

## 不動産鑑定評価基準の一部改正について

平成21年8月28日付で不動産鑑定評価基準（以下、「基準」という）の一部が改正され、平成22年1月1日以降契約を締結する鑑定評価から適用される。

今般の改正の趣旨は、「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」の制定に伴い、当該ガイドラインと基準との間に内容的な整合性を図るべく所要の規定の整理が行われた点にある。

今後、当該ガイドラインで許容している不動産鑑定士による「価格等調査」（必ずしも基準に則った鑑定評価を必要としない場合を含んだ業務対応）のニーズが多方面で生ずると思われる。その際、不動産鑑定士が依頼者との間で確定すべき事項や成果報告書の記載事項等のなかには、基準に則って鑑定評価を行った場合にも共通する内容があるため、これが改正基準に織り込まれている。

この関係で、基準の目次等に一部変更された個所があるが、基準の実質的内容には何ら変更がない点を含んで本書を活用いただければ幸いである。

平成21年12月  
黒沢 泰

### Ⅷ 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

#### 1 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者について、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その内容について記載しなければならない。

#### 2 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資金的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容について記載しなければならない。

#### 3 提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係等

提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資金的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を記載しなければならない。

総論第9章第2節IX中「その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士」を「関与不動産鑑定士」に改める。

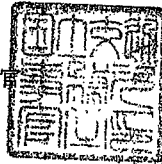
総論第9章第2節に次のように加える。

### X 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先の氏名又は名称

#### 附 則

この改正は、平成22年1月1日から施行し、改正後の不動産鑑定評価基準は、同日以後に契約を締結する鑑定評価から適用する。

殿



国土交通事務次官

不動産鑑定評価基準の一部改正について（通知）

今般、「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」を制定し、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、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。）が行う価格等調査についての業務の方法を当該ガイドラインに定めたところである。これに伴い、不動産鑑定評価基準について、所要の規定の整理を行う必要があるため、別添のとおり改正を行ったので通知する。

なお、この改正は、平成22年1月1日から施行し、改正後の不動産鑑定評価基準は、同日以後に契約を締結する鑑定評価から適用するものであることに留意するとともに、所属の不動産鑑定士に対し、周知徹底を図りたい。

（別添）

不動産鑑定評価基準の一部改正

不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知）の一部を次のように改正する。

目次中「第9節」を「第10節」に、「第8節」を「第9節」に、「第7節」を「第8節」に、「第6節」を「第7節」に、「第5節」を「第6節」に、「第4節 資料の収集」を「第5節 資料の収集」に、「第3節 対象不動産」を「第4節 対象不動産」に、「第2節 処理計画」を「第3節 処理計画」に改め、「第1節 鑑定評価の基本的事項の確認」を「第1節 鑑定評価の基本的事項の確認」に改める。

第2節 依頼者、提出先及び利害関係等の確認

総論第8章中「一般に鑑定評価の基本的事項の確定」の次に「、依頼者、提出先及び利害関係等の確認」を加える。

総論第8章第9節を同章第10節とし、同章第3節から同章第8節までを1節ずつ繰り下げ、同章第2節中「前記第1節」を「第1節」に改め、同節を同章第3節とし、同章第1節の次に次の1節を加える。

第2節 依頼者、提出先及び利害関係等の確認

前節による依頼者の意思の確認においては、あわせて、次に掲げる事項を確認するものとする。

I 依頼者及び鑑定評価書が依頼者以外に提出される場合における当該提出先

II 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士（当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいう。以下同じ。）又は関与不動産鑑定業者（関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者をいう。以下同じ。）について、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その内容を明らかにしなければならない。

2 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。

3 提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合における当該開示の相手方又は鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先（以下「提出先等」という。）と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければならない。ただし、提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨を明らかにすれば足りる。

総論第9章第2節中「I～IXの」を「IからXまでに掲げる」に、「次に記する点」を「それぞれに定めるところ」に改める。

総論第9章第2節Ⅷを次のように改める。