

鑑定評価書チェックリスト(土地)

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

(使用上のご注意) 不動産鑑定評価基準、価格等調査ガイドラインでは鑑定評価書の書式を指定しておりません。従って各項目は鑑定評価書のいずれかに記載されていれば良いことになっており、チェックリストの順にはなっていないことがあります。該当項目をお探しの上、チェックリストをご利用になるようお願いいたします。

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説																					
署名等	鑑定業者の名称はありますか？	☐	業者の責任者名は記載されていますか？		鑑定評価書を発行するのは鑑定業者。未登録業者は発行できません。																					
	関与した不動産鑑定士の署名はありますか？	☐	評価書に鑑定士の署名が必要です。自署でなくてはけません。																							
	鑑定評価書の作成に係わる者の業務担当が、役割分担表に記載されていますか？	☐	関与の種類により記名のみも可です。	(記載例) <table> <tr> <th>業者分類</th><th>業者名</th><th>不動産鑑定士の氏名</th><th>署名</th><th>業務内容</th></tr> <tr> <td rowspan="3">受託業者</td><td rowspan="3">〇〇不動産鑑定事務所</td><td>AA AA</td><td>○</td><td>鑑定評価の全段階</td></tr> <tr> <td>BB BB</td><td></td><td>鑑定評価業務の受託審査</td></tr> <tr> <td>CC CC</td><td></td><td>鑑定評価報告書の審査</td></tr> <tr> <td>提携業者</td><td>▲▲不動産鑑定</td><td>DD DD</td><td>○</td><td>鑑定評価の全段階</td></tr> </table>	業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名	業務内容	受託業者	〇〇不動産鑑定事務所	AA AA	○	鑑定評価の全段階	BB BB		鑑定評価業務の受託審査	CC CC		鑑定評価報告書の審査	提携業者	▲▲不動産鑑定	DD DD	○	鑑定評価の全段階	
	業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	署名	業務内容																					
受託業者	〇〇不動産鑑定事務所	AA AA	○	鑑定評価の全段階																						
		BB BB		鑑定評価業務の受託審査																						
		CC CC		鑑定評価報告書の審査																						
提携業者	▲▲不動産鑑定	DD DD	○	鑑定評価の全段階																						
表題部	公正評価の確認が記載されていますか？	☐	「本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。」旨の趣旨が記載されていますか？																							
	鑑定評価額が表示されていますか？	☐		金100,000,000円																						
	条件設定の注意喚起文が鑑定評価額欄の近くに記載されていますか？	☐		「対象とする不動産の価格時点の現実の利用状況と異なる条件を設定しています。」又は「当該鑑定評価額は、○頁記載の条件を前提とするものです。」など。	鑑定評価の対象とする不動産の現実の利用状況と異なる(又は異なる可能性がある)条件を設定した場合には、注意喚起文が必要です。																					
	対象不動産の表示は？ 所在、地番、地目、数量(地積)、所有者名が記載されていますか？	☐	○番外と記載されているときは、別に明細が付けられていますか？																							
