

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

平成 26 年 5 月 1 日一部改正

令和 3 年 8 月 30 日一部改正

国 土 交 通 省

目次

I. 総論関係	1
1. 「2. 定義」関係	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	1
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	1
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	1
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
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
2) 依頼者の内部における使用の考え方について	1
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	2
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	3
II. 業務の目的と範囲等の確定関係	4
1. 前文関係	4
1) 確定担当不動産鑑定士について	4
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	4
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	4
2. 「1. 依頼目的、利用者の範囲等」関係	4
1) 利用者の範囲について	4
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	5
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	5
3. 「2. 利害関係等」関係	5
1) 価格等調査に関与する不動産鑑定士について	5
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	5
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	5
4. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係	7
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	7
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	7
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	7
5. 「4. 価格等調査の手順」関係	7
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	7

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	8
1. 前文関係	8
作成担当不動産鑑定士について	8
2. 「2. 依頼目的、利用者の範囲等」関係	8
1) 利用者の範囲について	8
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	8
3. 「3. 価格等調査の基本的事項」関係	8
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	8
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	8
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	9
4. 「4. 価格等調査の手順」関係	9
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	9
5. 「6. 利害関係等」関係	9
6. 「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係	9
附 則	9

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。）運用上の留意事項は以下のとおり。

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

利用者に対して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。

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

なお書きの趣旨は、依頼者から価格等調査を受託した不動産鑑定業者（「元受託業者」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（「再受託業者」という。）に委託する場合に、元受託業者に所属する不動産鑑定士が価格等調査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、再受託業者が行う価格等調査については、元受託業者との間で改めて価格等調査ガイドラインを適用することとはしないものである。

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

『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。

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

以下の(1)から(6)は、利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合である。

- (1) 資産の流動化に関する法律第 40 条における募集優先出資の引受申込者への通知、同法第 122 条における募集特定社債の引受申込者への通知及び同法第 226 条における資産信託流動化計画に記載又は記録するための特定資産である不動産の評価
- (2) 投資信託及び投資法人に関する法律第 11 条（第 54 条において準用する場合を含む。）における投資信託委託会社等による特定資産の鑑定評価及び同法第 201 条における資産運用会社による特定資産の鑑定評価
- (3) 会社法第 33 条における会社設立時、同法 207 条における募集株式の発行時及び同法 284 条における新株予約権が行使された時の検査役の検査に代わる現物出資財産等の価額の証明
- (4) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 137 条における基金引受けの募集時の検査役の検査に代わる現物拠出財産の価額の証明
- (5) 法定外証券化スキーム（合同会社と匿名組合契約を用いて組成し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いう。)における不動産の取得時又は譲渡時の評価

(6) 抵当証券の交付の申請に必要な担保不動産の評価

cf) 抵当証券法施行細則第 21 条ノ 2

以下の(7)から(12)は、一般的には、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である。

(7) 倒産法制における否認要件(不動産等売却時の適正価格の判断)

cf) 「破産法第 161 条」、「民事再生法第 127 条の 2」、「会社更生法第 86 条の 2」

(8) 標準地における公共用地の取得、国有・公有財産の使用や処分に伴うもの。

cf) 「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(用地対策連絡協議会)、「国有財産評価基準」(財務省)、「公有財産規則」(地方公共団体)

(9) 担保評価(一定額以上の場合)

cf) 「預金等受入金融機関に係る検査マニュアル」(金融庁)

(10) 関連会社間取引に係る土地・設備等の売買の適正価格の証明としての評価

cf) 「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い(昭和 52 年 8 月 8 日公認会計士協会監査委員会報告第 27 号)」

(11) 訴訟に使用するための評価(原告又は被告が証拠として提出する価格等調査、裁判所の要請により行われる価格等調査)

(12) 会社更生法における更生会社の財産評価、民事再生法における再生債務者の財産評価

cf) 「不動産鑑定評価基準総論第 5 章第 3 節」、「会社更生法第 83 条」、「民事再生法第 124 条」

なお、公表・開示・提出される場合であって、その調査価格等の大きさ等から利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合は以上の場合に限られないことから、依頼目的、利用者の範囲、調査価格等の大きさ等を勘案して大きな影響を与えないかどうかについて適切に判断することが必要である。

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. 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』を例示すれば、調査結果が公表・開示・提出され、利用者の判断に影響を与える場合でも、過去に不動産鑑定評価基

準に則った鑑定評価を行ったことがある不動産の再評価を行う場合において、自ら実地調査を行い又は過去に行ったことがあり、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認められる場合が挙げられる。

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

確定担当不動産鑑定士は、価格等調査ガイドラインⅡ. 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する不動産鑑定士であり、鑑定評価等業務に関与するものとする。

