

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
1	全般 簡単な価格調査と想定上の条件に基づく調査は区別して、ガイドラインを作成すべきである。	両者とも不動産鑑定評価基準(以下、「基準」といいます。)に則らないことがあることから、1つのガイドラインに規定していますが、ご指摘の点については、今後の本ガイドラインの施行状況により、必要に応じて検討していきます。
2	全般 「肩書を明記して不動産鑑定士が署名捺印して発行する報告書」については、USPAPと同じように、基準の中で、レポート形式に関する規定を設けて整理すべきではないか。	「肩書きを明記して不動産鑑定士が署名捺印して発行する報告書」が基準によらない価格等調査のことであれば、本ガイドラインはそのことに関するルールでも考えます。本ガイドラインは、基準でカバーできないものも対象としており、基準と本ガイドライン等が一体となって鑑定士が従うルールを構成しているものと考えます。 なお、ご指摘の点については、今後の本ガイドラインの施行状況により、必要に応じて検討していきます。
3	全般 依頼者にもガイドラインについての研修受講を義務づけるべきである。	本ガイドラインの円滑な施行のためには、依頼者の理解が必要となりますので、鑑定士・鑑定業者とともに、国土交通省でも依頼者の理解促進に努めます。
4	全般 ガイドラインの内容は、鑑定士側の事務処理が多すぎて現実の事務に適合しない。鑑定士側の事務負担を減らす方向で考えるべきである。	増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に応えていくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、業界の意見等も踏まえながら本ガイドラインの検討が行われました。 事務負担については、例えば、ノウハウの蓄積や業務の目的と範囲等の確定のため様式を統一的に作成するなどにより抑制することが可能と考えますが、統一的な様式の作成については不動産鑑定士等の団体において策定していると聞いています。 なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。
5	全般 ガイドラインは依頼者に対する便益の向上ではなく、発行する鑑定業者に対する制限の付加という内容になっている。ある程度記載内容を統一する、標準化することは依頼者に対する便益・信頼性の向上につながると思われるが、制約事項や記載事項が多すぎることから、依頼者の多様なニーズに応えられるか、また、内容的に分かりにくくなるのではないかと懸念される。	増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に応えていくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、業界の意見等も踏まえながら本ガイドラインの検討が行われました。 事務負担については、例えば、ノウハウの蓄積や業務の目的と範囲等の確定のため様式を統一的に作成するなどにより抑制することが可能と考えますが、統一的な様式の作成については不動産鑑定士等の団体において策定していると聞いています。 なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。
6	P1 I. 2. (4) 法第3条第1項に定める業務内容と、法第3条第2項に定める業務内容との違いに関する法的解釈・法的整理がなされていないと考える。これを期に、明確な法的解釈・法的整理をお願いしたい。	不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項は、鑑定士の業務として、同法第2条の不動産の鑑定評価、すなわち不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することを定めています。 同法第3条第2項は、鑑定士の業務として、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定めており、例えば、取引事例・賃料事例の収集・分析、詳細な物件調査、これらを前提とした市場分析、不動産取引等に関する相談といった業務を指します。
7	P2 I. 3. 「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。」との記載があるが、この意味は、基準に記載がない事項は、本ガイドライン案に従う、という理解でよいか。	「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。」とは、基準に記載がない事項は本ガイドラインに従うということです。
8	P2 I. 3. P12 脚注2 本ガイドラインの適用除外に関し、国又は地方公共団体が発注する鑑定評価業務等で、契約書で予め業務内容・仕様が明確化された業務等は、本ガイドラインの適用除外という理解でよいか。	国又は地方公共団体が発注する鑑定評価業務等で、契約書で予め業務内容・仕様が明確化された業務等が一般的に適用除外になるわけではありません。ただし、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考えます。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
