

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いつからですか？
- 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 廃業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。
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、鑑定業者としての登録を要せず、よって事業実績の概要等の報告書類提出の義務はありません。

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いつからですか？

A 前年1月1日から12月31日までの分について、毎年1月31日までに提出してください。
なお、その年に新規登録を受けた場合は、その登録の日から12月31日までの期間となります。

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、事業実績の具体の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ています。

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、具体の傾向が分かるよう、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（土地総合情報ライブラリー）に全不動産鑑定業者の情報を掲載しております。http://tochi.mlit.go.jp/kantei/jisseki_kensaku_menu.htm

Q9 鑑定業者の情報提供とは何ですか？

A 鑑定評価法では、鑑定業者は毎年1回事業実績報告書を国土交通大臣又は都道府県知事に提出すること、また、これを公衆の閲覧に供することとされており、鑑定業者の情報提供とは、鑑定業者の事業実績等について広く情報を提供していく国の制度です。

これまで依頼者等にとってその閲覧の環境は利便性において十分ではなかったことから、鑑定業者及び都道府県の協力を得て、事業実績報告事務の電子処理化を進め、不動産鑑定評価制度の透明性・信頼性の向上のため、依頼者が鑑定業者の実績を比較し、業務を依頼する際の参考となるよう鑑定業者に関する客観的な信頼できる情報として、鑑定評価法による鑑定業者の事業実績の概要等の報告に基づき、鑑定業者の特徴ができる限りわかりやすいよう整理して提供します。

Q10 鑑定評価の実績がない場合はどうするのですか？

A 1月1日現在で登録を受けている鑑定業者は、鑑定評価の業務実績がない場合でも、事業実績の概要等の書類にその旨記載の上提出する必要があります。

鑑定業者の登録制度は、鑑定業者登録簿及び事業実績の概要等の関係書類を公衆の閲覧に供する制度を伴い、それにより鑑定業者の事業の状態を明らかにしております。

例えば、海外留学、病気療養などの都合により休業して鑑定評価の実績がない場合は、表紙の下部余白及び鑑定業者基本情報（特記事項）欄にその旨（□□（自己都合など）により休業など）注記してください。

Q11 廃業した場合はどうするのですか？

A 登録を受けている鑑定業者に対して書類の提出が求められており、前年途中で廃業して1月1日現在で登録が削除されている場合には、書類の提出は不要となります。

なお、前年12月に廃業の手続きを開始して届出が1月になった場合は、書類を提出する必要があります。ただし、専任の鑑定士本人が報告書類作成前で提出期限までに死亡した場合などの事情がある場合は、担当窓口にお問い合わせください。

Q12 二以上の事務所がある場合はどうするのですか？

A 鑑定業者の事務所ごと及び鑑定業者全体について閲覧に供するため、その各々の事務所ごと及び全体を取りまとめた総括について書類を提出することとしております。

なお、同一都道府県内に二以上の事務所がある場合は、登録番号のほかに主たる事務所を「0」、他の事務所を区分して「1」から1桁の枝番を付してください。

Q13 廃止した事務所がある場合はどうするのですか？

A 複数の事務所のうち1事務所を前年途中で廃止した場合は、主たる事務所又は成果報告書等の保存や業務等を承継した他の従たる事務所に加算計上してください。

なお、この場合は、表紙下部の余白及び鑑定業者基本情報（特記事項）欄にその旨（□□年□□月に廃止した□□事務所分を□□事務所に計上など）注記してください。

Q14 登録換えした場合はどうするのですか？

A 登録換え（知事登録業者から大臣登録業者に）の登録を前年途中で受けた場合は、主たる事務所又は成果報告書等の保存や業務等を承継した他の事務所に加算計上してください。

登録換え（大臣登録業者から知事登録業者に）の登録を前年途中で受けた場合は、登録換え以前の部分も含めて加算計上してください。

なお、この場合は、表紙の下部余白及び鑑定業者基本情報（特記事項）欄にその旨（□□年□□月登録換えに伴い従前の□□事務所分を□□事務所に計上など）注記してください。

