

鑑 108 号
令和 6 年 11 月 11 日

会 員 各 位

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
会 長 吉 村 真 行
(職 印 省 略)

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて

謹啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

今般、国土交通省から財務省理財局国有財産企画課宛てに令和 6 年 10 月 16 日付事務連絡 (p.1 ご参照) が発出されておりますので、この旨、お知らせします。

かつて、平成 21 年 12 月 25 日付事務連絡 (p.2 ご参照) で、国土交通省から財務省理財局国有財産企画課宛てに、財務局等の定める仕様書、請書 (契約書) において確認書と実質的に同一の内容が確認されるのであれば、参加申込書をもって確認書に代える取扱いに異存はないとされておりましたが、今般、この平成 21 年 12 月 25 日付事務連絡 (p.2 ご参照) は廃止されました。

したがって、財務局等の定める仕様書、請書 (契約書) がある場合であっても、原則どおり不動産鑑定業者は契約の締結までに確認書を交付する必要があります。

令和 7 年 1 月 1 日より、各財務局等が不動産鑑定業者に確認書の交付を求める新たな運用が開始する予定ですが、それより以前においても、不動産鑑定業者から確認書の交付があれば受領するよう、財務省理財局から各財務局等へ伝達しているとされていることを併せて申し添えます。

確認書の交付については、国土交通省が毎年実施している鑑定評価モニタリングにおいても、確認書の不交付事例が指摘されているところではありますが、依頼者が公的機関 (国、都道府県、市町村等) の場合も、確認書を契約の締結までに依頼者に交付する必要がある旨を改めてご確認ください。なお、添付の資料 (p.4) は、令和 6 年度モニタリング改善内容解説研修資料のうち確認書に係る部分です。執務のご参考としてください。

謹白

事務連絡
令和6年10月16日

財務省理財局国有財産企画課 御中

国土交通省
不動産・建設経済局地価調査課

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いに係る
事務連絡の廃止について（周知）

「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、「ガイドライン」という。）では、「Ⅱ. 業務の目的と範囲等の確定」において、価格等調査の業務の目的と範囲等の確定を担当する不動産鑑定士は、契約の締結までに、ガイドライン所定の事項を依頼者に確認した上で確定するとともに、不動産鑑定業者はガイドライン所定の事項を明記した文書等（以下、「確認書」という。）を契約の締結までに依頼者に交付するものとされているところです。

今般、国土交通省が毎年実施している鑑定評価モニタリングの結果、確認書が契約の締結までに交付されていない事例が一定数確認されたことを踏まえ、確認書の発行に関してガイドラインの運用を統一し、適切な運用を徹底する観点から、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（回答）」（平成21年12月25日付国土交通省土地・水資源局地価調査課事務連絡）については廃止することとしますので、ご了知の上、関係者に周知いただきますようお願いいたします。

事 務 連 絡
平成 21 年 12 月 25 日

財務省理財局国有企画課
国有財産情報分析官 藤原 雅人 殿

国土交通省
土地・水資源局 地価調査課
企画専門官 戸川 秀俊

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（回答）

平成 21 年 12 月 17 日付事務連絡で照会のあった標記については、「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」における確定事項と実質的に同一の内容が確認されるのであれば、貴見のとおり取扱うことに異存はない。

事務連絡
平成 21 年 12 月 17 日

国土交通省
土地・水資源局 地価調査課
企画専門官 戸川 秀俊 殿

財務省理財局国有企画課
国有財産情報分析官 藤原 正人

「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の取扱いについて（照会）

貴省が定めた「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。）に基づき、（社）日本不動産鑑定協会（以下「協会」という。）において「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」（以下「業務指針」という。）が制定されたところであるが、財務局等が業務委託する場合の取扱いについて照会するところ。

価格等調査ガイドラインのⅡ.業務目的と範囲等の確定において、不動産鑑定業者は、価格等調査業務の契約の締結までに1. 依頼者及び成果報告書 2. 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について確認したうえで業務の目的と範囲等を確定することとされた。

これを受けて、協会は業務指針において、依頼者に確認書を交付することが義務づけられたが、財務局等の場合、競争により受託者を選定するに際し、競争公告の仕様書、請書（契約書）において確認書と実質的に同一な業務の目的と範囲等を示したうえで、競争参加者を募集している。競争参加申込者は業務の目的と範囲等を確認・承諾したうえで参加することから、「参加申込書」をもって確認書に代える取扱いとすることとしたい（別添のとおり）。

については、このように取扱うこととしても差し支えないか照会します。

【指摘事項】

重要!

1回目の確認書交付：契約の締結まで
2回目の確認書交付：成果品の交付時まで（内容変更があった場合のみ）

確認書が **契約の締結までに** 交付されていない。

毎年指摘されている

■留意点（勘違いが多い）

- ・依頼者が**公的機関**（国、都道府県、市町村等）**の場合**も、交付すべきです。
- ・依頼者指定の**仕様書や契約書等がある場合**も、交付すべきです。

重要!

■例外

別に法令等に定めるもの（地価公示、地価調査、路線価、固定資産税評価・競売評価等）は、価格等調査ガイドラインが適用されないので、**確認書は義務ではありません。**

■根拠 価格等調査ガイドラインP.3

CLICK

不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等
(つまり、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書) を
契約の締結までに依頼者に交付するものとする。

CLICK

確認書において明記すべき以下の事項とは、

1. 依頼目的、利用者の範囲等
2. 利害関係等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順
5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨

(不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合に限る)