

【別紙2】

事業実績の概要等の作成方法

◇別添第1 関係：事業実績の概要

＜一般的事項＞

1. 不動産の鑑定評価に関する法律（以下「法」という。）第3条第1項に規定する不動産の鑑定評価について、いわゆる価格等調査ガイドラインに基づき、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と同基準に則らない価格等調査に区分し、依頼者から直接受託した不動産鑑定業者が価格評価、賃料評価別に計上する。
2. 法第3条第2項に規定する不動産の調査、分析、相談業務について、『不動産鑑定評価の隣接・周辺業務』として、依頼者から直接受託した不動産鑑定業者が計上する。
3. 業務提携等又は同業他社から再受託した業務について、『不動産鑑定業者からの再受託』として、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価、同基準に則らない価格等調査、取引事例等資料収集その他に区分して、再受託した当該不動産鑑定業者が計上する。
4. 海外投資不動産鑑定評価ガイドラインを適用した鑑定評価について、『海外投資不動産の鑑定評価』として、上記1に計上したものから再度計上する。
5. 地価公示、都道府県地価調査、固定資産税評価、相続税評価のために官公庁から依頼された鑑定評価について、『公的土地評価』として計上する。なお、課税の変動率等の調査は除く。
6. 事業実績の対象となる鑑定評価等について、鑑定評価書等の交付年月日をもって計上する。
7. 公的土地評価を除く報酬額（消費税及び地方消費税額に相当する額を含む。）には、1件ごとに千円未満を四捨五入して計上する。公的土地評価の報酬額は、円単位で集計し、区分別報酬総額の千円未満を四捨五入して計上する。
8. 不動産の鑑定評価の事業実績がない場合でも、表紙及び基本情報を作成のうえ書類を提出する必要がある。

<表の構成>

法による業務	鑑定評価基準の適用		表番号	表間の整合性	再受託業務
3条1項業務	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価	価格評価	表1-1 表1-2 表1-3	縦横の計欄の数値は一致	表5 (左側)
		賃料評価	表3-1(左側) 表3-2		
	不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査	価格評価	表2-1 表2-2 表2-3	縦横の計欄の数値は一致	表5 (中央)
		賃料評価	表3-1(右側) 表3-2		
3条2項業務	不動産鑑定評価の隣接・周辺業務		表4-1 表4-2	縦横の計欄の数値は一致	表5 (右側)

＜依頼目的別：表１－１、表２－１、表３－１＞

以下の依頼目的別は、価格等調査ガイドラインの趣旨を踏まえ、契約の締結までに確定した依頼目的により区分する。

- １．『**売買**』には、売買（売却又は買受）のために当事者から直接依頼された鑑定評価を計上する。
- ２．『**担保**』には、担保（差入又は徴求）物件としての不動産の鑑定評価のために金融機関等から依頼された鑑定評価を計上する。
- ３．『**補償**』には、土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業に必要な土地等の取得又は使用するために依頼された鑑定評価を計上する。
- ４．『**証券化**』には、不動産証券化のために依頼され、「不動産鑑定評価基準各論第３章」を適用した鑑定評価を計上する。なお、新規評価のほか「証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方」を適用した場合も含む。
- ５．『**財務諸表**』には、①固定資産の減損（減損会計基準等）、②棚卸資産の評価（棚卸会計基準等）、③賃貸等不動産の時価等の注記（賃貸等不動産会計基準）、④企業結合等（企業結合会計基準等）の財務諸表の作成に利用される目的で依頼され、「財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方」を適用した鑑定評価を計上する。
- ６．『**資産評価**』には、交換、再評価、現物出資などのために依頼された鑑定評価（個人所有資産の評価を含む。）を計上する。なお、財務諸表の作成に利用される目的での依頼を除く。
- ７．『**その他**』には、上記のほか抵当証券交付申請書や補助申請に添付、国土利用計画法による届出及び事前確認申請に添付、当該事前届出による届出又は事前確認申請に係る土地の予定対価の額の審査、争訟（訴訟、非訟事件）、市街地再開発、共同ビル建設、区画整理等のために当事者から直接依頼された鑑定評価を計上する。
- ８．『**賃貸借**』には、土地等の賃貸借のために当事者から直接依頼された賃料評価を計上する。
- ９．『**争訟**』には、争訟・訴訟のために当事者（裁判所を除く。）から直接依頼された賃料評価を計上する。

