

簡易鑑定が利用出来る場合

基本的に、内部目的に利用するときには簡易鑑定(不動産鑑定評価書以外の報告書)が利用でき、それ以外で簡易鑑定が利用できるのは、以下に掲げるケースのみです。

- ①第三者の利害を害する恐れのないとき
- ②公表等において大きな影響を与えないとき(企業会計上重要性の乏しい資産)
- ③すべての開示・提出先の承諾が得られたとき(取引予定先との打ち合わせ等)
- ④合理的理由があるとき

これは、弊社だけでなく、全ての不動産鑑定会社が同じスタンスです。

確かに、平成22年1月に国土交通省の価格等調査ガイドラインが施行される以前には、様々な案件で簡易鑑定が行われていたようです。しかし、問題点が指摘されるようになり、平成22年1月以降は、簡易鑑定ができるケースが限定されるようになりました。

この「簡易鑑定」という言葉は、このホームページでは、分かりやすいよう、便宜的に使用していますが、価格等調査ガイドラインが施行された頃から、「簡易鑑定」という言葉は、我々の業界では無くなりました。

簡易鑑定が利用出来ない場合

- ①第三者との交渉に利用する場合
- ②訴訟に使用するための評価で、裁判所等に提出する場合
- ③民事再生等で財産評価を行う場合
- ④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の場合（公認会計士協会）
- ⑤担保評価で一定額以上の場合
- ⑥現物出資財産等の価額の証明の場合

上記以外にも資産流動化等の様々な局面で、不動産鑑定評価であることが要請されております。ここでは、ポイントを絞って6つ列挙致しました。

以上まとめ

簡易鑑定(不動産調査報告書)は、内部使用目的以外では、不動産鑑定会社はほとんど発行できません。

したがって、簡易鑑定が必要となる依頼目的をもう一度、ご確認下さい。

さらに、簡易鑑定(不動産調査報告書)は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の指導のもと、不動産鑑定評価と違うという記載を徹底的にしないといけません。

不動産鑑定評価と違うという記載がかなり目立ちますので、簡易鑑定(不動産調査報告書)で良いのか、不動産鑑定評価書にするか、よくご検討下さい。

簡易鑑定(不動産調査報告書)とは、

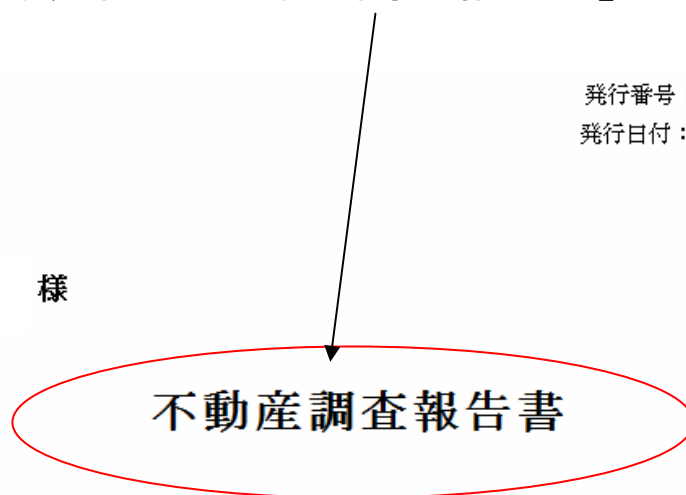
簡易鑑定という言葉は、報告書で使えませんので、弊社では、報告書のタイトルに不動産調査報告書という言葉を使用しています。

業者によっては、意見書、調査報告書等という言葉が使用されているようです。

注:簡易鑑定、効率鑑定等という言葉は現在では使われていません。

「不動産調査報告」とはどのようなものか簡単にご説明しますと、以下の通りです。

・不動産調査は、表紙が「不動産調査報告書」となります。



簡易鑑定(不動産調査報告書)とは、

以下の事項(日本不動産鑑定士協会の指示事項)を報告書に記載しないといけません。

平成24年6月改正版 平成24年7月19日一部修正

(参考3) 価格等調査ガイドラインの取扱いに関する実務指針【基準に則らない成果報告書記載例】

(注意) 以下の内容は、主な項目のみ記載しているものであり、項目についてもあくまで例示である。

Ⅱ. [調査価格等/調査価額/意見価格]

金〇〇〇,〇〇〇,〇〇〇円

調査価格等のタイトルには「鑑定」や「評価」という用語を用いない。

- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、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結果が異なる可能性がある。
- 本調査は、前記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示は想定していない。

当該記載は、省略不可

簡易鑑定(不動産調査報告書)とは、

以下の赤字の業務の目的と範囲等に関する事項を報告書に記載しないといけません。

1. 依頼目的

〇〇のため

2. 開示範囲又は公表の有無

(1) 調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先

[なし／〇〇、△△への開示（が予定されている。）／未定]

基準に則らない価格等調査を「公表される第三者又は開示・提出先に大きな影響を与えない」を理由に実施する場合に記載

(2) 調査価格の公表の有無

[なし／あり／未定]

簡易鑑定(不動産調査報告書)とは、

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
本調査における対象不動産は、企業会計上重要性が乏しい資産と判断されたため、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した。

4. 事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性
後日、本調査価格が公表されることとなる場合又は2で記載した開示範囲が広がる場合には、当該公表又は開示の前に当社宛文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。基準に則らない価格等調査を「開示・提出先の承諾」を理由に実施する場合に記載

5. 開示・提出先の承諾
本調査が不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であることについて、依頼者以外の開示・提出先から承諾を得ている。

6. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由
本調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

価格等調査ガイドライン主要論点(鑑定士協会)

6. 鑑定評価基準に則らない価格等調査への対応指針

価格等調査は、本来、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきであるが、四囲を取り巻く環境の変化や様々な社会的ニーズにより、必ずしも鑑定評価基準に則らなくてもいい場合もあり、実務上も多く実施されている。

鑑定評価基準に則らない価格等調査が行われてきた最大の理由としては、時間や報酬等の制約があげられるが、そのレベル感は、鑑定評価基準に則っている程度、成果報告書の記載内容等に応じて様々な形態がある。

しかしながら、成果報告書がどのように利用され、その結果がどのように依頼者又は依頼者以外の者に影響を及ぼしているかについて、必ずしも価格等調査の要請があった際に十分に把握してこなかったとも考えられる。

鑑定評価制度に精通している依頼者を除けば、一般的な依頼者は、不動産鑑定士の名称を用いて行われる価格等調査はいずれも鑑定評価と認識している場合も多いと考えられ、結果として第三者説明用として利用されてきた場合もあったと想定される。

したがって、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合には、時間や報酬等の制約にかかわらず、以下の点をあらかじめ明確にし、依頼者と合意した上で、適切な価格等調査の基本的事項や手順を定める必要がある。このことは、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合であっても同様と考えられる。

価格等調査ガイドライン主要論点(鑑定士協会)

③ 成果報告書の依頼者以外の者への提出

成果報告書を依頼者以外の者へ提出する場合は、一般的に、当該成果報告書が第三者証明用として用いられることが多いことから、提出先の判断に大きな影響を与えないと判断できる合理的な理由がない限り、原則として、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行うべきと考えられる。

ただし、価格等調査ガイドラインによれば、提出先が承諾している場合には、鑑定評価基準に則らなくともいいとされているが、当該承諾は、基本的には不動産鑑定士が当該提出先に直接承諾を得る立場になく、依頼者を通じて行うこととなるため、後日の紛争等を避けるためにも、鑑定評価基準に則らないことによるリスク（主として調査価格等へ与える影響の程度）が提出先にも伝わるよう、依頼者に十分説明し、成果報告書へ記載する必要がある。

依頼者以外の提出先を例示すれば、以下のとおりである。

- 取引の相手先、親会社（売買、賃貸者等の場合）
- 親会社（会計上の要請の場合）
- 税務署（売買、賃貸借等に係る税務証明の場合）
- 裁判所（訴訟の場合）
- 管財人又は弁護士、債権者（会社更生法、民事再生法等の場合）
- 債権者（金融機関、ゼネコン等）（担保評価の場合）
- 金融機関、投資家（証券化対象不動産の場合）

価格等調査ガイドライン主要論点(鑑定士協会)

8. 鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の対応指針

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書は、依頼者又は開示・提出先に誤解を与えないよう、鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の成果報告書である「(不動産)鑑定評価書」との違いを明確にする必要がある。

鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合の成果報告書の記載内容は、鑑定評価基準に則っている程度に応じて様々な形態が想定されるため、網羅的にそれらの対応指針を示すことは困難であるものの、「(不動産)鑑定評価書」との違いを明確にすべき主なものをあげれば、以下のとおりである。

(1) 成果報告書のタイトル

「(不動産)鑑定評価書」との違いを明確するために、成果報告書のタイトルには「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「(不動産)鑑定評価書」に類似した書面の名称(「鑑定調査書」、「価格評価書」、「簡易鑑定書」、「概算評価書」等)を用いるべきではなく、「(調査件名付)調査報告書」、「価格調査書」、「意見書」等のタイトルとする必要がある。

(2) 調査価格等の表題

「(不動産)鑑定評価書」における調査価格等の表示である「鑑定評価額 ○○○円」との違いを明確するために、調査価格等の表題には「鑑定」又は「評価」という用語を用いた「鑑定評価額」に類似した名称(「鑑定調査額」、「価格評価額」、「簡易鑑定額」、「概算評価額」等)を用いるべきではなく、「調査価格」、「調査価額」、「意見価格」等の表題とする必要がある。

なお、価格等調査ガイドラインによれば、調査価格等の近傍に<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>と<成果報告書に記載された以外の目的での使用及び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>を記載することが義務づけられている。