	採用した地積は？	☐	公簿地積、実測地積の外、採用した地積が記載されていますか？																							
	不動産の権利は何ですか？	☐	所有権か、所有権以外の権利か、記載されていますか？																							
	価格時点が記載されていますか？	☐	価格の基準となる日です。必ず記載します。	令和**年**月**日																						
	価格時点は将来時点ではないですか？	☐			価格時点を将来時点とすることは、原則として認められていません。将来時点とする場合は、特に必要がある場合で、妥当性が欠くことがないと認められるときであり、「物的状況及び価格形成要因上の特段の変化がないものとする」旨の条件などを付加することが通例です。																					
表題部	価格の種類は何ですか？	☐	鑑定評価書は鑑定評価基準に則った評価です。通常「正常価格」を求めます。このほか、依頼目的に対応した条件により、「限定価格」、「特定価格」、「特殊価格」を求める場合があります。	正常価格	基準に則らない調査では「正常価格」と表示できません。基準に則らない価格等調査は、「鑑定評価書」とは表示できません。																					
	特定価格ではありませんか？	☐	特定価格とできるのは、特別の場合だけです。		価格の種類が特定価格である場合とは、依頼目的が「法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的」であって、「正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することになる場合」であり、それについての記述が必要です。これの要件に該当しない場合は特定価格ではありません。上記に該当しないのに、単に早く売りたいために特定価格とする評価はありません。																					
	鑑定評価を行った日付が記載されていますか？	☐	鑑定評価の手順を完了した日です。	令和**年**月**日																						
	対象不動産の実地調査日が記載されていますか？	☐	対象不動産の現地確認をした日です。	令和**年**月**日																						
	時点間の整合性は？	☐	実地調査日の後に鑑定評価を行った日、鑑定評価を行った日の後に発行日となります。また基本的に価格時点の後が鑑定評価を行った日となります。																							
	実地調査をした不動産鑑定士名が記載されていますか？	☐		不動産鑑定士 ○〇太郎																						
	立会人氏名、職業が記載されていますか？	☐	立会人がいないときは、その旨が記載されていますか？	××(株) ▲▲様	「実地調査を行った年月日」、「実地調査を行った不動産鑑定士の氏名」、「立会人の氏名及び職業」、「実地調査を行った範囲」、「実地調査の一部を実施することができなかった場合にあっては、その理由」、「確認に用いた資料」、「確認資料との照合事項及び照合結果」、「評価上採用する数量(記載することが一般的)」などが記載されていますか。																					
	実地調査を行った範囲	☐	内覧実施の有無も含め記載されていますか？	公園等を基に境界付近を確認した。																						
	現況確認は？	☐	資料と現況の差異について記載されていますか？																							
	当事者間で事実の主張が異なる事項はありませんか？	☐	対象不動産に関し、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合は、当該事項及びその取扱いが記載されていますか？		争いのある不動産の場合には、画地の条件など対象不動産に関することのほか、契約条件など評価の前提条件が異なる場合があります。それに伴い価格は大きく変化することになります。																					
	依頼目的が記載されていますか？	☐		担保評価	単に「資産評価」としか記載されていない場合、依頼の背景が不詳です。依頼の背景を検討して、実質的な依頼目的を記載されていることが望ましいです。																					