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？

A 業務や顧客及び成果報告書等の保存などを実質的に承継した場合は、事業実績の報告において、加算計上してください。

なお、この場合は、表紙の下部余白及び鑑定業者基本情報（特記事項）欄にその旨（□□年□□月組織変更に伴い従前の登録番号□□、□□分を計上など）注記してください。

Q16 合併した場合はどうするのですか？

A 成果報告書等の保存や業務等を承継した事務所（業者）に加算計上してください。

なお、この場合は、表紙下部の余白及び鑑定業者基本情報（特記事項）欄にその旨（□□年□□月合併に伴い登録番号□□、□□分を計上など）注記してください。

Q17 二以上の鑑定業者が協同行った場合はどうするのですか？

A 依頼者から直接業務の依頼を受け、依頼者に成果報告書を交付し、依頼者からその報酬を受け取る鑑定業者が計上してください。

なお、業務への関与の程度に関わらず、成果報告書を交付しない鑑定業者は、その報酬等について、再受託欄に計上することになります。

Q18 他業種の者と共同で行った場合はどうするのですか？

A 弁護士など他業種の者と共同で行った鑑定評価部分については、再受託ではなく、直接の依頼者として特定できる場合はその者を、特定できない場合は依頼者を弁護士などとして、通常の鑑定評価等業務の依頼と同様に、表1、表2、表3、表4などに適宜計上してください。

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？

A 業務担当の部門が分離していても、鑑定評価の隣接・周辺業務（3条2項業務）と判断される業務については、鑑定業者の登録を受けている者として合わせて計上してください。

依頼者が依頼先を選定する上で、専門家としての鑑定士のみではなく、鑑定業者としての業務遂行能力や信用性、安心性などにより判断していると考えられる実態から、鑑定業者が行う3条2項業務についても、3条1項業務と同様に扱うこととしております。

Q20 入金が翌年となる場合はどうするのですか？

A 事業実績は、成果報告書の交付年月日をもって、対象期間を区分計上することとしております。鑑定評価の隣接・周辺業務（3条2項業務）の場合においても、その依頼者に対する成果報告書の発行又は引渡等の日をもって計上してください。金額が定まっていない場合は予定価格を記入してください。

Q21 『鑑定評価書』以外の名称の場合はどうするのですか？

A 成果報告書の名称にかかわらず、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査を言います。）と不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査（不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価以外の価格等調査）のどちらに該当するかを判断し、当該欄に計上してください。

なお、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会が定める実務指針では、鑑定評価基準に則った鑑定評価の成果報告書については「鑑定評価書」、鑑定評価基準に則らない価格等調査の成果報告書については「調査報告書」「価格調査書」等の名称を冠することとされており、実務的には当該規定を踏まえた名称を記載しているものと考えられます。

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？

A 鑑定業者（事務所）として依頼者との関係において、依頼内容を確認、契約を締結、成果報告書を交付した業者（事務所）が1件として計上してください。

鑑定評価等業務に係る成果報告書の作成内容の程度ではなく、鑑定業者（事務所）として依頼者への成果報告書の交付に着目して計上してください。

Q23 報酬額と消費税の扱いはどうするのですか？

A 報酬額には、「消費税及び地方消費税額に相当する額」を含み、原則として1件ごとに千円未満を四捨五入して「千円単位」で計上してください。

ただし、公的土地評価の報酬額については、それぞれの項目毎に円単位で集計し、報酬計の千円未満を四捨五入して「千円単位」で計上してください。

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？

A 一団の土地として取り扱うことができない場合は、対象不動産ごとに各1件として取り扱い、区分して計上してください。

ただし、複数地点評価の割引（公共事業についてのもののみ）を適用した場合は、1件として取り扱い、対象不動産の種類別の欄には報酬額が最も高いと判断される部分の種類に計上してください。

Q25 報酬とは何ですか？

A 鑑定業者が行う鑑定評価等業務（3条1項業務と3条2項業務）に対する対価として依頼者から受け取る金銭、技術に対する対価が含まれていれば、すべて報酬に該当します。

なお、銀行等のいわゆる親会社から担保評価について年間一括契約で業務を行っている場合は、依頼者から報酬を得ていることに該当します。また、法人等との顧問・相談等に対する業務は、3条2項業務になり報酬に該当し計上します。

Q26 旅費等はどうするのですか？

A 依頼者から受け取る金員すべて、名目上旅費等でも報酬額に含めて計上してください。

明らかに実費とされる旅費やその他経費については、鑑定評価の技術に対する対価、報酬の主体的部分とは異なりますが、含まれる場合も多いため、分かれていても加算計上することとします。また、公的土地評価における、いわゆる幹事手当なども報酬額に加算してください。

