

鑑定評価に関する規則

1989年12月21日 建設部令第460号 新規制定
2012年8月2日 国土海洋部令第508号 全部改正
2021年8月27日 国土交通部令第882号 最新改正

所管：国土交通部不動産評価課

第1条(目的) この規則は、「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」第3条第3項により鑑定評価業者が鑑定評価を行うに当たり遵守しなければならない原則及び基準を定めることを目的とする。〈改正2016.8.31〉

第2条(定義) この規則で使用する用語の意味は、次の各号のとおりとする。〈改正2014.1.2、2016.8.31〉

- 一 「市場価値」とは、鑑定評価の対象となる土地等（以下「対象物件」という。）が通常の市場で十分な期間中取引のために公開された後、その対象物件の内容に精通した当事者間で慎重かつ自発的な取引がされた場合に成立する可能性が最も高いと認められる対象物件の価額をいう。
- 二 「基準時点」とは、対象物件の鑑定評価額を決定する基準となる日をいう。
- 三 「基準価値」とは、鑑定評価の基準となる価値をいう。
- 四 「価値形成要因」とは、対象物件の経済的価値に影響を及ぼす一般要因、地域要因及び個別要因をいう。
- 五 「原価法」とは、対象物件の再調達原価に減価修正を行い、対象物件の価額を算定する鑑定評価方法をいう。
- 六 「積算法」とは、対象物件の基礎価額に期待利率を乗じて算定された期待収益に対象物件を継続して賃貸するのに必要な経費を加えて対象物件の賃貸料（使用料を含む。以下同じ。）を算定する鑑定評価方法をいう。
- 七 「取引事例比較法」とは、対象物件と価値形成要因が同一又は類似する物件の取引事例と比較して対象物件の現況に適合するように事情補正、時点修正、価値形成要因比較等の過程を経て対象物件の価額を算定する鑑定評価方法をいう。
- 八 「賃貸事例比較法」とは、対象物件と価値形成要因が同一又は類似する物件の賃貸事例と比較して対象物件の現況に適合するように事情補正、時点修正、価値形成要因比較等の過程を経て対象物件の賃貸料を算定する鑑定評価方法をいう。
- 九 「公示地価基準法」とは、「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」（以下「法」という。）第3条第1項本文により鑑定評価の対象となった土地（以下「対象土地」という。）と価値形成要因が同一又は類似する利用価値を有すると認められる標準地（以下「比較標準地」という。）の公示地価を基準として、対象土地の現況に適合するように時点修正、地域要因及び個別要因の比較その他の要因の補正を経て対象土地の価額を算定する鑑定評価方法をいう。
- 十 「収益還元法」とは、対象物件が将来算出すると期待される純収益又は将来のキャッシュフローを還元又は割引して対象物件の価額を算定する鑑定評価方法をいう。
- 十一 「収益分析法」とは、一般企業経営により産出された総収益を分析して、対象物

件が一定の期間に算出すると期待される純収益に、対象物件を継続して賃貸するのに必要な経費を加えて対象物件の賃貸料を算定する鑑定評価方法をいう。

十二 「減価修正」とは、対象物件に対する再調達原価を減額しなければならない要因がある場合に、物理的原価、機能的原価又は経済的原価を考慮して、それに該当する金額を再調達原価から控除して基準時点における対象物件の価額を適正化する作業をいう。

十二の二 「適正な実際の取引価格」とは、「不動産取引申告に関する法律」により申告された実際の取引価格（以下「取引価格」という。）であって、取引時点が都市地域（「国土の計画及び利用に関する法律」第36条第1項第一号による都市地域をいう。）は、3年以内、その他の地域は5年以内の取引価格のうち鑑定評価業者が近隣地域の地価水準等を考慮して、鑑定評価の基準として適用するに適正であると判断する取引価格をいう。

十三 「近隣地域」とは、鑑定評価の対象となる不動産（以下「対象不動産」という。）が属する地域であって、不動産の利用が同質的で価値形成要因のうち地域要因を共有する地域をいう。

十四 「類似地域」とは、対象不動産が属しない地域であって、近隣地域と類似する特性を有する地域をいう。

十五 「同一需給圏」とは、対象不動産との間で代替又は競争関係が成立しており、価値形成に相互に影響を及ぼす関係にある他の不動産が存在する圏域をいい、近隣地域と類似地域を含む。

第3条(鑑定評価業者の義務) 鑑定評価業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、鑑定評価をしてはならない。