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説
表題部	鑑定評価の条件	☐	依頼目的に対応した評価条件を明記していますか？ ①対象確定条件 ②想定上の条件 ③調査範囲等条件	①対象確定条件 不動産が土地および建物等の結合により構成されているが、その土地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として鑑定評価の対象とすること(独立鑑定評価) ②想定上の条件 ない ③調査範囲等条件 提示された測量図に記載された形状、面積を採用することのほか、格別の条件はない	想定上の条件がある場合は鑑定評価書の利用者の利害を害するおそれがないかどうかの観点の検討が必要であり、かつ実現性及び合法性の観点から妥当かどうかの検討が必要であり、それに係る記載が必要です。 例) ・公法上の規制などから開発できないものを開発できるとした想定上の条件は、公的機関の依頼等に限定的です。 ・現物出資を目的とする場合、対象確定条件は現況評価が原則です。例外的に条件設定する場合には、その妥当性が慎重に検討されている必要があります。 ・接道条件が不備で建築不能な土地を建築可能とした条件を付ける場合などは、合理的理由が必要です。
	鑑定評価書の利用者	☐	「依頼者」「依頼者以外の提出先」「依頼者以外の鑑定評価額の開示先」「鑑定評価額の公表の有無」が記載されていますか？ 後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先もしくは開示先が広がる場合、または公表する場合には、「当該提出もしくは開示または公表前に当社宛文書を交付して当社および本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある」が記載されていますか？		
	利害関係等	☐	[対象不動産と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係][依頼者と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係][提出先等と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係]について記載されていますか？	[対象不動産と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない [依頼者と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない [提出先等と関与鑑定士及び関与鑑定業者との利害関係] ない	利害関係には、現場調査後に親族が所有者であることが判明することもあり、現場調査前には確定できません。
価格に影響のある要因について記載している必要があります。					
地域分析	同一需給圏(市場分析)	☐	対象不動産の近隣地域と代替競争の関係にある地域の範囲とその状況、市場動向、典型的参加者などが記載されていますか？		対象不動産に関わる市場分析の結果は、対象不動産の地域分析、個別分析の結果とともに、対象不動産の競争力の判断の重要な要素となります。結果として、適用手法の判断、鑑定評価額の決定の大きな影響を及ぼします。
	近隣地域の範囲	☐	近隣地域の範囲と状況が分かりやすく記載されていますか？		
	街路条件	☐	標準的な道路の種別、舗装の別、幅員、系統連続性等が記載されていますか？	標準的な街路は、幅員5m舗装市道であり、街路は自然発生的なため曲折して、系統連続性はやや劣る。	
地域分析	交通接近条件	☐	最寄り駅、商業核施設、行政施設等への接近性が記載されていますか？	〇〇駅へ 南方1.1km スーパー××へ 東方500m 〇〇市役所へ 東方600m 〇〇小学校へ 西方300m	
	環境条件	☐	土地の傾斜、地質地盤、供給処理施設、危険嫌悪施設などの状況が記載されていますか？	地勢:平坦、地質地盤は普通 供給処理施設は、上下水道、都市ガス 付近に危険嫌悪施設はない	
	行政的条件	☐	都市計画法、建築基準法などの制限や指導が記載されていますか？	都市計画区域内 市街化調整区域 防火地域、地区計画等の指定は無い 建蔽率60%、容積率200%	
	標準的使用	☐	地域における標準的な使用方法が記載されていますか？	低層戸建住宅の敷地	
個別分析	街路条件	☐	対象不動産の接する道路の種別、舗装の別、幅員、系統連続性等が記載されていますか？	接面街路は、東側幅員5m舗装市道であり、街路は自然発生的なため曲折して、系統連続性はやや劣る。建築基準法の道路である。	
	交通接近条件	☐	最寄り駅、商業核施設、行政施設等への接近性が記載されていますか？	〇〇駅へ 南方1.1km スーパー××へ 東方500m 〇〇市役所へ 東方600m 〇〇小学校へ 西方300m	
	環境条件	☐	土地の傾斜、地質地盤、供給処理施設、危険嫌悪施設などの状況が記載されていますか？	地勢:平坦、地質地盤は普通 供給処理施設は、上下水道、都市ガス 付近に危険嫌悪施設は無い。	
	行政的条件	☐	都市計画法、建築基準法などの制限や指導が記載されていますか？	都市計画区域内 市街化調整区域 防火地域、地区計画等の指定は無い。 建蔽率60%、容積率200%	
	画地条件	☐	対象不動産の形状などが記載されていますか？	画地規模 200.11㎡(公簿) 間口12m長方形形状の中間画地 セットバックは不要	
	最有効使用は？	☐	土地についての最有効使用について記載されていますか？	(土地)低層戸建住宅の敷地	最有効使用は原則ひとつです。複数の最有効使用が判断されている場合には鑑定評価額を求めることが難しくなるので、相応の分析と試算が必要となります。
	土壌汚染	☐	土壌汚染について、記載されていますか？	土壌汚染対策法の要措置区域に…、過去地図の調査では… など	
	埋蔵文化財	☐	周知の埋蔵文化財について、記載されていますか？	埋蔵文化財包蔵地に… など	