9	P2 I. 3. 作業期間や報酬の制約、調査の制限、価格等を一定のレンジで示すことを求められる、過去に行った評価の時点修正等、その変動率のみを求められる等を理由とする依頼者のニーズにより、正式な鑑定評価書ではない価格等の調査を行うことがあるが、本ガイドラインを厳密に適用するとこれら様々なニーズに対応できないケースが生ずるのではないかと危惧する。このため、本ガイドラインは、証券化案件(法定外スキーム等含む)のみに適用するべきと考える。	本ガイドラインは、ご指摘にあるようなニーズも含めた多様なニーズに対応するため、基準によらない価格等調査の信頼性向上の観点から、鑑定士が価格等調査を行う際に守るべき最低限のルールとして定めたものであり、証券化案件以外の価格等調査についても適用するべきと考えます。
10	P2 I. 3. 「I 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」において、他の鑑定業者から再受注する場合、「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。」とされているが、「縦分業型業務提携」等を想定すると、本ガイドラインは適用されてしかるべきと考える。	本ガイドラインは、価格等調査を行うに際し、依頼者と依頼を受けた鑑定業者に所属する鑑定士の間でその目的と範囲等を確認・確定することを主な目的としているため、依頼者から依頼を受けた鑑定業者に所属する鑑定士に適用することとしています。 これは、本ガイドライン運用上の留意事項にあるとおり、依頼者から価格等調査を受注した不動産鑑定業者(「元受注業者」という。)が当該価格等調査の全部又は一部を他の不動産鑑定業者(「再受注業者」という。)に委託する場合に、元受注業者に所属する不動産鑑定士が本ガイドラインに従い依頼者との間で当該価格等調査の目的と範囲等を確定することを前提としており、その前提の範囲内においては、再受注業者が行う価格等調査については、元受注業者との間で改めて本ガイドラインを適用しないということです。
11	P2 I. 5. 本来的には基準に則った鑑定評価を行うべきであり、依頼者のみの判断の参考にする場合等、特定の要件に該当する場合にのみ基準に則った鑑定評価以外の価格等調査とするべきである。	ご指摘のように、基準に則った鑑定評価を行うことを原則とし、一定の条件に該当する場合には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こととしています。
12	P2 I. 3. 本ガイドラインは、価格等調査について、その依頼目的を踏まえた適正な実施を確保することを目的に策定されるものであると認識している。 P2 I. 5. こうした目的からすると、調査価格等が依頼者の内部における使用に留まる場合、又は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等には、依頼目的や公表の有無等、最小限必要と思われる事項の確認と成果報告書への記載を除けば、必ずしも本ガイドラインの全ての内容を適用することを義務付ける必要は無いと思われる。 基準に則った鑑定評価以外の価格等調査においては、依頼者が経済性や迅速性を考慮しながら限定的な目的に沿って調査を依頼する機会が多いことを踏まえ、調査価格等が依頼者の内部における使用に留まる場合又は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には、本ガイドラインの各項目に関し、依頼者及び開示・提出先の合意に基づく選択的な適用も可能となるようお願いいたします。	本ガイドラインでは、調査価格等が依頼者の内部における使用に留まる場合又は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であっても、確認・確定や成果報告書への記載が必要と考えられる事項を定めています。 なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。
13	P2 I. 5. 「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」の定義は、「不動産鑑定評価基準の全ての内容に従って行われる価格等調査」とされ(P1 I. 2.)、また「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」(P2 I. 3.)ともされている。 上記の定義と「I 5. 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との峻別等」(P2)及び「II 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旨(不動産鑑定評価基準に則らない場合に限る)」(P7)の内容からして、基準に則らない場合で、本ガイドラインに従う必要があるケースを明示していただきたい。	基準に則った鑑定評価とそれ以外の価格等調査との峻別の考え方は、本ガイドライン I. 5. ①から⑤までにあるとおりです。例えば、調査価格等が依頼者の内部における使用にとどまることから価格等を求める手法や手順の一部を基準から省略した場合など、基準に則らない価格等調査を行う場合には、すべて本ガイドラインに則るものと考えます。
14	P2 I. 5. 本文① 「内部」の定義が必要である(監査法人、検査、弁護士等守秘義務を負う者への提出は含まれないか、の確認をしたい)。	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、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ます。この場合でも、このような事態が事前に想定される場合にはその旨を確認・確定する必要があると考えます。