Q27 鑑定評価と隣接・周辺業務の区分とは何ですか？

A 鑑定評価業務（3条1項業務）とは、不動産鑑定士が不動産の経済価値を判定し、結果を価額に表示する業務（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査も不動産の経済価値を判定し、結果を価額に表示する場合には3条1項業務に含まれます。）を言います。

一方、隣接・周辺業務（3条2項業務）とは、不動産鑑定士の名称を用いて行う調査・分析（例えば、変動率・時点修正率の調査や市場調査等）やコンサルティング等の業務であって、3条1項業務に該当しないものを言います。

なお、公的土地評価については、価格等調査ガイドラインの適用除外となっており、本事業実績報告では、「公的土地評価」と、「3条1項業務」及び「3条2項業務」とを区分して計上することとしています。

Q28 価格等調査とは何ですか？

A 価格等調査ガイドラインに基づき、不動産鑑定業者が業として行う不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査を言います。

価格等調査は、3条1項業務（鑑定評価業務）のほか、3条2項業務（鑑定評価の隣接・周辺業務）に該当する場合があります。

Q29 成果報告書とは何ですか？

A 鑑定業者が価格等調査の成果を「価格等調査ガイドライン」のⅢ、に従い書面に示したものの、依頼者又は提出先に提出するものです。

Q30 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価とは何ですか？

A 不動産鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査のことを言います。

<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？

A 依頼者が最終使用目的を明確に示さない場合も多く、あくまでも依頼を受けた時点において、依頼内容について職業専門家として十分吟味して、場合によっては、より高い条件を適用するなど判断して確定してください。なお、価格等調査ガイドラインにより、契約の締結までに依頼目的を依頼者に確認の上で確定することになっております。

ただし、成果報告書の交付までに依頼目的の変更があり、事業実績等報告の提出までに訂正が可能であれば、適宜見直してください。

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？

A 価格評価の場合、依頼目的の区分欄の左側の項目を優先します。具体的には、①売買、②担保、③補償などの順に確認して、該当した区分に計上してください。

例えば、企業所有不動産の評価依頼を受けた場合、売買、証券化及び財務諸表の目的にも該当しないと判断される場合は、「資産評価」に計上してください。

例えば、賃料評価の場合、①「争訟」、②「補償」、③「賃貸借」、④「その他」の順に確認して、該当した区分に計上してください。

Q33 依頼目的「補償」はどうするのですか？

A 事業実績の概要等の作成方法に記載のとおり、鑑定評価等業務のほか損失補償の業務を併せ行った場合は、損失補償に関する業務に対する報酬部分を区分することは困難であることから、そのまま計上してください。

Q34 依頼目的「その他」とは何ですか？

A 事業実績の概要等の作成方法に記載のとおり、該当する内容が別に区分されておりますので、価格等調査ガイドラインの趣旨からも、安易に使用しないでください。

例えば、固定資産税減額のための鑑定評価を依頼された場合は、依頼目的の区分欄の左側の売買から順次確認し、「資産評価」（個人所有資産を含む。）に計上することになります。

また、価格評価で裁判のために原告又は被告側から依頼された場合、同様に「資産評価」に計上することになります。

Q35 底地の評価とはどういうことですか？

A 底地とは、借地権付の土地（宅地）の所有権のことです。よって、底地の評価とは、通常、借地権付きの土地の所有権の評価で、この場合の対象不動産の種類としては「土地」に計上してください。

