

## 本ファイル利用上の留意点

社団法人日本不動産鑑定協会

本ファイルの利用に際しては、以下の点にご留意願います。

### 1. 本ファイルの目的

本ファイルは、不動産鑑定業者及び確定担当不動産鑑定士の実務に資することを目的として、国土交通省が定めた「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」（以下、「価格等調査ガイドライン」という。）のうち、不動産鑑定業者が業務開始までに依頼者に交付する文書等（以下、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」という。）の標準モデル及び記載例を、社団法人日本不動産鑑定協会（以下「当協会」という。）が作成し、提供するものです。

なお、本ファイルの書式そのものの利用を強制するものではないため、実務に当たっては、不動産鑑定業者ごとに本ファイルの内容が網羅した独自の「業務の目的と範囲等に係る確認書」の書式を作成することを妨げるものではありません。

### 2. 本ファイルの構成と活用方法

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」は、①鑑定評価基準に則った鑑定評価であるか否か、②証券化対象不動産であるか否か、③各種利害関係の有無によって記載すべき内容のボリューム感が異なるため、それらに応じて標準モデルを作成しています。記載すべき内容のボリューム感としては、「鑑定評価基準に則らず公表・開示・提出され何らかの利害関係がある場合」が最も多く、「鑑定評価基準に則った鑑定評価（証券化対象不動産以外）で利害関係がない場合」が最も少なくなります。

本ファイルは、上記①から③の違いに対応した記載例を含めて、以下の7つのシートから構成されていますので、実務対応の違いに応じてそれぞれのシートを適宜ご活用ください。

なお、それぞれのシートの記載内容は、あくまで例示ですので、実際の実務に当たっては、案件に即して個別に記載願います。

- シート1： 本ファイル利用上の留意点
- シート2： ①鑑定（一般）・利害無
- シート3： ②鑑定以外（一般）・利害無
- シート4： ③鑑定（証券化）・利害無
- シート5： ④鑑定以外（証券化）・利害無
- シート6： ⑤鑑定（共通）・利害有
- シート7： ⑥鑑定以外（共通）・利害有

### 3. 本ファイル活用上の留意事項

本ファイルを活用したか否かにかかわらず、依頼者に対して交付した「業務の目的と範囲等に係る確認書」の内容については、交付した不動産鑑定業者又は確定担当不動産鑑定士が責任を負うものであり、当協会は一切責任を負いませんのでご了承ください。

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。  
なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類：

2 依頼者等

- ① 依頼者：
- ② 依頼者代理人： (※)依頼者の代理人からの依頼の場合
- ③ 報告書宛名：
- ④ 依頼目的：

3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

- ① 鑑定評価額等の公表の有無： 無  有 (公表方法)
- ② 鑑定評価額等の開示の有無： 無  有 (開示先)
- ③ 鑑定評価書の提出の有無： 無  有 (提出先)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

4 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	所有権 ○○市○○区○○3丁目○番○	宅地	登記簿 * , ** . ** m <sup>2</sup>
建物	所有権 同所所在 家屋番号○番○	○造○階建 ○○	登記簿正 ** , ** . ** m <sup>2</sup>

② 類型等：

③ 鑑定評価の条件

- 対象確定条件：
- 想定上の条件：

④ 価格時点：

⑤ 価格等の種類：

5 鑑定評価の手順

① 調査スケジュール (予定)

- 別途提出する処理計画を参照
- 右記 実地調査： 中間報告： 納品：

② 実地調査の有無及びその方法

- a 実地調査の有無： 有  無
- b 内覧の有無： 有  無 (立会人)
- c その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する鑑定評価の手法

適用可能な鑑定評価の手法は全て適用する。

6 利害関係

- 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：

無
---
- ② 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係：

無
---
- 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利害関係：

無
---

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成〇年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。

なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類等

① 価格等調査の種類： 鑑定評価基準に則らない価格等調査

② 鑑定評価基準に則らない理由：

内部における使用にとどまるため

(詳細) 売却するか否かの社内検討用の参考ため

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及ぼさないため

(詳細)