15	P2 I. 5. 本文① 例えば、表面上の調査価格等の利用目的が内部使用の場合であっても、調査価格等が売買の経営判断(会社等の場合)や融資の実行の判断(金融機関等の場合)に繋がると考えられる場合は、「内部における使用に留まる場合」とは言えない、という理解でよいか。	依頼者が企業である場合にその役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は、内部における使用に留まる場合と考えられます。しかし、調査価格等や成果報告書が当該企業又は金融機関の外部に示されることがあれば、内部における使用にとどまるとは考えられません。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
16	P2 I. 5. 本文① 依頼者の内部における使用に留まる場合の判断を鑑定士側で行うのは困難だと考える。例えば、依頼を受け付けた時点では、内部使用に限定する予定であったが、監査法人や株主総会等のために調査価格等が使用される場合など鑑定士側では、内部使用に留めることに関与することが不可能ではないか。	公表、開示される範囲の拡大が十分予想される場合には、予めそれを確認・確定し、それに基づいて価格等調査を行うことが必要と考えます。 ご指摘の懸念がありますので、当初より公表、開示される範囲が拡大する場合は、依頼者に事前に鑑定士の承諾を得よう成果報告書に記載することとしました。
17	P2 I. 5. 今後、賃貸等不動産の時価等の開示等の財務諸表の開示に関連して価格等調査が行われる場合において、大量の価格等調査業務が集中的に依頼される状況となりうることに鑑み、実務的に対応可能とするために必要な緩和措置等について検討をお願いしたい。	財務諸表のための価格調査については、価格等調査に係るガイドライン検討小委員会において検討を行い、ガイドライン策定を行っているところです。
18	P2 I. 5. 該当部分における①～⑤のいずれかに該当する場合、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ということから、例えば、④又は⑤に該当する場合においては、②を満たさない、即ち、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おいても、基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を実施できることについて確認したい。	①から⑤のいずれかに該当すれば、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ありません。
19	P2 I. 5. P12 脚注3 脚注3の(5)として「法定外証券化スキームにおける不動産の取得時又は譲渡時の評価」とあるが、ここでいう「法定外証券化スキーム」とは、いわゆるGK-TKスキームやYK-TKスキームを指すものと理解してよいか確認したい。 また、実務上の取扱いを明確化する観点から、「法定外証券化スキーム」の定義が、運用上の留意事項等において明示されることが望ましい。	法定外証券化スキームとは、合同会社と匿名組合契約を用いた私募ファンドなど、不動産を裏付け資産として当該不動産の運用による収益を投資家に配分することを目的に有価証券(みなし有価証券を含む)を発行する仕組み(資産の流動化に関する法律及び投資信託及び投資法人に関する法律に基づく特定目的会社、投資法人等に係るものを除く。)を利用して出資を募るものを想定しており、例えば、単に不動産が信託受益権化されていることのみをもって、ただちにここでいう法定外証券化スキームとして取扱うことは考えていません。
20	P2 I. 6. (社)日本不動産鑑定協会の実務指針で整理された事項があり、P3の13行目以下の文章及びP6の4.(5)の文章との関係を明確にするため、「以下の(1)～(4)の想定上の条件を付加した価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではないものの…」との記載は「以下の(1)～(4)の想定上の条件を付加した価格等調査が、不動産鑑定評価基準に則ることができない場合において、…」とすべきと考える。	ご指摘を踏まえてI 6.の本文及びなお書きを修正しました。
21	P2 I. 6. (1) 「(1)未竣工建物を含む不動産に係る価格等調査」とは、「現状は未竣工状態(建築途中)であるが、建築計画通りの竣工することを前提として行う価格等調査」と、「建築工事等開始前であるが、竣工した状態を前提として行う価格等調査」との2つの場合が考えられるが、当該理解でよいか。 逆に、現状は未竣工状態(建築途中)であるが、当該現状を所与として行う土地の鑑定評価は、(1)には含まれていないと考えるが、当該理解でよいか。	ご質問についてはご趣旨のとおりと考えますので、I. 6. (1)を修正しました。
22	P3 II. 業務開始時点において、鑑定士は、IIで規定された各項目について、業務を開始するに足る範囲で確定すれば良く、その範囲において各項目について明記した文書等を業務開始までに依頼者に交付すれば足りることについて確認したい。 また、その後の変更の際に、鑑定士は、変更の都度、依頼者に文書等を交付することまでは求められておらず、成果報告書の交付までに、最終的に確定した内容について文書等を交付すれば足りることについて確認したい。	ご意見については、前段、後段ともにご趣旨のとおりと考えます。
23	P3 II. 「不動産鑑定業者は、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書等を依頼者に交付するものとする。」とあるが、「成果報告書の交付までに」とは、成果報告書の交付と同時に、という理解でよいか。	ご指摘のとおりと考えます。なお、本ガイドラインは最低限のルールを定めたものですので、相互の信頼の観点などから、必要に応じて変更ごとに文書等を交付することを妨げるものではありません。