なお、借地権付き土地（底地）の権利のみを区分して評価した場合は、対象不動産の種類としては「借地権」の評価となり、「その他」に区分計上してください。

Q36 建物、借地権などの権利とは何ですか？

A 建物の評価や借地権などの権利の鑑定評価等業務は、事業実績の概要等の作成方法に記載のとおり、「その他」に計上してください。

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？

A 依頼先の区分欄の左側から①国・独立行政法人等、②地方公共団体等、③金融機関などの順に確認して、該当した区分に計上してください。

例えば、信託銀行が信託事業として建物を建築して、賃貸等の事業を行っている場合は、不動産関連事業ではなく、「金融機関」として計上してください。

例えば、地方公共団体ほか複数が出資している場合、出資割合が最も大きい者の区分に計上してください。

Q38 金融機関とは何ですか？

A 銀行、信用金庫、労働金庫、信託銀行及び保険会社、証券会社などの資金の供給・仲介などを行う機関のことです。例えば、この場合、農業協同組合も含まれます。

Q39 不動産関連事業法人とは何ですか？

A 事業実績の概要等の作成方法に記載のとおり、例えば、不動産管理業や建設業の事業者は、用途や依頼目的に関わらず、単に依頼先のみに着目して区分してください。

Q40 民間法人とは何ですか？

A 民間法人とは、公的な機関に属さない、国又はこれに準ずるものの出資が制度上及び実態上ない法人で、①商法、民法上の法人か、②前記以外の法に基づくが数が限定されていない法人か、③その他法に基づかない法人のことです。

一般的に法人は営利法人（営利を目的とする）と非営利法人に区分されます。営利法人としては、会社法による株式会社、合同・合資・合名の各持分会社など、各土業法による監査法人など、特定目的会社、投資法人など。

非営利法人としては、一般社団・財団法人法による法人、学校・宗教・医療の各法人、農業・漁業・生活等の各協同組合、土地区画整理組合や市街地再開発組合、共済・健康保険の各組合など、及び公的法人です。

なお、公的法人（公の事務を行うことを目的とする法人）としては、国、地方公共団体、土地開発公社、道路公社、独立行政法人、国立大学法人、公立大学法人などです。

Q41 鑑定人等としての業務とは何ですか？

A 特定行政目的に応じた鑑定評価のうち、裁判所の鑑定人（競売の評価人を含む。）及び国税庁の差押不動産等に係る鑑定人としての評価業務等について計上してください。

Q42 課税の変動率等の調査とは何ですか？

A 特定行政目的に応じた鑑定評価のうち、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します。

Q43 固定資産の時点修正率等の調査とは何ですか？

A 課税（固定資産税及び相続税）のための評価を除き、価格を表示しない、いわゆる時点修正率や個別要因格差率等の分析調査等（特定行政目的以外の場合も含む。）について計上します。

Q44 他の鑑定業者からの再受託業務とは何ですか？

A 依頼者から直接受託した鑑定業者が表1、表2、表3関係に計上するので、その鑑定業者から受託（再委託）した業務については、表5に適宜区分して計上してください。

Q45 公的土地評価とは何ですか？

A 特定行政目的に応じた鑑定評価のうち、標準的な土地について正常な価格を一般の方々に示すための①地価公示や②都道府県地価調査、相続税及び贈与税課税のための③相続税評価（路線価）、固定資産税課税のための④固定資産税評価のことです。

なお、公的土地評価の報酬には、鑑定評価料のほか旅費、幹事手当等を含みます。

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？

A 経営的や管理的な行為のみを行う役員等（監査役を含む。）で、鑑定評価等業務に従事していない鑑定士は、事務所ごとの不動産鑑定士の氏名に記載しないでください。

宅地建物取引業などの他業種の部門に所属してその業務に従事している場合や銀行等で事務所登録している部署を特定してそれ以外の部署に所属して業務が鑑定評価等と区分されている場合は、鑑定評価等業務に従事していないと区分して記載しないでください。

なお、上記の場合は鑑定業者基本情報の鑑定業者に所属する者として計上してください。

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？

- A 1月1日現在で所属する鑑定業者（事務所）の鑑定評価等業務に従事する主となる事務所1箇所に鑑定士の氏名を記載してください。
例えば、12月末に退社等した場合は、報酬及び件数に関与して実績として計上されていたとしても、鑑定士の氏名には記載しないでください。

Q48 鑑定業者に所属する鑑定士数はどうするのですか？

- A 銀行等で鑑定評価以外の多くの部署等に分散して所属、また全国的に多数の支店等があるなど所属する鑑定士数を正確に把握することが困難な場合は、可能な範囲、かつ過大でない数としてください。

Q49 業務による分類とは何ですか？

- A 事業者として鑑定評価以外の他業種の登録を受けている場合は、他の業種についての依頼に対し、積極的に受注若しくは実質的な実施体制が存在するかなどの状況により区分してください。
例えば、1級建築士事務所の登録を受けているが、専らER作成や再開発等のコンサルタントとしての業務のみを行う場合や、情報入手等のためのみに限定して宅地建物取引業者の免許を受けている場合など本来業務でない場合は、この業種については記載しないでください。