＜対象不動産の種類別：表1－1、表2－1、表3－1＞

1. 『土地』には、宅地、宅地見込地、農地・林地（農地、採草放牧地又は森林を、農地、採草放牧地又は森林以外のもの（道路等の公共施設用地等）とするための取引に係るもの。なお、林地には立木等の補償がある場合は当該補償を含む。）、その他を計上する。
2. 『建物及びその敷地』には、自用の建物及びその敷地のほか、貸家及びその敷地、借地権付建物、区分所有建物及びその敷地を含む。
3. 『その他』には、上記を除く建物のほか、借地権、借家権、その他地上権、永小作権、地役権等の権利に関する鑑定評価を含む。

＜依頼先別：表1－3、表2－3、表3－2、表4－2＞

1. 『国・独立行政法人等』には、国の機関（地方裁判所等を含む。）及び都市再生機構、中小企業基盤整備等の法律に基づいて設置された独立行政法人等から依頼された価格等調査を計上する。
2. 『地方公共団体等』には、地方公共団体（都道府県、市区町村）及びその外郭団体から依頼された価格等調査を計上する。
3. 『金融機関』とは、銀行、信用金庫、信託銀行及び保険会社、証券会社等から依頼された価格等調査を計上する。
4. 『不動産関連事業法人等』とは、投資法人など不動産の証券化の特別目的事業体（ピークル）のほか、不動産取引業、不動産賃貸業、不動産管理業、建設業、開発事業に関連する法人、またアセットマネジャー等証券化関係者から依頼された価格等調査を計上する。
5. 『その他民間法人』とは、上記3及び4以外の価格等調査で、民間法人及び個人で事業を営んでいる者の事業資産、事業目的に係る場合を含む。
6. 『個人』には、個人であっても事業用資産、事業目的に係る価格等調査は含まない。

＜不動産鑑定評価の隣接・周辺業務：表4－1＞

1. 『課税の変動率等の調査』には、課税（固定資産税及び相続税）に関する変動率、土地評価精通者としての意見価格等、固定資産税路線価算定の調査業務等について計上する。
件数の数え方については、ポイント数ではなく契約毎に計上する。
2. 『市場調査・需要予測等の調査』には、市場調査・経営採算分析・需要予測、価格・賃料水準調査のほか開発効果等分析等の業務を含む調査等について計上する。

3. 『**不動産の利活用の調査**』には、CRE（企業不動産）など対象不動産を特定して行う利活用の調査等（不動産証券化、共同ビル事業を含む。）のほか、土地区画整理・再開発・団地造成等事業に伴うコンサルティング等について計上する。
4. 『**事業に伴う補償等の調査**』には、公共事業や民間事業等に伴う不動産（土地・建物）に関する損失補償等の積算等の調査について計上する。
5. 『**固定資産の時点修正率等の調査**』には、固定資産について財務諸表の作成等のために参考とする目的で簡易的に実施されている不動産鑑定評価基準によらない調査、いわゆる時点修正率、個別要因格差率等の分析調査等について計上する。
6. 『**鑑定人等としての業務**』には、裁判所の競売及び非訟事件、また国税庁の差押不動産等のための評価人・鑑定人等としての業務について計上する。
7. 『**その他**』には、上記のほか官公庁の制度・政策に係る調査等を計上する。（農地・採草放牧地又は森林を農地・採草放牧地又は森林として取引する場合の評価等を含む。）

＜不動産鑑定業者からの再受託：表5＞

1. 『**不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価**』には、不動産鑑定評価基準に則った価格等調査のうち署名押印又は記名に至る全部又は一部の業務を受託した場合について計上する。
2. 『**左記以外の価格等調査**』には、上記以外の価格等調査のうち署名押印又は記名に至る全部又は一部の業務を受託した場合について計上する。
3. 『**取引事例等資料収集その他**』には、署名押印又は記名に至らない取引事例の收集整理のほか、公的機関における資料収集、現地確認調査等について計上する。