24	P3 II. 鑑定士は、依頼者に対し、成果報告書の交付までに、IIに定める各項目について変更を明記した文書等を交付するものとされている。ここで、その変更内容を成果報告書に明記した場合、成果報告書の交付をもって、当該変更を明記した文書等を交付したのものとして取り扱っても差し支えないことについて確認したい。	成果報告書は、すべての変更点を反映したものですので、混乱を防止する観点から、成果報告書の交付までに成果報告書とは別途、変更を明記した文書等を交付するものとしています。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
25	P3 II. 1. P4 II. 3. II. 1. (2)について、脚注7のとおり、提出の目的や提出先の属性等利用目的の把握に資するものとして明記し、また、II. 3. (3)の規定に基づき、開示・提出先が未定、あるいは開示・提出先の具体的な名称が明らかでないとき明記した場合において、最終的な開示・提出先が想定範囲内に含まれる場合、鑑定士は依頼者に対し、個別の最終的な開示・提出先に関するII. 1. (2)及び3. (3)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しなくても差し支えないことについて確認したい。	提出先の確認及び確定は、提出の目的や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ものであり、この属性等に含まれている場合には、II. 1. (2)及び3. (3)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しなくても差し支えありません。 例えば、提出先を銀行とした場合に、具体的な銀行名が判明したときでも、改めて文書等を交付しなくても差し支えありません。
26	P4 II. 2. P9 III. 3. 不動産鑑定士との承諾とあるのを、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士と併記して欲しい。	本ガイドラインは、依頼者と依頼を受けた鑑定業者に所属する鑑定士とのルールを定めるものであり、公表・開示範囲の確定は当該鑑定士が行うことになっていることから、価格等調査終了後に公表・開示範囲が拡大する際の確認も鑑定士が行うこととしています。
27	P4 II. 3. 本ガイドライン案によれば、「当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者」としているが、これでは不動産鑑定士が常時勤務する業者以外の業者の業務に従事する場合、常時勤務する業者の利害関係なのか、その時点で業務に従事している業者の利害関係なのか明らかではなく、問題である。	本ガイドラインを適用して確定・記載を行う業務に鑑定士を従事させている鑑定業者との関係を指します。
28	P4 II. 3. P10 III. 7. 利害関係等に不動産鑑定業者の兼業状況を記載すべきである。 例：金融業・投資顧問業・銀行業・不動産業・補償業等	本ガイドラインにおいては、兼業のみをもって利害関係等に該当するとは考えていません。 ただし、兼業している業務を含めた全売上のうちの過半が依頼者に対する売上である場合などは、利害関係等となりえます。
29	P4 II. 3. (3) P10 III. 7. (2) 例えば、顧問契約を締結している先であった場合、守秘義務契約により顧問契約を締結していること自体も守秘義務を負っているケースがあり、評価書に記載することが困難なこと、また、先方及び当方双方にとり、開示することを避けたい場面があるため、開示・提出先と不動産鑑定業者との間の取引関係の有無については、絶対的記載事項からはずして欲しい。	記載する必要があるのは、資本的、人的、取引関係であり、最低限、取引関係として記載する必要があるのは、依頼者等からの借入れ、売上、鑑定評価等業務受注額が過半を超える場合にその旨と割合であり、顧問契約そのものはこれらに該当しません。
30	P5 II. 3. II. 3. (4)①～③については、基準各論第3章第2節Ⅲと同様、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関するものとして明記すれば足りるものとして差し支えないことについて確認したい。	ご意見についてはご趣旨のとおりと考えますので、II. 3. (4)及びⅢ. 7. (4)を修正し、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する事項として明確化しています。
31	P5 II. 3. P10 III. 7. 本ガイドラインの定めによれば、調査価格等が依頼者の内部における使用に留まる場合、II. 3. 及びⅢ. 7. の(2)、(3)については記載を要しないものと認識している。同様にII. 3. 及びⅢ. 7. の(4)①～③についても記載の必要性は低いと考えられることから、これらについても、公表・提出・開示される場合に記載すれば足りるものと思われる。	依頼の背景に対する理解に役立つこと、証券化関係者の観点はそれぞれ異なることなどから、II. 3. (4)①から③及びⅢ. 7. (4)①から③を確定、記載することにより、成果報告書の説明力を高めることにつながると考えられたため、これらを確定及び記載することとしています。
32	P6 II. 4. (4) ②の記述は、正常価格・限定価格等のいずれかに該当する場合に関する記載事項と考えます。例えば、鑑定評価方法を限定して適用(収益還元法のみを適用、など)した価格等調査の場合は、「正常価格」等の価格の種類は明示・記載せず、「収益還元法により算出した価格」等、その算出方法を明示・記載する必要がある、という理解でよいか。	ご意見については、ご趣旨のとおりと考えます。
