

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収集整理のほか、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。