＜公的土地評価：表7＞

1. 『**地価公示**』には、地価公示として国から依頼された地価公示法第2条第1項の規定による標準地の鑑定評価を計上する。
2. 『**都道府県地価調査**』には、都道府県地価調査として都道府県知事から依頼された国土利用計画法施行令第9条第1項の規定による基準地の鑑定評価を計上する。
3. 『**固定資産税評価**』には、固定資産税評価のため総務省、市町村長から依頼された固定資産税路線価に係る標準宅地の鑑定評価を計上する。
4. 『**相続税評価**』には、相続税評価のため国税庁、国税局長から依頼された相続税路線価に係る標準地の鑑定評価を計上する。

◇別添第2関係：事務所ごとの不動産鑑定士

1. 『事務所ごとの不動産鑑定士』には、登録を受けた事務所において鑑定評価等業務に従事する不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。）の氏名のほか、登録番号、登録年月日を記載する。また、不動産鑑定士補はその旨を備考欄に記載する。なお、複数の事務所で兼務して従事する場合は、主として従事する事務所にのみに記載する。
2. 専任の不動産鑑定士は、その事務所の初めの行から、また、その旨（専任）を備考欄に記載する。

事業実績等報告に関するQ&A

このQ&Aは、不動産鑑定士のみを対象としたものでなく、不動産鑑定業者の事務担当者からも問い合わせが多くあり、それらの事例を集めたものです。

また、この資料は、専門家でない方々にもご理解をいただけるよう、法令上の解釈等による正確さよりも分かりやすさに重点を置いて、あくまでも事業実績等の報告書類作成上の統一的な考え方を示したものです。

よって、前提条件の一部が異なる場合等には、必然的に結果が異なり、適切でない記載となる場合もあることに注意が必要です。

◇この資料での用語の使用方

- ・鑑定評価法：不動産の鑑定評価に関する法律
- ・鑑定士：不動産鑑定士（一部不動産鑑定士補を含む）
- ・鑑定業者：不動産鑑定業者
- ・鑑定評価：不動産の鑑定評価
- ・価格等調査ガイドライン：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

＜全般的事項＞

- Q1 事業実績とは何ですか？
- Q2 鑑定業者の業務とは何ですか？
- Q3 報告書類の提出先はどこですか？
- Q4 事業実績の対象期間は？ また、報告書類の提出期限は？
- Q5 事業実績の報告様式はどうなっていますか？
- Q6 鑑定業者の基本情報とは何ですか？
- Q7 電子データの提出について教えてください。
- Q8 事業実績の概要等の情報提供とは何ですか？
- Q9 鑑定業者の情報提供とは何ですか？
- Q10 鑑定評価の実績がない場合はどうするのですか？
- Q11 廃止した場合はどうするのですか？
- Q12 二以上の事務所がある場合はどうするのですか？
- Q13 廃止した事務所がある場合はどうするのですか？
- Q14 登録換えした場合はどうするのですか？
- Q15 個人から法人へ（逆も）組織変更した場合はどうするのですか？
- Q16 合併した場合はどうするのですか？
- Q17 二以上の鑑定業者が協同で行った場合はどうするのですか？
- Q18 他業種の者と共同で行った場合はどうするのですか？
- Q19 3条1項と2項業務の部門が分離している場合はどうするのですか？
- Q20 入金が翌年となる場合はどうするのですか？
- Q21 『鑑定評価書』以外の名称の場合はどうするのですか？
- Q22 成果報告書を他の業者（事務所）で交付した場合はどうするのですか？
- Q23 報酬額と消費税の扱いはどうするのですか？
- Q24 複数地点を1つの成果報告書に計上した場合はどうするのですか？
- Q25 報酬とは何ですか？
- Q26 旅費等はどうするのですか？
- Q27 鑑定評価と隣接・周辺業務の区分とは何ですか？
- Q28 価格等調査とは何ですか？
- Q29 成果報告書とは何ですか？
- Q30 鑑定評価基準に則った鑑定評価とは何ですか？

