

標準宅地鑑定評価業務委託(C 市来地区)仕様書

第1 業務内容

固定資産鑑定評価員（本市の委託により標準宅地の鑑定評価を行う者をいう。以下「鑑定評価員」という。）は、別紙「標準宅地一覧」に示す地点について鑑定評価を行い、最終成果品として鑑定評価書を納品する。

第2 鑑定評価の基準等

- 1 鑑定評価員は、「不動産鑑定評価基準の設定に関する答申」（平成2年10月26日2国鑑委第25号土地鑑定委員会答申）、「不動産鑑定評価基準の運用にあたって実務上留意すべき事項等について（通知）」（平成3年2月6日3国土地第42号国土庁土地局長通知）等の基準に従って鑑定評価を実施する。

また、宅地鑑定評価書については、別紙様式を用いること。

- 2 鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

- | | |
|------------|----------|
| (1) 価格時点 | 令和8年1月1日 |
| (2) 不動産の種類 | 更地として |
| (3) 価格の種類 | 正常価格 |

- 3 鑑定価格の設定に際しては、地価公示価格、県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡及び、状況類似地域をベースとした面的な価格バランスに充分配慮すること。

第3 鑑定評価員の職務

鑑定評価員は、次に掲げる職務を行う。

- 1 本市から示された標準宅地について、鑑定評価を行うこと。
- 2 鑑定評価員は、鑑定評価を行うにあたり本市と十分な協議をし、必要な調査を行うこと。
 - (1) 鑑定評価に当たっては、事前の意見交換・情報交換等を通じ、地価公示価格・県地価調査価格・相続税路線価等との均衡及び、市町村境界間の均衡・状況類似地区区分・路線価区分の見直し等、固定資産税における評価の面的な均衡に充分留意し相互に確認すること。
 - (2) 受託者は、本件業務の実施によって知れた秘密を第三者に漏らしてはならない。
 - (3) この仕様書に定められていない事項については、本市と協議すること。

第4 鹿児島県土地評価協議会について

- 1 鹿児島県土地評価協議会の開催にあたり、市から会議への出席要請があった場合は、それに応じること。

第5 鑑定結果の報告

鑑定結果は、次の手順により報告すること。

- 1 メモ価格等

鑑定評価員は、市からメモ価格の提出の指示があったときは、「鑑定価格一覧表（メモ価格用）」に鑑定価格の見込みの価格（メモ価格）を記入し、別途指示する期日までに市に提出すること。

また、市から最終検討用の鑑定価格の提出の指示があったときは、「鑑定価格一覧表（最終検討用）」を使用し、同様に市に提出すること。

2 成果品

最終成果品は平成22年3月25日付けで総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡により評価事務の参考として標準宅地に係る宅地鑑定評価書の様式(以下、『鑑定評価参考様式』という。)によるものとする。(参考資料①参照)納期は令和8年3月24日までとし、納入場所はいちき串木野市税務課とする。

第6 その他

1 資料の提出

標準宅地の鑑定評価を行うにあたって必要な資料は、市と鑑定評価員とで協議の上、本市から鑑定評価員に対して提供することとする。

※前回参考
新版がリリース次第差し替え

参 考 資 料 ①

1 宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について (令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)	1 頁
2 平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について (平成22年3月25日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)	17 頁
3 鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて (平成4年8月20日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)	20 頁
4 鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について (平成7年9月19日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)	21 頁
5 鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱いに関する留意事項について (令和2年7月22日総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)	24 頁
6 宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について (平成26年10月14日付け総税評第37号総務省自治税務局資産評価室長通知)	26 頁
7 財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について (平成7年5月25日付け自治評第17号自治省税務局資産評価室長通知)	32 頁
8 勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知） (平成28年5月25日付け総税固第39号総務省自治税務局固定資産税課長通知)	35 頁
9 農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知） (平成30年11月20日付け総税評第38号総務省自治税務局資産評価室長通知)	37 頁
10 ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて (平成11年9月1日付け自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知)	39 頁
11 農業用施設用地の評価等に関する留意事項について (平成11年9月29日付け自治評第40号自治省税務局資産評価室長通知)	42 頁
12 固定資産税評価における方位格差の取扱いについて (平成13年9月12日付け総税評第25号総務省自治税務局資産評価室長通知)	44 頁
13 固定資産評価基準の一部改正について（通知） (令和2年11月6日付け総税評第60号総務省自治税務局資産評価室長通知)	46 頁
14 ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について (令和2年7月7日付け総税評第41号総務省自治税務局資産評価室長通知)	48 頁
15 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について (令和2年7月7日付け総税評第40号総務省自治税務局資産評価室長通知)	49 頁

事 務 連 絡

令和 4 年 5 月 23 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長 様
東京都主税局固定資産評価課課長代理 様

総務省自治税務局資産評価室
土地第一係長

宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和 3 年法律第 37 号）により、不動産鑑定士等による鑑定評価書への押印義務が廃止されたことに伴い、別添の参考様式等についても、押印欄を廃止することといたしましたので、事務上の参考として送付します。

なお、貴都道府県内市町村に対しても、この旨周知されるようよろしくお願い申し上げます。

担当 総務省自治税務局
資産評価室土地第一係 花堂
電話：03-5253-5679
FAX: 03-5253-5676
E mail : a.hanadou@soum.go.jp

鑑 定 評 価 書

No. _____

提 出 先	
発 行 番 号	第 _____ 号
発 行 年 月 日	令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資 格 氏 名	不動産鑑定士

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点 令和 _____ 年1月1日
鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種別・類型 更地として
価 格 の 種 類 正常価格
評 価 条 件 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着していないものとしての土地のみの独立鑑定評価

鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等 無・有()
鑑定評価を行った日 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日
評価対象不動産の確認 実 地 調 査 日 令和 _____ 年 _____ 月 _____ 日ほか
実地調査を行った不動産鑑定士
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 貴庁 課備付の土地課税台帳、同付属図面
照 合 の 結 果 上記確認資料と照合し、一致を確認

(1) 標準宅地番号	(2) 所 在 及 び 地 番 (住 居 表 示)	(3) 地積 ㎡	(4) 1平方メートル当たり標準価格 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額	1平方メートル当たり価格 円/㎡
	()			円	円/㎡

(様式1)

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積
	()	㎡

1. 標準価格の査定

取引事例比較法

(4) 所在	(5) 地積 (㎡)	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/㎡)	(8) 事情補正	(9) 時点修正	(10) 建付減価の 補正	(11) 事例地の個 別的要因の 標準化補正	(12) 推定価格 $(7) \times (8) \times (9) \times (10) \times (11)$ (円/㎡)	(13) 地域要因の 比較
a				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
b				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
c				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/㎡)		(15) 1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨						(16) 1㎡当たり比準価格 (円/㎡)	
a									
b									
c									

収益還元法(直接法)

(17) 総収益	(18) 総費用	(19) 純収益 (17)-(18)	(20) 建物等に帰属する 純収益	(21) 標準的画地の 純収益 (19)-(20)	(22) 未収入期間修正後 の標準的画地の純 収益 (21)×α	(23) 還元利回り (r-g)	(24) 収益価格 (22)÷(23)
(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(%)	(円)
					(α =)	(r =) (g =)	
(25) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由						(26) 標準的画地の 地積(㎡)	(27) 1㎡当たり収益価格 (24)÷(26) (円/㎡)

原価法

(28) 区分	(29) 素地の 取得原価 (円/㎡)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成 工事費 (円/㎡)	(34) 事情補正及 び標準化補 正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/㎡)	(38) 事情補正 及び標準 化補正	(39) 時点修正	(41) 有効宅地化率 で除した価格 ($((32)+(34)+(40)) \div$ 有効宅地化率 (円/㎡)	(42) 地域要因の 比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	(%)		
間接法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39)				$\frac{100}{[]}$	
(44) 熟成度修正	(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由										(46)1㎡当たり積算価格 (43)×(44) (円/㎡)	
$\frac{[]}{100}$												

(様式2)

Ⅱ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (その2)

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番(住居表示)	(3) 地積 ㎡
	()	

公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/㎡)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48)×(49)×(50)×(51) (円/㎡)
標準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[] 100	100 []	100 []	
	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/㎡)

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定				
	①標準価格 (円/㎡)	②個別的要因の 格差率 × [] 100	③(①×②) (円/㎡)	(58) 鑑 定 評 価 額
	③ (円/㎡)	④地 積 (㎡)	⑤総 額(③×④) (円)	総 額 (円)
(57) 個別的要因の格差率の内訳				1平方メートル当たり 価格 (円/㎡)

(様式3)

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番(住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※ ㎡
	()		

1. 近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲										
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) m		(舗装) 有		無				
	(7) 道路の種類	国道・都道府県道・市町村道・私道・その他() 路線名()								
	(8) 道路の系統・連続性	優 普通 劣								
	(9) その他									
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	線		駅		m		(道路・直線)		
	(11) 最寄バス停への距離			バス停		m		(道路・直線)		
	(12) 圏域の中心(住宅地域)			から		m		(道路・直線)		
	(13) 商業中心への接近性(商業地域)			から		m		(道路・直線)		
	(14) 幹線道路への距離(工業地域)			から		m		(道路・直線)		
	(15) その他									
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道	有	無	下水道	有	無	都市ガス	有	無
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 無 (施設名)								
	(18) 自然的状態(住宅地域)	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()								
	(19) 地域の種別(商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域・郊外路線商業地域・その他()								
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	施行済・施行中・未施行・事業計画なし								
	(21) その他									
行政的条件	(22) 区域	市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域・準都市計画区域・都市計画区域外								
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・準工・工業・工専・その他()								
	(24) 容積率等	指定建ぺい率	%	容積率 (指定・基準)	%	%				
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・無								
	(26) その他									
標準的画地	(27) 地積 (㎡)	(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ ほぼ台形・不整形・ほぼ整形							
	(29) 間口 (m)	(30) 接面関係	中間画地・角地・準角地・()方路地							
	(31) 奥行 (m)	(32) 高低差	等高・高低差(~ m高・低)							
	(33) その他									
(34) 標準的使用										

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

画地条件	(35) 地積 ※ (㎡)	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形・台形・ ほぼ台形・不整形・ほぼ整形	
	(37) 間口 ※ (m)	(38) 接面関係 ※	中間画地・角地・準角地・()方路地	
	(39) 奥行 ※ (m)	(40) 高低差 ※	等高・高低差(~ m高・低)	
	(41) その他			
(42) 利用の現況				
(43) 最有効使用				

※は市町村で記入する。

(様式4)

鑑定評価書点検等要領(令和6年度評価替えの場合)

様式	項 目	内 容
様式1「基本的事項及び鑑定評価額等」	総括的事項	全ての標準宅地の鑑定評価書が揃っているか。
	総括的事項	様式1から様式4まで全て揃っているか。
	提出先	記載誤りがないか。
	発行番号	付番がされているか。
	発行年月日	「鑑定評価を行った日」以降の日となっているか。
	価格時点	契約期間内のものか。
	不動産の種別・類型	「令和5年1月1日」となっているか。
	価格の種類	「更地として」となっているか。
	評価条件	「正常価格」となっているか。
	評価条件	市町村において条件を付加している場合においては、当該付加条件が考慮されているか。 不動産鑑定士が付加している場合には、その条件が妥当であるか。
	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等	「無」となっているか。「有」の場合は、当該標準宅地の鑑定評価を担当する不動産鑑定士の変更又は地点の変更の必要はないか。
	鑑定評価を行った日	「令和5年1月1日以降」となっているか。(令和5年地価公示価格を規準している場合には、地価公示価格公表後の日となる。)
	実地調査日	「鑑定評価を行った日」以前、「価格時点」前後の日となっているか。
	(1)標準宅地番号	様式2「(1)標準宅地番号」、様式3「(1)標準宅地番号」及び様式4「(1)標準宅地番号」と一致しているか。
	(2)所在及び地番(住居表示)	令和5年1月1日の状況になっているか。 様式2「(2)所在及び地番(住居表示)」、様式3「(2)所在及び地番(住居表示)」及び様式4「(2)所在及び地番(住居表示)」と一致しているか。
	(3)地積	令和5年1月1日の状況になっているか。 様式2「(3)地積」、様式3「(3)地積」とともに、様式4「(4)地積」及び「(35)地積」と一致しているか。
	(4)1平方メートル当たり標準価格	様式3「(55)1平方メートル当たり標準価格」と一致しているか。
	(5)鑑定評価額	様式3「(58)鑑定評価額(「総額」・「1平方メートル当たり価格」)」と一致しているか。

鑑定評価書点検等要領(令和6年度評価替えの場合)

様式2「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)」	取引事例比較法	(4)所在	複数の取引事例が記載されているか。 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等の取引事例であるか。
		(5)地積	標準的画地の画地規模(様式4「(27)地積」と)の類似性は適切か。
		(6)取引時点	価格時点(令和5年1月1日)との接近性は適切か。
		(8)事情補正	取引に売り急ぎ、買い進み等何らかの不正常な要素(100以外の数値)が含まれている場合には、補正率は妥当か。 また、その理由は合理的なものか。
		(9)時点修正	取引時点からの時点修正が、地価公示や地価調査の変動率に比して、正しく反映されているか。
		(10)建付減価の補正	様式4「(43)最有効使用」との比較において補正率は適切か。
		(11)事例地の個別的要因の標準化補正	補正率は妥当か。その理由は合理的なものか。
		(12)推定価格	計算誤りはないか。
		(13)地域要因の比較	対象地が含まれる近隣地域と取引事例地が含まれる地域との地域要因の比較は適切か。 補正率は妥当か。その理由は合理的なものか。
		(8)～(11)及び(13) 各種補修正	同一の取引事例地を使用した複数の鑑定評価書において、同一の事例地の補正率に矛盾がないか。
		(14)比準した価格	計算誤りはないか。 取引事例が少ない等、やむを得ない理由から、複数の鑑定評価書で同一の取引事例地を使用している場合、比準した価格の序列等に差異がないか。
		(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨	1㎡当たり比準価格決定の理由は、一般に納得の得られるものであるか。
	収益還元法	(17)総収益に対する(18)総費用の割合	複数の鑑定評価書における賃貸事例の比較上、極端な差異がないか。
		(23)還元利回り	率の採用・ばらつきに合理的な説明がつくか。標準宅地間の整合性はとれているか。
		(25)収益価格を求めることができなかった場合にはその理由	収益還元法による価格が求められない場合の理由は、一般に納得の得られるものか。
		(26)標準的画地の地積	様式4「(27)地積」と一致しているか。
		(27)1㎡当たり収益価格	「(16)1㎡当たり比準価格」と著しくかい離していないか。
	原価法	対象地は原価法を適用することが適当な土地かどうか。	
		(45)1㎡当たり積算価格を求めることができなかった場合にはその理由	(28)～(46)に記載が無い場合に、その理由が記載されているか。

