

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

リアルイズ不動産鑑定

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下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結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： 不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査

② 不動産鑑定評価基準に則らない理由：

- a 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のため
- b 利用者の判断に大きな影響を及ぼさないため (公表・開示・提出される場合)
(詳細)
- c 開示・提出先の承諾が得られているため (但し、開示されない場合に限る)
(詳細)
- d 不動産鑑定評価基準に則ることができないため
(詳細)
- e 依頼目的、利用者の範囲等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があるため
(詳細)

(注) 本調査は、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であり、下記3又は4のとおり、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との相違があるため、本調査による結果と不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合の結果が異なる可能性があります。

2 依頼目的、利用者の範囲等

(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 依頼目的： 売買の参考
- ② 依頼の背景： 保有不動産の売却するか否かの社内検討用の参考として価格等調査が必要となったため
- ③ 依頼者： 〇〇株式会社
- ④ 依頼者代理人： - (※)依頼者の代理人からの依頼の場合
- ⑤ 成果報告書の提出の有無： 無 有 (提出先)
- ⑥ 調査価格等の開示の有無： 無 有 (開示先)
- (1 ② b 又は d を理由とする場合、開示先有のときは、成果報告書のうち開示先へ開示される部分)
 - a 成果報告書すべて
 - b 調査価格等及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点 (3 ⑥・4 ⑤) 及び当該相違の合理的な理由を含む部分
- ⑦ 調査価格等の公表の有無： 無 有 (公表方法)
- (1 ② b 又は d を理由とする場合、公表有のときは、成果報告書のうち公表される部分)
 - a 成果報告書すべて
 - b 調査価格等及び不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点 (3 ⑥・4 ⑤) 及び当該相違の合理的な理由を含む部分

(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、不動産鑑定業者及び作成担当不動産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ご照会願います。

3 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	東京都〇〇区〇〇3丁目〇番〇	宅地	登記簿 * , ** . ** m ²
建物	所有権	同所所在 家屋番号〇番〇	〇造〇階建 〇〇	登記簿延 ** , ** . ** m ²

② 類型等：

③ 価格等調査の条件

対象確定条件： 対象不動産の現実の利用状況を所与とした価格等調査

想定上の条件：

調査範囲等条件：

【調査範囲等条件に関する事項】

a 対象となる価格形成要因：	土壌汚染及びアスベストの使用の有無及びその状態
b 調査の範囲：	特に調査を行わない
c 価格等調査上の取扱い：	価格形成要因から除外して価格等調査を行う
a 対象となる価格形成要因：	公法上の規制
b 調査の範囲：	役所調査を行わない
c 価格等調査上の取扱い：	依頼者ご提示資料に基づき価格等調査を行う

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：

⑥ 不動産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	
調査範囲等条件	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない調査範囲等条件を設定する。
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	不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格等の種類は表示しない。

4 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：平成〇年〇月〇日 中間報告：平成〇年〇月〇日 納品：平成〇年〇月〇日

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 実地調査の範囲：敷地内及び境界部分並びに建物内部のうち共用部分の一部を内覧する。

c 立会いの有無： 有 無（立会人）

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

ご提示資料及び独自調査によって資料の収集及び整理を行う。

④ 適用する価格等調査の手法

原価法のみを適用する。

⑤ 不動産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 type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	土壌汚染及びアスベストに関する調査を行わない。また、公法上規制に関する役所調査を行わない。
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	対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法のうち、適用可能な鑑定評価手法の一部を適用する。
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	試算価格の調整を行わず、原価法による積算価格をもって調査価格とする。
成果報告書への記載事項	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有	上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」に係る事項について、成果報告書への記載が異なる。また、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。

5 利害関係等

① 不動産鑑定士及び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及び不動産鑑定業者との間の関係： 無

③ 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係： 無

上記の内容を確認し、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、早急かつ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：	李 昇明

以 上

<受領確認欄>

上記「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」について、受領致しました。

平成〇年〇月〇日

（ご担当者様サイン）