＜項目別事項＞

- Q31 依頼目的が確定できない場合はどうするのですか？
- Q32 依頼目的が複数の項目に該当する場合はどうするのですか？
- Q33 依頼目的「補償」はどうするのですか？
- Q34 依頼目的「その他」とは何ですか？
- Q35 底地の評価とはどういうことですか？
- Q36 建物、借地権などの権利とは何ですか？

- Q37 依頼先が2つの区分に該当する場合はどうするのですか？
Q38 金融機関とは何ですか？
Q39 不動産関連事業法人とは何ですか？
Q40 民間法人とは何ですか？
Q41 鑑定人等としての業務とは何ですか？
Q42 課税の変動率等の調査とは何ですか？
Q43 固定資産の時点修正率等の調査とは何ですか？
Q44 他の鑑定業者からの再受託業務とは何ですか？
Q45 公的土地評価とは何ですか？
Q46 役員として業務に従事していない鑑定士はどうするのですか？
Q47 業務を行った他の事務所の鑑定士はどうするのですか？
Q48 鑑定業者に所属する鑑定士数はどうするのですか？
Q49 業務による分類とは何ですか？
-

＜全般的事項＞

Q1 事業実績とは何ですか？

- A 登録制による鑑定業者の事業の状態を明らかにするため、不動産鑑定業の過去1年間の事業実績の概要を記載したものです。

Q2 鑑定業者の業務とは何ですか？

- A 鑑定評価業務（3条1項業務）とその隣接・周辺業務（3条2項業務）のことです。
なお、鑑定士が多数所属していても、隣接・周辺業務（3条2項業務）のみを業としている場合は、不動産鑑定業者としての鑑定評価は行わないので鑑定業登録を要せず、よって事業実績の概要等の報告書類の提出義務はありません。

Q3 報告書類の提出先はどこですか？

- A 鑑定業者として登録を受けた国土交通大臣（地方整備局長及び北海道開発局長に委任）又は都道府県知事あて提出します。
大臣登録業者については、地方整備局等の担当窓口あて直接郵送することができ、正本1通、副本2通及び事務所のある都道府県の数と同一の部数の写しと、また併せて電子データを提出します。
知事登録業者については、各都道府県の案内情報又は担当窓口を確認してください。

Q4 事業実績の対象期間は？ また、報告書類の提出期限は？

- A 前年1月1日から12月31日までの事業実績（その年に新規登録を受けた場合は、その登録の日から同年12月31日まで）をまとめ、1月31日までに提出してください。

Q5 事業実績の報告様式はどうなっていますか？

- A 事業実績の報告様式は、国土交通省ホームページ（申請・手続）に掲載しております。
なお、鑑定業者の業務の内容を適切に反映させ事業の状態を明らかにするため、市場のニーズ等の変化を踏まえ、事業実績の具体的な傾向が分かるよう適宜改訂することがあります。

Q6 鑑定業者の基本情報とは何ですか？

- A 1年間の事業実績として概要を記載した書類で鑑定業者として事業の状態が明らかにされますが、更新手続きが5年毎となっており、依頼者が求める最新の鑑定業者情報を提供できるよう鑑定業者の実態を毎年把握することとし、必要な事務所所在地、代表者、電話番号等の基本情報の提出を求めることとしております。

Q7 電子データの提出について教えてください。

- A 不動産鑑定業の全国的な実態情報として、依頼者等に提供するため事業実績の概要等の情報を集計・整理して国土交通省ホームページなどで情報を提供しております。
全国的な集計作業全体を電子処理化して集計業務の迅速化等を図るため、大臣登録業者は平成19年実績から実施しており、同様に都道府県知事登録業者の事業実績報告においても平成23年実績から実施しております。

Q8 事業実績の概要等の情報提供とは何ですか？

- A 鑑定業者の情報として事業実績の概要等は登録を受けた都道府県等で公衆の閲覧に供されております。
一方、業務の詳しい情報をできる限り事業実績に反映させ、具体的な傾向が分かるよう、さらに客観的な信頼できる情報の開示、簡便に見られる環境を整えることが求められております。
これを踏まえ、国土交通省ホームページに全不動産鑑定業者の情報を掲載しております。