

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

株式会社よつば鑑定
代表取締役 河野栄一

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

価格等調査の種類：

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)
- 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、公表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は、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。)

依頼目的：
依頼の背景：

依頼者：
依頼者代理人： ()依頼者の代理人からの依頼の場合

成果報告書の提出の有無： 無 有（提出先）

調査価格等の開示の有無： 無 有（開示先）

(1 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・4)及び当該相違の合理的な理由を含む部分

調査価格等の公表の有無： 無 有（公表方法）

(1 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・4)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

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 | - | お申し込み時の記載通り | 同左 | 同左 | m ² |
| 建物 | - | お申し込み時の記載通り | 同左 | 同左 | m ² |

類型等：

価格等調査の条件

対象確定条件：

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：

b 調査の範囲：

c 価格等調査上の取扱い：

a 対象となる価格形成要因：

b 調査の範囲：

c 価格等調査上の取扱い：

価格等調査の時点：（価格等調査の基準日）

価格等を求める方法：

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

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：

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：

c 立会いの有無： 有 無（立会人）

d その他特記事項：

資料の収集及び整理の方法

適用する価格等調査の手法

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 type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 | 確認は行わない。 |
| 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、一部の手法に基づく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

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：

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：

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：

以 上