

改正後	改正前
<p>第8章 鑑定評価の手順 鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、依頼者、提出先及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。</p> <p>第1節 鑑定評価の基本的事項の確定 鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的及び条件について依頼者の意思を明瞭に確認するものとする。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第3節 処理計画の策定 処理計画の策定に当たっては、第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。</p> <p>第4節 対象不動産の確認 対象不動産の確認に当たっては、第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。</p> <p>I 対象不動産の物的確認 対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家の屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第5節のI参照）を用いて照合しなければならない。</p> <p>また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記簿等において登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。</p> <p>II 権利の態様の確認 権利の態様の確認に当たっては、Iによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。</p> <p>第5節～第10節 略</p> <p>第9章 鑑定評価報告書 鑑定評価報告書は、不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、不動産鑑定士が自己の専門的学識と経験に基づいた判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とするものである。</p> <p>第1節 鑑定評価報告書の作成指針</p> <p>略</p> <p>第2節 記載事項 鑑定評価報告書には、少なくともIからXまでに掲げる事項について、それぞれに定めるところに留意して記載しなければならない。</p> <p>I 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類 II 鑑定評価の条件 III 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類</p>	<p>第8章 鑑定評価の手順 鑑定評価を行うためには、合理的かつ現実的な認識と判断に基づいた一定の秩序的な手順を必要とする。この手順は、一般に鑑定評価の基本的事項の確定、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、不動産の鑑定評価に当たっては、これらを秩序的に実施すべきである。</p> <p>第1節 鑑定評価の基本的事項の確定 鑑定評価に当たっては、まず、鑑定評価の基本的事項を確定しなければならない。このため、鑑定評価の依頼目的及び条件について依頼者の意思を明瞭に確認するものとする。</p> <p>第2節 処理計画の策定 処理計画の策定に当たっては、前記第1節により確定された鑑定評価の基本的事項に基づき、実施すべき作業の性質及び量、処理能力等に即応して、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価方式の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定等鑑定評価の作業に係る処理計画を秩序的に策定しなければならない。</p> <p>第3節 対象不動産の確認 対象不動産の確認に当たっては、前記第1節により確定された対象不動産についてその内容を明瞭にしなければならない。対象不動産の確認は、対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認に分けられ、実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行う必要がある。</p> <p>I 対象不動産の物的確認 対象不動産の物的確認に当たっては、土地についてはその所在、地番、数量等を、建物についてはこれらのほか家の屋番号、建物の構造、用途等を、それぞれ実地に確認することを通じて、前記第1節により確定された対象不動産の存否及びその内容を、確認資料（第4節のI参照）を用いて照合しなければならない。</p> <p>また、物的確認を行うに当たっては、対象不動産について登記簿等において登記又は登録されている内容とその実態との異同について把握する必要がある。</p> <p>II 権利の態様の確認 権利の態様の確認に当たっては、前記Iによって物的に確認された対象不動産について、当該不動産に係るすべての権利関係を明瞭に確認することにより、前記第1節により確定された鑑定評価の対象となる権利の存否及びその内容を、確認資料を用いて照合しなければならない。</p> <p>第4節～第9節 略</p> <p>第9章 鑑定評価報告書 鑑定評価報告書は、不動産の鑑定評価の成果を記載した文書であり、不動産鑑定士が自己の専門的学識と経験に基づいた判断と意見を表明し、その責任を明らかにすることを目的とするものである。</p> <p>第1節 鑑定評価報告書の作成指針</p> <p>略</p> <p>第2節 記載事項 鑑定評価報告書には、少なくともI～IXの事項について、次に記する点に留意して記載しなければならない。</p> <p>I 鑑定評価額及び価格又は賃料の種類 II 鑑定評価の条件 III 対象不動産の所在、地番、地目、家屋番号、構造、用途、数量等及び対象不動産に係る権利の種類</p>

- IV 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関係
- V 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
- VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
- 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本的関係、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本的関係、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。
- IX 関与不動産鑑定士の氏名
- 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

- IV 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格又は賃料の種類との関係
- V 価格時点及び鑑定評価を行った年月日
- VI 鑑定評価額の決定の理由の要旨
- VII 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲
- VIII その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象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
- IX その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の氏名