

I. 総論

1. 本ガイドラインの趣旨

本ガイドラインは、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士」という。）が、その所属する不動産鑑定業者が業として価格等調査を行う場合に、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る。

2. 定義

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。

- (1) 「鑑定評価等業務」とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）第 3 条第 1 項の業務（鑑定評価業務）又は同条第 2 項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）をいう。
- (2) 「価格等」とは、不動産の価格又は賃料をいう。
- (3) 「文書等」とは、文書又は電磁的記録をいう。
- (4) 「価格等調査」とは、不動産の価格等を文書等に表示する調査をいう。なお、価格等調査は、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）の場合のほか、同条第 2 項の業務（いわゆる隣接・周辺業務）の場合がある。
- (5) 「依頼者」とは、不動産鑑定業者（いわゆる隣接・周辺業務の場合は不動産鑑定業者又は不動産鑑定士）に価格等調査を求める他人をいい、証券化対象不動産の価格等調査の場合の実質的な依頼者となるアセットマネジャー等を含むものとする。
- (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全ての内容に従って行われる価格等調査をいい、例えば、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。
- (7) 「調査価格等」とは、価格等調査の途中で、又は成果として求められる価格等をいう。
- (8) 「成果報告書」とは、価格等調査の成果をⅢ. に従い書面に示したものをいう。
- (9) 「公表・開示・提出」とは、調査価格等が不特定多数の者に広く公表されること、若しくは依頼者以外の者に開示されること、又は成果報告書が依頼者以外の者に提出されることをいう。
- (10) 「開示・提出先」とは、調査価格等が開示される依頼者以外の者又は成果報告書が提出される依頼者以外の者をいう。

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

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。

なお、他の不動産鑑定業者が依頼者から受注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再受注する場合の当該再受注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。

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。

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との峻別等

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、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. 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、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。

5. 特定の想定上の条件を付加した価格等調査について

以下の(1)から(4)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。

(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

(2) 土壌汚染の可能性を考慮外とする価格等調査

(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

(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

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。

Ⅱ. 業務の目的と範囲等の確定

価格等調査の業務の目的と範囲等の確定を担当する不動産鑑定士（「確定担当不動産鑑定士」という。）は、契約の締結までに、以下の事項を依頼者に確認した上で確定するものとする。不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等を契約の締結までに依頼者に交付するものとする。また、契約の締結後に当該文書等に記載された事項を変更する場合には、確定担当不動産鑑定士は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。

不動産鑑定士は、文書等に記載された内容に従って価格等調査を行うものとする。

1. 依頼者及び成果報告書の提出先

(1) 価格等調査の依頼者

(2) 依頼者以外の者に成果報告書を提出する場合は、当該提出先

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

(1) 価格等調査の依頼目的

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、棚卸資産の低価法適用のための調査、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。

(2) 開示範囲又は公表の有無

①調査価格等が依頼者以外の者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。

なお、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。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。

(3) 事後の公表・開示範囲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当初定めた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こと。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。

(4) 開示・提出先の承諾

調査価格等が公表されない場合であって、全ての開示・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。

3. 利害関係等

(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

価格等調査に関与する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。

(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

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う場合においては、依頼者と価格等調査に関与する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。

(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関与する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・提出先の具体的名称が明らかでない場合は、その旨。

(4) 依頼者の証券化関係者との関係

証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する次の事項。

- ① 依頼者が証券化対象不動産の証券化に係る利害関係者（オリジネーター、アレンジャー、アセットマネジャー、レンダー、エクイティ投資家又は特定目的会社・投資法人・ファンド等をいい、以下「証券化関係者」という。）のいずれであるかの別
- ② 依頼者と証券化関係者との資本関係、取引関係その他特別な利害関係の有無及びこれらの関係を有する場合にあっては、その内容

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。

- ①調査価格等が公表されない場合で、全ての依頼者及び開示・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。
- ②公表・開示・提出される場合で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。

4. 価格等調査の基本的事項

確定担当不動産鑑定士は、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。

(1)対象不動産

①価格等調査の対象となる土地又は建物等並びに②価格等調査の対象となる所有権及び所有権以外の権利。

(2)対象確定条件

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。

- 1) 不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として価格等調査の対象とすること。
- 2) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として価格等調査の対象とすること。
- 3) 不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を価格等調査の対象とすること。

