

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運用上の留意事項の一部改正

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運用上の留意事項（平成21年8月28日付け国土交通省土地・水資源局長通知）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. 総論関係

1. 「2. 定義」関係

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

2. 「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」関係

他の不動産鑑定業者から再受託する価格等調査への適用について

3. 「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」関係

1) 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場合について

2) 依頼者の内部における使用の考え方について

3) 利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合について

4) 「II. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」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ついて

II. 業務の目的と範囲等の確定関係

1. 前文関係

1) 確定担当不動産鑑定士について

2) 確定した事項の変更を明記した文書等の交付の時期について

3) 業務の目的と範囲等の確定を行う対象となる不動産について

2. 「1. 依頼目的、利用者の範囲等」関係

1) 利用者の範囲について

2) 利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される合理的理由の検証について

3) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性について

3. 「2. 利害関係等」関係

1) 価格等調査に関与する不動産鑑定士について

2) 価格等調査に関与する不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者について

3) 明記すべき特別の資本的関係、人的関係及び取引関係について

4. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係

1) 価格等調査の条件を設定することが合理的である理由の検証について

2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由の検証について

3) 価格等調査の条件の設定及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由の検証について

5. 「4. 価格等調査の手順」関係

不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由の検証について

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関係

1. 前文関係

作成担当不動産鑑定士について

2. 「2. 依頼目的、利用者の範囲等」関係

1) 利用者の範囲について

2) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性について

3. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係

1) 価格等調査の条件を設定したことが合理的である理由について

2) 不動産鑑定評価基準における基本的事項との相違点の合理的な理由について

3) 価格等調査の条件の設定及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点についての合理的理由について

4. 「4. 価格等調査の手順」関係

不動産鑑定評価基準における手順との相違点の合理的な理由について

5. 「6. 利害関係等」関係

6. 「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係

附 則

I. 1. 中「依頼者、公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者」に改める。

I. 2. 中「再受注する」を「再受託する」に、「受注した」を「受託した」に、「元受注業者」を「元受託業者」に、「再受注業者」を「再受託業者」に改める。

I. 3. の見出し中「それ以外の」を「則らない」に改め、同3. 1) 及び2) を次のように改める。

1) 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場合について

『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「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」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』のいずれかに該当すれば、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。

2) 依頼者の内部における使用の考え方について

「依頼者の内部における使用」とは、依頼者が企業である場合にその役職員などが売買のために内部での意思決定に使用する、又は、依頼者が金融機関である場合にその役職員などが融資を行うために内部での意思決定に使用する場合などが考えられる。

一方、社外の弁護士、会計士等へ開示・提出する場合は厳密な意味での依頼者の内部における使用とはいえないが、例えば、価格等調査の依頼者であるA企業が、A企業の監査人であるB監査法人に対して成果報告書や調査価格等を示す場合は、当該成果報告書や調査価格等がB監査法人の内部でのみ利用される場合は、内部における使用に準じたものとして合理的理由が

あると考えられ、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査が可能となる場合もあると考えられる。その場合でも、このような事態が事前に想定される場合には価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に基づきその旨を確定・明記する必要がある。

また、成果報告書の交付後に利用者の範囲が拡大されることが成果報告書の交付前から十分予想される場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2)に基づきあらかじめこれを確定・明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項や手順を適切に判断することが必要である。

I. 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「利用者の判断」に改め、同3)の前文中「したがって、(1)から(6)については、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合を除き、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われるものである。」を削り、同3) (2) 中「価格等の調査及び」を「鑑定評価及び」に、「価格等の調査の際の評価」を「鑑定評価」に改め、同3) (11) 中「価格調査」を「価格等調査」に改め、同3) なお書き中「開示・提出される範囲」を「利用者の範囲」に改め、同3. 4) (見出しを含む。) 中「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、「公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者の判断」に、「鑑定評価が行われた」を「鑑定評価を行った」に、「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価が行われた時点と比較して当該不動産の物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地にかんがみて公示地価その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格等形成要因に重要な変化がないと」を「物的状況や権利関係及び当該不動産の用途や所在地にかんがみて公示地価その他地価に関する指標や取引価格、賃料、利回り等の価格形成要因について、直近に行った不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価の価格時点と比較して、重要な変化がないと客観的に」に改める。

Ⅱ. 1. 1) 中「Ⅱ. 1. から3. まで」を「Ⅱ. 1. 及び2.」に、「決定」を「確定」に改め、同1. 2) 中「確定担当不動産鑑定士」を「不動産鑑定業者」に改め、「求められていないが」の下に「、確定担当不動産鑑定士は」を加え、同1. 3) 中「調査価格等又は成果報告書の公表・開示・提出の範囲等」を「利用者の範囲等」に改める。

Ⅱ. 2. を削る。

~~Ⅱ. 3. の見出し中「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3. 1) を次のように改める。~~

1) 利用者の範囲について

開示・提出先の確定及び明記は、依頼目的等に応じ、必ずしも個別具体的な開示・提出先の名称等は必要ではなく、開示・提出の目的や開示・提出先の属性等利用目的の把握に資するものでも足りる。このため、開示・提出の有無や開示・提出先が未定である場合にも、開示・提出の可能性の有無及び開示・提出の可能性がある場合の開示・提出先の属性や開示・提出目的について確認及び確定の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を確定することが必要である。

なお、調査価格等の開示又は成果報告書の提出までに判明した開示・提出先が確認及び確定した属性等に含まれている場合には、価格等調査ガイドラインⅡ. 1. (2) に定められた内容