33	P6 II. 4. (5)、(6) (5)の「なお」書きと、(6)の「なお」書きは、意味合いとして重複していると考えため、(5)の「なお」書きは、削除すべきと考える。	II. 4. (5)のなお書きに規定する検証は、(6)に規定する検証に含まれますが、(5)では確認的に書いているものです。Ⅲ. 4. (5)と(6)については、重複して成果報告書に記載する必要はありません。
34	P6 II. 4. (5) II. 4. (5)で言う合理的な理由の検証とは、当該想定上の条件を付加して基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないことを検証するものであることについて確認したい。 また、脚注14において、業務開始までに文書に明記することは要しないとあるが、これは、上記検証の結果については、成果報告書において、Ⅲ. 4. (5)②の定めに基づいて記載すれば足りるとする趣旨と理解してよいか確認したい。	前段については、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に照らして差し支えないとの判断が社会通念上合理的であるかを検証することをいいます。 後段については、趣旨のとおりと考えます。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
35	P6 II. 4. (6) II. 4. (6)で言う合理的な理由の検証とは、依頼者から提示された前提条件を踏まえることにより基準における基本的事項とは相違点のある基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないことを検証するものであることについて確認したい。 また、注15において、業務開始までに文書に明記することは要しないとあるが、これは、上記検証の結果については、成果報告書において、Ⅲ. 4. (6)②の定めに基づいて記載すれば足りるとする趣旨と理解してよいか確認したい。	前段については、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に照らして差し支えないとの判断が社会通念上合理的であるかを検証することをいいます。 後段については、ご趣旨のとおりと考えます。
36	P6 II. 4. (6) 「(1)～(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」という記述がある。 1. 本ガイドライン案における「基本的事項」と基準総論第5章における「基本的事項」とは、同じ定義という理解でよいか。 2. 同じ定義の場合、「(1)～(5)までの事項を含め」という文言ではなく、「(1)～(5)までの事項について」ではないか。	基準の基本的事項と本ガイドラインの基本的事項は同様のものであり、ご指摘を踏まえて修正します。
37	P7 II. 5. (3) ④ 「エンジニアリング・レポート等他の専門家の行う調査の使用の有無及び使用する場合に提供されたものをそのまま使用するのか、提供されたものを鑑定士が判断して使うのか…(中略)」とあるが、ERをそのまま使用することがあると認識してよいか。	場合によっては、ERをそのまま使用するという価格等調査もあり得ると考えます。なお、その場合には、その旨を確認、確定するなど本ガイドラインに従って下さい。
38	P7 II. 5. (5) II. 5. (5)で言う合理的な理由の検証とは、依頼者の要請に基づくことにより基準における手順とは相違点のある基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないことを検証するものであることについて確認したい。 また、脚注16において、業務開始までに文書に明記することは要しないとあるが、これは、上記検証の結果については、成果報告書において、Ⅲ. 5. (2)③の定めに基づいて記載すれば足りるとする趣旨と理解してよいか確認したい。	前段については、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に照らして差し支えないとの判断が社会通念上合理的であるかを検証することをいいます。 後段については、ご趣旨のとおりと考えます。
39	P7 II. 5. (6) II. 5. (6)については、どのような事項を記載すべきであるかについて、運用上の留意事項等にて具体的に例示されることが望ましい。	ご指摘を踏まえて再度検討した結果、P7 II 5. (6)を削除しました。
40	P7 II. 6. P8 III 価格等調査で現地の確認をしない場合は、土地や建物の個別的要因が不明のため対象不動産そのものの価格を求めることは不可能であることから、この場合は、報告書で個別不動産の価格(総額、単価)を表示させることは誤解を招くので禁止し、地域の概ねの価格水準として表示させ、その旨の注意書きを、価格の付近にわかるように表示させる必要がある。具体的にはⅡ6及びⅢ前文のなかに当該内容を表示する必要がある。	現地調査をしないニーズなどにも対応するために本ガイドラインは策定されたものです。 現地調査をしない場合など、基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行った場合には、P8 III. にあるように、成果報告書に「基準に則った鑑定評価とは結果が異なる可能性がある」をわかりやすい場所に記載することとしています。また、現地確認を行ってない場合には、P10 III. 6. にあるとおり、その旨を成果報告書に記載することとしています。