鑑定評価書点検等要領(令和6年度評価替えの場合)

様式3「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)」	公示(基準)価格を規(比)準とした価格	(47)標(基)準地番号及び (48)公示(基準)価格	標準地は令和5年地価公示から選択されているか。 基準地は令和4年地価調査から選択されているか。 官報(公報)価格と一致しているか。
		(49)時点修正	令和4年地価調査価格の時点修正は適正か。 令和5年地価公示価格の時点修正率は100であるか。
		(50)個別的要因の標準化補正	補正率の内訳は、形状等に照らして適正か。 規(比)準する地価公示等を標準宅地として活用する場合の意見書に記載された補正率等との間に矛盾がないか。
		(51)地域要因の比較	補正率の内訳は、環境条件等に照らして適正か。 補正率が大きすぎないか。
		(52)規(比)準価格	計算誤りはないか。
		(53)市場の特性	市場の特性に、市場の需給動向及び市場参加者に関する記載があるか。
		(54)試算価格の調整と標準価格の査定及び(55)1平方メートル当たり標準価格	試算価格の調整作業と「(53)市場の特性」とが整合性がとれた内容となっているか。 「(55)1平方メートル当たり標準価格」の決定に至る経過が矛盾なく記載されているか。 試算価格、規(比)準価格と著しくかい離していないか。 かい離している場合には、その理由は納得の得られるものか。
様式4「標準宅地調書」		(56)評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定	決定に至る過程が矛盾なく記載されているか。 標準価格と個別的要因の格差率が適正に反映されたものであるか。 計算誤りはないか。
		(57)個別的要因の格差率の内訳	標準的画地と対象標準宅地との比較は適正か。 当該土地の角地、二方路線地等の補正の内容が記載されており、合計格差率に計算間違いがないか。
		近隣地域の状況	近隣地域の状況が、記載されている内容と相違していないか。(評価時点に即応した内容であるかどうか。) 記載漏れがないか。
		(5)近隣地域の範囲	近隣地域の範囲と状況類似地域(地区)の範囲に極端な差がないか。
		交通・接近条件	予め統一して決めた距離区分となっているか。
		街路条件「(9)その他」、交通・接近条件「(15)その他」、環境条件「(21)その他」及び行政的条件「(26)その他」	記載された内容は妥当であるか。
		標準的画地	標準的画地の設定は適切か。(なるべく固定資産税評価上の補正が入らない画地を想定しているか。)
		(34)標準的使用	標準的使用が、固定資産税評価における用途地区と矛盾していないか。
		(42)利用の現況	令和5年1月1日の状況になっているか。 更地又は駐車場等として利用されていないものであるか。 「(34)標準的使用」と適合するか。 「(43)最有効使用」との間に矛盾がないか。

価格算定補足資料

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的 要因の標準化 補正 (※2参照)	(5) 地域要因 の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
標準地 —	年 月	[] 100	100 []	100 []	

※1 月率変動 率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的 要因の標準化 補正 (※2参照)	(5) 地域要因 の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2)×(3)×(4)×(5) (円/㎡)
基準地 —	年 月	[] 100	100 []	100 []	

※1 月率変動 率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

補足－1

価格算定補足資料

3. 取引事例比較法

	(1) 所在	(2) 取引時 点	(3) 類型	(4) 地積 (㎡)	(5) 面地 の形状	(6) 接面道路の状 況	(7) 主要交通施設 の状況	(8) 法令上の規制 等
a								
b								
c								
	(9) 取引価格 (円/㎡)	(10) 事情補正 (※1参照)	(11) 時点修正 (※2参照)	(12) 建付減価 補正	(13) 事例地の 個別的要因 の標準化補 正 (※3参照)	(14) 推定価格 (9)×(10)×(11) ×(12)×(13) (円/㎡)	(15) 地域要因 の比較 (※4参照)	(16) 比準した価 格 (14)×(15) (円/㎡)
a		$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※1 事情の 内容	※2 月率変動 率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)		
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %		
	(9)地積 (㎡)	(10)間口・奥行	m × m		(11)前面道路、幅員等	前面道路: m 特定道路までの距離: m			
	(12)想定建物の概要				(13)有効率 %				
	(14)階層		(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数) (円) (23)権利金等 (月数) (円)
総収益算出内訳	計								
	(25)月額支払賃料		円 × 12ヶ月 = 円						
	(26)共益費(管理費)		円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 円						
	(27)共益費(管理費)の算出根拠								
	(28)その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 = 円						
	(29)貸倒れ損失(算出根拠、金額)		円						
	(30)空室等による損失相当額 (25)+(26)+(28) × 空室率		円 × % = 円						
	(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)		円						
	(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円 × % × % = 円						
	(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % = 円						
	(34)その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 × % × % = 円						
	(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)		円 (円/㎡)						

補足-3

価格算定補足資料

4. 収益還元法(直接法)その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠	
	(1)修繕費	円	×	%
	(2)維持管理費	円	×	%
	(3)公租公課	土地	査定による	
		建物	×	% /1000
	(4)損害保険料	円	×	%
	(5)建物等の取壊費用の積立金	円	×	%
	(6)その他費用	円		
	(7)総費用 (1)～(6)の合計	円 (	円/㎡) (経費率	%)

基本利率等	(8)基本利率 (r)	%	(13)賃料の変動率 (g)	%
	(9)躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14)躯体の経済的耐用年数	年
	(10)仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15)仕上の経済的耐用年数	年
	(11)設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16)設備の経済的耐用年数	年
	(12)未収入期間	年	(17)未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 帰属する 純収益の内訳	(18)建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円×㎡ ㎡×(100%+ %)		
	(19)元利通増償還率		躯体部分 × %+	仕上部分 × %+	設備部分 × %
	(20)建物等に帰属する純収益 (18)×(19)	円 (			円/㎡)

標準的画地に 帰属する純収益	(21)総収益	円
	(22)総費用	円
	(23)純収益 (21)－(22)	円
	(24)建物等に帰属する純収益	円
	(25)標準的画地の純収益 (23)－(24)	円
	(26)未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25)×α	円

収益価格	(27)還元利回り (r－g)	%
	(28)収益価格 (26)÷(27)	円 (円/㎡)

令和5年地価公示(公示地)の補正率一覧表

発行年月日	
不動産鑑定業者の	
住所・名称	
資格氏名	不動産鑑定士

殿

公示地番号	公示価格 令和5年1月1日 (円/㎡)	公示地を一方路地で整形地としての 個別的要因の標準化補正	令和5年1月1日 標準化補正後価格 (円/㎡)	備考
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		
		100		
		補正項目 補正率の内訳		

令和4年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

殿

発行年月日		発行者	
令和4年7月1日		不動産鑑定業者の	
令和4年7月1日		住所・名称	
令和4年7月1日		資格	
令和4年7月1日		氏名	
令和4年7月1日		不動産鑑定士	
令和4年7月1日		格	
令和4年7月1日		名	
令和4年7月1日		備考	
令和4年7月1日		標準地を一方降地で整形地としての	
令和4年7月1日		個別的要因の標準化補正	
令和4年7月1日		(円/㎡)	
令和4年7月1日		100	
令和4年7月1日		補正項目	
令和4年7月1日		補正率の内訳	
令和4年7月1日		100	
令和4年7月1日		補正項目	
令和4年7月1日		補正率の内訳	
令和4年7月1日		100	
令和4年7月1日		補正項目	
令和4年7月1日		補正率の内訳	
令和4年7月1日		100	
令和4年7月1日		補正項目	
令和4年7月1日		補正率の内訳	
令和4年7月1日		100	
令和4年7月1日		補正項目	
令和4年7月1日		補正率の内訳	
令和4年7月1日		100	

事 務 連 絡

平成 2 2 年 3 月 2 5 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長 殿

東京都固定資産評価課土地係長 殿

総務省自治税務局資産評価室土地第一係長

平成 2 4 年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について

平成 2 4 年度評価替えについては、各都道府県、各市町村において準備が進められていることと存じますが、鑑定評価の実施に当たっての宅地鑑定評価書の様式等を送付いたしますので別添にご留意のうえ、事務上の参考として下さい。

また、貴都道府県内市町村に対しましても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

記

1. 宅地鑑定評価書
2. 鑑定評価書点検等要領
3. 価格算定補足資料
4. 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）
5. 地価公示（公示地）の補正率一覧表、地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表

— 鹿児島県追記 —

本事務連絡については、別添の記載内容を参照していただくために送付しています。

宅地鑑定評価書の参考様式等（上記の 1 ～ 5）については、1 頁の事務連絡を御参照ください。

I 総括的事項

今回の様式等の改正は、不動産鑑定評価基準の改正等を反映するとともに、従来用いてきた各種様式を再整理し、平成24年度評価替え用に作成することにより、市町村のより適正な評価事務を確保するとともに、固定資産税評価に対する納税者等の信頼を一層高めようとするものである。

II 参考様式の改正に関する事項

1 宅地鑑定評価書

固定資産税評価に係る宅地鑑定評価書の参考様式（「平成12年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式の送付について」（平成10年3月10日 土地第一係長事務連絡））については、10年以上が経過し、その間、不動産鑑定評価基準の改正や地価公示の鑑定評価書の様式改正が行われていることから、これらの改正を踏まえ、固定資産税評価に用いる宅地鑑定評価書の改正を行ったものである。

2 鑑定評価書点検等要領

鑑定評価価格については、担当した不動産鑑定士に対し、その価格決定理由等、十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスがとれているかなどについて十分精査することが重要である。

そのため、鑑定評価書点検等要領についても、宅地鑑定評価書の改正に伴い、所要の改正を行ったものである。

3 価格算定補足資料

固定資産税評価に関する納税者の関心が増すに伴い、宅地鑑定評価書の記載事項について納税者より問われる状況も増えてきていることから、鑑定評価における補修正率の内訳などの詳細な内容を不動産鑑定士に求める場合の参考様式として価格算定補足資料を作成することとしたものである。

なお、評価事務上必要と判断する場合には、別途、本様式により不動産鑑定士から鑑定評価書の補足資料として徴するなど、各市町村の実情や評価事務体制等を十分勘案しつつ運用すべきものである。

4 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）

鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、地価公示価格等との均衡及び固定資産税における面的な均衡に十分留意する必要がある。

そのため、価格形成要因に関する記載事項を充実する改正を行ったものである。

- 5 地価公示(公示地)の補正率一覧表、地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表
- 標準宅地の適正な時価の評定に当たり、標準宅地の地点が地価公示又は都道府県地価調査の地点と同一地点にある場合に、当該標準宅地の画地条件等補正内容の把握のため、不動産鑑定士から意見書として徴する際の「地価公示(公示地)の補正率一覧表、地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表」について、所要の改正を行ったものである。

事 務 連 絡

平成4年8月20日

各都道府県地方課税政担当係長 } 殿
東京都固定資産評価課土地係長 }

自治省税務局資産評価室土地係長

鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて

平成6年度評価替えにおける宅地の評価に当たっては、地価公示価格、地価調査価格及び鑑定評価価格の7割程度を目途に評価の均衡化・適正化を図ることとしていますが、市街地宅地評価法（路線価方式）により評価を行う場合、実務的には、標準宅地について鑑定評価を行い、平成4年2月19日付け固定資産税課長内かんにより参考として示している宅地の鑑定評価書様式における「1平方メートル当たり標準価格」を基に、その7割を路線価として付設することになります。

この「1平方メートル当たり標準価格」は、その7割を路線価とする、いわば評価の基本的な単位となるものですから、これに鑑定評価上の補正が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではなく、したがって、「1平方メートル当たり標準価格」は、鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることに留意し、別紙を参照の上その取扱いについて遺憾なきを期されるようよろしくお願いします。

(別 紙) 「1平方メートル当たり標準価格」について

「1平方メートル当たり標準価格」は、その7割を路線価とする、いわば評価の基本的な単位となるものであるから、これに何らかの鑑定評価上の補正率が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではない。

(ある標準宅地の「1平方メートル当たり標準価格」に何らかの鑑定評価上の補正率が含まれている場合には、それを基に路線価を付設する結果、当該標準宅地の固有の補正率の影響が当該標準宅地に係る状況類似地域内の各筆の評価にまで及ぶこととなり適当ではない。)

したがって、「1平方メートル当たり標準価格」とは鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることについて不動産鑑定士等の理解・協力が得られるよう努めること。

事務連絡
平成7年9月19日

各都道府県地方課税政担当係長 } 殿
東京都固定資産評価課土地係長 }

自治省税務局資産評価室土地係長

鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について

標記の件については、平成4年8月20日付け事務連絡により示しているところですが、その具体的な取扱いについては、下記の事項に留意されるよう、管下市町村の指導方よろしくお願い致します。

記

1. 鑑定評価書に記載される「1平方メートル当たり標準価格」は、「標準的画地」（鑑定評価書様式六 標準宅地調査）における価格であるという点に留意し、「標準的画地」の状況についても十分把握することによって、「1平方メートル当たり標準価格」がどのような前提で評定されているのかを明らかにした上で路線価の付設を行うこと。
2. 具体的には、原則として「鑑定評価書様式における『1平方メートル当たり標準価格』を基に、その7割を路線価として付設する」（平成4年8月20日付け事務連絡）こと。
ただし、「1平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第3（画地計算法）の適用を受ける形状等である場合には、当該「1平方メートル当たり標準価格」を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設することが適当であること。
3. 「その他の宅地評価法」を適用する地域においては、原則として鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）の7割を標準宅地の1平方メートル当たりの評点数として付設すること。
ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。