を確定して明記した文書等を改めて交付する必要はない。

また、公表の有無が未定である場合にも、公表の可能性の有無について確認及び確定の上明記するとともに、これを勘案して価格等調査の基本的事項及び価格等調査の手順を確定することが必要である。

Ⅱ. 3. 2) (見出しを含む。) 中「公表・開示・提出される第三者」を「利用者」に、「Ⅲ. 3. (3)」を「Ⅲ. 2. (3)」に改め、同3. 3) (見出しを含む。) 中「公表・開示範囲」を「利用者の範囲」に改め、「際の」の下に「不動産鑑定士の」を加え、同3. を同2. とする。

Ⅱ. 4. の見出し中「3. 利害関係等」を「2. 利害関係等」に改め、同4. 3) 中「公表・開示・提出される範囲及び公表される第三者又は開示・提出先」を「利用者の範囲及び利用者」に改め、同3) ①を削り、同3) ②を同3) ①とし、同3) に②として次のように加える。

②依頼者と不動産鑑定業者との間の関係

【資本的關係】

- ・不動産鑑定業者が依頼者の関連会社（連結財務諸表原則にいう関連会社をいう。以下同じ。）である、又は依頼者が不動産鑑定業者の関連会社である→その旨及び出資割合

<判断時点>

確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度末

【人的關係】

- ・不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が依頼者又は依頼者を代表する者である→その旨

<判断時点>

確認・確定時、報告書提出時

【取引關係】

- ・不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入れである→その旨及び割合
- ・依頼者との取引が不動産鑑定業者の全売上（兼業している場合はその業務に係るものも含む。）の過半を占める→その旨及び割合
- ・依頼者との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受託額の過半を占める→その旨及び割合

<判断時点>

確認・確定時及び報告書提出時から前事業年度末までの間で調査可能な時点、前事業年度の財務諸表等が未調製の場合は前々事業年度

Ⅱ. 4. 3) ③の見出し中「不動産鑑定業者・不動産鑑定士」を「不動産鑑定士・不動産鑑定業者」に改め、同3) のなお書き中「Ⅱ. 3. (2) 又は (3)」を「Ⅱ. 2. (2) 又は (3)」に改め、同4. を同3. とする。

Ⅱ. 5. の見出し中「4. 価格等調査の基本的事項」を「3. 価格等調査の基本的事項」に改め、同5. 1) (見出しを含む。) 中「想定上の条件を付加」を「価格等調査の条件を設定」に、「Ⅱ. 4. (5) のなお書き」を「Ⅱ. 3. (2)」に、「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「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に、「文書」を「文書等」に、「Ⅲ. 4. (5)」を「Ⅲ. 3. (2)」に改め、同5. 2)中「Ⅱ. 4. (6)」を「Ⅱ. 3. (5)」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に、「文書」を「文書等」に、「Ⅲ. 4. (6)」を「Ⅲ. 3. (5)」に改め、同5. 3)の見出し中「想定上の条件の付加」を「価格等調査の条件の設定」に改め、同3)中「Ⅱ. 4. (5)のなお書き」を「Ⅱ. 3. (2)」に、「Ⅱ. 4. (6)」を「Ⅱ. 3. (5)」に、「(5)では」を「(2)では」に改め、同5. を同4. とする。

Ⅱ. 6. の見出し中「5. 価格等調査の手順」を「4. 価格等調査の手順」に改め、同6. 中「Ⅱ. 5. (5)」を「Ⅱ. 4. (5)」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に、「文書」を「文書等」に、「Ⅲ. 5. (2)」を「Ⅲ. 4. (2)」に改め、同6. を同5. とする。

Ⅲ. 2. の見出し中「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2. 1)の見出し中「開示範囲又は公表の有無」を「利用者の範囲」に改め、同1)中「開示範囲」を「開示・提出先」に、「開示先」を「開示・提出先」に、「開示の目的」を「開示・提出の目的」に改め、同2. 2) (見出しを含む。)中「公表・開示範囲」を「利用者の範囲」に改め、「際の」の下に「不動産鑑定士の」を加える。

Ⅲ. 3. の見出し中「4. 価格等調査の基本的事項」を「3. 価格等調査の基本的事項」に改め、同3. 1) (見出しを含む。)中「想定上の条件を付加」を「価格等調査の条件を設定」に、「Ⅲ. 4. (5)②」を「Ⅲ. 3. (2)④」に、「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「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に改め、同3. 2)中「Ⅲ. 4. (6)」を「Ⅲ. 3. (5)」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に改め、同3. 3)の見出し中「想定上の条件の付加」を「価格等調査の条件の設定」に改め、同3)中「Ⅲ. 4. (5)②」を「Ⅲ. 3. (2)④」に、「Ⅲ. 4. (6)」を「Ⅲ. 3. (5)」に、「実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐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」を「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する」に、「(5)又は(6)」を「価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2)又は(5)」に改める。

Ⅲ. 4. の見出し中「5. 価格等調査の手順」を「4. 価格等調査の手順」に改め、同4. 中「Ⅲ. 5. (2)」を「Ⅲ. 4. (2)」に、「調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等」を「利用者の範囲等」に改める。

Ⅲ. 5. の見出し中「7. 利害関係等」を「6. 利害関係等」に改め、同5. 中「Ⅱ. 4. 「3. 利害関係等」関係」を「本留意事項Ⅱ. 3. 「2. 利害関係等」関係」に改める。

Ⅲ. 6. の見出し中「8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」を「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」に改める。

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運用上の留意事項は、同日以後に契約を締結する価格等調査から適用する。