- 一 自己の能力では業務遂行が不可能な場合又は非常に困難な場合
- 二 利害関係等の事由により自己が鑑定評価することが妥当でないと思われる場合

第4条(適用範囲) 鑑定評価業者は、他の法令に特別な規定がある場合を除き、この規則で定めるところにより鑑定評価しなければならない。

第5条(市場価値基準原則) 対象物件に対する鑑定評価額は、市場価値を基準として決定する。

2 鑑定評価業者は、第1項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、対象物件の鑑定評価額を市場価値以外の価値を基準として決定することができる。

- 一 法令に他の規定がある場合
- 二 鑑定評価の依頼人（以下「依頼人」という。）が要請する場合
- 三 鑑定評価の目的又は対象物件の特性に照らして社会通念上必要と思われる場合

3 鑑定評価業者は、第2項により市場価値以外の価値を基準として鑑定評価するときは、次の各号の事項を検討しなければならない。ただし、第2項第一号の場合は、この限りでない。

- 一 当該市場価値以外の価値の性格及び特徴
- 二 市場価値以外の価値を基準とする鑑定評価の合理性及び適法性

4 鑑定評価業者は、市場価値以外の価値を基準とする鑑定評価の合理性及び適法性が欠けると判断するときは、依頼を拒否し、又は受託を撤回することができる。

第6条(現況基準原則) 鑑定評価は、基準時点における対象物件の利用状況（不法な利用及び一時的な利用を除く。）及び公法上の制限を受ける状態を基準とする。

2 鑑定評価業者は、第1項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、基

準時点の価値形成要因等を実際と異なるように仮定し、又は特殊な場合に限定する条件（以下「鑑定評価条件」という。）を付して鑑定評価することができる。

- 一 法令に他の規定がある場合
- 二 依頼人が要請する場合
- 三 鑑定評価の目的又は対象物件の特性に照らして社会通念上必要と認められる場合

3 鑑定評価業者は、第2項により鑑定評価条件を付すときは、鑑定評価条件の合理性、適法性及び実現の可能性を検討しなければならない。ただし、第2項第一号の場合は、この限りでない。

4 鑑定評価業者は、鑑定評価条件の合理性、適法性が欠けると判断するとき又は事実上実現不可能であると判断するとき、依頼を拒否し、又は受託を撤回することができる。

第7条(個別物基準原則等) 鑑定評価は、対象物件ごとに個別にしなければならない。

2 2以上の対象物件が一体として取引される場合又は対象物件相互間に用途上不可分の関係がある場合には、一括して鑑定評価することができる。

3 1の対象物件であっても価値を異にする部分は、これを区分して鑑定評価することができる。

4 一体として利用されている対象物件の一部に対し鑑定評価しなければならない特殊な目的又は合理的な理由がある場合には、その部分に対し鑑定評価することができる。

第8条(鑑定評価の手続) 鑑定評価業者は、次の各号の順序に従い、評価を行わなければならない。ただし、合理的又は能率的な評価のため必要なときには、順序を調整することができる。

- 一 基本的事項の確定
- 二 処理計画の策定
- 三 対象物件の確認
- 四 資料収集及び整理
- 五 資料検討及び価格形成要因の分析
- 六 評価方法の算定及び適用
- 七 評価価額の決定及び表示

第9条(基本的事項の確定) 鑑定評価業者は、鑑定評価の依頼を受けたときは、依頼人と協議して次の各号の事項を確定しなければならない。

- 一 依頼人
- 二 対象物件
- 三 鑑定評価の目的
- 四 基準時点
- 五 鑑定評価条件
- 六 基準価値
- 七 関係連専門家に対する諮問又は役務（以下「諮問等」という。）に関する事項
- 八 手数料及び実費に関する事項

2 基準時点は、対象物件の価格調査を完了した日とする。ただし、基準時点をあらかじめ定めるときは、その日に価格調査が可能な場合に限り、基準時点とすることができる。

3 鑑定評価業者は、必要な場合には、関係専門家に対する諮問等を経て鑑定評価することができる。

第10条(対象物件の確認) 鑑定評価業者が鑑定評価をするときは、実地調査をして対象物件を確認しなければならない。

2 鑑定評価業者は、第 1 項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合であって
実地調査をしなくて客観的で信頼できる資料を十分に確保することができる場合には、実
地調査をしないことができる。

- 一 天災地変、戦時・事変、法令による制限及び物理的な接近困難等により実地調査が
不可能な場合又は非常に困難な場合
- 二 有価証券等対象物件の特性上実地調査が不可能な場合又は不必要な場合