注1）鑑定評価における「標準的画地」

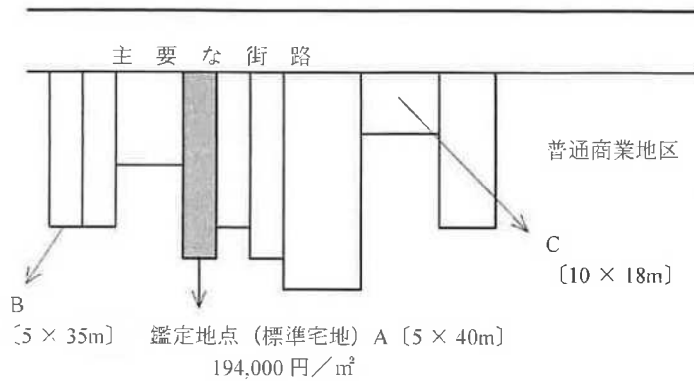
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

注2）鑑定評価書上の個性率（個別的要因の格差率）

鑑定対象地の個別的要因が標準的画地のそれと異なる場合に用いられる格差修正率。鑑定対象地と標準的画地との個別的要因の比較によって求められる。

【参考事例1】

問 下の図のような場合、主要な街路の路線価の付設はどうなるか。



- ・当該地域では、Aのように奥行の長い画地が一般的であり、鑑定士が判断した標準的画地は5×35mである。(Bの画地と一致)
- ・Aは「標準的画地」と比較して画地がやや細長いため、標準価格 200,000 円/㎡に対して鑑定評価上△3%の補正がなされている。
- ・固定資産税の画地計算上、Aは奥行価格補正率 0.94 (奥行 40 m)、奥行長大補正率 0.90 (口：奥行＝1：8)、間口狭小補正率 0.97 (間口 5 m) が適用される。
また、5×35mという「標準的画地」については、奥行き価格補正率 0.98 (奥行 35 m)、奥行長大補正率 0.92 (間口：奥行＝1：7)、間口狭小補正率 0.97 (間口 5 m) が適用される。
(注)画地計算法の各種補正率は、改正後(平成9年度から適用)のものである。

(問題点)

- ・鑑定価格の基礎となった標準価格 200,000 円/㎡の7割を路線価として付設すると、この路線価には実際には「奥行が長い」、「間口が狭い」という要素が含まれており、画地計算法上の奥行等を考慮する必要のないCのような土地についても価格水準が低くなってしまう。
- ・画地計算法上の奥行価格補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率が適用される形状の画地については、当該補正がさらになされることになり、二重に考慮されてしまう。
(例えばA地点では、 $140,000 \times 0.94 \times 0.90 \times 0.97 = 114,887$ 円/㎡)

(答)

鑑定評価における1㎡当たり標準価格の基礎となった「標準的画地」においても画地計算法上の補正率が適用されることから、1㎡当たり標準価格をこれらの率で除した額の7割を主要な街路の路線価として付設する。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〔標準価格]} & & \text{〔奥行価格]} & & \text{〔奥行長大]} & & \text{〔間口狭小]} \\ 200,000 & \div & 0.98 & \div & 0.92 & \div & 0.97 \times 70\% = 160,082 \\ & & & & & & \approx 160,000 \end{array}$$

なお、地価公示価格、都道府県地価調査価格を活用する場合についても、それぞれの価格の標準化補正を行い、上記と同様に取り扱うこととする。

【参考事例 2】

問 下の図のような場合、標準宅地の評点数の付設はどのように行うべきか



- ・ 標準宅地Aは、接面道路との間に若干の高低差が認められ、鑑定評価上△3%の補正がなされている。(鑑定価格：29,100 円/㎡)
- ・ 宅地B、Cについては、道路との高低差はない。
- ・ 当該市町村の採用している「宅地の比準表」では、道路との高低差は考慮していない。
- ・ 道路との高低差以外に、AとBとの差はない。

(問題点)

- ・ 標準宅地Aから宅地B、Cの価格を「宅地の比準表」を用いて評価する際、標準宅地Aの価格(鑑定価格 29,100 円×70%＝20,370 円/㎡)に道路との高低差が考慮されている結果、道路との高低差のない宅地B、Cの評価にもその影響が反映されてしまう。
- ・ 宅地Bを標準宅地として選定することも可能(画地条件としては同じ)であるが、どちらを選定するかによって、当該状況類似地区内すべての宅地の価格水準が左右されてしまう。(Bを鑑定すると、30,000 円×70%＝21,000 円/㎡と比準して評価することになる。)

(答)

道路との高低差が価格に影響を及ぼすと判断される場合には、「宅地の比準表」について再度検討しこれを反映させるべきである。

なお、場合によっては「市町村長の所要の補正」による対応も考えられるが、この場合には「宅地の比準表」による比準の際に用いる標準宅地の評点数に道路との高低差が反映されていると上記のような問題が生じることから、比準に当たっては、道路との高低差による補正を行わなかった場合の価格(設問の場合は標準価格 30,000 円/㎡)を用いることが適当である。

事 務 連 絡
令和 2 年 7 月 2 2 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長 様
東京都固定資産評価課課長代理 様

総務省自治税務局資産評価室土地第一係長

鑑定評価書に係る「1 平方メートル当たり標準価格」の取扱いに関する
留意事項について

鑑定評価書に係る「1 平方メートル当たり標準価格」の取扱いについては、平成 4 年 8 月 20 日付け事務連絡及び平成 7 年 9 月 19 日付け事務連絡により示しているところですが、その具体的な取扱いについては、下記事項に留意されるよう、貴都道府県内市町村に対して、この旨御連絡をお願いします。

記

標準宅地の選定に際しては、鑑定評価書に記載される「1 平方メートル当たり標準価格」とは鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることについて不動産鑑定士等の理解・協力が得られるよう努めながら、当該「1 平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第 3（画地計算法）の適用を受ける形状等でない宅地を選定しつつ、宅地の形状等によっては必要な対応を行っていることと思います。

今般、令和 2 年 6 月 16 日付け総務省告示第 191 号（令和 2 年 6 月 16 日付け官報号外第 118 号に掲載）により、固定資産評価基準別表第 3 附表 1 の奥行価格補正率表の一部が改正されたところですが、仮に「標準的画地」の奥行距離が、今般補正率が改正された奥行距離に該当する場合に、路線価を付設する際に用いる「1 平方メートル当たり標準価格」を除く補正率として改正後の補正率による場合は、主要な街路の路線価に影響が出る場合もある点（別添参照）についてご留意の上、適正な評価事務の執行に努めてください。

担当：総務省自治税務局資産評価室 檀田
TEL：03-5253-5679（直通）
E-Mail：t.danda@soum.go.jp

【参考事例】＜標準価格に变化がないにもかかわらず、路線価に影響が生じる場合＞
普通住宅地区内の標準宅地の例 奥行 25m・標準価格 10,000 円／㎡

【標準価格】 【改正前の奥行価格補正率】

$$\text{路線価} = 10,000 \div 0.99 \times 70\% = 7,071 \approx 7,000$$

【標準価格】 【改正後の奥行価格補正率】

$$\text{路線価} = 10,000 \div 0.97 \times 70\% = 7,216 \approx 7,200$$

総 税 評 第 3 7 号

平成26年10月14日

各 道 府 県 総 務 部 長 様

(市町村税担当課扱い)

東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 様

(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長

(公 印 省 略)

宅地の評価における都道府県単位の情報交換
及び調整に関する調の調査結果について

「基準地及び標準地に関する調査等について」(平成26年1月20日付け総税評第3号総務省自治税務局資産評価室長通知)における補足調査表3「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調」について、別添のとおり調査結果をとりまとめましたので送付いたします。

宅地の評価の均衡確保に当たっては、固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)第1章第12節一において、「鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。」とされています。また、「平成27年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(平成25年6月14日付け総税評第14号総務省自治税務局資産評価室長通知)において、「鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行う」よう要請しているところです。

近年、全国的に市町村合併が推進されてきたことに伴い、行政区域が大幅に変更されたことや、税制の公平性・透明性・納得性の向上が求められており、固定資産税の評価における納税者の関心も高まってきています。そうした中で、特に宅地の評価における鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保する上で大変重要な過程であります。

各都道府県及び市町村におかれましては、当調査結果を参考とし、鑑定評価の活用に当たっては情報交換、調整等を十分に行うよう改めてお願いいたします。

また、貴都道府県内市町村へこの旨ご連絡をお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものです。

宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調査結果

調査結果概要

- 都道府県の取組として、情報交換及び調整等のための会議の設置、メール等による情報交換の実施等、何らかの対応を行っている都道府県が42団体（89％）ある一方、何ら対応を行っていない都道府県が5団体（11％）ある。（図1参照）
- 都道府県主催の会議における構成員は、都道府県の市町村税担当課職員・市町村の固定資産税担当職員・不動産鑑定士がほとんどの団体で参加している。また、約7割の団体で国税局等の職員が参加しており、約3割の団体で都道府県の地価調査担当職員、都道府県の用地担当職員等が参加している。（図5参照）
- 都道府県の取組とは別に、市町村独自に情報交換及び調整をしている団体が700団体（41％）ある。（図6参照）
- 市町村独自の取組としては、「県の不動産鑑定士協会主催の会議で調整している」、「近隣市町村と調整している」、「周辺市町村と会議を行っている」等の取組が行われている。（図7参照）

参考

- ※ 一般財団法人資産評価システム研究センター主催の平成26年度土地に関する調査研究委員会（有識者、自治体職員等が委員として参加）において、土地評価の均衡化の推進等に関する調査研究が行われており、年度末に報告書がまとめられる予定です。

図1 情報交換及び調整等のための会議の設置、メール等による情報交換の実施等、何らかの対応を行っている都道府県（全47団体中。以下同じ。）

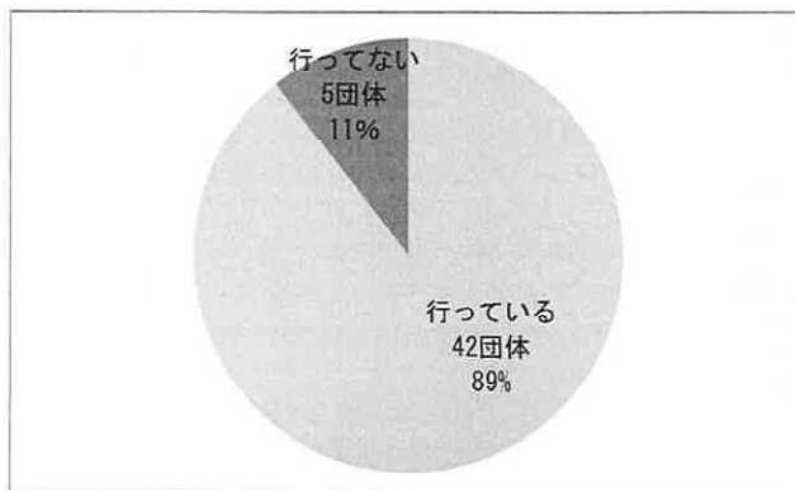


図2 都道府県主催（市町村との共催含む）で、会議を設けている都道府県

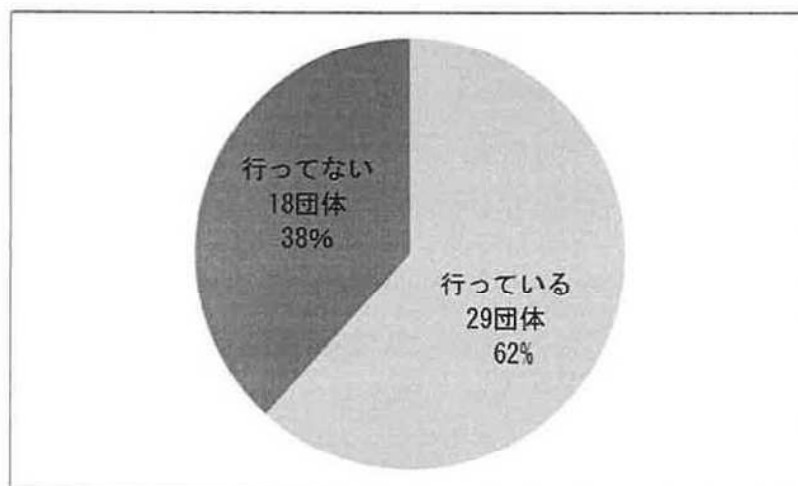


図3 郵送、電子メール等により全市町村へ情報提供を行っている都道府県

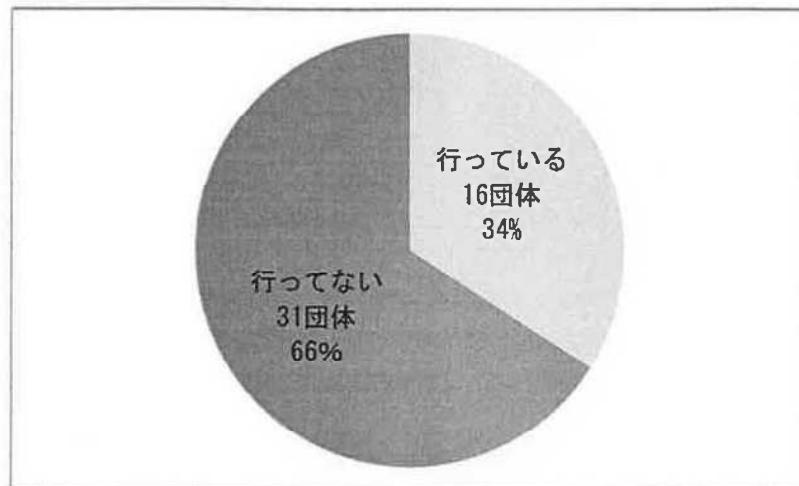
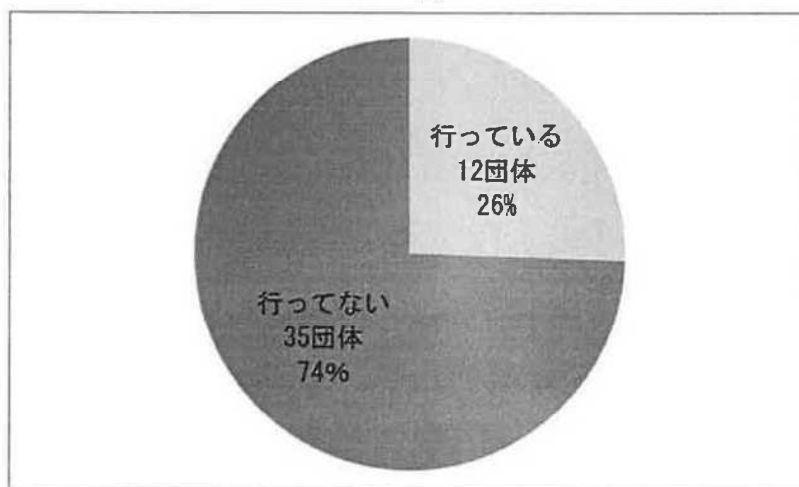