41	P7～11 III. 本ガイドラインは、基準に則った鑑定評価以外の価格等調査について、業務の目的と範囲等によって、適切な基本的事項や手順を決定することを求めているが、基準に則った鑑定評価については、基準で定められた基本的事項や手順に則って実施することが不可欠であり、これは、業務の目的や範囲等によって左右されるものではない。したがって、Ⅲに定められた各項目の中で、基準に定めのない記載事項については、記載を義務付ける必要はないものと思われる。このことから、基準に則った鑑定評価を行う場合、以下の項目については記載不要と思われる。 Ⅲ. 3. (2)～(5)、4. (5)②、(6)、5. (2)	Ⅲの3. (5)、4. (5)②、4. (6)、5. (2)は、基準に則った鑑定評価を行う場合に記載することは想定できないと考えます。 Ⅲの3. (2)から(4)については、基準に則った鑑定評価を行った場合に、これらの事項を記載することを不要とし、これに伴う所要の規定の整備をします。 以上を踏まえ、Ⅱの2. (2)と(3)、Ⅱの3. (2)、(3)及びなお書き、Ⅲの3. (2)から(4)、Ⅲの7. (2)、(3)及びなお書き に「基準に則った鑑定評価を行う場合を除く」旨の規定を追加しています。
42	P8 III 3. P10 III 7. 業務の目的と範囲等の確定の際に、Ⅱ. 1. (2)について、注7のとおり、提出の目的や提出先の属性等利用目的の把握に資するものとして明記し、また、Ⅱ. 3. (3)の規定に基づき、開示・提出先が未定、あるいは開示・提出先の具体的な名称が明らかでないとき明記した場合において、最終的な開示・提出先が想定範囲内に含まれる場合、成果報告書においても、開示・交付先について、改めてⅢ. 3. (2)及び7. (3)の各項目において、具体的な名称やその関係を記載しなくても差し支えないことについて確認したい。	最終的な開示・提出先が事前に確定した範囲内に含まれる場合、成果報告書においても、改めてⅢ. 3. (2)及びⅢ. 7. (3)の各項目において、具体的な名称やその関係を記載しなくても差し支えありません。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
43	P9 Ⅲ. 4. (5) Ⅲ. 4. (5)で言う合理的である理由とは、当該想定上の条件を付加して基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないと判断した理由であることについて確認したい。	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差し支えないとの判断が社会通念上合理的である理由をいいます。
44	P9 Ⅲ. 4. (6) Ⅲ. 4. (6)で言う合理的な理由とは、依頼者から提示された前提条件を踏まえることにより基準における基本的事項とは相違点のある基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないと判断した理由であることについて確認したい。	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差し支えないとの判断が社会通念上合理的である理由をいいます。
45	P10 Ⅲ. 5. (2) Ⅲ. 5. (2)で言う合理的な理由とは、依頼者の要請に基づくことにより基準における手順とは相違点のある基準に則った鑑定評価以外の価格等調査を行ったとしても、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差し支えないと判断した理由であることについて確認したい。	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差し支えないとの判断が社会通念上合理的である理由をいいます。
46	P10 Ⅲ. 7. (1) 注記20では、調査に関与した不動産鑑定士全員とあるが、例えば地方案件でパートナーシップ制により取引事例調査票(事例カード)など事例収集を依頼した際、その者まで含める必要があるのか。主たる発行責任者が記載すれば十分と思われる。	判断、調整、決定を行わずに資料の一部の入手を支援した場合など、関与に該当しなければ氏名を記載する必要はありません。
47	P11 Ⅲ. 8. 評価主体の責任と問い合わせ先を明らかにするため、基準に則らない価格等調査であっても担当した主たる鑑定士の署名押印を義務付けるべきである。	価格等調査に関与した鑑定士を明らかとするため、価格等調査に関与した鑑定士の氏名の記載を求めています。
48	P11 Ⅲ. 8. 本ガイドライン案が要請する成果報告書へ記載事項として定める「不動産鑑定士全員の氏名」とは、成果報告書に記名をすれば足りる(署名押印まで求めるものではない)、という理解でよいか。	本ガイドラインでは、成果報告書へ価格等調査に関与した鑑定士の氏名の記載を求めています。なお、鑑定業者が依頼者や提出先に提出する成果報告書には、法第39条第2項の鑑定評価書として署名押印が必要な場合があります。
49	P11 Ⅲ. 8. 「確定担当不動産鑑定士」(P3 Ⅱ.業務の目的と範囲等の確定)と「作成担当不動産鑑定士」(P8 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)が区別され、成果報告書には価格等調査に関与した不動産鑑定士全員の氏名を記載することになっている。また、不動産の鑑定評価に関する法律第39条2項で関与した不動産鑑定士が鑑定評価書にその資格を表示して署名押印することになっているが、同一の不動産鑑定士が確定担当不動産鑑定士であり、また作成担当不動産鑑定士である場合は、問題ないと考えられるが、別の不動産鑑定士の場合には、担当を明記して署名押印することになるのか。	確定担当と作成担当が異なる場合には、両鑑定士の氏名を記載することとなります。