第 11 条(鑑定評価方式) 鑑定評価業者は、次の各号の鑑定評価方式により鑑定評価を行う。

- 一 原価方式：原価法及び積算法等、費用性の原理に基づく鑑定評価方式
- 二 比較方式：取引事例比較法、賃貸事例比較法等、市場性の原理に基づく鑑定評価方
式及び公示地価基準法
- 三 収益方式：収益還元法及び収益分析法等、収益性の原理に基づく鑑定評価方式

第 12 条(鑑定評価方法の適用及び試算価額調整) 鑑定評価業者は、第 14 条から第 26 条ま
での規定により対象物別に定める鑑定評価方法（以下「主たる方法」という。）を適用し
て鑑定評価しなければならない。ただし、主たる方法を適用することが困難な場合又は不
適切な場合には、他の鑑定評価方法を適用することができる。

2 鑑定評価業者は、対象物件の鑑定評価額を決定するために、第 1 項によりいずれか一
つの鑑定評価方法を適用して算出した価額（以下「試算価額」という。）を、第 11 条各号
の鑑定評価方式のうち他の鑑定評価方式に属する一つ以上の鑑定評価方法（この場合、公
示地価基準法とその他の比較方式に属する鑑定評価方法は、それぞれ異なる鑑定評価方式
に属するものとみなす。）により算出した試算価額と比較して、合理性を検討しなければなら
ない。ただし、対象物件の特性等により他の鑑定評価方法を適用することが困難な場合
又は不必要な場合は、この限りでない。

3 鑑定評価業者は、第 2 項による検討の結果、第 1 項により算出した試算価額の合理性
がないと判断される場合には、主たる方法及び他の鑑定評価方法により算出した試算価額
を調整して鑑定評価額を決定することができる。

第 13 条(鑑定評価書の作成) 鑑定評価業者は、法第 6 条による鑑定評価書を依頼人及び利
害関係者が理解できるように明確かつ一貫性を持って作成しなければならない。〈改正
2016. 8. 31〉

2 鑑定評価書には、次の各号の事項が含まれなければならない。

- 一 鑑定評価業者の名称
- 二 評価依頼人の姓名又は名称
- 三 対象物件（所在地、種類、数量その他必要な事項）
- 四 対象物件目録の表示根拠
- 五 鑑定評価の目的
- 六 基準時点、調査期間及び鑑定評価書の作成日
- 七 実地調査をしない場合には、その理由
- 八 市場価値以外の価値を基準として鑑定評価した場合には、第 5 条第 3 項各号の事項。
ただし、同条第 2 項第一号の場合には、該当法令の記載をもって代えることができる。
- 九 鑑定評価条件を付した場合には、その理由及び第 6 条第 3 項の検討事項。ただし、
同条第 2 項第一号の場合には、該当法令の記載をもって代えることができる。
- 十 鑑定評価額

- 十一 鑑定評価額の算出根拠及び決定意見
- 十二 専門家の諮問等を経て鑑定評価した場合、その諮問等の内容
- 十三 その他この規則又は他の法令による記載事項

3 第2項第十一号の内容には、次の各号の事項が含まなければならない。ただし、やむを得ない場合には、その理由を記載して一部を含めないことができる。〈改正 2014. 1. 2、2015. 12. 14、2016. 8. 31〉

- 一 適用した鑑定評価方法及び試算価額調整等鑑定評価額の決定過程(第12条第1項ただし書又は第2項ただし書に該当する場合、その理由を含む。)
- 二 公示地価基準法により土地を鑑定評価した場合には、比較標準地の選定内容、比較標準地と対象土地を比較した内容及び第14条第2項第五号によりその他の要因を補正した場合には、その内容
- 三 再調達原価算定及び減価修正等の内容
- 四 積算法又は収益還元法により鑑定評価した場合には、期待利率又は還元率(割引率)の算出根拠
- 五 第7条第2項から第4項までの規定により一括鑑定評価、区分鑑定評価又は部分鑑定評価をした場合には、その理由
- 六 鑑定評価額の決定に当たり参考にした資料がある場合には、その資料の名称、出所及び内容
- 七 対象物件中一部を鑑定評価から除外した場合には、その理由

4 鑑定評価業者は、鑑定評価書を作成するときは、別紙第1号書式により作成するものとし、別紙第1号書式で定める事項以外に必要な事項がある場合には、これを追加することができる。ただし、鑑定評価業者が依頼人の要請により次の各号のいずれかに該当する方法により鑑定評価をする場合には、鑑定評価書の表紙は別紙第2号書式によらなければならない。

