

平成22年分 不動産鑑定業者事業実績の概要の記載要領

(一般的事項)

1. 表1-(1)及び表2には価格評価に係るものを、表1-(2)には賃料評価に係るものを、表1-(3)及び表3には価格評価及び賃料評価に係るものをそれぞれ記載すること。また、表1-(1)と表2の合計欄の計数は一致し、さらに表1-(3)と表3の合計欄の計数は一致するので、必ず確認すること。
2. 各表の記載対象となる鑑定評価の年間実績は、鑑定評価書の交付年月日をもって計上すること。
3. 複数地点の鑑定評価については、鑑定評価書が一本となっても対象不動産ごとに各1件として取り扱うこと。ただし、公共事業(道路事業・河川事業等)に関し複数地点評価の割引を適用した場合、件数は1件として取り扱い、対象不動産の種類別の欄には、報酬額が最も高い部分に係る対象不動産の種類により記載すること。
4. 報酬額は、千円未満を四捨五入して記載すること。なお、この報酬額には「不動産鑑定業者が不動産の鑑定評価業務に関して請求することができる報酬の基準」(昭和59年国土庁告示第2号)に規定する「消費税及び地方消費税額に相当する額」を含むものとする。
5. 地価公示法第2条第1項又は国土利用計画法施行令第9条第1項の規定による標準地又は基準地の鑑定評価は事業実績に含まないものとする。
6. 複数の鑑定業者が共同で行った鑑定評価については、当該業者間で調整し、1ヶ所の業者において実績として報告すること。

(別添第1関係)

7. 「抵当証券」とは、抵当証券交付申請書に添付することを目的として依頼された鑑定評価をいう。
8. 「資産評価」には、企業の合併時の評価替え及び企業用資産の再評価のほか、個人所有資産の評価を含む。
9. 「争訟」とは、争訟・訴訟のために当事者から直接依頼された鑑定評価をいう。ただし、裁判所から鑑定人として依頼された評価(訴訟、競売とも)は、事業実績に含まないものとする。
10. 「補償」とは、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に伴う鑑定評価を依頼された場合をいう。
11. 「課税」とは、固定資産税等の不動産課税のために官公庁から依頼された鑑定評価をいう。
12. 「国土利用計画法による事前届出」とは、国土利用計画法第27条の4、第27条の7による届出、同法施行令第17条の2第3号及び第4号による事前確認申請に添付することを目的として依頼された鑑定評価をいう。
13. 「国土利用計画法による価格審査」とは、国土利用計画法による、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のため都道府県又は政令指定都市から依頼された鑑定評価をいう。
14. 「証券化」とは、不動産鑑定評価基準各論第3章に該当する鑑定評価をいう。
15. 「農地・林地」は、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をいう。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。
16. 「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、借地権付建物を含む。
17. 権利の項中「その他」とは、地上権、永小作権、地役権等をいう。
18. 「公社・公団・公庫等」とは、都市再生機構、環境再生保全機構等、法律に基づいて設置された独立行政法人及び特殊法人をいう。

(別添第1-2、別紙-2関係)

19. 海外不動産の鑑定評価に係る事業実績については、別添1に記載したもののうち、日本国外に存する不動産の鑑定評価したものを記載すること。

事業実績に含むもの	事業実績に含まないもの
・国土法審査関係 ・固定資産税・相続税評価(標準宅地・標準地)関係 ・公共団体からの用地取得のための鑑定評価等	・地価公示、地価調査 ・裁判所からの依頼による調査