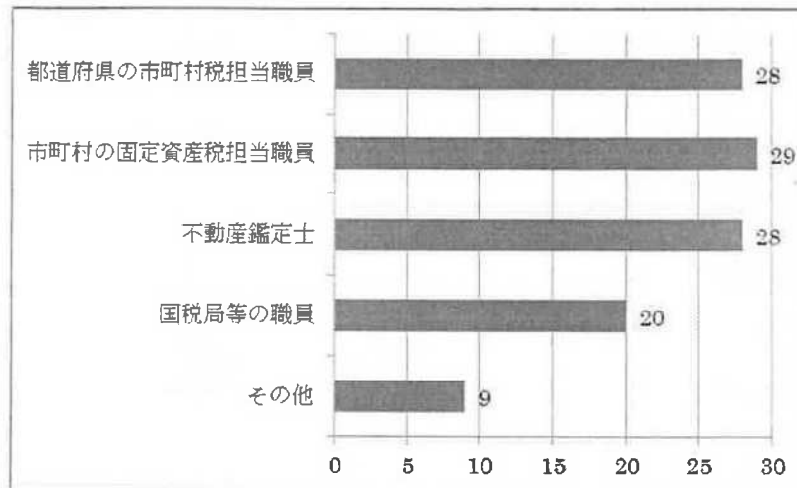
図4 都道府県主催（市町村との共催含む）会議の設置や郵送、電子メール等による情報提供以外の手法により情報交換及び調整等を行っている都道府県



※ 例

- ・ 県及び市町村税務協議会等との共催で、全市町村や各ブロック単位等で情報交換及び調整の場を設けている。

図5 都道府県主催（市町村との共催含む）会議を設置している団体（29団体）のうち、その構成員について（複数回答あり）



※ その他の例

- ・ 都道府県の地価調査担当職員
- ・ 都道府県の用地担当職員

図6 都道府県の取組とは別に、市町村独自に情報交換及び調整をしている市町村（全1,712団体中。）

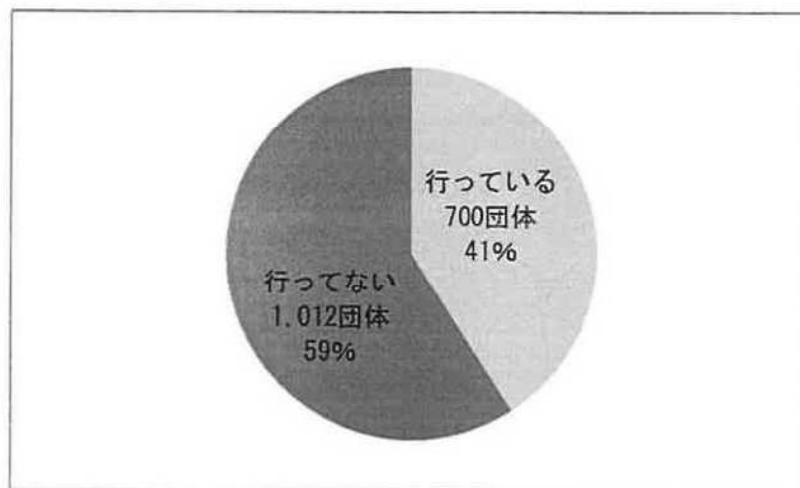
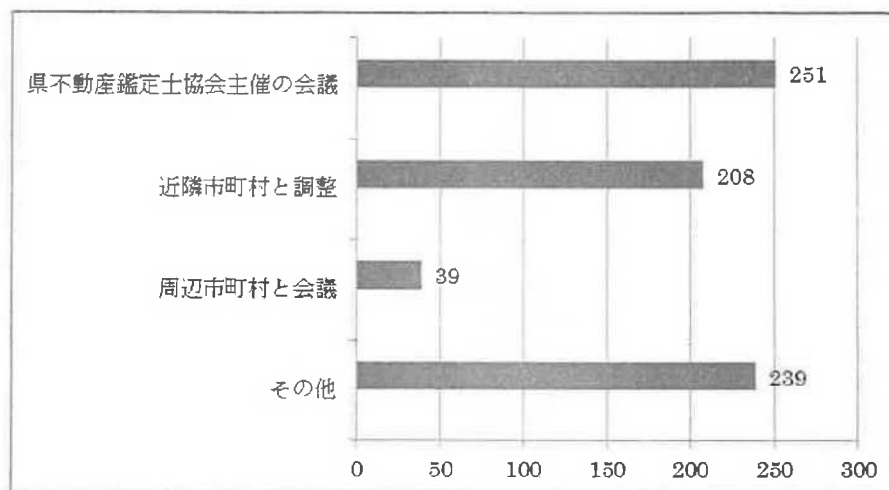


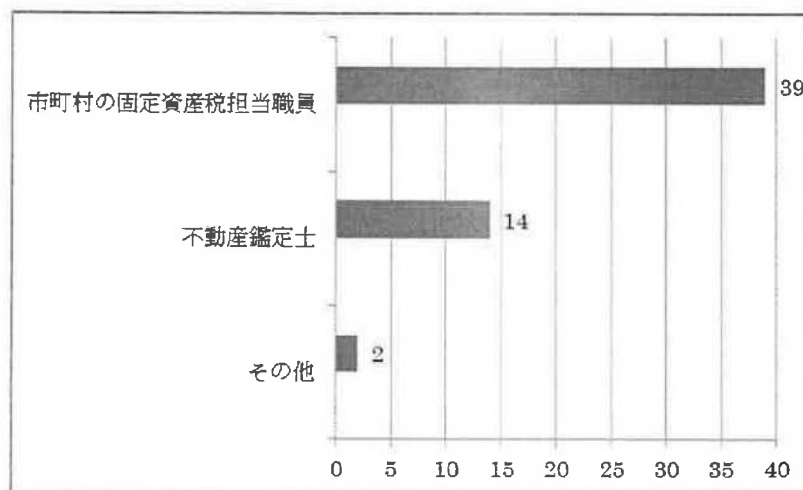
図7 市町村独自に情報交換及び調整を行っている市町村（700団体）の取組内容について（複数回答あり）



※ その他の例

- ・ 鑑定士間で調整が行われている。

図8 市町村独自に周辺市町村と会議を行っている市町村（39団体）のうち、その構成員について（複数回答あり）



※ その他の例

- ・ 学識経験者

自治評第17号

平成7年5月25日

各都道府県総務部長
(地方課扱い)
東京都総務・主税局長
(地方課・固定資産評価課扱い)

} 殿

自治省税務局資産評価室長

財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を
確保するための了解事項について

標記の件について、国税庁との間で別添のとおり了解したので、管下市町村に示達のうえその趣旨の周知徹底を図るとともに、国税当局との連絡・調整を従来以上に緊密に実施し、固定資産税、相続税相互の評価の均衡の確保を図られたい。

なお、この了解事項については、国税庁からも各国税局あて通知されているので、念のため申し添える。

平成 7 年 5 月 19 日

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項

国税庁課税部 資産評価企画官

自治省税務局 資産評価室長

財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額に関して、評価額の一層の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、下記事項について了解することとする。国税庁及び自治省は、了解事項について、それぞれ国税局及び税務署又は都道府県及び市(区)町村に対し、その趣旨の周知徹底を図ることとする。

記

1 平成 6 年度の固定資産税の評価替えにおいて、宅地について地価公示価格の 70 %程度を目標に評価を行うこととされた。また、平成 9 年度の固定資産税の評価替えからは、価格調査基準日を基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日に変更する(従来は前々年の 7 月 1 日)とともに、全路線価等を公開することとされている。このような固定資産税評価の適正化等に伴い、財産評価額(相続税評価額)と固定資産税評価額との関係が国民に注目されるところとなり、従来以上に国税当局と地方税当局間の連絡・調整を緊密に実施し、評価額の適正化と双方の均衡化を図るものとする。

2 国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、客観的で適正な評価は、形式的、機械的に行えるものではなく、十分に整理、分析された各種の評定要素に基づいた専門的、総合的な判断の下に行う必要があることを十分認識し、次の事項に留意して、評価額の適正化と双方の均衡化に努める。

(1) 連絡・調整のための会議の設置・開催

国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、評価額の適正化と双方の均衡化を図るため、土地評価協議会のほか、各レベルでの連絡・調整会議を適宜設置・開催するなどして、十分な意見交換を行う。

(注) 土地評価協議会は、平成 6 年度の固定資産税の評価替えに当たり、各都道府県に設置された。

(2) 事務スケジュールの事前連絡

双方の評価事務スケジュールを事前に連絡し、時機を得た効果的な協議等を行う。

(3) 資料情報の相互活用促進

標準地の選定状況、鑑定価格、売買実例等の評価上有用な資料情報について、相互に交換し有効活用を図る。

(4) 不均衡地域の現地確認

財産評価額と固定資産税評価額が不均衡となっている地域については、双方の担当で現地確認を行うなどして、原因を究明し是正を図る。

(5) 鑑定価格の適切な活用

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準地の鑑定価格は、地価公示価格水準の価格による旨を周知徹底する。また、鑑定価格と公示価格の均衡及び鑑定価格相互間の均衡の確保について検討し、必要に応じて不動産鑑定士又は不動産鑑定士補から意見を聴取するなどして、鑑定価格を適切に活用する。

(6) 地区区分の的確な判定

地区区分は、都市計画等の土地の利用規制、利用実態等に基づいて的確に判定する。

(7) 状況類似地域(区)等の適切な区分

固定資産税評価における状況類似地域(区)は地域の地価事情に基づいて適切に区分するものとする。また、財産評価における倍率地域は地域の地価事情及び固定資産税評価額に基づいて適切に区分する。

(8) 評価額の均衡確保のための検討(権衡査案)

標準地の評価額及び路線価等について、全体的な均衡について検討(権衡査案)を行う。特に、税務署及び市(区)町村の境界地域の均衡の確保については、関係税務署間又は市(区)町村間で十分な検討を行う。

(9) その他

上記(1)から(8)のほか、国税局及び税務署と都道府県及び市(区)町村は、財産評価額及び固定資産税評価額の一層の適正化と均衡化を図るため、必要な連絡・調整を行う。

- 3 財産評価額と固定資産税評価額が不均衡になっている地域の是正等は、原則として、税務署と市(区)町村による協議により実施するが、税務署と市(区)町村による解決が困難な場合には、国税局と都道府県において協議を行うこととし、国税局と都道府県の協議による解決が困難な場合には、更に国税庁と自治省で協議を行い適切に対処することとする。

また、評価額の適正化を推進し双方の均衡を確保するため、国税庁と自治省は今後も必要な協議を行うこととする。

総 税 固 第 39 号

平成 28 年 5 月 25 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（市町村税担当課扱い）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（ 公 印 省 略 ）

勧告遊休農地に係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた
一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）

地方税法等の一部を改正する等の法律（平成 28 年法律第 13 号）が平成 28 年 4 月 1 日から施行されるとともに、同日付けで固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）の一部が改正され、農地のうち農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 36 条第 1 項の規定による勧告があったもの（以下「勧告遊休農地」という。）については、平成 29 年度分の固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）から新たな評価方法により課税されることとなります。

また、平成 28 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に、所有する全ての農地（10 アール未満の自作地を除く。）を農地中間管理機構に貸付期間 10 年以上で貸し付けた場合には、固定資産税等の課税標準の特例措置が講じられることとなります。

なお、農地法施行規則（昭和 27 年農林省令第 79 号）の一部が改正され、平成 28 年 5 月 25 日から施行されるとともに、同日付けで「農地法の運用について」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号）及び「農地法事務処理要領」（平成 21 年 12 月 11 日付け 21 経営第 4608 号・21 農振第 1599 号）の一部が、別添のとおり改正されたところです。

今回の改正後の農地の課税に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠であるため、下記留意事項をご参照のうえ、固定資産税等の課税事務の適正な執行に努めていただきますようお願いします。また、貴都道府県内市区町村に対して、この旨周知されるようよろしくお願いします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

1. 勧告遊休農地に係る評価方法の変更について

- (1) 勧告遊休農地の評価に当たっては、市町村税務部局が勧告に関する情報を随時把握する必要があることから、農業委員会が勧告又は勧告の撤回を行った場合、農業委員会から市町村税務部局に対して、速やかに情報提供が行われること（農地法施行規則第 103 条の 2 及び「農地法の運用について」第 6 の 1 (2) ア）。

また、毎年 1 月 1 日時点の勧告又は勧告の撤回に関する情報をとりまとめた一覧表が、当該年の 1 月末までに農業委員会から提供されること（「農地法の運用について」第 6 の 1 (2) ウ）。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会からのこれらの情報に基づき、適正な評価を行うこと。

- (2) 市町村税務部局が、農業委員会に対して勧告又は勧告の撤回に係る農地について現地確認への同行の要請及び地目認定に関する意見照会を行った場合には、農業委員会は適切に対応することとされていること（「農地法の運用について」第 3 の 5 (4)）。
- (3) 農地法に基づく遊休農地に関する措置については、別添のとおり、「遊休農地に関する措置の計画的な実施について」（平成 27 年 12 月 25 日付け 27 経営第 2479 号）により、別途、その実施プロセスについて具体的な手順が定められているので、留意すること。

2. 農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置について

所有する全ての農地（10 アール未満の自作地を除く。）を農地中間管理機構に貸付期間 10 年以上で貸し付けた場合における固定資産税等の課税標準の特例措置について、本特例措置に係る農地については、農地中間管理権が設定された後、速やかに農業委員会から情報提供が行われること（農地法施行規則第 103 条の 2 及び「農地法の運用について」第 6 の 1 (2) イ）。

また、毎年 1 月 1 日時点の本特例措置に係る農地の情報をとりまとめた一覧表が、当該年の 1 月末までに農業委員会から提供されること（「農地法の運用について」第 6 の 1 (2) ウ）。

なお、本特例措置に係る農地については、市町村長（税務部局）から農地中間管理機構に対して情報提供を求めることができる（農地法第 51 条の 2 第 2 項）ので、適宜対応すること。

総 税 評 第 38 号
平成 30 年 11 月 20 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（市町村税担当課扱い）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）