- 一 第5条第2項第二号により市場価値以外の価値を基準とする場合
- 二 第6条第2項第二号により鑑定評価条件を付した場合

5 鑑定評価業者は、第4項にかかわらず、国土交通部長官が別に定める標準書式又は依頼人の要求による書式を使用することができる。この場合、第2項から第4項までの規定による記載事項を記載しなければならない。表紙には鑑定評価書という題名を明確に記載しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

第14条(土地の鑑定評価) 鑑定評価業者は、土地を鑑定評価するときは、法第3条第1項本文により公示地価基準法を適用しなければならない。〈改正 2016. 8. 31〉

2 鑑定評価業者は、公示地価基準法により土地を鑑定評価するときは、次の各号の順序に従わなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2015. 12. 14、2016. 8. 31〉

- 一 比較標準地の選定：近隣地域にある標準地のうち対象土地と用途地域、利用状況、周辺環境等が同一又は類似する標準地を選定すること。ただし、近隣地域に適切な標準地がない場合には、近隣地域と類似の地域的特性を有する同一需給圏内の類似地域にある標準地を選定することができる。
- 二 時点修正：「国土の計画及び利用に関する法律」第125条により国土交通部長官が調査及び発表する比較標準地がある市・郡・区の同一用途地域の地価変動率を適用すること。ただし、次の各目の場合は、この限りでない。
 - イ. 同一用途地域の地価変動率を適用することが不可能な場合又は適切でないと判断される場合には、公法上の制限が同一又は類似する用途地域の地価変動率、利用状況別地価変動率又は当該市・郡・区の平均地価変動率を適用すること
 - ロ. 地価変動率を適用することが不可能な場合又は適切でない場合には、「韓国銀行法」

第 86 条により韓国銀行が調査及び発表する生産者物価指数により算定された生産者物価上昇率を適用すること

三 地域要因比較

四 個別要因比較

五 その他の要因補正：対象土地の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域の価値形成要因が類似する正常的な取引事例又は評価事例等を考慮すべきこと

3 鑑定評価業者は、法第 3 条第 1 項ただし書により適正な実取引価格を基準として土地を鑑定評価するときは、取引事例比較法を適用しなければならない。〈新設 2016. 8. 31〉

4 鑑定評価業者は、法第 3 条第 2 項により土地を鑑定評価するときは、第 1 項から第 3 項までの規定を適用するものとし、当該土地の賃貸料、造成費用等を考慮して鑑定評価することができる。〈新設 2016. 8. 31〉

第 15 条(建物の鑑定評価) 鑑定評価業者は、建物を鑑定評価するときは、原価法を適用しなければならない。

2 削除〈2016. 8. 31〉

第 16 条(土地と建物の一括鑑定評価) 鑑定評価業者は、「集合建物の所有及び管理に関する法律」による区分所有権の対象となる建物の部分及びその敷地使用权を一括して鑑定評価する場合等、第 7 条第 2 項により土地と建物を一括して鑑定評価するときは、取引事例比較法を適用しなければならない。この場合、鑑定評価額は、合理的な基準により土地価額と建物価額に区分して表示することができる。

第 17 条(山林の鑑定評価) 鑑定評価業者は、山林を鑑定評価するときは、山地と立木を区分して鑑定評価しなければならない。この場合、立木は取引事例比較法を適用するものとし、小径木林（直径が小さい木又は森）の場合には、原価法を適用することができる。

2 鑑定評価業者は、第 7 条第 2 項により山地と立木を一括して鑑定評価するときは、取引事例比較法を適用しなければならない。

第 18 条(果樹園の鑑定評価) 鑑定評価業者は、果樹園を鑑定評価するときは、取引事例比較法を適用しなければならない。

第 19 条(工場財団及び工業財団の評価) 鑑定評価業者は、工場財団を鑑定評価するときは、工場財団を構成する個別物件の鑑定評価額を合算して鑑定評価しなければならない。ただし、継続的な収益が予想される場合等、第 7 条第 2 項により一括して鑑定評価する場合には、収益還元法を適用することができる。

2 鑑定評価業者は、鉱業財団を鑑定評価するときは、収益還元法を適用しなければならない。

第 20 条(自動車等の鑑定評価) 鑑定評価業者は、自動車を鑑定評価するときは、取引事例比較法を適用しなければならない。

2 鑑定評価業者は、建設機械を鑑定評価するときは、原価法を適用しなければならない。

3 鑑定評価業者は、船舶を鑑定評価するときは、船体、機関、艀装別に区分して鑑定評価するものとし、それぞれ原価法を適用しなければならない。

4 鑑定評価業者は、航空機を鑑定評価するときは、原価法を適用しなければならない。

5 鑑定評価業者は、第 1 項から第 4 項までにかかわらず、本来用途の効用価値がない物件は、解体処分価額により鑑定評価することができる。

第 21 条(動産の鑑定評価) 鑑定評価業者は、動産を鑑定評価するときは、取引事例比較法

を適用しなければならない。ただし、本来用途の効用価値がない物件は、解体処分価額をもって鑑定評価することができる。

第 22 条(賃貸料の鑑定評価) 鑑定評価業者は、賃貸料を鑑定評価するときは、賃貸事例比較法を適用しなければならない。〈改正 2014. 1. 2〉

第 23 条(無形資産の鑑定評価) 鑑定評価業者は、鉱業権を鑑定評価するときは、第 19 条第 2 項による鉱業財団の鑑定評価額から当該鉱山の現存施設価額を控除して鑑定評価しなければならない。この場合、鉱山の現存施設価額は、適正生産規模及び稼働条件を考慮して算定するものとし、過剰遊休施設を含めて算定しない。

2 鑑定評価業者は、漁業権を鑑定評価するときは、漁場全体を収益還元法により鑑定評価した価額から当該漁場の現存施設価額を控除して鑑定評価しなければならない。この場合、漁場の現存施設価額は、適正生産規模及び漁業権存続期間を考慮して算定するものとし、過剰遊休施設を含めて算定しない。

3 鑑定評価業者は、営業権、特許権、実用新案権、デザイン権、商標権、著作権、専用側線利用権その他の無形資産を鑑定評価するときは、収益還元法を適用しなければならない。

第 24 条(有価証券等の鑑定評価) 鑑定評価業者は、株式を鑑定評価するときは、次の各号の区分に従わなければならない。〈改正 2014. 1. 2〉

一 上場株式（「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 373 条の 2 により許可を受けた取引所（以下「取引所」という。）で取引が成立する等相場形成された株式に限る。）：取引指令比較法を適用すること

二 非上場株式（上場株式であって取引所で取引が成立しない等形成された相場がない株式を含む。）：当該会社の資産、負債及び資本項目を評価して修正財務諸表を作成した後、当該会社の有形無形の資産価値（以下「企業価値」という。）から負債の価値を控除して算定した自己資本の価値を発行株式数で除すこと

2 鑑定評価業者は、債権を鑑定評価するときは、次の各号の区分に従わなければならない。〈改正 2014. 1. 2〉

一 上場債権（取引所で取引が成立する等相場形成された債権をいう。）：取引事例比較法を適用すること

二 非上場債権（取引所で取引が成立しない等形成された相場がない債権をいう。）：収益還元法を適用すること

3 鑑定評価業者は、企業価値を鑑定評価するときは、収益還元法を適用しなければならない。

第 25 条(騒音等による対象物件の価値下落分に対する鑑定評価) 鑑定評価業者は、騒音、振動、日照侵害又は環境汚染等（以下「騒音等」という。）により対象物件に直接的又は間接的な被害が発生して対象物件の価値が下落した場合に、その価値下落分を鑑定評価するときは、騒音等が発生する前の対象物件の価額及び原状回復費用を考慮しなければならない。

第 26 条(その他の物の鑑定評価) 鑑定評価業者は、第 14 条から第 25 条までに規定されない対象物件を鑑定評価するときは、これと類似する物件又は権利等の場合に準じて鑑定評価しなければならない。

第 27 条(助言・情報等の提供) 鑑定評価業者が法第 10 条第 1 項第七号による土地等の利用及び開発等に対する助言又は情報等の提供に関する業務を遂行するときは、これと関連

する全ての分析は合理的でなければならず、客観的な資料に基づかなければならない。〈改正 2016. 8. 31〉

第 28 条(その他の鑑定評価基準) この規則で規定する事項のほか、鑑定評価業者が鑑定評価をするときに遵守しなければならない細部的な基準は、国土交通部長官が定めて告示する。〈改正 2013. 3. 23〉

附 則<第 460 号、1989. 12. 21>

①(施行日) この規則は、公布した日から施行する。

②(他の法令の廃止) 財務部令第 1,032 号鑑定評価の基準に関する規則は、これを廃止する。

～ 中略 ～

附 則<第 882 号、2021. 8. 27>
(難解な法律用語の整備のための 80 本国土交通部令一部改正令)

この規則は、公布した日から施行する。～ ただし書は略 ～

※6 頁の作成方法を読んで作成することが望ましい。

(8 頁中 1 頁)

鑑定評価書

APPRAISAL REPORT

件 名 :

鑑定評価書番号 :

この鑑定評価書は、鑑定評価依頼目的以外の目的に使用したり、他人(鑑定評価依頼人又は担保鑑定評価時の確認銀行以外の者)が使用することができないのみならず、複写、改作、転載することができず、これによる結果に対して責任を負いません。

鑑定評価業者の名称

210mm×297mm(白上質紙 80g/m²)

1. () 鑑定評価表

(8 頁中 2 頁)

この鑑定評価書は、鑑定評価に関する法規を遵守して、鑑定評価の論に従い誠実かつ公正に作成されたものであることにつき、ここに署名・捺印する。						
				鑑定評価士 (印) 鑑定評価法人の名称 代表者 (署名又は印)		
鑑定評価額	金 ウォン					
鑑定依頼人		評価目的				
債務者		提出先				
所有者 (対象業者名)		評価条件				
目録表示根拠		価格時点	調査期間	作成日時		
評価内容	公簿(依頼)		査定		評価価格	
	種別	面積又は数量	種別	面積又は数量	単価	金額
	合計					
審査確認	本人は、公正・誠実に審査した結果、この鑑定評価内容が妥当であると認めるので、ここに署名捺印する。 審査者 : 鑑定評価士 (印)					

2. 鑑定評価額の算出根拠及び決定意見

(8 頁中 3 頁)

ア. 評価対象物件の概要

- 対象物件の形状、利用状況及び公法上の制限事項等

- 基準時点の決定及びその理由

- 実地調査実施期間及び内容

イ. 基準価値及び鑑定評価条件

- 基準価値の決定及びその理由

- 依頼人が提示した鑑定評価条件に対する検討

ウ. 鑑定評価額の算出根拠

1) 鑑定評価方法の適用

- 対象物件に対する鑑定評価方法の適用規定

- 対象物件に適用した主たる方法及び他の鑑定評価方法

- 一括・区分・部分鑑定評価を施行した場合、その理由及び内容

2) 鑑定評価額の算出過程

- 主たる方法による算出内訳

- 他の鑑定評価方法による算出内訳

- 試算評価額の調整関連事項

3) その他の事項

エ. 鑑定評価額の決定意見

3. () 評価明細表

(8 頁中 5 頁)

一連 番号	所在地	地番	地目・ 用途	構造	面積		評価価格		備考
					公簿	査定	単価	金額	

作成方法

○ 鑑定評価書(表紙)

ア. 件名

- 1) 担保目的の鑑定評価の場合には、「債務者名 担保物」と記載する。
- 2) 裁判所依頼鑑定評価の場合には、所有者名を上段に記載して、カッコを使用して事件番号を下段に記載する。
- 3) それ以外の場合には、評価対象物件の代表所在地を記載して、その末尾部分に、「鑑定評価に関する規則」第 16 条から第 32 条までに規定する物件の種類を記載する。ただし、物件の種類が土地、建物の複合不動産の場合には、「不動産」と記載し、工場の場合には事業者の名称を記載し、所在地表記が困難な物件(例: 運行中の自動車等)の場合に限り、その所在地表示を略することができる。

イ. 鑑定評価書番号: 受付番号を記載する。

ウ. 名称: 事務所又は法人の名称を記載して、代表電話番号、ファックス番号等を記載する。

1. 鑑定評価表

ア. () 鑑定評価表: カッコ内には、物件の種別(動産、不動産、工場、事業者、鉱山、その他工場、自動車、建設機械、船舶、航空機、立木、その他みなし不動産、営業権、漁業権、鉱業権、会員権、商標権、特許権、実用新案権、意匠権、その他無形資産、上場株式、非上場株式、債券、その他有価証券、その他企業)を記載する。

イ. 鑑定評価士: 評価に参加した鑑定評価士がその資格を表示して各自署名及び捺印する。

ウ. 鑑定評価法人: 鑑定評価法人の名称(法人の従たる事務所の場合、従たる事務所の名称)を記載し、その代表社員又は代表理事(法人の従たる事務所は商法上の代理人も可能)が署名又は捺印する。個人事業者の場合には、省略することができる。

エ. 鑑定評価額: 評価額はハングル又は漢字で記載し、カッコ内にアラビア数字で併記する。

オ. 評価依頼人: 鑑定評価依頼書上の評価依頼人を記載する。

カ. 鑑定評価の目的: 鑑定評価書の使用目的を記載する。

キ. 債務者: 担保評価の場合、債務者名を記載する。

ク. 提出先: 鑑定評価書の具体的な使用先(担保評価の場合には債権機関、訴訟評価又は競売評価の場合には裁判所)を記載する。

ケ. 基準価値: 市場価値を基準として鑑定評価した場合、「市場価値」と記載し、市場価値以外の価値により鑑定評価した場合には、当該価値の名称があるときは、その名称を記載し、名称がないときは、「市場価値以外の価値」と記載する。

