定評価基準における基本的事項との主な相違点及び「<u>2. 依頼目的、利用者の範囲等</u>」等に照らした当該相違点の合理的な理由。</p> <p>4. 価格等調査の手順</p> <p>(1) 調査上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>資料収集の限界、資料の不備等によって<u>明記することができなかつた事項が存する場合の調査上の取扱い</u>（例えば、<u>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、他の専門家等が行った調査結果等を活用したのかなど</u>）。</p> <p>(2) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性の根拠</p> <p>「<u>Ⅱ. 5. 価格等調査の手順</u>」の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則っていない場合は、<u>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」に照らした当該相違点の合理的な理由</u>。</p> <p><u>6. 価格等調査を行った年月日</u> (略)</p> <p><u>7. 利害関係等</u> (1) 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等 価格等調査に関与した不動産鑑定士又は当該不動産鑑定</p>	<p>資料収集の限界、資料の不備等によって<u>明らかにすることができなかつた事項が存する場合の調査上の取扱い</u>（例えば、<u>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、他の専門家等が行った調査結果等を活用したのかなど</u>）。</p> <p>(2) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性の根拠</p> <p>「<u>Ⅱ. 4. 価格等調査の手順</u>」の全部又は一部が不動産鑑定評価基準に則っていない場合は、<u>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」に照らした当該相違点の合理的な理由</u>。</p> <p><u>5. 価格等調査を行った年月日</u> (略)</p> <p><u>6. 利害関係等</u> (1) 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等 価格等調査に関与した不動産鑑定士及び当該不動産鑑定</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>士が所属する不動産鑑定業者の①対象不動産に関する利害関係又は対象不動産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②その内容。</p> <p>(2) 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係 調査価格等が公表・開示・提出される場合又は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合においては、依頼者と価格等調査に関与した不動産鑑定士又は当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。</p> <p>(3) 開示・提出先と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の関係 調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合又は成果報告書が依頼者以外の者へ提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に関与した不動産鑑定士又は当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。ただし、開示・提出先が未定の場合や開示先の具体的な名称が明らかでない場合は、その旨。</p> <p>(4) 依頼者の証券化関係者との関係 (略)</p> <p>なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を記載することを省略することができる。ただし、不動産鑑定評価基準に則った</p>	<p>士が所属する不動産鑑定業者の①対象不動産に関する利害関係又は対象不動産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②その内容。</p> <p>(2) 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係 調査価格等が公表・開示・提出される場合及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合においては、依頼者と価格等調査に関与した不動産鑑定士及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。</p> <p>(3) 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係 調査価格等が依頼者以外の者へ開示される場合及び成果報告書が依頼者以外の者へ提出される場合においては、開示・提出先と価格等調査に関与した不動産鑑定士及び当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者との間の①特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びに②その内容。ただし、開示・提出先が未定の場合や開示先の具体的な名称が明らかでない場合は、その旨。</p> <p>(4) 依頼者の証券化関係者との関係 (略)</p> <p>なお、以下の場合には、(2)及び(3)の関係を記載することを省略することができる。ただし、不動産鑑定評価基準に則った</p>

現行ガイドライン	改正案
<p>鑑定評価を行った場合には省略することはできない。</p> <p>①調査価格等が公表されない場合で、<u>全ての</u>依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・記載した場合。</p> <p>②公表・開示・提出される場合で<u>公表される第三者又は開示・提出先</u>の判断に大きな影響を与えないと判断され、<u>3. (3)</u>の事項を記載した場合。</p> <p><u>8.</u> (略)</p> <p><u>IV.</u> (略)</p>	<p>鑑定評価を行った場合には省略することはできない。</p> <p>①調査価格等が公表されない場合で、<u>すべての</u>依頼者及び開示・提出先が、成果報告書への(2)及び(3)の記載を省略することについて承諾しており、その旨を確認・記載した場合。</p> <p>②公表・開示・提出される場合で<u>利用者の</u>判断に大きな影響を与えないと判断され、<u>2. (3)</u>の事項を記載した場合。</p> <p><u>7.</u> (略)</p> <p><u>IV.</u> (略)</p>