50	P11 Ⅲ. 8. これまで、署名押印した複数の不動産鑑定士は鑑定評価書について連帯責任を負うものとしてきたが、担当分野に限定した責任になるのか。さらに、一部を再委託した場合の当該不動産鑑定業者の不動産鑑定士の責任はどのように捉えるのか。	一般的には、依頼者と契約を締結し、成果報告書を交付する鑑定業者が、依頼者に対して責任を負うと考えられます。また、価格等調査業務の一部が他の鑑定業者に再委託された場合、当該価格等調査に関与した鑑定士の責任は、鑑定業者内又は鑑定業者間の契約等の内容によると考えられます。
51	P11 Ⅲ. 8. 成果報告書に提携又は再委託された不動産鑑定業者・不動産鑑定士の氏名を列挙するのみでは、当該成果報告書の記述に関する責任範囲がかえって不明瞭になる可能性も払拭できない。成果報告書の記述については、不動産の鑑定評価に関して専門知識を持ち合わせない会計監査人等の利用者が高度の専門性を有する他の専門家である不動産鑑定士等の業務を利用する場合の判断に影響する可能性が高いため、現行法制を踏まえた法的責任の帰属先を成果報告書の分かりやすい箇所に明瞭かつ容易に理解できる方法により記載していただきたい。	成果報告書には価格等調査に関与した鑑定士全員の氏名を記載することとしていますが、平成21年3月31日取りまとめの国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書にあるとおり、業務提携により業務を行った場合の鑑定士等の役割分担等を明らかにすることが望ましいと考えており、具体的な方策については今後検討したいと考えます。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
52	P12 脚注3 公表される第三者又は開示・提出先に影響を大きな与えると判断される場合として、以下に示す税務に関する適正な価格の証明のための評価を加えるべきである。 ・相続税の申告のための時価 ・法人税法上求められる同族間取引の適正な取引価格の評価 ・法人税法上求められる借地権の設定等による相当の地代の評価 ・取得した複合不動産における土地、建物等の区分の評価 ・所得税法又は法人税法上求められる固定資産の交換のための評価 ・固定資産税等の不服審査申し立ての評価 (類似意見他4件)	税務に関する評価は、依頼目的や調査価格等が開示される範囲又は公表の有無等が多様であることから、運用上の留意事項に一律に税務に関する評価を規定することは難しいと考えます。 なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。
53	P12 脚注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として、固定資産の減損に係る評価等、財務諸表作成のための価格等調査を加えるべきである。(類似意見他1件)	財務諸表のための価格調査については、価格等調査に係るガイドライン検討小委員会において検討を行い、ガイドライン策定を行っているところです。
54	P12 脚注3 以下の(1)から(5)は(以下省略) (P12)について、(6) 抵当証券の交付の申請に必要な担保不動産の評価が除外されている理由は、例外なく基準に則った鑑定評価が行われなければならないものと理解してよいか。	(6)も(1)から(5)と同様と考え、修正します。
55	P13 脚注4 ①「自ら実地調査を行い」は過去の評価が今回の評価かが明確でないこと、②調査結果が「公表・開示・提出」されるという重大性、および価格等形成要因に重要な変更がないことを確認するには、再評価といえども、再評価毎での実地調査は省略できないと考えられることから「～自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、…」については、「～不動産の再評価につき、今回自ら実地調査を行う場合で、…」と変更すべきである。	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は多様であることから、一律に実地調査を義務付けることはしていません。価格等形成要因に重要な変化がないことを責任を持って説明できれば実地調査を行う必要はありません。ただし、実地調査を行わない場合は、その旨を成果報告書に記載することとしています。
56	P13 脚注10 「記載担当不動産鑑定士」とは、どのような役割を有する不動産鑑定士を指すのか。	「作成担当不動産鑑定士」に修正します。
57	その他 日本に所在する不動産に関する価格等調査は、日本国内のみならず、海外の顧客から依頼を受け、あるいは、海外において公表・開示・提出されるケースも存在する。したがって、海外の利用者にも、本ガイドラインについての理解を図るための措置が必要であると思われることから、本ガイドラインについて、併せて英語による公表・周知を図る等、国際的な不動産鑑定評価業務の円滑な推進に資する対応をお願いしたい。	本ガイドラインの円滑な施行のためには、依頼者の理解が必要と考えます。重要なお指摘であり、検討していきたいと考えます。
58	その他 世界的な鑑定評価基準の統一化の動きを真剣に考えるべき時期に入っていると感じている。米国が会計基準を国際基準に合わせることを発表、日本でも現実問題化しており、その面からもプレッシャーがかかっている。 継ぎ接ぎで繕うよりも、この機会に、国際基準へ合わせることを視野に入れた改正に着手すべきではないか。 その際、国内事情により日本基準の中に残すべき部分と、世界基準に合わせるべき部分を分けて検討すべき。早急な準備と両者の検討を行わないと、国際的鑑定評価のニーズが増えていく中で、仕事が大変やりにくくなる。	本ガイドラインは、増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に対応していくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、検討、策定されたものです。 なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。