4) 不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして価格等調査の対象とすること。

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。

(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。

(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）のいずれかに該当する場合は、当該価格又は賃料の種類。

(5) 想定上の条件

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。

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。

(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

(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。

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。

5. 価格等調査の手順

確定担当不動産鑑定士は、1. から3. までの照らして適切な価格等調査の手順を決定し、以下の項目ごとに明記する。

(1) 調査スケジュール

調査スケジュール。ただし、処理計画を策定し、依頼者に交付する場合は、これを調査スケジュールに代えることができる。

(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立ち会いの有無、内覧の有無（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。

(3) 資料の収集及び整理の方法

①依頼者から提供された資料をそのまま使用するのか、②依頼者から提供された資料を不動産鑑定士が判断して使用するのか、③不動産鑑定士が独自調査を行うのか及び独自調査を行う場合の範囲、④エンジニアリング・レポート等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、提供されたものを不動産鑑定士が判断して使うのか、不動産鑑定士が自ら発注して取得するのかなど、依頼目的等にかんがみ価格等調査に当たって必要となる主な資料の収集及び整理方法。

(4) 適用する価格等調査の手法

①原価方式、比較方式、収益方式の各方式の適用の有無及び②他の方法を採用する場合の当該手法。

(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「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。

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）

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。

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

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。

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。

- 1) 本価格等調査では、4.(6)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、5.(2)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。
- 2) 本価格等調査は、3.に記載された依頼目的で使用されること、及び開示・提出先の範囲又は公表の有無は2.及び3.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、3.に記載された以外の目的での使用及び3.に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。

1. 調査価格等

2. 依頼者及び成果報告書の提出先

- (1) 価格等調査の依頼者
- (2) 依頼者以外に提出される成果報告書については、当該提出先

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

- (1) 価格等調査の依頼目的
 - 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、棚卸資産の低価法適用のための調査、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。
- (2) 開示範囲又は公表の有無
 - ①調査価格等が依頼者以外の者が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。
- (3) 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
 - 公表・開示・提出されるにもかかわらず、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。

(4) 事後の公表・開示範囲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当初定めた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。

(5) 開示・提出先の承諾

全ての開示・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。

4. 価格等調査の基本的事項

(1) 対象不動産

(2) II. 4. (2)により確定した対象確定条件

(3) II. 4. (3)により確定した価格等調査の時点

(4) II. 4. (4)により確定した価格等を求める方法又は価格等の種類

(5) 想定上の条件

①付加した想定上の条件。

②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。

(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の根拠

「II. 4. 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「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」等に照らした当該相違点の合理的な理由。

5. 価格等調査の手順

(1) 調査上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

資料収集の限界、資料の不備等によって明記することができなかった事項が存する場合の調査上の取扱い(例えば、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)。

(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

「II. 5. 価格等調査の手順」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、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。

6. 価格等調査を行った年月日

価格等調査を行った年月日のほか、実際に現地に赴き対象不動産の現況を確認した場合はその年月日。実際に現地に赴いていない場合はその旨。

7. 利害関係等

(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。

(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。

(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名称が明らかでない場合は、その旨。

(4) 依頼者の証券化関係者との関係

証券化対象不動産に係る価格等調査の場合には、依頼者と証券化対象不動産との利害関係に関する次の事項。

- ① 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別
- ② 依頼者と証券化関係者との資本関係、取引関係その他特別な利害関係の有無及びこれらの関係を有する場合にあっては、その内容

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鑑定評価を行った場合には省略することはできない。

①調査価格等が公表されない場合で、全ての依頼者及び開示・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。

②公表・開示・提出される場合で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、3.(3)の事項を記載した場合。

8. 価格等調査に関与した不動産鑑定士の氏名

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、価格等調査に関与した不動産鑑定士全員の氏名。

IV. 不動産鑑定士が直接不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務を行う場合 についての準用

本ガイドラインは、不動産鑑定士が直接依頼者から不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項の業務として価格等調査を依頼されて当該価格等調査を行う場合に準用するものとする。

附 則

1. このガイドラインは、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。
2. 国土交通省は、このガイドラインの施行の状況について、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する。