大項目	項目	チェック欄	摘要	記載例	解説
個別分析	個別的要因について、詳細に記載されていますか？	☐			価格に影響を与える要因について分析する必要があります。 例) ・セットバックが必要な土地について、セットバックに関する記載(増減価要因の記載も)の検討がないものは説明力に劣ります。 ・個別的要因毎の格差の内容が不明(角地、高低差があるか、不整形か等)なものは説明力が劣ります。 ・地目・現況ともに「田」であるが、農地転用等の可能性についての説明が不十分なもの説明力が劣ります。 ・対象地は、2方で道路に接面しながら、個別的要因の記載も増価もないものは説明力が劣ります。
	利用状況に関すること	☐	賃貸借について、記載されていますか？		
		☐	賃貸借の内容(契約等)は？		借地権が付着している場合など、賃貸借関係が重要な評価の場合、賃貸借契約に関する記載がないものもしくは不十分なものは説明力が非常に劣ります。特に、争訟等の当事者間において主張が異なる事項が判明している場合には、その取扱いについての記載が必要です。 例)契約開始が平成2年で新借地借家法施行前であるにも関わらず、定期借地権となっているものは不適当である恐れがあります。 なお、賃貸借の内容等権利の態様は表題部に記載されている場合もあります。
		☐	誰が占有していますか？その管理の程度が記載されていますか？		
	競争力	☐	対象不動産に係る競争力(市場性)の強弱の判断に関する記載が必要です。		代替競争関係にある不動産と比べた対象不動産の優劣、競争力の程度の判断は鑑定評価額の決定に大きな影響を及ぼしています。
評価手法	手法の適用	☐	複数の手法を採用していますか？ 適用ができない手法について、対象不動産の市場の特性に係る分析結果等に照らし、その合理的な理由を記載していますか？		鑑定評価の手法に関し、市場分析により把握した市場の特性を適切に反映した「複数の手法」を適用することを求められています。 なお、結果的に、一つの手法の適用であっても、対象不動産が属する市場の特性について十分な説得力を有すると認められる場合(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方式の考え方が適切に反映されている場合)には、「複数の手法を適用した」とみなすことができます。
	取引事例比較法の適用に当たり、適切な取引事例が採用されていますか？	☐	対象不動産の種別類型に応じた適切な取引事例を基に試算価格が求められます。		規模が異なれば、取引される市場が異なることが普通です。対象地と大きく異なる規模の取引事例しか採用されていない場合、十分な検討、分析に関する記載が求められます。
	公的価格との均衡	☐	土地価格を求める段階で、地価公示・標準地(もしくは地価調査・基準地)との規準(比率)がされていますか？		基本は直近の地価公示・標準地との規準が必要であり、できない場合にはその理由を明示する必要があります。
評価手法	試算価格の調整	☐	試算価格の再吟味と試算価格の説得力に関する判断の結果が記載されていますか？ また、一つの手法にとどまっている場合、適用しなかった手法の考え方をどのように参酌したか、について記載されていますか？		各試算価格間の乖離が大きい場合、十分な調整が必要です。説明なく平均値を採用しているなどの場合には説明力が劣ります。
	矛盾がありませんか？	☐	試算価格に関する説明と価格の大小の順や地域分析、個別分析での記載と試算価格の信頼性に矛盾がないか、など。		例) ・最有効使用を高層事務所地としているものの、使用されている容積率が基準容積率より著しく低いにもかかわらず、敷地と適応していると判定し、減価の検討もなされていない場合、不適当である可能性があります。 ・宅地見込地について、控除する方式の適用に際して、熟成度修正の検討がされていないものは不適当である可能性があります。 ・市場性修正が大きい場合に合理的な説明が記されていますか？
	適正取得証明書	☐	取引事例の適正取得証明書がついていますか？		(公社)日本不動産鑑定士協会連合会では、個人情報保護法に則り取引事例の適正管理を行うため、取引事例の取得、利用に関して追跡調査体制を設けております。 取引事例を適正に取得したことを証する書面でもあり、鑑定評価書には『適正取得証明書』の添付が義務づけられています。

・このチェックリストは、鑑定評価書の形式審査を行う場合に最低限考慮すべき項目を列記しました。鑑定評価書以外のものには該当しない場合があります。

・このチェックで問題がないとしても、評価書の内容が正しいことを証するものではありません。

・不動産鑑定士の判断するべき項目は、現場を踏まえ資料を基に検証する必要があります。

・戸建て住宅は土地の外に建物に関することを明記する必要があるなど、案件に応じて記載項目は増減します。マンション、借地権など物件の内容に即してお考え下さい。

・以下はこのチェックリストの対象外となります。

- 地価公示(地価公示法による。国が委嘱)
- 地価調査(国土利用計画法施行令による。都道府県が委託)
- 固定資産税評価(評価替えにおいて活用する標準宅地の鑑定評価。市町村が委託)
- 相続税評価(路線価及び評価倍率を定めるための鑑定評価。国が委託)
- 競売評価(民事執行法による。国が命令)

詳しくは公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会又は各都道府県不動産鑑定士協会の不動産鑑定相談所にお問い合わせください。