コ. 鑑定評価条件: 条件付き評価をした場合に限り、その条件を要約して記載する。

サ. 目録表示根拠: 評価明細表の目録表示根拠資料名を記載する。

シ. 価格時点: 評価物件の価格調査を完了した日付けを記載する。ただし、溯及評価等価格時点があらかじめ定められているときは、その日付けを価格時点として記載することができる。

ス. 調査期間: 実地調査着手日から価格調査完了日までの期間を記載する。

セ. 作成日: 作成完了日付けを記載する。

ソ. 鑑定評価内容: 評価明細表上の評価内容を種別に分類して合算して記載するものとし、次の各目の要領に従う。

1) 土地

土地は、種別欄に「土地」である旨を一括して記載し、面積欄に公簿又は査定総面積を記載する。ただし、公簿又は査定面積は平方メートルで記載する。

2) 建物

建物は、面積欄に公簿又は査定総面積を記載する。ただし、未登記建物又は提示外建物は、種別欄に「未登記建物(又は提示外建物)」と記載して、面積欄に査定総面積を記載する。

3) 区分所有建物

区分所有建物の場合には、種別欄に「区分建物」と記載し、数量欄に世帯数(住居用の場合)又は個数(商業用、業務用の場合)を記載する。ただし、依頼人の要請がある場合又は必要な場合には、ア目及びイ目を準用することができる。

4) 単価

単価は、有効数字二桁まで表示することを原則にするものとし、 m^2 当たり価格が 100,000 ウォン以上の場合には、有効数字三桁まで表示することができる。ただし、「査定面積(又は数量)×単価＝金額」が成立しない場合には、単価欄に横線(一)を引く。

5) 機械器具及び工作物等単価を記載することが不合理な種別は、単価欄に横線(一)を引く。

タ. 審査確認：競売又は訴訟目的等の鑑定評価にあつては、除外することができる。

2. 評価額の算出根拠及びその決定に関する意見

ア. 対象物件の概要

- 1) 対象物件の形状、利用状況公法上の制限及び鑑定時に考慮する必要がある周囲の状況等を記載する。
- 2) 対象物件の鑑定評価基準時点及びその時点で決定した理由を記載する。
- 3) 実地調査を実施した期間及び内容を記載し、実地調査をしていない場合には、その理由を記載する。

イ. 基準価値及び鑑定評価条件

- 1) 市場価値を基準として鑑定評価額を決定した場合、基準価値を「市場価値」と記載し、市場価値以外の価値を基準として鑑定評価額を決定する場合、市場価値以外の価値の名称、性格及び特徴、市場価値以外の価値の鑑定評価をする理由を記載する。
- 2) 依頼人が鑑定評価の条件を付した場合、その理由及び鑑定評価の条件の合理性、適法性及び実現可能性の検討事項を記載する。

ウ. 鑑定評価額算出根拠

1) 鑑定評価方法の適用

- ① 対象物の鑑定評価のために適用した鑑定評価方法の関連規定を記載する。
- ② 対象物を鑑定評価する主たる方法及び採用の理由を記載し、主たる方法を適用することが困難又は不適切であり、他の方法を適用した場合、その理由及び内容を記載する。
- ③ 鑑定評価時に 1 つの対象物に対して一つの鑑定評価額を算出することを原則とするものとし、例外的に一括鑑定評価、区分鑑定評価又は部分鑑定評価をする場合には、その理由及び内容を記載する。

2) 鑑定評価額算出過程

- ① 対象物を鑑定評価する主たる方法であつて鑑定評価額を算出する過程を記載する。「鑑定評価に関する規則」第 13 条第 3 項で列挙した事項のほか、鑑定評価額の決定に影響を与える重要な内容は、すべて記載する。
- ② 対象物を鑑定評価する主たる方法に加えて、他の方法で鑑定評価額を算出する過程を記載する。
- ③ 試算評価額を調整する方法及び算出過程を記載し、対象物の特性等により他の鑑定評価方法による試算評価額によっては合理性の検討を行うことができない場合、その理

由及び内容を記載する。

3) その他の事項：以下の要領に従い記載する。

①鑑定評価額算出内訳に含まれていなかったが、算出過程で参考にした各種の不動産統計指標、不動産市況資料及びその他対象物の鑑定評価に及ぼす事項等を記載する。

②「鑑定評価に関する規則」第13条第3項で列挙した事項のほか、鑑定評価額の決定に影響を与える重要な内容を記載する。

エ. 鑑定評価額を決定意見：鑑定評価額算出過程の総合的な意見の最終鑑定評価額の決定に関する鑑定士の意見を記載する。

(8 頁中 8 頁)