開示・提出先の承諾が得られているため（但し、公表されない場合に限る）

(詳細)

鑑定評価基準に則ることができないため

(詳細)

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を勘案した合理的な理由があるため

(詳細)

(注) 本調査は、鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、下記4又は5のとおり、鑑定評価基準との相違があるため、本調査による結果と鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の結果は、異なる可能性があります。

2 依頼者等

① 依頼者： ○○株式会社

② 依頼者代理人： -

(※) 依頼者の代理人からの依頼の場合

③ 報告書宛名： ○○株式会社

④ 依頼目的： 売買の参考とするため

3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

① 調査価格等の公表の有無：  無  有 (公表方法)

② 調査価格等の開示の有無：  無  有 (開示先)

③ 成果報告書の提出の有無：  無  有 (提出先)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

4 価格等調査の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	所有権 ○○市○○区○○3丁目○番○	宅地	登記簿 * , *** . ** m <sup>2</sup>
建物	所有権 同所所在 家屋番号○番○	○造○階建 ○○	登記簿正 ** , *** . ** m <sup>2</sup>

② 類型等： 自用の建物及びその敷地

③ 価格等調査の条件

対象確定条件： ・対象不動産の現状を所与

想定上の条件：  
 土壌汚染、アスベスト等の可能性については考慮外としての調査

- ④ 価格等調査の時点：（価格等調査の基準日）  
 ⑤ 価格等を求める方法又は価格等の種類：  
 ⑥ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点：

項目	相違の有無	主な相違点
対象確定条件	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
想定上の条件	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	第三者の利益を害する恐れのある想定上の条件を付している。
価格等調査の時点	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等を求める方法 又は価格等の種類	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価手法のうち原価法のみを適用して価格を算出するため、 基準で定める価格の種類は用いない。

## 5 価格等調査の手順

- ① 調査スケジュール（予定）  
 別途提出する処理計画を参照  
 右記 現地調査： 中間報告： 納品：
- ② 実地調査の有無及びその方法  
 a 実地調査の有無： 有  無  
 b 内覧の有無： 有  無（立会人）  
 c その他特記事項：
- ③ 資料の収集及び整理の方法
- ④ 適用する価格等調査の手法
- ⑤ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点

項目	相違の有無	主な相違点
対象不動産の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の収集及び整理	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の検討及び価格 形成要因の分析	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
適用する価格等調査 の手法	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価手法のうち原価法のみを適用している。
試算価格等の調整及 び調査価格等の決定	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	適用可能な他の鑑定評価手法を適用していないため、試算価格の 調整を行うことができない。
成果報告書への記載 事項	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価基準と相違している事項のほか、市場分析に係る事項に ついては成果報告書に記載しない。

## 6 利害関係

- 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：  
 ② 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係：  
 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利害関係：

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	<input type="text" value="平成〇年〇月〇日"/>
確認を行った相手方：	<input type="text" value="〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様"/>
確定担当不動産鑑定士：	<input type="text" value="〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇"/>

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。

なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類：

2 依頼者等

- ① 依頼者：
- ② 依頼者代理人：  (※) 依頼者の代理人からの依頼の場合
- ③ 報告書宛名：
- ④ 依頼目的：

3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

- ① 鑑定評価額等の公表の有無：  無  有 (公表方法)
- ② 鑑定評価額等の開示の有無：  無  有 (開示先)
- ③ 鑑定評価書の提出の有無：  無  有 (提出先)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

4 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	所有権 ○○市○○区○○3丁目○番○	宅地	登記簿 * , *** . ** m <sup>2</sup>
建物	所有権 同所所在 家屋番号○番○	○造○階建 ○○	登記簿正 ** , *** . ** m <sup>2</sup>

② 類型等：

③ 鑑定評価の条件

- 対象確定条件：
- 想定上の条件：

④ 価格時点：

⑤ 価格等の種類：

5 鑑定評価の手順

① 調査スケジュール (予定)