59	報酬に関してもガイドラインに規定すべきである。(類似意見他1件)	報酬については、依頼者との契約において定めるものと考えますので、本ガイドラインには規定していません。

	ご意見の概要	国土交通省の考え方
60	<p>その他</p> <p>Scope of Work については定義を明確に記述してほしい。「目的」の文字が使われていますが、USPAPには「目的」の文字は入っていない。また、必ずしも報告書の中の一項目に固めて記述する必要はなく、報告書全体に記述されていればよいとされている。Scope of Work は大変訳しにくい用語である。定義の概要を示す別の訳とするか、もしくはカタカナにすることも一考の余地ありとも感じられる。監査基準が「scope of audit」を「監査範囲」と訳したのですら分かりにくかったものが、鑑定業界にも「scope of work」が入ってきて、ますます分かりにくくなった。それを直訳して「業務範囲」とすれば、本来の意味が思い起こせない混乱した用語になってしまう。(USPAP 引用文)</p> <p>Scope of work includes, but is not limited to:</p> <ul style="list-style-type: none"> •the extent to which the property is identified; •the extent to which tangible property is inspected; •the type and extent of data researched; and •the type and extent of analyses applied to arrive at opinions or conclusions. <p>(wikipedia 引用文)</p> <p>An appraiser must identify the scope of work needed, including the methodologies to be used, the extent of investigation, and the applicable approaches to value. The rule provided the explicit requirement that the minimum standards for scope of work were: •Expectations of the client and other users</p> <ul style="list-style-type: none"> •The actions of the appraiser's peers who carry out similar assignments 	<p>本ガイドラインは、増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に応えていくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、検討、策定されたものであり、USPAPと直接関係するものではありません。</p> <p>なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。</p>
61	<p>その他</p> <p>会計上の fair value を鑑定評価する場合、market value を求めることを明記してほしい。(USPAPでもIVSでも重要争点のため)</p>	<p>本ガイドラインは、増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に応えていくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、検討、策定されたものであり、会計上の fair value を鑑定評価することに特化したものではありません。</p> <p>なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。</p>
62	<p>その他</p> <p>AMC 導入の議論が出ていたようですが、米国での推移を慎重に見てから対応していただきたい。不動産鑑定士の間では不評である。</p> <ul style="list-style-type: none"> • AMC を監督する機関がない。やりたい放題。 • 住宅価格上昇期に鑑定威圧を行った AMC が生き延びており、集団訴訟となっている。 • AMC が一般化すると、寡占企業による独立鑑定士の下請化につながる。 • 圧倒的に集客力が強く、契約内容が一方的になる、しかも団体交渉ができない。(免責条項で起りうる責任を鑑定士に転嫁。ローン業者が売却済ローンの再購入を求められた場合、鑑定士は同額を支払わなければならない、など問題条項が野放し。) • 守秘義務で、顧客手数料の何割が鑑定士報酬なのかすら言えない(5割前後らしい)。 • 件数が増えたが、単価がそれ以上に減って、大幅年取減になった。 • AMC が、選り好みで、仕事を回す鑑定士を選んでいる。 • 提出期限まで期間が短く、鑑定評価書の質が落ちた。 <p>その他、様々なことがブログやアンケートに書かれている。</p>	<p>本ガイドラインは、増大が見込まれる価格等調査のニーズに積極的に応えていくためには、価格等調査に関するルールを定めてその信頼性を向上させることが必要であるとの観点から、検討、策定されたものであり、AMCの導入に直接関係するものではありません。</p> <p>なお、附則にあるように、国土交通省は、本ガイドラインの施行状況について、必要に応じ、随時検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされています。</p>