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

不動産鑑定業者は、変更の都度、依頼者に変更を明記した文書等を交付することは求められていないが、確定担当不動産鑑定士は、成果報告書の交付までに、変更について依頼者に確認した上で確定し、不動産鑑定業者は成果報告書とは別に変更を明記した文書等を交付する必要がある。

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

価格等調査ガイドラインⅡ. の事項を明記した文書等は必ずしも価格等調査の対象となる不動産ごとに作成・交付する必要はなく、契約ごと等依頼目的や利用者の範囲等を勘案し適当と思われる単位で作成・交付すれば足りる。

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

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・提出の可能性のある場合の開示・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。

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

公表・開示・提出されるにもかかわらず、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は、当該判断が合理的である理由を検証するものとされているが、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 2. (3) に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

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

事後に利用者の範囲が拡大する際の不動産鑑定士の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

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

価格等調査に関与する不動産鑑定士とは、他の不動産鑑定業者に業務の全部又は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を含め、価格等調査に関与する不動産鑑定士全員をいう。

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

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とは、当該価格等調査に1) にいう不動産鑑定士に従事させている不動産鑑定業者のすべてをいう。

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

依頼者に交付する文書等に明記すべき関係の有無及び内容は、最低限、以下に掲げる特別の関係の有無及び内容である。ただし、以下に掲げるもののほか、依頼目的、利用者の範囲及び利用者の判断に与える影響の大きさ等にかんがみ必要な特別の関係がある場合は、その旨を明記するものとする。

①依頼者と不動産鑑定士との間の関係

【資本的關係】

- ・ 関与する不動産鑑定士が依頼者の議決権の 20%以上を保有している→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末

【人的關係】

- ・ 関与する不動産鑑定士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

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

③開示・提出先と不動産鑑定士・不動産鑑定業者との間の関係

①及び②の「依頼者」を「開示・提出先」と読み替えて適用する。

なお、①から③の他、実質的にこれらと同等程度以上の特別の関係があると認められる場合についても、価格等調査ガイドラインⅡ. 2. (2) 又は (3) に基づき明記するものとする。

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

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (2) に規定する「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」とは、当該価格等調査の条件を設定して不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行ったとしても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該価格等調査の条件を設定することとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2) に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

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

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (5) のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5) に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

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

価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (2) に規定する「検証」は、価格等調査ガイドラインⅡ. 3. (5) のなお書きに規定する「検証」に含まれるが、(2) では確認的に規定しているものである。

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

価格等調査ガイドラインⅡ. 4. (5) のなお書きに規定する「相違点の合理的な理由を検証する」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順

とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的であるかを検証するものである。なお、検証の結果については、業務開始までに文書等に明記することは要せず、価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (2) に基づき成果報告書に記載すれば足りる。

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

作成担当不動産鑑定士とは、成果報告書の実質的な記載内容を決定する不動産鑑定士であり、鑑定評価等業務に関与するものとする。

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

開示・提出先の記載は、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。

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

事後に利用者の範囲が拡大する際の不動産鑑定士の承諾は、原則として、作成担当不動産鑑定士の承諾とする。

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

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2) ④に規定する「価格等調査の条件を設定したことが合理的である理由」とは、価格等調査の条件を設定して不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行ったとしても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該価格等調査の条件を設定することとした判断が社会通念上合理的である理由である。

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

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5) に規定する「相違点の合理的な理由」とは、価格等調査の基本的事項と不動産鑑定評価基準における基本的事項とに相違

が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

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

価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2) ④に規定する「合理的である理由」は、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (5) に規定する「合理的な理由」に含まれるが、確認的に規定しているものである。このため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価格等調査においては、価格等調査ガイドラインⅢ. 3. (2) 又は (5) のどちらかに記載すれば足りる。

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

価格等調査ガイドラインⅢ. 4. (2) に規定する「合理的な理由」とは、価格等調査の手順と不動産鑑定評価基準における手順とに相違が存在しても、依頼目的、利用者の範囲等に照らして当該相違点が妥当であるとした判断が社会通念上合理的である理由である。

5. 「6. 利害関係等」関係

成果報告書に記載すべき利害関係等については、本留意事項Ⅱ. 3. 「2. 利害関係等」関係を参照することとする。

6. 「7. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名」関係

価格等調査は、不動産鑑定評価基準に則っているか否かにかかわらず、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かぎり、不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務（鑑定評価業務）に該当するものであり、この場合、成果報告書は、同法第39条第1項の鑑定評価書として、同条第2項の署名が必要となることに留意する。

附 則

この留意事項は、平成22年1月1日から施行し、同日以後に契約を締結する価格等調査から適用する。

附 則（平成 26 年 5 月 1 日一部改正）

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。

附 則（令和 3 年 8 月 30 日一部改正）

この改正は、令和 3 年 9 月 1 日から施行する。