今般、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の一部改正を含む農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 23 号）（以下「改正法」という。）が平成 30 年 11 月 16 日から施行され、改正法の施行の日以降に農地法第 43 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 2 項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用されることとなり、固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価することとなりました。

高度化施設用地の適正な評価に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠でありますので、下記事項に留意の上、評価事務の適正な執行に努めていただきますようお願いします。

また、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 号の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 高度化施設用地の評価に当たっては、市町村税務部局が農作物栽培高度化施設の設置の届出等に関する情報を把握する必要があることから、農業委員会は、以下に掲げる場合において、速やかに、市町村税務部局に対して必要な情報を提供することとされていること（農地法第 52 条並びに『「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）』（以下「高度化施設関係通知」という。）第 4 の 6 (2) 及び(3)）。

① 農地法第 43 条第 1 項に基づく届出を受理した場合は、届出書の写し、営農計画

書の写し、受理通知書の写し、施設の位置及び施設の配置状況等

- ② 農地法第 44 条に基づく農作物の栽培を行うべきことの勧告を行った場合は、勧告書の写し、勧告した時点の施設の設置状況及び農作物の栽培状況等
- ③ 農地法第 44 条に基づく勧告を行った後に農作物の栽培が再開された場合は、農作物の栽培状況等
- ④ 農地法第 4 条第 1 項に規定する農地の転用の制限に違反すること（違反転用）に該当することとなったものを把握した場合は、当該土地の状況等

また、農業委員会は、市町村税務部局と調整の上、毎年 1 月 1 日時点の上記事項のうち必要な情報をとりまとめた一覧表を、当該年の 1 月末までに市町村税務部局に対して提供することとされていること（農地法第 52 条及び高度化施設関係通知第 4 の 6 (4)）。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会から提供される上記情報に基づき、適正な評価を行うこと。

- 2 農業委員会は、高度化施設用地が適正に利用されていることの確認のため、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定等に関する意見照会等があった場合には適切に対応することとされていること（農地法第 30 条及び高度化施設関係通知第 4 の 2 (6)）。

自治評第37号

平成11年9月1日

東京都総務・主税局長
(地方課・固定資産評価課長)

各道府県総務部長
(地方課・市町村課長)

殿

自治省税務局資産評価室長

ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

ゴルフ場の用に供する土地（以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、固定資産評価基準第1章第10節二に定めるところにより行うこととされていますが、その具体的な取扱いについて、参考までに一例を下記のとおりお示しします。

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

なお、昭和50年12月26日付け自治固第137号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」は、廃止します。

記

1 ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

「ゴルフ場を開設するにあたり要した土地の取得価額」は、次の方法により算定した額によるものである。

- (1) ゴルフ場のうち、次の(2)に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費等）、登記に要する費用及び公租公課等を除く。以下同じ）に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額

ここで「宅地の評価割合」とは当該ゴルフ場所在市町村における宅地の評価額の
 売買実例価額等に対する割合をいうものである。なお、当該割合は宅地の評価額を
 基準としてゴルフ場用地の評価額を求めるために乗ずるものであり、平成6年度の
 評価替え以降、宅地の評価について当分の間地価公示価格等の7割程度を目途とす
 るものと定められたことに伴い、当分の間7割となることに留意すべきものである。
 （（2）において同じ。）

（2） ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動があったことにより、当該土地の
 取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又は、その取得に要した
 費用の額が不明なゴルフ場にあつては、次のア又はイのいずれかの額

ア 次のイに該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍
 の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じ
 て得た額

イ その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下「市街地近郊ゴルフ
 場」いう。）にあつては、次の算式により算定した額

【算式】

ゴルフ場の 近傍の宅地 の単位地積 当たりの評 価額	×	ゴルフ 場用地 の地積	×	ゴルフ場用地を 宅地に造成する こととした場合 において公共用 地その他宅地以 外の用途に供さ れることとなる ことが見込まれ る土地以外の土 地の地積の当該 ゴルフ場用地の 総地積に対する 割合 （以下「潰れ地 以外の土地の割 合」という。）	－	ゴルフ場と 同一規模の 山林を宅地 に造成する こととした 場合におい て通常必要 とされる造 成費 （以下「山 林に係る宅 造費」とい う。）	×	宅地の 評価割 合
--	---	-------------------	---	---	---	--	---	-----------------

（注）（ア） 市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場について
 は、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものである。

(イ) 「潰れ地以外の土地の割合」は、原則として、市町村において地域性、周囲の環境、当該市町村の宅地開発に係る指導要綱等から求めた割合を用いるものである。

なお、この場合において、当該市町村における潰れ地以外の土地の割合が不明のときは、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合であるる割程度を参考として市町村において求めた割合（実情に応じ、これと異なる割合となることもある。）を用いるものである。

(ウ) 「山林に係る宅造費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるので、それらを考慮して、原則として、市町村において求めた額によるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る宅造費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費〔8,440円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によるものである。

2 ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛上工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費〔丘陵コースにあっては、920円/㎡程度、林間コースにあっては770円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

3 位置、利用状況等による補正について

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増価又は減価を行うためのものである。

自治評第40号
平成11年9月29日

東京都総務・主税局長
(地方課・固定資産評価課扱い)

各道府県総務部長
(地方課・市町村課扱い)

殿

自治省税務局資産評価室長

農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

標記については、宅地の評価方法の特例として固定資産評価基準の一部を改正し、すでに告示等を行っているところでありますが、さらに評価の適正化を図るため、下記の点に御留意いただきますよう貴都道府県内市町村への御連絡をお願いいたします。

記

1 雑種地と認定される農業用施設用地について

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の土地の価額に比準してその価額を求めることとなるが、例えば、具体的には、近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価額に比準して当該雑種地の価額を求めることが適当である。

2 地方税法第349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用について

土地利用状況の変化に伴い評価方法に抜本的な変更を要するものについては、地方税法第349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用にあたって、同条第2項第1号の「特別の事情」に該当するものと解するのが相当である。したがって、例えば、農業用施設の用に供する宅地がそれ以外の用途の宅地となった場合、又は農業用施設用地以外の用に供している宅地が農業用施設の用に供する宅地となった場合については、これに該当するものである。

3 地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合（※１）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅 地
	施設が家屋として認定されない場合（※２）	
	施設の内部で耕作が行われている	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧 場

（※１） 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

（※２） 「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

（注） 「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

総 税 評 第 2 5 号
平成13年9月12日

各 道 府 県 総 務 部 長
(市町村税担当課扱い)

東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長
(市町村課・固定資産評価課扱い)

} 殿

総 務 省 自 治 税 務 局
固定資産税課資産評価室長

固定資産税評価における方位格差の取扱いについて

平成15年度評価替えに当たり宅地を評価する場合において、画地に接する道路（接面道路）が、画地の北側についているか南側についているかなどによって生じる、画地間の価格差（以下「方位格差」という。）の固定資産税評価への反映については、下記のとおり取り扱うこととしましたので通知します。

また、この旨については貴都道府県内市町村へ御連絡をお願いします。

記

- 1 方位格差について、地価公示においては地域要因として取り扱う場合と個別的要因として取り扱う場合が併存していたが、平成13年以降個別的要因として取り扱うこととされたところであり、固定資産税評価においても、今後は各画地に係る個別的要因として捉えたうえで評価額に反映させていくことを基本とすべきものであること。
- 2 しかしながら、方位格差については、地価公示や鑑定評価においても適用範囲や格差率等は地域の実情に応じて決定されている状況であり、また、現行の固定資産評価基準における他の補正率（側方路線影響加算等）との関係を整理する必要があることなどを考慮すると、現時点においては固定資産評価基準へ一律に補正率等を規定することは技術的に困難であること。
- 3 このことから、標準宅地の適正な時価の評定及び各筆の宅地の評点数の付設に関しては、原則として各市町村において従前の取扱いを継続することとし、地価の変動等がない場合は、平成12基準年度の価格水準を平成15基準年度においても維持するものであること。

すなわち、各筆の宅地の評点数の付設に関しては、方位格差による補正は行わないものであるが、宅地の状況に応じた所要の補正として、平成12年度基準年度以前から方位格差を評価上考慮していた市町村及び新たに評価上考慮する市町村は、平成15基準年度において方位格差を踏まえた補正を行うことができること。

具体的な取扱い等については、次のとおりである。

(1) 標準宅地の適正な時価の評定に関して、従前の取扱いを継続する場合の留意点

ア 不動産鑑定評価の依頼について

不動産鑑定評価価格を標準宅地の適正な時価の評定に活用するに当たっては、平成12基準年度において方位格差が地域要因として取り扱われていた場合は地域要因として、個別的要因として取り扱われていた場合は個別的要因として取り扱うよう不動産鑑定士等に依頼すること。

イ 地価公示価格及び都道府県地価調査価格の活用について

地価公示価格等を標準宅地の適正な時価の評定に活用するために、不動産鑑定士等から当該標準宅地の画地条件等補正内容を把握するための意見書を徴するに当たっては、平成12基準年度に徴した意見書において、方位格差が地域要因として取り扱われていた場合は地域要因として、個別的要因として取り扱われていた場合には、個別的要因として取り扱うよう不動産鑑定士等に依頼すること。

この場合、方位格差を地域要因として取り扱うとは、平成12基準年度において方位格差が地域要因として取り扱われていた地価公示価格等について、平成15基準年度において個別的要因として取り扱われた方位格差を標準化補正の対象としないことを意味するものであること。

※標準化補正：鑑定評価上の個別的要因（当該標準宅地のみに影響する要因）を含まない標準価格を求めるための補正

(2) 宅地の状況に応じた所要の補正として、平成12年度基準年度以前から方位格差を各画地の評価上考慮していた市町村及び新たに評価上考慮する市町村が、平成15基準年度において画地補正を行う場合の留意点

各宅地間の評価の均衡を確保するため、方位格差を踏まえた補正を行う場合においては、各地域の実情に通じた不動産鑑定士等の意見も参考として、その価格事情を適切に反映させること。

4. 今後、さらに調査研究等を重ね、平成18年度評価替え以降における方位の格差付けを行うための評価手法について、総務省で検討を進めること。

総 税 評 第 60 号

令和 2 年 11 月 6 日

各道府県総務部長 殿

(税務担当課・市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿

(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長

(公 印 省 略)

固定資産評価基準の一部改正について (通知)

今般、地方税法 (昭和 25 年法律第 226 号) 第 388 条第 1 項の規定に基づく固定資産評価基準 (昭和 38 年自治省告示第 158 号) の一部が、令和 2 年 11 月 6 日付け総務省告示第 322 号 (令和 2 年 11 月 6 日付け官報号外第 232 号に掲載) により改正され、令和 3 年度分の固定資産税から適用することとされましたので、お知らせいたします。

なお、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いします。

記

I 土地関係

1 砂防指定地の評価に係る例外措置の延長について (第 1 章第 11 節一関係)

砂防指定地内の山林の評価については、当該土地における行為規制の程度に応じ 2 分の 1 を限度とする補正率を適用することとしているが、令和 2 年度までの評価に限り、当該方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでないとする例外措置を講じている。令和 3 年度評価替えにおいても減価補正を完全実施することが技術的に困難であるとする市町村が一定数存在することから、この例外措置を令和 5 年度まで延長したこと。

2 地価下落地域における土地の評価額の修正について (第 1 章第 12 節二関係)

令和 2 年地価公示価格においても、地価が下落している地点が存在することから、地価下落をできる限り反映させるため、評価替えの価格調査基準日である基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日から同年 7 月 1 日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置を引き続き講じたこと。

3 所要の規定の整備について (第 1 章第 2 節の 2 及び別表第 3 関係)

奥行価格補正率表の改正等に伴い所要の規定の整備をしたこと。

II 家屋関係

1 再建築費評点補正率の改正について（第2章第4節一関係）

令和元年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用の平成28年7月現在の当該費用に対する割合を基礎として、令和3年度における在来分家屋の評価に係る再建築費評点補正率を木造家屋1.04、非木造家屋1.07と定めたこと。

2 木造家屋経年減点補正率基準表の改正について（別表第9関係）

木造家屋の経年減点補正率基準表は延べ床面積1.0㎡当たりの再建築費評点数により適用区分を設定しているため、当該区分の再建築費評点数に再建築費評点補正率（1.04）を乗じて、工事原価の変動を反映させることにより、原則として在来分家屋に従前どおりの経年減点補正率基準表の区分を適用できるように改正したこと。

3 積雪地域又は寒冷地域の級地の区分の改正について（別表第9の2関係）

積雪地域又は寒冷地域における級地の区分のうち、寒冷地域における級地の区分について、普通交付税に関する省令等を基礎として、令和2年4月1日現在の市町村の区域のものに改正したこと。

4 評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置の延長について（第2章第4節二関係）

評点一点当たりの価額の決定方法に係る経過措置を令和5年度まで延長したこと。

5 価額の据置措置等に係る経過措置の延長について（第2章第4節三～六関係）

価額の据置措置及び不均衡是正に係る経過措置を令和5年度まで延長したこと。

総 税 評 第 41 号

令和 2 年 7 月 7 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について

ゴルフ場等用地の評価は、固定資産評価基準第 1 章第 10 節二に定めるところにより行うこととされ、その具体的な取扱いについては、平成 11 年 9 月 1 日付け自治評第 37 号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」において参考例を示していますが、令和 3 年度評価替えにおけるゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」、「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」を下記のとおり算定しましたので、参考までにお示しします。

なお、当該造成費については、地域性、周囲の環境等が異なるものと考えられますので、各市町村におかれては、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努められますよう、貴都道府県内市町村に御連絡願います。

記

1 山林に係る平均的宅造費

9,080 円／㎡程度 (平成 30 年度は 8,290 円／㎡程度)

2 ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費

丘陵コース 920 円／㎡程度 (平成 30 年度は 840 円／㎡程度)

林間コース 770 円／㎡程度 (平成 30 年度は 700 円／㎡程度)

(注) 上記 2 については、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を 60%と想定し、算定している。

総 税 評 第 40 号
令和 2 年 7 月 7 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

令和 3 年度評価替えにおける市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

当該造成費については、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地等の評価に用いる「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮した上で、適正な造成費を算出するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別 紙

農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の 高さ	直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	平成 30 年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	円	倍
30	239	1,072	1,488	3,000	1.15
50	409	1,290	1,929	3,900	1.15
70	578	1,509	2,369	4,800	1.17
100	712	2,686	3,859	7,800	1.18
150	1,102	3,291	4,988	10,100	1.19
200	1,483	3,897	6,109	12,300	1.18

