

鑑定委任業務チェックリスト

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

不動産鑑定業者は不動産鑑定評価基準のほか国土審議会の鑑定評価部会報告書に基づいて定めた価格等調査ガイドライン(国土交通省)*及び業務指針(連合会)に従って行動しています。

*「価格等調査ガイドライン」とは、「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」の略称です。価格等調査(不動産の価格等を文書等に表示する調査)を行うにあたり、不動産鑑定士が従うべき業務の方法等を示すものです。

大項目	項目	摘要	チェック欄
依頼書 兼承諾書	不動産鑑定士と協議の上、契約を締結しましたか？	鑑定評価作業開始前に、鑑定評価の内容について不動産鑑定士と協議を行い、業務契約(依頼及び承諾)を書面で締結する必要があります。 ※依頼書兼承諾書の雛形を提示します(別紙)。	<input type="checkbox"/>
	受託業者から、確認書は交付されましたか？	確認書は「業務の目的と範囲等を確定した文書」で、契約の締結までに依頼者に交付することが義務付けられています。 ※確認書は鑑定委任業務の主要な前提であり、契約の実質的な内容を含みます。	<input type="checkbox"/>
確認書	確認書に記載すべき事項は、網羅されましたか？	鑑定評価書作成の場合の主たる確認書記載事項は以下の通りです。 1. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価か否か 2. 依頼目的、利用者の範囲等 3. 対象不動産の所在、数量等 4. 鑑定評価の条件(対象確定条件、想定上の条件、調査範囲等の条件)、価格時点、価格又は賃料の種類 5. 鑑定評価の手順(調査スケジュール、実地調査の有無及びその方法、資料の収集及び整理の方法、適用する鑑定評価の手法) 6. 利害関係等	<input type="checkbox"/>
	「鑑定評価書」 ～基準に則った鑑定評価の場合～	不動産鑑定士及び不動産鑑定業者が不動産の価格等調査業務を行うにあたっては、不動産鑑定評価基準(以下「基準」)に全て則った鑑定評価を行うことが原則です。この場合に「鑑定評価書」というタイトルで交付されることになります。 ※「鑑定評価書」の記載事項等は別添「鑑定評価書チェックリスト」をご参照下さい。	<input type="checkbox"/>
基準に則ったか否かの峻別	「調査報告書」 「価格査定書」 「意見書」など ～基準に則らない価格等調査の場合～	依頼目的、利用者の範囲等に照らし、一定の要件を満たすことにより、依頼者等に十分説明の上、基準に則らない価格等調査を行うことができます。 その場合、依頼者・利用者に誤解を与えない趣旨で、「基準に則った鑑定評価」と峻別する以下の留意が求められます。これに沿った成果品であるかご確認下さい。 【基準に則らない価格等調査の留意点】 ・「調査報告書」「価格査定書」「意見書」などというタイトルで交付されることとなり、「鑑定」「評価」などの言葉は用いることができません。 ・基準に則っていないため「正常価格」「限定価格」「特定価格」「正常賃料」「継続賃料」などの鑑定評価基準に定義された価格又は賃料の種類は表示できません。 ・表示した調査価格等の付近に「上記の結果は、価格等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」旨の記載をしなければいけません。 ・基準に則らない理由及び基準に則った鑑定評価との主な相違点を、確認書及び成果品に記載する必要があります。	<input type="checkbox"/>

不明点、ご質問があれば、まずは依頼した不動産鑑定士にお問い合わせ下さい。

以下はこのチェックリストの対象外となります。

- ・地価公示(地価公示法による。国が委嘱)
- ・地価調査(国土利用計画法施行令による。都道府県が委託)
- ・固定資産税評価(評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価。市町村が委託)
- ・相続税評価(路線価及び評価倍率を定めるための鑑定評価。国が委託)
- ・競売評価(民事執行法による。国が命令)

詳しくは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又は各都道府県不動産鑑定士協会の不動産鑑定相談所にお問い合わせください。