別途提出する処理計画を参照

右記 現地調査：  中間報告：  納品：

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無：  有  無

b 内覧の有無：  有  無 (立会人)

c その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する鑑定評価の手法

適用可能な鑑定評価の手法は全て適用する。

6 利害関係

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： 無

② 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係： 無

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利害関係： 無

(④は証券化対象不動産の場合のみ)

④ 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに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：

a 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別：

b 依頼者と証券化関係者との資本関係の有無：

無  有 (内容)

c 依頼者と証券化関係者との取引関係の有無：

無  有 (内容)

d その他特別な利害関係の有無：

無  有 (内容)

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成〇年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

### 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。

なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

#### 記

#### 1 価格等調査の種類等

① 価格等調査の種類： 鑑定評価基準に則らない価格等調査

② 鑑定評価基準に則らない理由：

内部における使用に留まるため

(詳細)

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及ぼさないため

(詳細)

開示・提出先の承諾が得られているため（但し、公表されない場合に限る）

(詳細)

鑑定評価基準に則ることができないため

(詳細)

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を勘案した合理的な理由があるため

(詳細) 「証券化対象不動産の継続評価に関するガイドライン」に従っているため

(注) 本調査は、鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、下記4又は5のとおり、鑑定評価基準との相違があるため、本調査による結果と鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の結果は、異なる可能性があります。

#### 2 依頼者等

① 依頼者： △△投資法人

② 依頼者代理人： ○○マネジメント株式会社

(※) 依頼者の代理人からの依頼の場合

③ 報告書宛名： △△投資法人

④ 依頼目的： 資産運用報告における決算期末の時価の把握のため

#### 3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

① 調査価格等の公表の有無：  無  有 (公表方法) 資産運用報告等の開示資料への掲載

② 調査価格等の開示の有無：  無  有 (開示先) 監査法人、弁護士

③ 成果報告書の提出の有無：  無  有 (提出先) レンダー

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

#### 4 価格等調査の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">別紙対象不動産一覧参照</span>		m <sup>2</sup>
建物			m <sup>2</sup>

② 類型等： 別紙対象不動産一覧参照

③ 価格等調査の条件

対象確定条件： ・対象不動産の現状を所与

想定上の条件：  

--

- ④ 価格等調査の時点：（価格等調査の基準日）  
 ⑤ 価格等を求める方法又は価格等の種類：  
 ⑥ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点：

項目	相違の有無	主な相違点
対象確定条件	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
想定上の条件	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等調査の時点	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等を求める方法 又は価格等の種類	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価手法のうち収益還元法のみを適用して価格を算出するため、基準で定める価格の種類は用いない。

## 5 価格等調査の手順

- ① 調査スケジュール（予定）  
 別途提出する処理計画を参照  
 右記 現地調査： 中間報告： 納品：  
 ② 実地調査の有無及びその方法  
 a 実地調査の有無： 有  無  
 b 内覧の有無： 有  無（立会人）  
 c その他特記事項：

- ③ 資料の収集及び整理の方法

- ④ 適用する価格等調査の手法

⑤ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点

項目	相違の有無	主な相違点
対象不動産の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の収集及び整理	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の検討及び価格形成要因の分析	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
適用する価格等調査の手法	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価手法のうち収益還元法（直接還元法、DCF法）のみを適用している。
試算価格等の調整及び調査価格等の決定	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	適用可能な他の鑑定評価手法を適用していないため、試算価格の調整を行うことができない。また、更地価格を求めないため公示価格との規準は行わない
成果報告書への記載事項	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

## 6 利害関係

- 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：  
 ② 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係：  
 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利害関係：

（④は証券化対象不動産の場合のみ）

- ④ 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに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：  
 a 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別：  
 b 依頼者と証券化関係者との資本関係の有無：  
 無  有（内容）  
 c 依頼者と証券化関係者との取引関係の有無：  
 無  有（内容）

d その他特別な利害関係の有無：

無  有（内容）

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義がある場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成〇年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。

なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類：

2 依頼者等

- ① 依頼者：
- ② 依頼者代理人：  (※)依頼者の代理人からの依頼の場合
- ③ 報告書宛名：
- ④ 依頼目的：

3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

- ① 鑑定評価額等の公表の有無：  無  有 (公表方法)
- ② 鑑定評価額等の開示の有無：  無  有 (開示先)
- ③ 鑑定評価書の提出の有無：  無  有 (提出先)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

4 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	所有権 ○○市○○区○○3丁目○番○	宅地	登記簿 * , *** . ** m <sup>2</sup>
建物	所有権 同所所在 家屋番号○番○	○造○階建 ○○	登記簿正 ** , *** . ** m <sup>2</sup>

② 類型等：

③ 鑑定評価の条件

- 対象確定条件：
- 想定上の条件：

④ 価格時点：

⑤ 価格等の種類：

5 鑑定評価の手順

① 調査スケジュール (予定)

- 別途提出する処理計画を参照
- 右記 現地調査：  中間報告：  納品：

② 実地調査の有無及びその方法

- a 実地調査の有無：  有  無
- b 内覧の有無：  有  無 (立会人)
- c その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する鑑定評価の手法

適用可能な鑑定評価の手法は全て適用する。

6 利害関係

【対象不動産に関する利害関係等】

① 関与する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：

無  有 (内容) 当社は対象不動産の一部を賃借している。

(②～④)は公表・開示・提出される場合)

【依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係】

② 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が依頼者の関連会社又は依頼者が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは関与する不動産鑑定士が依頼者の議決権の20%以上を保有している。）：

無  有 (内容) 当社は貴社から〇%の出資を受けている関係会社である。

③ 人的関係の有無（不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が依頼者又は依頼者を代表する者である。若しくは関与する不動産鑑定士が依頼者又は依頼者を代表する者である。）：

無  有 (内容)

④ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入である。若しくは依頼者との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超える。）：

無  有 (内容) 当社は貴社から〇年度末総借入に対して〇%の融資を受けている。

(⑤～⑦)は公表の有無にかかわらず第三者へ開示・提出される場合)

【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利害関係】

⑤ 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が開示・提出先の関連会社又は開示・提出先が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先の議決権の20%以上を保有している。）：

無  有 (内容)

⑥ 人的関係の有無（不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。）：

無  有 (内容)

⑦ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が開示・提出先からの借入である。若しくは開示・提出先との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超える。）：

無  有 (内容)

(⑧)は証券化対象不動産の場合のみ)

【依頼者と証券化関係者との関係】

⑧ 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに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：

a 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別：

b 依頼者と証券化関係者との資本関係の有無：

無  有 (内容)

c 依頼者と証券化関係者との取引関係の有無：

無  有 (内容)

d その他特別な利害関係の有無：

無  有 (内容)

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成〇年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

以 上

確○第○○○○号  
平成○年○月○日

株式会社○○○○ 様

### 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所 印  
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して以下のとおり確定し、業務開始までに交付するものです。

なお、業務開始後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

#### 記

#### 1 価格等調査の種類等

① 価格等調査の種類： 鑑定評価基準に則らない価格等調査

② 鑑定評価基準に則らない理由：

内部における使用に留まるため

(詳細)

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及ぼさないため

(詳細)

開示・提出先の承諾が得られているため（但し、公表されない場合に限る）

(詳細) 取引の相手先から、鑑定評価基準に則らない価格等調査とすることの承諾を得ているため。

鑑定評価基準に則ることができないため

(詳細)

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を勘案した合理的な理由があるため

(詳細)

(注) 本調査は、鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、下記4又は5のとおり、鑑定評価基準との相違があるため、本調査による結果と鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の結果は、異なる可能性があります。

#### 2 依頼者等

① 依頼者： ○○株式会社

② 依頼者代理人： -

(※) 依頼者の代理人からの依頼の場合

③ 報告書宛名： ○○株式会社

④ 依頼目的： 売買の参考のため

#### 3 公表又は依頼者以外の者への開示・提出の有無等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載)

① 調査価格等の公表の有無：  無  有 (公表方法)

② 調査価格等の開示の有無：  無  有 (開示先)

③ 成果報告書の提出の有無：  無  有 (提出先) △△株式会社 (取引の相手先)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、記載担当鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にて照会願います。

#### 4 価格等調査の基本的事項

① 対象不動産：

権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数量
土地	別紙対象不動産一覧参照		m <sup>2</sup>
建物			m <sup>2</sup>

② 類型等： 別紙対象不動産一覧参照

③ 価格等調査の条件

対象確定条件： 対象不動産の現状を所与とする。

想定上の条件： 土壌汚染、アスベスト等の可能性については考慮外とする。

- ④ 価格等調査の時点：（価格等調査の基準日）
- ⑤ 価格等を求める方法又は価格等の種類：
- ⑥ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点：

項目	相違の有無	主な相違点
対象確定条件	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	法務局等の独自調査は行わず、ご提示資料のみで対象不動産を確定する。
想定上の条件	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	第三者の利益を害する恐れのある想定上の条件を付している。
価格等調査の時点	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
価格等を求める方法 又は価格等の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

## 5 価格等調査の手順

- ① 調査スケジュール（予定）
- 別途提出する処理計画を参照
- 右記 現地調査： 中間報告： 納品：
- ② 実地調査の有無及びその方法
- a 実地調査の有無： 有  無
- b 内覧の有無： 有  無（立会人）
- c その他特記事項：
- ③ 資料の収集及び整理の方法
- 
- ④ 適用する価格等調査の手法
- 
- ⑤ 鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点

項目	相違の有無	主な相違点
対象不動産の確認	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の収集及び整理	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
資料の検討及び価格 形成要因の分析	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	土壌汚染、アスベスト等については可能性の有無にかかわらず独自調査を行わず、条件により考慮外としている。
適用する価格等調査 の手法	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
試算価格等の調整及 び調査価格等の決定	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
成果報告書への記載 事項	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	鑑定評価基準と相違している事項のほか、市場分析に係る事項については成果報告書に記載しない。

## 6 利害関係

### 【対象不動産に関する利害関係等】

- ① 関与する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：
- 無  有（内容）

（②～④は公表・開示・提出される場合）

### 【依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係】

- ② 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が依頼者の関連会社又は依頼者が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは関与する不動産鑑定士が依頼者の議決権の20%以上を保有している。）：
- 無  有（内容）
- ③ 人的関係の有無（不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が依頼者又は依頼者を代表する者である。若しくは関与する不動産鑑定士が依頼者又は依頼者を代表する者である。）：
- 無  有（内容）

- ④ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が依頼者からの借入である。若しくは依頼者との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超える。）：

無  有（内容） 当社は貴社から〇年度末総借入に対して〇％の融資を受けている。

- （⑤～⑦は公表の有無にかかわらず第三者へ開示・提出される場合）

**【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利害関係】**

- ⑤ 資本的関係の有無（不動産鑑定業者が開示・提出先の関連会社又は開示・提出先が不動産鑑定業者の関連会社である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先の議決権の20％以上を保有している。）：

無  有（内容）

- ⑥ 人的関係の有無（不動産鑑定業者又は不動産鑑定業者を代表する者が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。若しくは関与する不動産鑑定士が開示・提出先又は開示・提出先を代表する者である。）：

無  有（内容）

- ⑦ 取引関係の有無（不動産鑑定業者の負債の過半が開示・提出先からの借入である。若しくは開示・提出先との取引が不動産鑑定業者の鑑定評価等業務受注額の過半を超える。）：

無  有（内容）

（注）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、成果報告書への上記②～⑦の記載を省略することについて承諾（以下「当該承諾」という。）している場合には、その旨を本確認書に明記の上、省略することができます。

当該承諾の有無： 無  有

- （⑧は証券化対象不動産の場合のみ）

**【依頼者と証券化関係者との関係】**

- ⑧ 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別並びに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：

a 依頼者が証券化関係者のいずれであるかの別：

b 依頼者と証券化関係者との資本関係の有無：

無  有（内容）

c 依頼者と証券化関係者との取引関係の有無：

無  有（内容）

d その他特別な利害関係の有無：

無  有（内容）

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義がある場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成〇年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

以 上