〔積算条件〕

- (1) 所在地 …… 東京都 23 区内
- (2) 規模 …… 495 m² (150 坪)
- (3) 形状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間) 奥行 18.18m(10 間) の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地
- (4) 擁壁の種類等 …… コンクリートブロックによる道路面を除いた三面施工
- (5) 土質 …… 普通土質(宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの)
- (6) 土の運搬距離 …… 8 km
- (7) 土砂購入費 …… 想定している(土盛整地費に含む)
- (8) 法止・土止費 …… 想定していない(法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての土地利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため)

2 傾斜地の場合

直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	平成 30 年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
切土整地費	擁壁費			
千円 324	千円 2,920	千円 3,684	円 7,400	倍 1.19

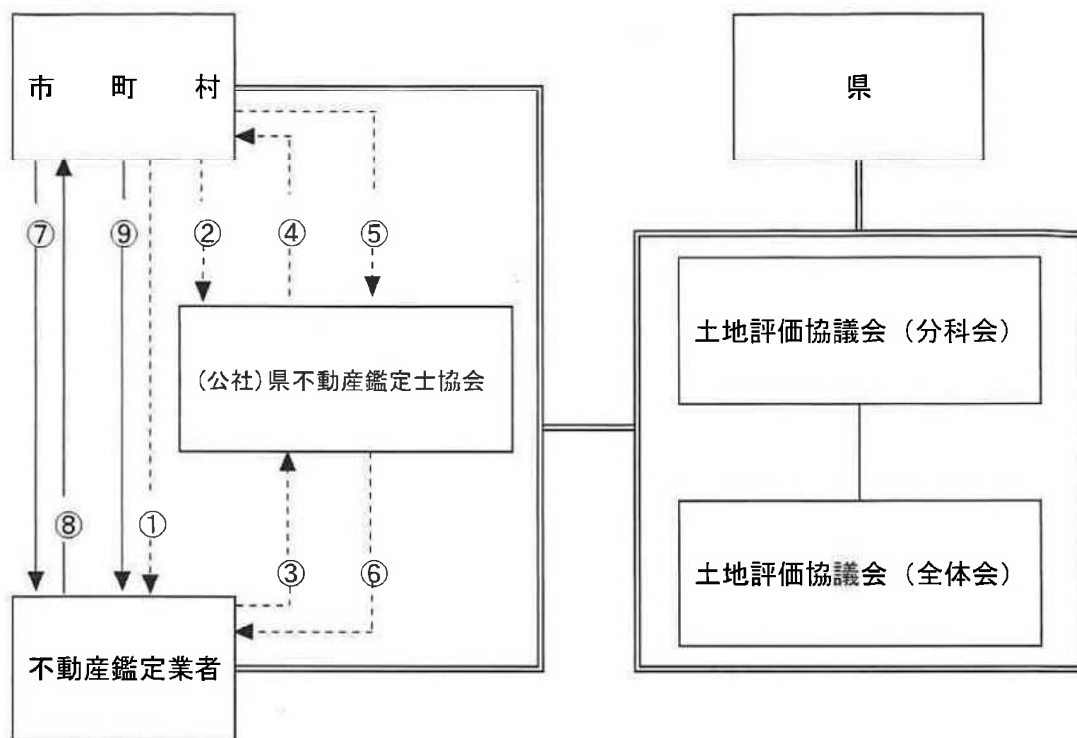
〔積算条件〕

- (1) 所在地 東京都 23 区内
- (2) 規模 「1 平坦地の場合」と同じ
- (3) 形状 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間)奥行 18.18m(10 間)の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ 2 m の壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地
- (4) 擁壁の種類等 「1 平坦地の場合」と同じ
- (5) 土質 同上
- (6) 土の運搬距離 同上
- (7) 土砂購入費 想定していない
- (8) 土砂廃棄費 想定している(切土整地費に含む)
- (9) 法止・土止費 「1 平坦地の場合」と同じ

令和 9 年度評価替え（土地）に係る鑑定評価スケジュール

	主な内容	主 体 等	概ねの時期
1	土地評価に係る研修会	市町村	令和 7 年 7 月 ～ 12 月
2	鑑定評価に関する契約の締結	市町村，不動産鑑定業者等	
3	鑑定に関する打合せ等	市町村，不動産鑑定業者等	
4	鑑定作業	不動産鑑定業者等	
5	基準地・標準地のメモ価格提出	不動産鑑定業者等→市町村	令和 7 年 12 月中旬 ～ 令和 8 年 2 月
6	県土地評価協議会（分科会）	県，市町村	
7	県土地評価協議会（全体会）	県，協議会	令和 8 年 2 月中旬
8	最終価格の提出（必要な場合）	不動産鑑定業者等→市町村	令和 8 年 3 月
9	鑑定評価書の提出	不動産鑑定業者等→市町村	令和 8 年 3 月
10	鑑定報酬の支払い	市町村→不動産鑑定業者等	

固定資産の令和 9 年度評価替え（土地）に係る鑑定評価体制



〈市町村が協会と業務委託契約する場合〉

- ① 不動産鑑定業者の選定及び委嘱並びに鑑定報酬の決定
- ② 業務委託契約

「市町村の指定する不動産鑑定業者に鑑定評価を行わせ、その結果を報告させる業務及びこれに付随する業務」を委託
- ③ メモ価格・最終価格・鑑定評価書の提出
- ④ メモ価格・最終価格・鑑定評価書を点検のうえ提出
- ⑤ 鑑定報酬の支払委託
- ⑥ 鑑定報酬の支払い

〈市町村が不動産鑑定業者と鑑定評価委託契約する場合〉

- ⑦ 鑑定評価委託契約
- ⑧ メモ価格・最終価格・鑑定評価書の提出
- ⑨ 鑑定報酬の支払い

基準宅地鑑定評価メモ価格等作成要領（案）

- 1 「基準宅地鑑定評価メモ価格」（様式1-1，記載例参照）
 - (1) 次の要件を満たす基準宅地を選定し，作成してください。
 - ア 市街地宅地評価法（路線価方式）の場合
最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地
 - イ その他の宅地評価法（標準地比準方式）の場合
1㎡当たりの適正な時価が最高である標準宅地
 - (2) 「1平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」の記載に当たっては，平成4年11月25日付け事務連絡（別添1）に十分留意し，有効数字に誤りのないよう記載してください。
 - (3) 令和3年度の「1平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」については，時点修正前の（令和2年1月1日時点）の価格を上段に，時点修正後の価格を下段括弧内にそれぞれ記載してください。
※ 時点修正を実施していない団体においては，括弧内を空欄とすること。
※ 令和3年度の価格については，メモ価格ではなく，最終の価格（前回土地評価協議会以降の修正を反映した価格）を記載してください（以下，同じ。）。
- 2 「旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格」（様式1-2）

平成の市町村合併以前の平成15年度時点の旧市町村の区域で，最高の価格を付設した標準宅地を選定し，作成してください。（但し，旧桜島町，旧里村，旧上甕村，旧鹿島村，旧下甕村，旧上屋久町，旧屋久町は除く。）

※ 最高の価格を付設した標準宅地の定義及び記載の方法については，1-(1)，(2)，(3)と同様とする。

なお，基準宅地として選定された旧市町村に係る本表の作成については，基準宅地の記載で足りるので，作成の必要はない。
- 3 「標準宅地調書」の写し（様式1-1・1-2共通）

令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡で示された「鑑定評価書」のうち「様式4 標準宅地調書」のみを提出してください。

4 「所在図」(様式1-1・1-2共通, 記載例参照)

- (1) 所在図の大きさはA4版とし, 基準宅地(又は旧市町村において最高価格を付した標準宅地をいう。以下同じ。)を中心に半径500mから1kmの範囲が表示されるように作成してください。

なお, 地形図又は航空写真ではなく, 独自で作成した地図を使用する場合には, 地域の状況が分かるように, 周囲の建物や土地等を可能な限り詳細に記載するようにしてください。

また, コピーしても境界線や文字が判別できるよう留意してください。

- (2) 所在図には次のものを表示してください。

ア 当該基準宅地について

- ・ 令和6年度鑑定評価メモ価格(円/㎡)【A】
- ・ 令和3年度鑑定評価メモ価格(円/㎡)【a】
- ・ 増減率【A/a】

※ 令和3年度標準メモ価格【a】は, 令和2年1月1日時点の最終の価格を記載すること。

イ 地価公示地点及び地価調査地点について

- ・ 令和4年度の価格(円/㎡)【B】
- ・ 令和元年度の価格(円/㎡)【b】
- ・ 増減率【B/b】

ウ 当該基準宅地の相続税評価額について

- ・ 令和4年度の価格(円/㎡)【C】
- ・ 令和元年度の価格(円/㎡)【c】
- ・ 増減率【C/c】

※ 倍率方式の地域については, 記載の必要はありません。

エ 基準宅地周辺の主要な道路及びその幅員, 鉄道線路, 公共施設等

オ 状況類似地域(地区)の区界(ただし, 地図の範囲内に区界が存在しない場合は記載不要。また, 区界の記載が困難な場合には, 当該担当者へ事前連絡の上, 同協議会時に大まかな場所が説明できるように準備してください。)

※ なお, 令和3年度評価替え時から基準宅地が変更になった団体にあつては, 変更前の基準宅地の地点及び標準メモ価格等についても, 同様に記載してください。

隣接標準宅地鑑定評価メモ価格等作成要領（案）

この調査表は隣接する市町村が共同で作成してください

1 「隣接標準宅地メモ価格」（様式2）

- (1) この調査表は、令和6年度評価替えに係る標準宅地のうち、隣接する市町村との境界付近に位置するものについて記載してください。（別添2参照）

具体的には、以下の要領で隣接市町村間で協議の上、2地点を選定してください。

なお、他にも同協議会で協議したい隣接標準宅地の事案がありましたら、その分を追加しても構いません。

ア 隣接する市町村相互の標準宅地が近接しており、土地の売買に関して同一の需給圏にあると認められる地点

イ 隣接する市町村相互の標準宅地が道路等で連絡されており、川等で隔てられていても消費活動等に関して同一の経済圏にあると認められる地点

ウ 状況類似地区が接していなくとも、集落規模等により、より実質的な比較ができる地点がある場合は、ア、イにかかわらず、柔軟な対応を取っても構わないものとする。（別添3参照）

エ 「当該標準宅地の3年度評価額等」は、時点修正の有無にかかわらず、令和2年1月1日時点の価格としてください。

- (2) 作成に当たっては、必要に応じ、市町村の担当職員同士で、双方の比較する隣接標準宅地の現地確認を行ってください。（担当不動産鑑定士も同行するのがより望ましい。）
- (3) 隣接標準宅地の鑑定評価メモ価格については、土地評価協議会分科会開催前までに事前に把握してください。また、相手方の価格等に疑義がある場合は、土地評価協議会の分科会の開催前に市町村間で調整を行ってください。

2 「隣接標準宅地鑑定評価メモ価格」（記載例参照）

- (1) 「標準宅地の所在・地番」については、土地登記簿に記載されている所在及び地番を記載してください。

- (2) 「用途地区」については、次の区分により記載してください。

（各地区の区分については、概要調書第4表の区分による。）

ア 市街地宅地評価法（路線価方式）の場合

(ア)繁華街 (イ)高度商業地区Ⅰ (ロ)高度商業地区Ⅱ (ハ)普通商業地区

(ニ)併用住宅地区 (ホ)高級住宅地区 (ヘ)普通住宅地区 (ロ)大工場地区

(カ)中小工場地区 (コ)家内工業地区 (サ)観光地区

イ その他の宅地評価法（標準地比準方式）の場合

(ア)商業地区 (イ)住宅地区 (ロ)工業地区 (ハ)村落地区

※ () 内には、評価方法の別を次により記載してください。

ア 市街地宅地評価法（路線価方式）の場合 : 「路線価」と記載

イ その他の宅地評価法（標準地比準方式）の場合 : 「その他」と記載

(3) 「1 m²当たり標準メモ価格」及び「1 m²当たり鑑定評価メモ価格」については、鑑定業務を委託した不動産鑑定業者から報告されたメモ価格を、その提示様式から転記してください。

(4) 「当該標準宅地の令和3年度評価額等」については、令和3年度評価替え時（令和2年1月1日）の当該標準宅地の評価額を、次の区分により記載してください。

ア 市街地宅地評価法（路線価方式）の場合 : 1 m²当たり路線価

イ その他の宅地評価法（標準地比準方式）の場合 : 1 m²当たり評価額

(5) 「増減率」については、以下の区分により算定して記載してください。

（小数点第4位を四捨五入し、第3位まで表示）

ア 評価額等を標準価格より算出している場合 : $(A) \times 0.7 \div (C)$

イ 評価額等を鑑定評価価格より算出している場合 : $(B) \times 0.7 \div (C)$

※ () 内には、評価額等を標準価格より算出している場合には「標準」、鑑定評価価格より算出している場合には「鑑定」を記載してください。

3 「標準宅地調書」（隣接標準宅地に係るもの）の写し

令和4年5月23日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡で示された「鑑定評価書」のうち「様式4 標準宅地調書」のみを提出してください。

4 「隣接標準宅地所在図」（記載例参照）

A4版とし、次のものを表示してください。（基本的には基準宅地のものと同じ。）

なお、地形図又は航空写真ではなく、独自で作成した地図を使用する場合には、地域の状況が分かるように、周囲の建物や土地等を可能な限り詳細に記載するようにしてください。

また、2地点間の距離が遠く、1枚に収めると標準宅地の所在が分かりづらくなる場合には、全体図と標準宅地周辺を切り取った図の計2枚を提出してください。

(1) 主な目標物（河川・山・道路・公共施設・商店等）

(2) 市町村の境界

(3) 2地点間の直線距離

(4) 方位

(5) 両団体の標準宅地の所在地

(6) 状況類似地域（地区）の区界（ただし、地図の範囲内に区界が存在しない場合は記載不要。また、区界の記載が困難な場合には、当該担当者へ事前連絡の上、同協議会時に大まかな場所が説明できるように準備してください。）

(7) 令和4年度の地価公示地点及び地価調査地点の価格（円/m²）並びに令和元年度価格（円/m²）に対する増減率（ただし、参考とした地点がない場合は記載不要）

(8) 当該標準宅地に係る令和4年度の相続税評価額及び令和元年度評価額に対する増減率（ただし、倍率方式の地域の場合は記載不要）



別添 1

(事務連絡)