3. 評価明細表

ア. ()評価明細表：カッコ内には土地、建物、機械器具及び工作物等に区分して作成する。土地及び建物の場合には、上記様式に合わせて作成し、機械器具及び工作物の場合には、所在地、地番、地目、用途の代わりに、名称(種類)、製作者、製作番号、製作日付、数量を記載する。

イ. 一連番号：土地は 1,2,3…等を表示して、登記建物はア、イ、ウ…等を表示して、未登記建物は、い、ろ、は…等を表示するものとし、建物を評価から除外した場合には、カッコを使用して当該番号を表示する。

ウ. 所在地：公簿(依頼目録)内容どおりに記載する。ただし、行政区域が変更されたにもかかわらず、公簿に整理されていない場合には、変更された行政区域所在地を記載することができる。

エ. 地番：公簿(依頼目録)内容どおりに記載するものとし、区分建物の場合には、次の各目による。

1)公簿内容どおりに記載するものとし、建物の名称及び棟数が表示されている場合には、これを合わせて記載する。

2)建物登記簿上1棟の建物の表題部(以下「共通表題部」という。)で「敷地権の目的たる土地の表示」欄に記録する土地が10筆地以上の場合には、「(代表筆地の地番)外〇〇筆地」と記載し、その他の筆地の地番は、その記載を略することができる。この場合には、登記簿の表示内容をコピーして添付する。

オ. 地目、用途及び構造：公簿(依頼物件)内容どおりに記載するものとし、区分建物の場合には、次の各目による。

1)建物公簿(登記簿)の共通表題部の内容を記載した後、専有部分表題部の内容を記載する。ただし、マンションの場合には、共通表題部の内容中、各階の表示及び附属建築物の用途、構造、階別表示の記載は略することができ、敷地権の表示は、所有権及び敷地権のみを記載する。

2)1棟の建物中、区分所有権の目的となっている数個の物件を評価する場合には、最初の区分建物に限り、共通表題部の地目、用途及び構造を記載し、その他の区分建物については、その記載を略することができる。

3)建物登記簿上の共通表題部で「敷地権の目的たる土地の表示」欄に記載する土地が10筆地以上の場合には、「(代表筆地の地目)外」と記載し、その他の筆地の地目については、その記載を略することができる。

カ. 面積(公簿面積及び査定面積)：公簿欄には、公簿内容どおりに記載し、査定欄には、査定面積を記載するものとし、面積数字はアラビア数字で表示する。ただし、査定面積は、 m^2 単位で記載する。

キ. 単価欄及び金額欄記載方法

1)単価欄は、土地又は建物単価算出基礎表で定めた適用単価を記載する。ただし、比準価格又は収益価格で定める場合又は評価から除外した場合及び建物が滅失した場合

には、横線(一)を引く。

2)金額欄は、評価から除外した場合には、「評価外」と記載し、建物が滅失した場合には、横線(一)を引く。

ク. 備考：備考には、次の事項がある場合に記載する。

1)公簿内容と実際とが相違している場合、その内容

2)都市計画に抵触する場合、その内容

3)換地に関する事項

4)区分鑑定評価した場合、区分記号又は区分別の現況

5)一括鑑定評価した場合、その事由

6)部分鑑定評価した場合、部分記号又は部分別の現況

7)一団地で鑑定評価した場合、一団地記号又は一団地の現況

8)積算価格で評価した場合、減価修正内容(ただし、附合物又は従物であって、その価値が些細なものは、略することができる。)

9)鑑定評価から除外した場合、その事由

10)その他の参考事項

依頼人の要請により
([]市場価値以外の価値によ
り
[]鑑定評価条件を付して)
鑑定評価した。

鑑定評価書

APPRAISAL REPORT

件 名 :

鑑定評価書番号 :

この鑑定評価書は、鑑定評価依頼目的以外の目的に使用したり、他人(依頼人又は担保鑑定評価時の確認銀行以外の者)が使用することができないのみならず、複写、改作、転載することができず、これによる結果に対して責任を負いません。
また、この鑑定評価書は、依頼人の要請により([]市場価値以外の価値により[]鑑定評価条件を付して)鑑定評価したものであり、依頼人の要請がなかった場合と鑑定評価額が異なることがあり得ることをお知らせします。

鑑定評価業者の名称

210mm×297mm(白上質紙 80g/m²)

(以 上)