平成4年11月25日

各市町村税務担当課長殿

鹿児島県総務部地方課税政係長

鑑定評価メモ価格の1平方メートル当たり価格及び
鑑定評価額の記載方法について

標準宅地に係る鑑定評価メモ価格については、現在鑑定士からの提出を受けつつあることと思いますが、1平方メートル当たり価格及び鑑定評価額の記載方法は、下記のようになっておりますので、お知らせ致します。

なお、下記記載方法は、地価公示価格、地価調査価格においても採られている方法です。

記

1 標準地の1平方メートル当たり価格

鑑定評価によって求めた1平方メートル当たり価格が、

- ・ 10万円以上100万円未満のものについては、1,000円未満を
- ・ 1万円以上 10万円未満のものについては、 100円未満を
- ・ 1千円以上 1万円未満のものについては、 10円未満を
- ・ 1千円未満のものについては、 1円未満を

それぞれ四捨五入して得た額を記載する。

2 鑑定評価額

1平方メートル当たり価格に地積を乗じて得た額を基礎として、上4桁目を四捨五入し、上3桁の数字を有効数字として記載する。

(例)

1平方メートル当たり価格 35,600円 総地積 181㎡

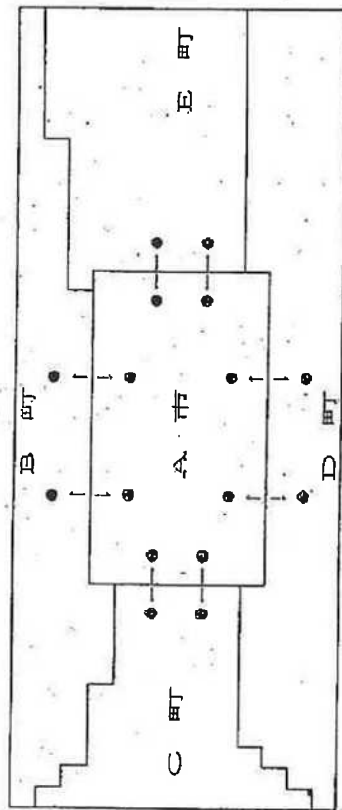
$35,600円 \times 181㎡ = 6,443,600円$

↓

6,440,000円

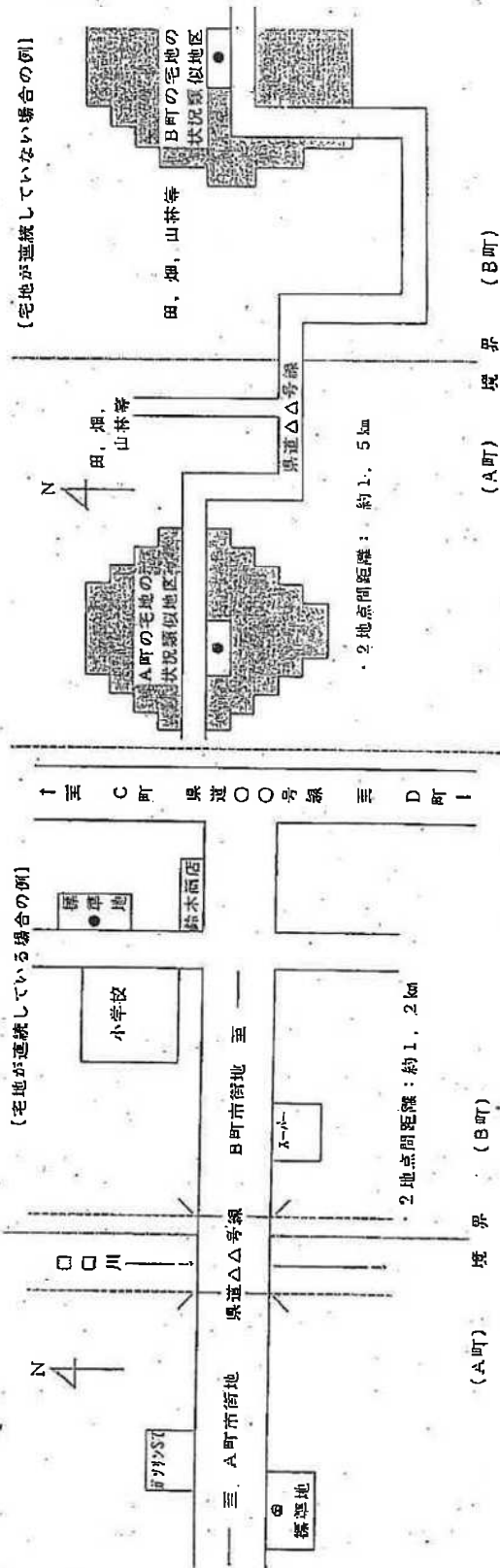
別添2

隣接市町村との隣接標準地選定例



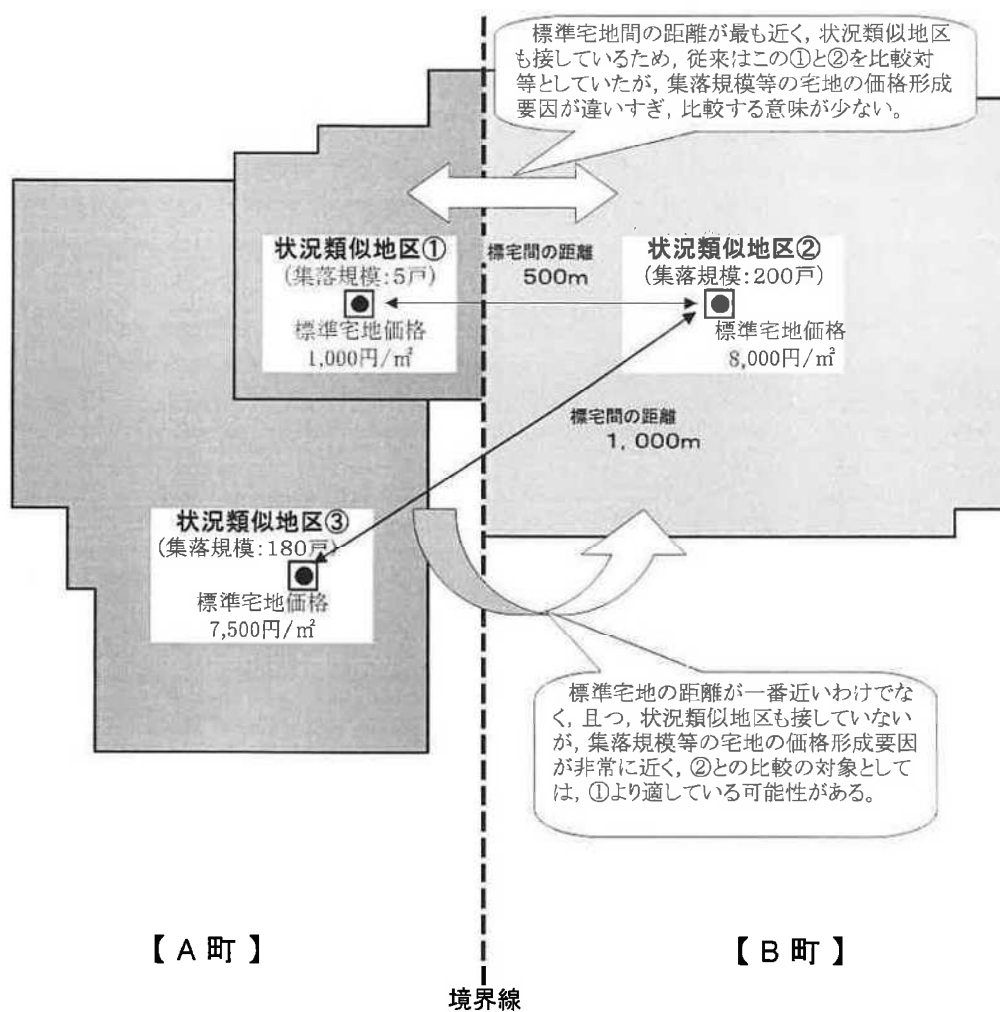
※ 各市町村との境界付近に、隣接する標準地が複数ある場合は、2ポイントを選択することとする。
左図のA市の場合は、B町からE町まで各々2ポイントずつ、合計で8ポイントを記載することになる。

隣接市町村との隣接標準地の関係図例



別添 3

集落規模により比較する隣接標準宅地を選定する場合の例



様式 1 - 1

基準宅地鑑定評価メモ価格（案）

市 町 村 名

不動産鑑定士（補）

1 基準宅地メモ価格

年 度	所在及び地番	地積 (㎡)	1 平方メートル当たり 標準メモ価格 (円)	鑑定評価メモ価格 (円)		対 比	
				総額	1 平方メートル 当たりメモ価格	A/a	B/b
令和 6 年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!
令和 3 年度			a		b		

注 (1) A/a 及び B/b は、小数点以下第 4 位を四捨五入し、小数点第 3 位までを表示する。
(2) 令和 3 年度の「1 平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」については、時点修正前(令和 2 年 1 月 1 日時点)の価格を上段に、時点修正後(令和 2 年 7 月 1 日時点)の価格を下段括弧内にそれぞれ記載してください。
※ 時点修正を実施していない場合は、下段括弧内を空欄とすること。

2 基準宅地メモ価格算出の根拠・過程等

注 「標準宅地調書」の写し及び「基準宅地の所在図」を添付してください。

様式 1－1（記載例）

基準宅地鑑定評価メモ価格（案）

市 町 村 名：〇〇市（町・村）

不動産鑑定士（補）：□□□□

1 基準宅地メモ価格

年 度	所在及び地番	地積（㎡）	1 平方メートル当たり 標準メモ価格（円）	鑑定評価メモ価格（円）		対 比	
				総額	1 平方メートル 当たりメモ価格	A/a	B/b
令和 6 年度	黒田 1 丁 目 1 2 番 5 号	125.98	A 12,000	1,520,000	B 12,100	0.909	0.910
令和 3 年度	同上	同上	a (13,200 13,000)	(1,680,000 1,650,000)	b (13,300 13,100)		

注 (1) A/a 及び B/b は、小数点以下第 4 位を四捨五入し、小数点第 3 位までを表示する。
(2) 令和 3 年度の「1 平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」については、時点修正前（令和 2 年 1 月 1 日時点）の価格を上位に、時点修正後（令和 2 年 7 月 1 日時点）の価格を下段括弧内にそれぞれ記載してください。
※ 時点修正を実施していない場合は、下段括弧内を空欄とすること。

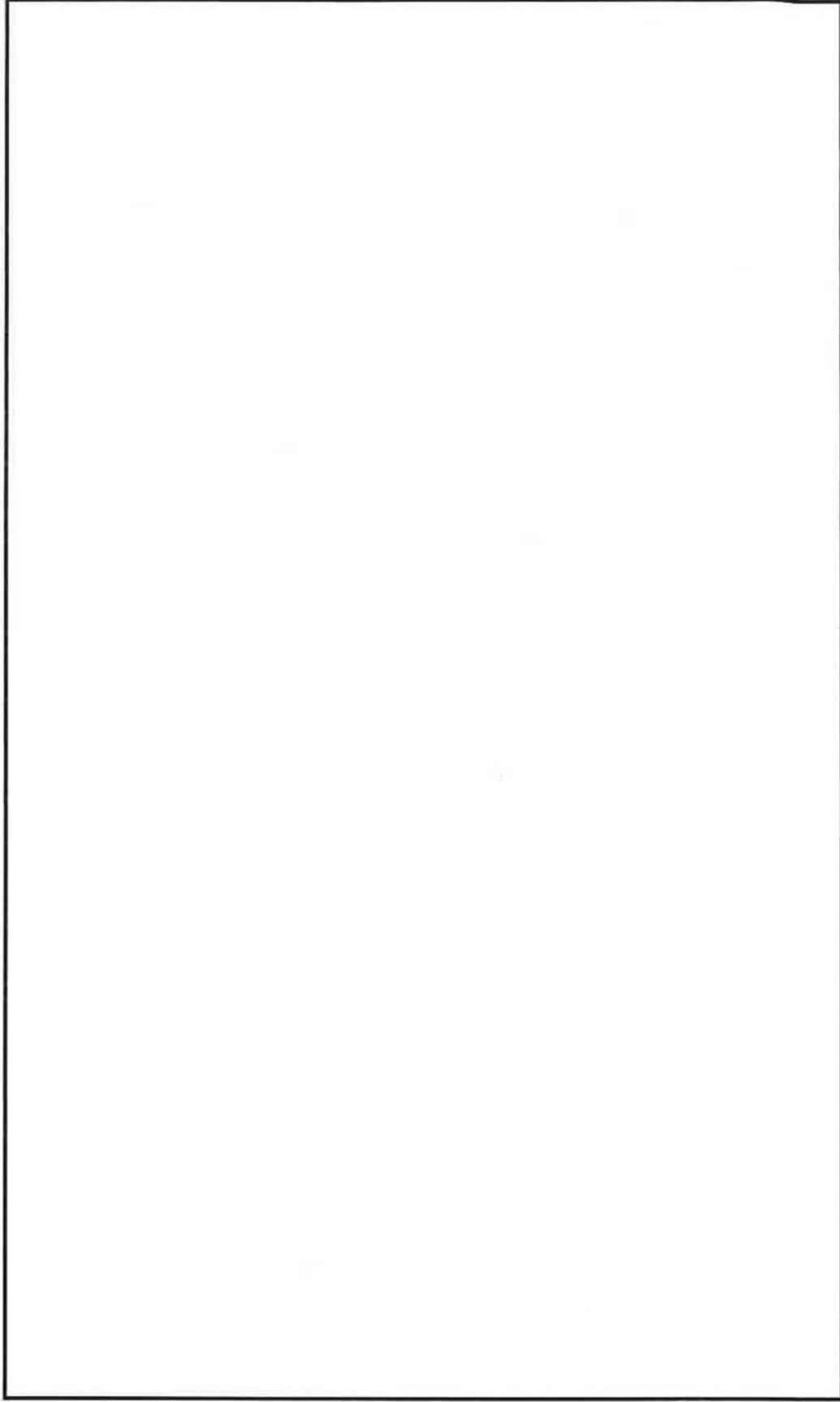
2 基準宅地メモ価格算出の根拠・過程等

近隣及び周辺地域の類似土地の取引事例を収集し、①取引時点を令和 5 年 1 月 1 日に時点修正し、②取引に当たり特別の事情があるものは補正し、③個別性に応じて標準化し、また、④地域格差の比較を行って、基準価格を査定した。
また、商業地域でもあったことから、収益事例から収益価格を求め、これを基準価格に関連づけて決定した。この場合、収益価格は基準価格に比べて低位に求められたので、関連づけに当たっては実証性に富む基準価格を重視して決定した。
なお、令和 4 年 7 月 1 日時点の県の地価調査基準価格〇〇〇、〇〇〇円／㎡及び隣接する△△町との均衡にも配慮した。

注 「標準宅地調書」の写し及び「基準宅地の所在図」を添付してください。

基準宅地の所在図 (案)

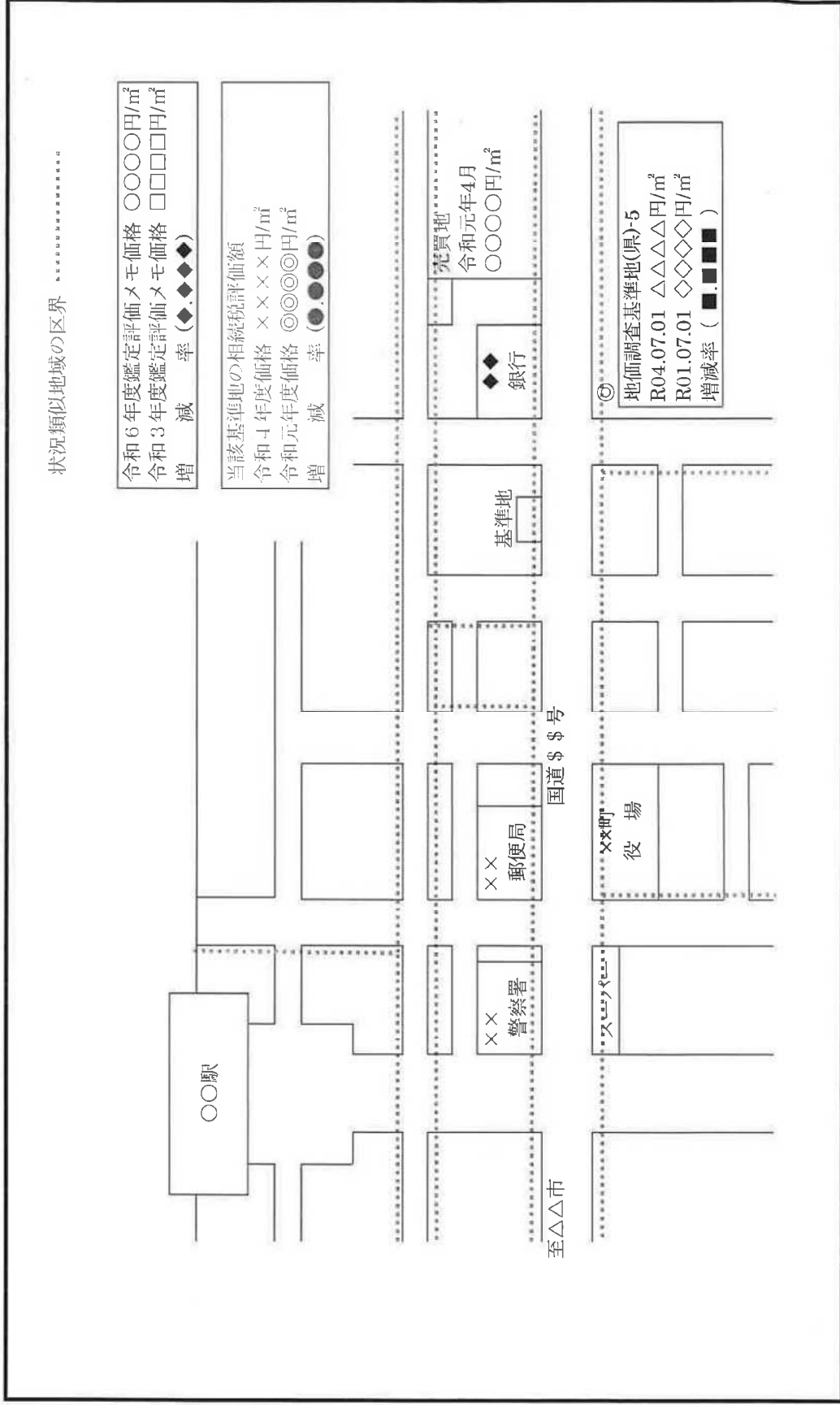
市 町 村 名 :



(記載例)

基準宅地の所在図 (案)

市 町 村 名 : 〇〇市 (町・村)



様式1-2
旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格（案）

市 町 村 名：
不動産鑑定士（補）：

1 標準宅地メモ価格		鑑定評価メモ価格(円)						対比	
旧市町村名	年 度	所在及び地番	地積(㎡)	1平方メートル当たり標準メモ価格 (円)	総額	1平方メートル当たりメモ価格	A/a	B/b	
	令和6年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!	
	令和3年度			a ()		b ()			
	令和6年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!	
	令和3年度			a ()		b ()			
	令和6年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!	
	令和3年度			a ()		b ()			
	令和6年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!	
	令和3年度			a ()		b ()			
	令和6年度			A		B	#DIV/0!	#DIV/0!	

注 (1) A/a及びB/bは、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点第3位までを表示する。
(2) 令和3年度の「1平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」については、時点修正前(令和2年1月1日時点)の価格を上段に、時点修正後(令和2年7月1日時点)の価格を下段括弧内にそれぞれ記載してください。
※ 時点修正を実施していない場合は、下段括弧内を空欄とすること。

様式1－2（記載例）
旧市町村において最高価格を付した標準宅地の鑑定評価メモ価格（案）

市 町 村 名：○○市（町・村）
不動産鑑定士（補）：□□□□（AA町，BB町），◇◇◇◇（CC町）

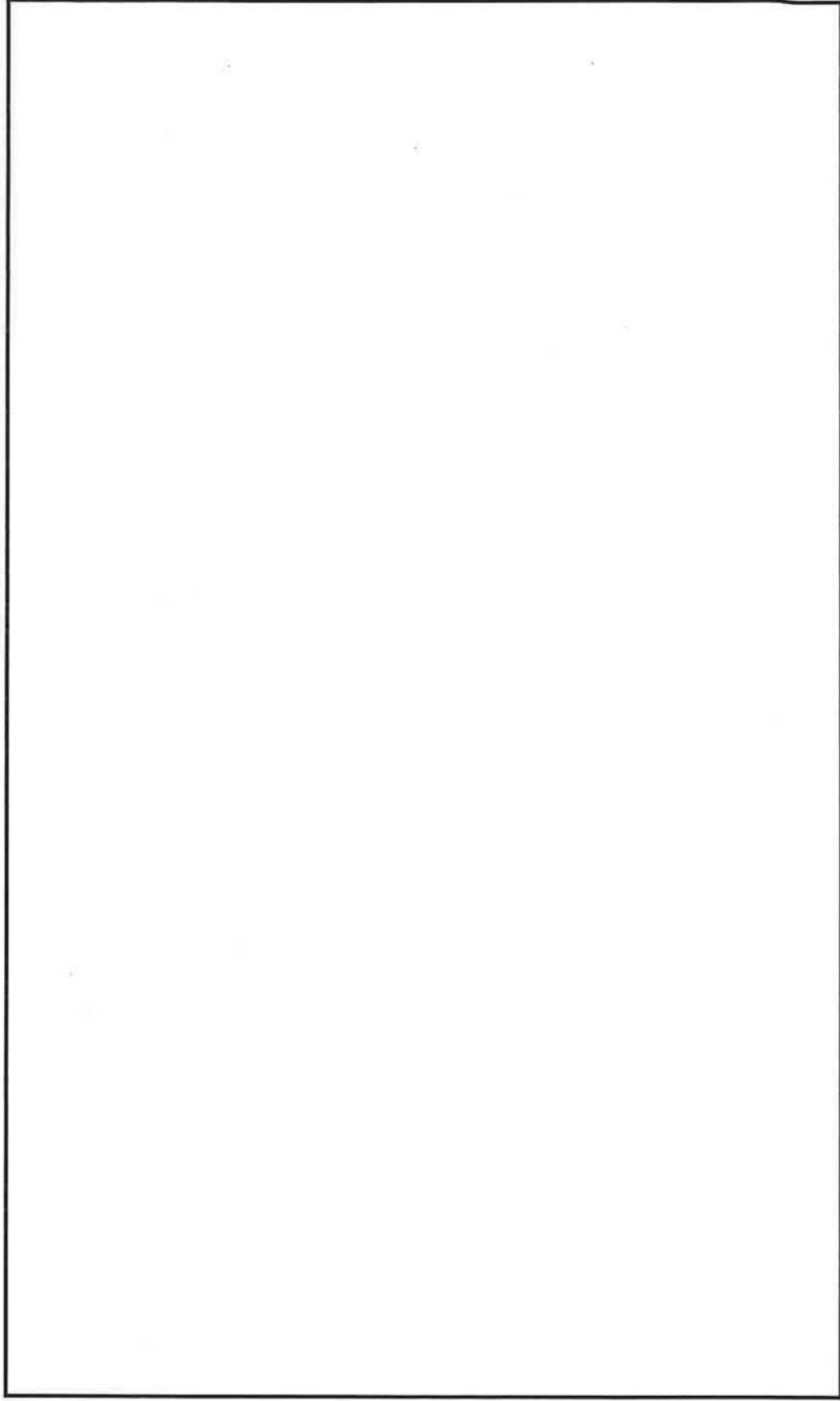
1 標準宅地メモ価格

旧市町村名	年 度	所在及び地番	地積(m ²)	1平方メートル当たり 標準メモ価格（円）	鑑定評価メモ価格(円)		対 比	
					総 額	1平方メートル 当たりメモ価格	A/a	B/b
AA町	令和 6年度	a a 1 丁目 2 番 3 号	82.95	A 11,200	937,000	B 11,300	0.933	0.934
	令和 3年度	同上	同上	a (12,000 11,900)	(1,000,000 995,000)	b (12,100 12,000)		
	令和 6年度	b b 4 丁目 5 番 6 号	405.88	A 10,500	4,260,000	B 10,500	0.946	0.946
BB町	令和 3年度	d d 7 丁目 8 番 9 号	369.54	a (11,100 11,000)	(4,100,000 4,060,000)	b (11,100 11,000)		
	令和 6年度	c c 10 丁目 11 番 12 号	102.56	A 7,210	732,000	B 7,140	0.924	0.925
CC町	令和 3年度	同上	同上	a (7,800)	(792,000)	b (7,720)		

注 (1) A/a及びB/bは、小数点以下第4位を四捨五入し、小数点第3位までを表示する。
(2) 令和3年度の「1平方メートル当たり標準メモ価格」及び「鑑定評価メモ価格」については、時点修正前(令和2年1月1日時点)の価格を上段に、時点修正後(令和2年7月1日時点)の価格を下段括弧内にそれぞれ記載してください。
※ 時点修正を実施していない場合は、下段括弧内を空欄とすること。

旧市町村において最高価格を付した標準宅地の所在図（案）

市 町 村 名 :



様式2

隣接標準宅地鑑定評価メモ価格（案）

市町村名：
市町村名：

比較標準宅地 1

市町村名	他の市町村と隣接する 標準宅地の所在・地番	用途地区 (評価方式)	地 積 (m^2)	1 平方メートル当たり 標準メモ価格 円/ m^2 (A)	1 平方メートル当たり 鑑定評価メモ価格 円/ m^2 (B)	当該標準宅地の 3 年度評価額等 円/ m^2 (C)	増減率 (A)又は(B) $\times 0.7 \div$ (C) (採用価格)	備 考 (不動産鑑定士 (補) 名等)
		()					#DIV/0! ()	
		()					#DIV/0! ()	

比較標準宅地 2

市町村名	他の市町村と隣接する 標準宅地の所在・地番	用途地区 (評価方式)	地 積 (m^2)	1 平方メートル当たり 標準メモ価格 円/ m^2 (A)	1 平方メートル当たり 鑑定評価メモ価格 円/ m^2 (B)	当該標準宅地の 3 年度評価額等 円/ m^2 (C)	増減率 (A)又は(B) $\times 0.7 \div$ (C) (採用価格)	備 考 (不動産鑑定士 (補) 名等)
		()					#DIV/0! ()	
		()					#DIV/0! ()	

様式 2 (記載例)

隣接標準宅地鑑定評価メモ価格 (案)

市町村名： 〇〇市
市町村名： △△町

比較標準宅地 1

市町村名	他の市町村と隣接する 標準宅地の所在・地番	用途地区 (評価方式)	地 積 (㎡)	1 平方メートル当たり 標準メモ価格 円/㎡ (A)	1 平方メートル当たり 鑑定評価メモ価格 円/㎡ (B)	当該標準宅地の 3 年度評価額等 円/㎡ (C)	増減率 (A)又は(B) ×0.7÷(C) (採用価格)	備 考 (不動産鑑定士 (補) 名等)
〇〇市	山野台 3 丁目 20 番 15 号	普通住宅地区 (路線価)	150.25	14,000	14,300	15,000	0.653 (標準)	〇〇〇〇
△△町	海川 1180 番地 45	村落地区 (その他)	225.51	8,600	8,800	9,000	0.684 (鑑定)	△△△△

比較標準宅地 2

市町村名	他の市町村と隣接する 標準宅地の所在・地番	用途地区 (評価方式)	地 積 (㎡)	1 平方メートル当たり 標準メモ価格 円/㎡ (A)	1 平方メートル当たり 鑑定評価メモ価格 円/㎡ (B)	当該標準宅地の 3 年度評価額等 円/㎡ (C)	増減率 (A)又は(B) ×0.7÷(C) (採用価格)	備 考 (不動産鑑定士 (補) 名等)
〇〇市	宅地 5 丁目 25 番 6 号	村落地区 (その他)	402.88	8,200	9,020	5,950	0.965 (標準)	〇〇〇〇
△△町	農地 980 番地 35	村落地区 (その他)	468.02	4,500	4,400	3,150	0.978 (鑑定)	△△△△

隣接標準宅地の所在図（案）

市	町	村	名	:
市	町	村	名	:

