

令和 5 年度
固定資産税関係資料集Ⅱ
－ 不動産鑑定評価編 －

一般財団法人 資産評価システム研究センター

この図書は、**宝くじ**の社会貢献広報事業として助成を受け作成されたものです。



はしがき

固定資産税は、住民税とともに市町村財政を支える基幹税であり、多様化する行政需要に対応する主要財源として益々期待されています。

このような固定資産税を安定的に確保していくためには、固定資産税事務を担当する職員のみならず、納税者の信頼が不可欠であり広く市民の方々に固定資産税の制度や評価方法について知識や関心を持っていただくことが重要です。

資産評価システム研究センターでは、毎年度、固定資産税制度、土地・家屋・償却資産の評価方法、不動産鑑定評価書の見方、償却資産の実地調査、固定資産税に関する判例等に関する資料を「固定資産税関係資料集Ⅰ～Ⅳ」として4分野に編纂し多くの方々に提供しています。

固定資産税の宅地の評価は、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用することとなっています。

本書「固定資産税関係資料集Ⅱ－不動産鑑定評価編－」では、不動産鑑定評価制度、固定資産税の標準宅地に係る不動産鑑定評価書の見方等を中心に解説しています。

本書が固定資産税に関心を持たれる多くの方々にお役立ていただければ幸いです。

末尾ながら、ご協力を頂いた関係各位に心からお礼を申し上げます。

令和5年5月

一般財団法人資産評価システム研究センター

理 事 長 株 丹 達 也

目 次

第1章 固定資産税評価と不動産鑑定評価	1
1. 公的土地評価の均衡化・適正化	1
2. 不動産鑑定評価の活用	1
3. 宅地評価における不動産鑑定評価	2
4. 地価公示制度の概要	4
5. 公的土地評価の比較	5
第2章 標準宅地に係る鑑定評価書参考様式の概要	6
1. 宅地鑑定評価書様式等の概要	6
2. 参考様式の特徴	8
第3章 様式1《基本的事項及び鑑定評価額等》の見方	16
1. 基本的事項	16
2. 鑑定評価額等	24
3. 様式1 における留意点	25
第4章 様式2《標準宅地価格評価の内訳（その1）》の見方	27
1. 取引事例比較法	27
2. 収益還元法	35
3. 原価法	41
4. 様式2 における留意点	43
第5章 様式3《標準宅地価格評価の内訳（その2）》の見方	46
1. 公示（基準）価格を規（比）準とした価格	46
2. 市場の特性	47
3. 試算価格の調整と標準価格の査定	48
4. 対象標準宅地の鑑定評価額の決定	49
5. 様式3 における留意点	49

第6章 様式4《標準宅地調書》の見方	51
1. 近隣地域の状況	51
2. 評価対象地（対象標準宅地）の状況	54
3. 様式4 における留意点	55
4. 近隣地域の状況に係る記載事項についての留意点	56
5. 「標準的使用」についての留意点	56
6. 「標準的画地」についての留意点	57
参考資料 1 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	58
参考資料 2 宅地鑑定評価書の参考様式の送付について	61
参考資料 3 宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について	63
参考資料 4 宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について	64
参考資料 5 鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の 取扱いについて等	78

第1章 固定資産税評価と不動産鑑定評価

1. 公的土地評価の均衡化・適正化

1980年代後半における地価高騰の影響を受けて、地価公示価格と固定資産税の土地評価額との間には、大都市を中心に大きな格差が生じることとなりました。

こうしたことから、土地基本法第16条（現行第17条）において「国は適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図られるように努めるものとする。」とされ、さらに総合土地政策推進要綱においては、「平成6年度以降の評価替えにおいて、土地基本法第16条（現行第17条）の規定の趣旨を踏まえ、相続税評価との均衡にも配慮しつつ、速やかに、地価公示価格の一定割合を目標に、その均衡化・適正化を推進する」とされました。

2. 不動産鑑定評価の活用

土地基本法第16条（現行第17条）の趣旨等を踏まえ、固定資産税の土地評価においては、平成6年度以降の評価替えから、地価公示価格の7割を目途に評価の均衡化・適正化を図ることとされました。

しかし、当時の標準宅地数（平成3年度評価替え時で全国約40万地点、平成6年度評価替え時で約36万地点）に対して、地価公示地点数が平成4年度時点では、約17,000地点（令和5年には26,000地点）と極めて限られていたことから、都道府県地価調査価格の活用をはじめ、各市町村において不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下、「不動産鑑定士等」という。）による不動産鑑定評価を活用することとされました。

不動産鑑定士等が地価公示を実施している区域にある土地の鑑定評価を行う場合には、地価公示価格と均衡を保たせることが義務づけられていますから、地価公示価格に準ずる価格をさらに多くの地点について求め、固定資産税の土地評価に活用しようとする趣旨です。

その後、固定資産税の土地評価における不動産鑑定評価の活用は平成9年度評価替えより、以下のとおり固定資産評価基準に規定されました。

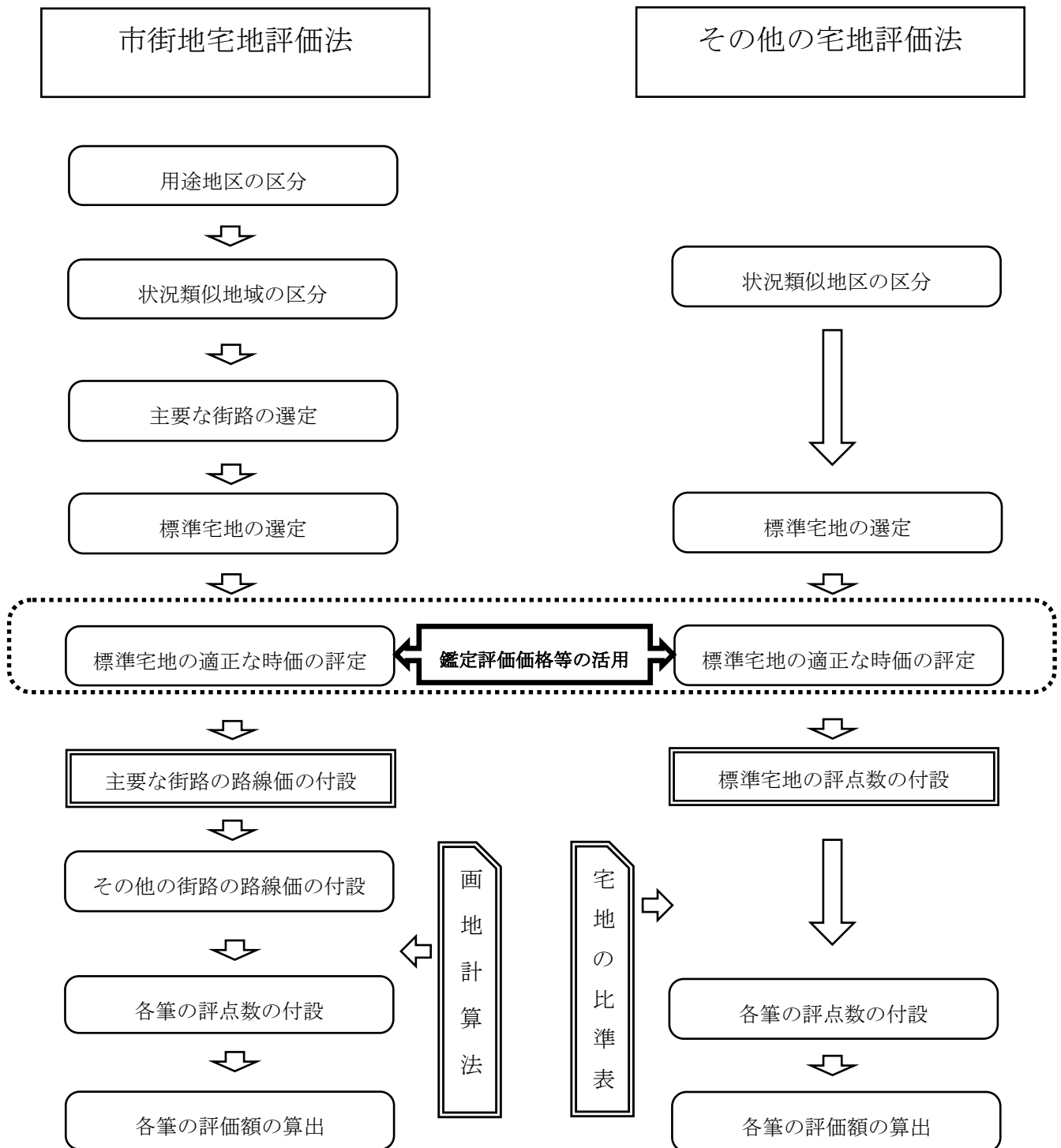
固定資産評価基準第1章(地目別の評価)第12節(経過措置)一

宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による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。

3. 宅地評価における不動産鑑定評価

固定資産評価基準の宅地評価の手順において、次の図のとおり不動産鑑定評価を活用することになります。

図 固定資産税評価における鑑定評価格等の活用



4. 地価公示制度の概要

(1) 地価公示法の規定

地価公示法では第1条（目的）で、「この法律は、都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もつて適正な地価の形成に寄与することを目的とする。」としています。

また、標準地とは、地価公示の地点であり、同法第3条で、「前条第1項の標準地は、土地鑑定委員会が、国土交通省令で定めるところにより、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地について選定するものとする。」として選定基準を定めています。

(2) 地価公示と地価調査

① 地価公示

地価公示は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（公示区域）内の標準地について、毎年1回、国土交通省令で定めるところにより、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、公示するものです。

② 都道府県地価調査

地価調査は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づき、都道府県が行う土地価格調査です。国土利用計画法施行令第9条では、「都道府県知事は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年1回、1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。」としています。

5. 公的土地評価の比較

次表は、地価公示、都道府県地価調査、相続税評価、固定資産税評価の公的土地評価について比較したものです。

表 公的土地評価の比較

区 分	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
評価機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目 的	適正な時価の形成	土地取引の規制	相続税・贈与税課税	固定資産税課税
地目 (土地の種類)	宅地、宅地見込地 (山林等)	宅地、宅地見込地 (山林等)	宅地、田、畑、山林、 その他	宅地、田、畑、山林、 その他
求めるべき 価格	正常な価格 (地価公示法第2条 第1項)	標準価格 (国土利用計画法 施行令第9条第1項)	時価 (相続税法第22条)	適正な時価 (地方税法第341条 第5号)
価格時点 (調査時点)	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度の前年の 1月1日(標準宅地の 適正な時価の価格 時点) ※地価動向により 価額を修正するこ とができる(毎年)。
宅地の 評価方法	標準地について2人 以上の不動産鑑定 士等の鑑定評価を 求め、国土交通省に 設置された土地鑑 定委員会がその結 果を審査し、必要 な調整を行って正 常な価格を判定し 公示。	基準地について1人 以上の不動産鑑定 士の鑑定評価を求 め、都道府県知事 がその結果を審査 し、必要な調整 を行って、標準価 格を判定。	公示価格、売買実 例価額、鑑定評価 額、精通者意見価 格等を基に時価(仲 値)を評定し、これ を基として路線価 等を評定。	売買実例価額から 求める正常売買価 格を基として標準 宅地の適正な時価 を求め、これに基づ き各筆の評価額を 算定。
			地価公示価格水準 の8割を目途	地価公示価格の7割 を目途
標準宅地等の 数	R5年 26,000地点	R4年 21,444地点	R4年 約32万地点	R3年度評価替時 約43万地点

第2章 標準宅地に係る鑑定評価書参考様式の概要

ここでは標準宅地に係る鑑定評価書参考様式にしたがって、不動産鑑定評価の基礎知識について解説していきます。

1. 宅地鑑定評価書様式等の概要

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4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、令和4年5月23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（以下、「R4事務連絡」という。）により事務上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、「鑑定評価書参考様式」という。）が示されました。

ここでは、鑑定評価書参考様式をはじめ、当該事務連絡で同時に示された鑑定評価書点検等要領等、一連の参考資料の概要についてみていきます。

(1) 宅地鑑定評価書（「鑑定評価書参考様式」）

「鑑定評価書参考様式」は、評価替えの都度、総務省より発出される留意事項において求められている「不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書」であり、様式1から様式4までの構成で不動産鑑定評価基準等に準拠したもので、標準宅地に係る不動産鑑定評価の成果品となります。

様式1 「基本的事項及び鑑定評価額等」

鑑定評価の前提となる基本的な事項と評価結果としての鑑定評価額等が記載されます。

様式2 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)」

標準的画地に対して鑑定評価の三手法を適用して各試算価格を求める過程が記載されます。

様式3 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)」

求められた各試算価格を調整し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意して標準的画地の標準価格を査定する過程、及び標準的画地と標準宅地間の要因格差率に基づく鑑定評価額の決定のプロセスが記載されます。

様式4 「標準宅地調書」

不動産鑑定士が設定した標準的画地の価格形成要因が示される「近隣地域の状況（標準価格査定の根拠）」欄と評価対象地である対象標準宅地の画地条件等が記載されます。それぞれ標準価格と鑑定評価額の前提条件となるものです。

なお、R4事務連絡では「鑑定評価書参考様式」のほかに、以下の参考資料等が示されました。

(2) 鑑定評価書点検等要領

「鑑定評価書点検等要領」（以下「点検通知」といいます。）は「鑑定評価書参考様式」の点検等をする際の要領として示されたもので、次のような必要性が背景にあります。

- ◆ 鑑定評価価格について、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こと
- ◆ 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必要があること
- ◆ 固定資産税における一層の情報開示が求められ、また訴訟においても鑑定評価書が注目されつつあること

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について十分に説明を求めるとともに、評価内容について十分精査したうえで活用することが重要となります。

(3) 価格算定補足資料

また、「鑑定評価書参考様式」とは別に「価格算定補足資料」が示されました。

記載内容は、不動産鑑定士が標準宅地に係る不動産鑑定評価にあたって、当然行っている評価作業の内容ですが、固定資産税評価に関する納税者の関心が増すに伴い、「鑑定評価書参考様式」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について不動産鑑定士に求める場合の補足資料として示されたものです。

先の「鑑定評価書参考様式」は、これだけで不動産鑑定評価基準等に準拠した様式

であり、標準宅地に係る不動産鑑定評価の成果品ですが、これとは別に補足資料として、必要に応じて不動産鑑定士から徴するなど、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と考えられます。

「価格算定補足資料」の実務上の活用例は次のとおりです。

- ① 市町村独自の宅地鑑定評価書様式を作成する場合の参考資料。
- ② すでに成果品として納品されている「鑑定評価書参考様式」による宅地鑑定評価書の記載内容に疑義が生じた場合等、当該評価対象地の鑑定評価を担当した不動産鑑定士に評価内容等を問い合わせる場合の参考資料。

(4) 鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)

標準宅地の適正な時価評定は、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、固定資産税評価と不動産鑑定評価との整合性に十分留意した鑑定評価価格の活用が求められます。

不動産鑑定士から正式な鑑定評価書を徴する前に、当該一覧表を求め点検を実施することにより、固定資産税評価と不動産鑑定評価との整合を図る必要があります。

(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様式です。

2. 参考様式の特徴

「鑑定評価書参考様式」では、標準宅地自体の価格を直接求めるのではなく、まずは、不動産鑑定士が設定した画地（標準的画地）について鑑定評価手法を適用して価格（1平方メートル当たり標準価格）を求め、標準的画地と評価対象地である対象標準宅地間の要因格差率を乗じることにより標準宅地の鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）を決定する様式となっています。

したがって「鑑定評価書参考様式」では、標準価格及び鑑定評価額の2つの価格が求められることとなりますが、これは、取引事例比較法における直接比準及び収益還元法における直接法を採用している地価公示の評価方法とは異なる様式です。

(1) 宅地の評価方法と活用すべき鑑定評価価格等

固定資産税評価の手順における標準宅地の適正な時価の評定において不動産鑑定評価が活用されますが、標準宅地の適正な時価評定において活用される価格は、固定資産税の宅地評価の方法により異なります。

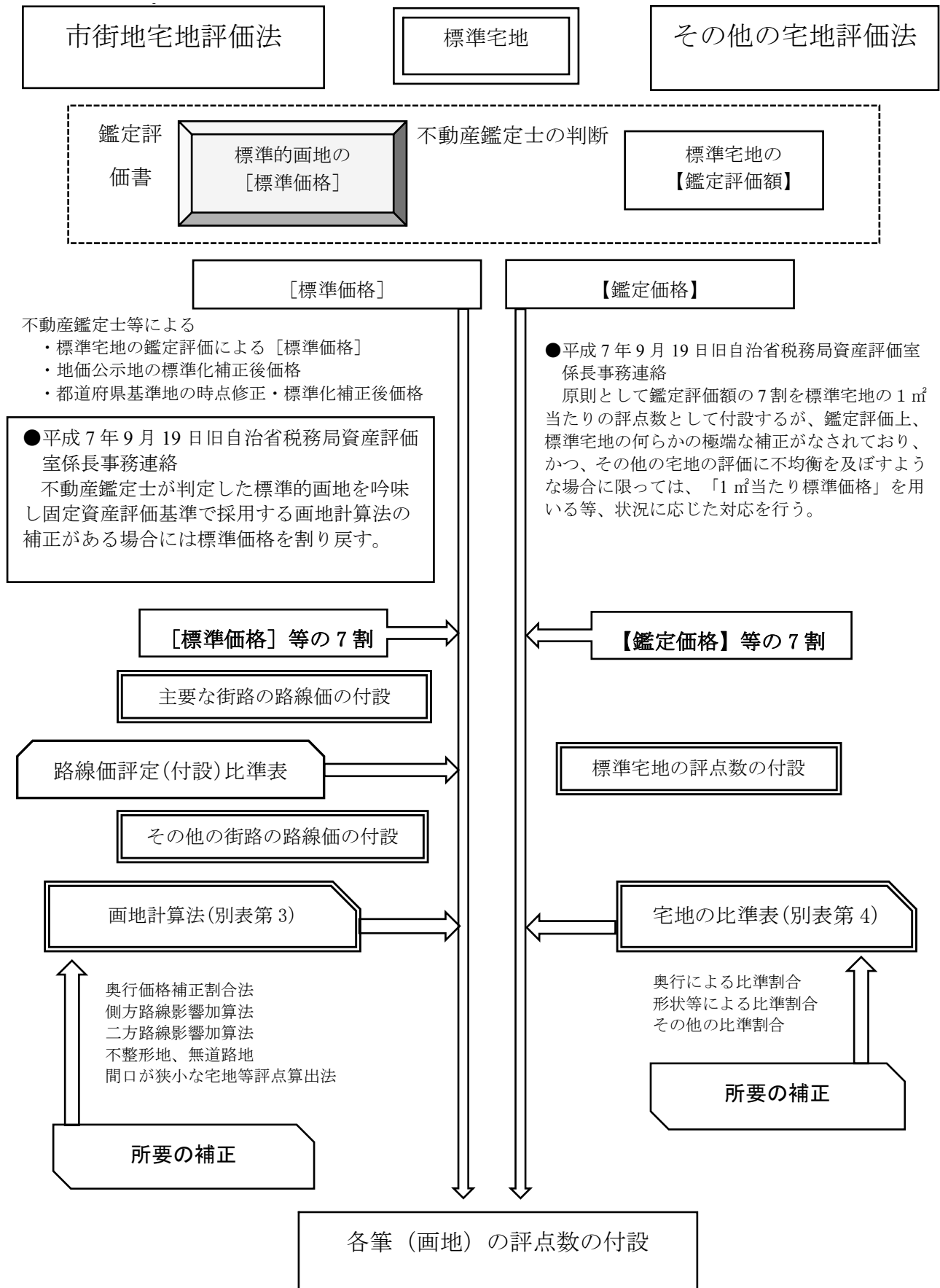
実務的な活用方法については「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」（平成4年8月20日付 旧自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡）・「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」（平成7年9月19日付 旧自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡）・「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たりの標準価格』の取扱いに関する留意事項について」（令和2年7月22日付 総務省資産評価室土地第一係長事務連絡）において示されています。

固定資産の宅地の評価方法に区分して整理すると以下のとおりとなり、宅地の評価方法によって活用すべき不動産鑑定評価の価格等が異なることに留意する必要があります。

表 固定資産税評価において活用する鑑定評価価格等

評価方法	活用すべき鑑定評価価格等	評価の前提となる画地等	鑑定評価価格等の取扱い
市街地宅地 評価法 (路線価方式)	1平方メートル当たり 標準価格	標準的画地 (不動産鑑定士 等が判定する 評価上の画地)	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、標準価格を適用を受ける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。
その他の宅地 評価法 (標準地比準 方式)	鑑定評価額 (1平方メートル当たり 価格)	標準宅地 (評価対象地)	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、標準価格を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。

図 固定資産税の土地評価における不動産鑑定評価の活用



(2)標準的画地、標準価格及び標準宅地の鑑定評価額

標準宅地の鑑定評価は、次の手順で行います。

- (1) 基本的事項の確定、処理計画の策定を行った後、
- (2) 対象不動産である標準宅地の確認を行い、
- (3) 必要な資料を収集し、地域分析を行うことによって近隣地域、類似地域及び同一需給圏を判定し、
- (4) 個別的要因が標準的な土地を標準的画地として設定して、
- (5) 鑑定評価の各手法によって求めた試算価格を調整して標準価格を査定し、
- (6) 個別分析によって査定した要因格差率（個性率）を標準価格に乗じて、
- (7) 標準宅地の鑑定評価額を決定し、
- (8) 鑑定評価報告書を作成し、鑑定評価書を発行する。

こうした一連の手順のなかで、標準的画地の設定と標準価格の査定は重要な判断事項となります。標準価格は標準的画地の価格を示すものです。

①標準的画地と標準価格

標準的画地

標準的画地は、近隣地域において個別的要因が標準的な土地、いいかえれば、最も普遍的な価格形成要因を具備した土地であり、そうした土地が実際に存在する場合もあれば、存在しない場合もあります。

一般の鑑定評価において、土地価格を求める場合、標準的画地を設定して標準価格を求める方法は広く行われていますが、対象不動産の状況によっては標準的画地を設定せず、取引事例比較法においては取引事例地と対象地を直接比較することによって比準価格を求める方法（直接比準）も採用されることがあります。また、収益還元法の適用も対象地そのものにおいて賃貸を想定して収益価格を求める方法が採用される場合が一般的です。特に、市場価値が収益価格を中心として動いている地域では、個々の不動産が有する個別性を反映した収益性が重要となるためです。

標準価格

標準価格は標準的画地の価格を示します。

市街地宅地評価法では鑑定評価価格の活用にあたっては、標準的画地の価格である「1平方メートル当たり標準価格」を活用することになります。

これは、市街地宅地評価法における鑑定評価価格等の活用が主要な街路の路線価を付設することにより、不整形等のいわゆる画地条件に関する個別的要因は画地計算法において考慮するため、標準宅地固有の個別的要因を織り込まない価格を採用する必要があるためです。

②標準宅地と鑑定評価額

標準宅地は固定資産税評価の手順において選定される宅地であり、鑑定評価の評価対象地となります。標準宅地そのものの価格が鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）です。

その他の宅地評価法では、原則、標準宅地の鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）を活用することになります。

この理由としては、その他の宅地評価法が各筆（画地）の評点数を求めるにあたり、標準宅地の単位当たり評点数に宅地の比準表（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じて求める方法であることから、標準宅地の適正な時価の評定では、標準宅地そのものの価格である鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）を活用することにあります。

③標準的画地と標準宅地との相違

鑑定評価における標準的画地についてまとめると以下のとおりです。

標準的画地とは……

- A) 標準的画地は「標準的な宅地」
- B) 標準的画地は、近隣地域において、個別的要因が標準的な土地として設定。
- C) 標準的画地として設定した画地は、実際に存在する場合もあれば、存在しない場合もある。
- D) 標準的画地の単位当たりの価格が、標準価格。

標準宅地とは……

- E) 標準宅地は鑑定評価の対象地であり、標準的画地とイコールではない。

F) 標準宅地の鑑定評価額は標準的画地の価格ではない。

評価手法は……

- G) 一般の鑑定評価において土地価格を求める場合、標準的画地を設定して標準価格を求める方法は広く行われているが、対象不動産の状況によっては標準的画地を設定せず、取引事例比較法においては取引事例地と対象地を直接比較して比準価格を求める方法（直接比準）も採用されることがある。
- H) 標準宅地の鑑定評価においては、標準的画地において賃貸を想定して収益還元法を適用するが、地価公示の鑑定評価においては対象地において賃貸を想定して収益還元法を適用する方法となっている。

図 標準宅地と標準的画地の関係

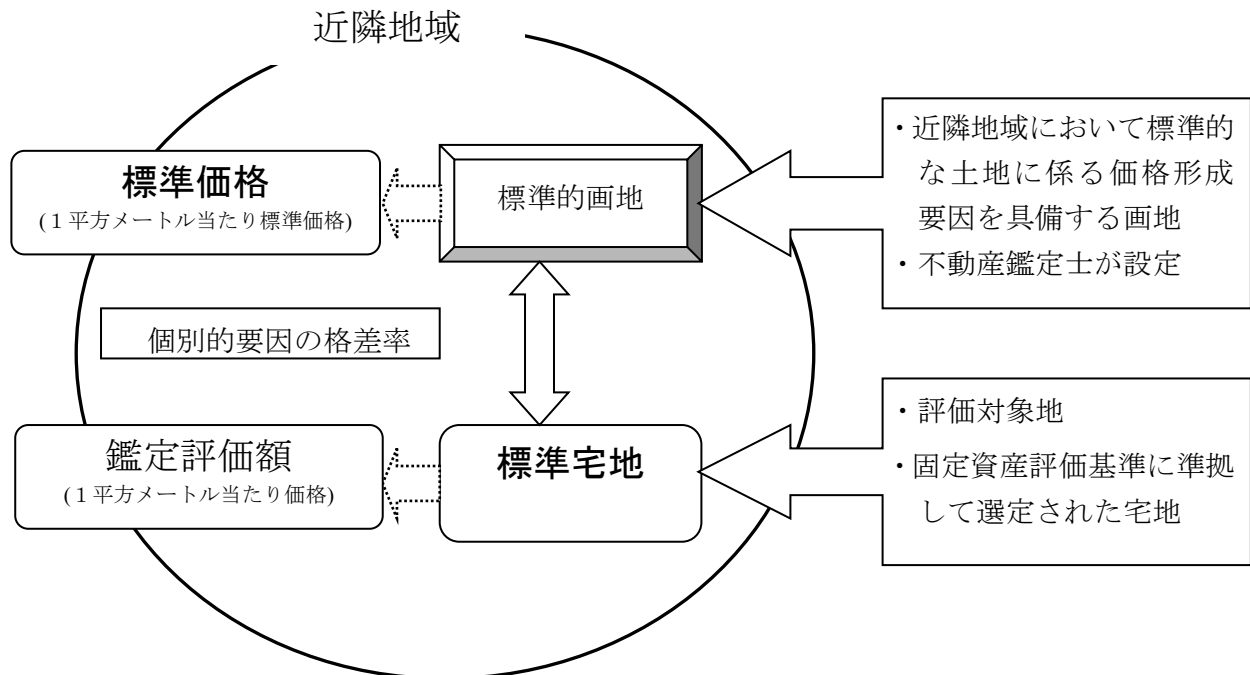
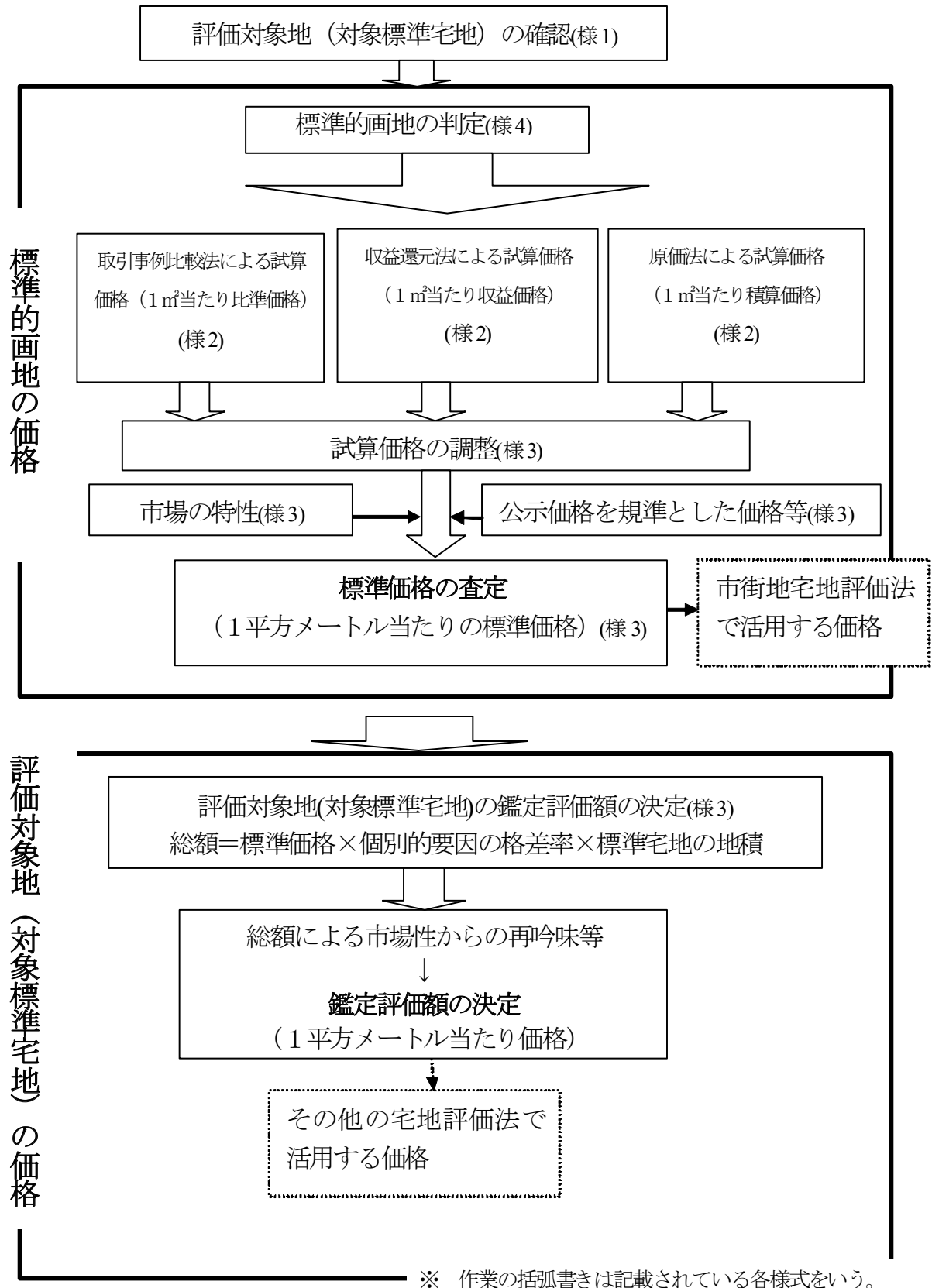


図 「鑑定評価書参考様式」における鑑定評価価格の決定プロセス



(3) 鑑定評価書の開示について

鑑定評価書の開示については、「市街地宅地評価法」の路線価や「その他の宅地評価法」の標準宅地の単位当たり評価額を求める基礎となるため、路線価等の公開が法定化された趣旨からも、所有者名以外は開示して差し支えないものとされています（平成14年9月18日付け総務省自治税務局固定資産税課長「固定資産税の情報開示に関する留意事項等について『通知』」）。

ただし、取引事例比較法等における事例地について、開示により地点が特定されるおそれがある場合には、所在地番、地積等を非開示とするなど必要な措置を講じることとされており、不動産鑑定士の印影※についても悪用等の防止のためマスキングを行っている市町村が多いものと思われます。

※鑑定評価書への押印について

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により、国民の負担の軽減及び利便性の向上に資するため、不動産の鑑定評価に関する法律等の改正法が令和3年9月1日に施行され、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価書への押印が廃止となりました。（署名は引き続き存続）

なお、施行後、署名に加え、押印がある場合でも、その鑑定評価書は有効とされています。

第3章 様式1《基本的事項及び鑑定評価額等》の見方

様式1には、鑑定評価の前提となる基本的な事項と最終結論である鑑定評価額等が記載されます。

1. 基本的事項

不動産の鑑定評価を行うにあたっては、まず「基本的事項」として、対象不動産、価格時点及び価格の種類を確定する必要があります。

(1) 価格時点

価格形成要因は、時の経過により変動するものですので、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当します。

価格時点とは、不動産の価格の判定の基準日であり、固定資産税の標準宅地に係る不動産鑑定評価書においては、価格調査基準日である令和5年1月1日が価格時点ということになります（令和6年度評価替えの場合）。

① 固定資産税評価における価格調査基準日

賦課期日

固定資産税評価における価格調査基準日とは、評価替え作業において、価格の把握を行うための実務作業上の基準日のことをいい、固定資産評価基準第1章（土地）第12節（経過措置）一において、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日を価格把握の基準日としています。

本来、地方税法第359条において、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日と規定されています。また同法第349条第1項において賦課期日に所在する土地に対して課する固定資産税の課税標準は、基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳に登録されたものをいうと規定されています。

したがって、令和6年度の土地に係る課税標準としての価格は、賦課期日である令和6年1月1日時点の価格ということになります。

価格調査基準日

一方、土地の評価は全国で約1億8千万筆にもものぼる膨大な量を、固定資産評価基準に基づいて評価する必要があるため相当の長期間を要します。

その一方で地方税法第410条において市町村長はこれらの一連の評価事務手続を経た上で3月31日までに価格を決定し、土地課税台帳等に登録しなければならないとされ、評価替えに当たっては、実務上、賦課期日から評価事務に要する期間をさかのぼった時点を経済把握の基準日として評価せざるを得ないことから、地方税法が委任する固定資産評価基準において「価格調査基準日」が定められたものです。

したがって、令和6年度評価替えにおける価格調査基準日は令和5年1月1日ということになります。

② 不動産鑑定評価における価格時点

鑑定評価基準の規定

的確な不動産の鑑定評価を行うにあたっては、対象不動産、価格時点及び価格の種類の基本的事項を確定する必要があります。

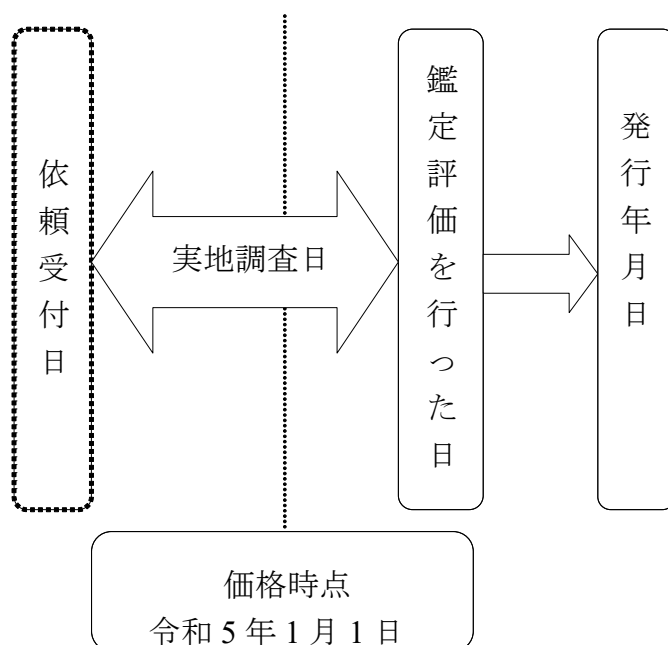
価格時点とは不動産鑑定評価基準において「価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。」とし、「不動産の鑑定評価を行うにあたっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要があり、この日を価格時点という。」とされています。

したがって価格時点とは、不動産の価格の判定の基準日、すなわち鑑定評価額決定の基準日のことをいい、鑑定評価を行った年月日を基準として現在時点（現在の評価）、過去時点（過去の評価）及び将来時点（将来の評価）に分けられます。

価格時点と価格調査基準日

上記のとおり、固定資産評価基準第1章（土地）第12節（経過措置）一において、標準宅地の適正な時価を求める際には、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日を価格把握の基準日とされていることから、令和6年度評価替えでは、価格調査基準日である令和5年1月1日を価格時点として鑑定評価を行うことになります。

なお、鑑定評価の基本的事項の1つである価格時点については、標準宅地の鑑定評価書様式1に記載されますが、様式1には価格時点のほかに、鑑定評価を行った日、実地調査日、発行年月日の4つの日付の記載があります。各日付を時系列に並べてみると次のようになります。



③ 価格調査基準日と下落修正時点について

価格調査基準日は、固定資産税評価実務上の基準日であり、価格調査基準日を価格時点として標準宅地の鑑定評価を行っています。価格調査基準日以降、地価下落が認められる地域では、固定資産評価基準第1章第12節二で一定の広がりをもった地区を単位に簡易な方法で、評価額を修正できるとされています。

下落修正にあたっては、地価が上昇している地域においては修正を行わないことからも、下落修正をもって価格調査基準日を変更するものではないとされています。

(2) 鑑定評価の依頼目的

鑑定評価の依頼目的欄には、「固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料」とするための不動産鑑定評価である旨が記載されます。

依頼目的を明記するのは、価格の種類との関係を明らかにするためです。

(3) 不動産の種別・類型

固定資産税の標準宅地はすべて宅地なので、対象不動産の種別は宅地となります。

標準宅地は地域の標準的な利用方法に従って利用されている土地が多いため、建物の敷地として利用されている場合がほとんどですが、ここでは建物があってもないものとして、また借地権や地上権等の使用収益を制約する権利が付着していたとしてもそれらが付着していないものとして、つまり「更地として」の評価を行います。

このため、不動産の種別・類型欄には「更地として」と書くことになります。

(4) 価格の種類

鑑定評価の依頼目的が「固定資産税標準宅地の評価額算定の基礎資料」である場合には、価格の種類は「正常価格」を求めるべきであるとされていますので、価格の種類は「正常価格」となります。

① 不動産鑑定評価における「正常価格」

固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価で求める価格は「正常価格」です。正常価格とは、鑑定評価基準では「市場性を有する不動産について、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」とされています。

【鑑定評価基準における「合理的な市場」】

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とは、以下の条件を満たす市場である。

- ① 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。
 - ・ 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと
 - ・ 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること
 - ・ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること
 - ・ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと
 - ・ 買主が通常の資金調達能力を有していること
- ② 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと
- ③ 対象不動産が相当の期間市場に公開されていること

② 固定資産税土地評価における「適正な時価」

地方税法第341条第5項において、固定資産税の価格とは、「適正な時価」と規定されています。

この「適正な時価」とは、正常な条件の下における取引価格、すなわち正常売買価格をいい、現実の取引価格のうち、正常でない部分（不正常要素）について、これを除去して得られる価格をいいます。

③ 「正常価格」と「適正な時価」

公的評価の均衡化・適正化

平成6年度評価替えより、宅地の評価においては、地価公示価格の7割程度を目途として評価の均衡化・適正化をはかることとなり、宅地評価の基本となる標準宅地の評価にあたっては、地価公示価格及びこれを補完するものとして都道府県地価調査価格と不動産鑑定士等による鑑定評価価格を活用することとしています。

「正常価格」と「適正な時価」の条件

ここで不動産鑑定評価における「正常価格」と固定資産における土地評価の「適正な時価」の検討を行うにあたっては以下の点が重要となります。

- a. 固定資産の土地評価において、「適正な時価」を求める前提である正常な条件
…… 不動産鑑定評価における「正常価格」を求める前提条件である「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件」と同意義です。
- b. 両者には評価方法に相違があるが、求める価格の概念には相違がないこと。

売買価額基準方式と鑑定評価の3手法

固定資産税評価は、売買価額基準方式を評価方法の原則としているのに対して、不動産鑑定評価における正常価格を求める際には、売買価額基準方式に対応する取引事例比較法のみならず、収益還元法及び原価法を適用し、各手法で求めた試算価格を調整し評価額を決定していくことになります。

示される価格の共通性

鑑定評価は3手法をもって合理的な市場で形成される価格を求めるものですから、鑑定評価額と、正常売買価格たる固定資産評価額の概念は同じです。つまり、

両者に価格概念としての差異はなく、売買実例価額方式を採用する固定資産税評価（大量評価）と原価法、取引事例比較法及び収益還元法を併用する不動産鑑定評価（個別評価）との間には評価方法の違いがあるのみです。

(5) 評価条件

鑑定評価基準での規定

評価条件には、対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件があります。

対象確定条件は、対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件で、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件です。

地域要因又は個別的要因についての想定上の条件は、対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について設定する想定上の条件です。

調査範囲等条件は、不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件として設定するものです。

① 対象確定条件

鑑定評価基準での規定

対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件といいます。対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件です。

独立鑑定評価

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、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を独立鑑定評価といいます。

固定資産税の土地評価における標準宅地は、通常、建物等の敷地です。このため、標準宅地の鑑定評価においては、「現況は建物・構築物の敷地であるが、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」という対象確定条件を付し、類型は「更地として」となります。例えば、標準宅地が借地権付き建物の敷地である場合、借地権及び建物がない状態で評価を行うことを意味します。

未竣工建物等鑑定評価

造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む。）が完了していない建物について、当該工事の完了を前提として鑑定評価の対象とすることを未竣工建物等鑑定評価といいます。

未竣工建物等鑑定評価を行う場合は、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等を収集しなければならず、さらに、当該未竣工建物等に係る法令上必要な許認可等が取得され、発注者の資金調達能力等の観点から工事完了の実現性が高いと判断されなければならないものとされています。

未竣工建物等鑑定評価は、地方税法第343条第7項により、土地区画整理事業の施行区域において仮換地等に課税することが見込まれる場合で、鑑定評価の価格時点においては未だ造成工事が完了していないときなどに活用することが考えられます。

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合があります。

この場合には、設定する想定上の条件が鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければなりません。一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られます。

③ 調査範囲等条件

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件を設定することができます。

ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限られます。

④ 合意前提

条件設定をする場合、不動産鑑定士等と依頼者との間で当該条件設定に係る鑑定評価依頼契約上の合意がなくてはならないとされています。

また、条件設定が妥当ではないと認められる場合には、不動産鑑定士等は依頼者に説明の上、妥当な条件に改定しなければならないとされています。

(6) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係

価格の種類には、正常価格のほか、限定価格、特定価格及び特殊価格がありますが、鑑定評価の依頼目的及び条件との関係において、価格の種類の選択が正しくなされていることの確認として、次のような記述が求められています。

「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。」

(7) 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

関与不動産鑑定士とは、当該鑑定評価に関与するすべての不動産鑑定士をいい、関与不動産鑑定業者とは関与不動産鑑定士の所属する不動産鑑定業者のことをいいます。

ここでは、以下の事項について明らかにしなければならない、とされています。

ア 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者について、対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容を明らかにしなければなりません。

イ 依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容を明らかにしなければなりません。

ウ 提出先等と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との関係

提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無並びにその内容（提出先等が未定の場合又は明らかとならない場合における当該提出先等については、その旨）を明らかにしなければならない。

(8) 鑑定評価を行った日

鑑定評価を行った日とは、いわゆる評価時点のことですが、これは鑑定評価の手順を完了した日、すなわち鑑定評価報告書が完成し、これに鑑定評価額が表示された日と考えられています。

これを記載する趣旨は、価格時点と評価時点との間隔の如何が資料収集の可能性、価格形成要因の分析の正確度等に影響を及ぼし、鑑定評価額とも関係してくる場合があるからです。

(9) 評価対象不動産の確認

対象不動産の物的確認及び権利の態様の確認について、確認資料と照合した結果を明確に記載しなければなりません

また、後日対象不動産の現況把握に疑義が生ずる場合があることを考慮して、以下の事項を合わせて記載しなければなりません。

- ・ 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

2. 鑑定評価額等

(1) 標準宅地番号

標準宅地番号は原則として市町村から指示された番号を記載することになります。

(2) 所在及び地番

対象不動産を特定するものとして、土地についてはその所在及び地番が必ず記載されることになります。

(3) 住居表示

住居表示が実施されている地域については、住居表示も併記することになります。

(4) 1平方メートル当たり標準価格

これは固定資産税の標準宅地の鑑定評価書に特有の記載項目になります。通常の見定評価書には該当項目が無い場合もあります。

対象不動産が市街地宅地評価法の適用されている状況類似地域の標準宅地である場合には、この価格の7割を目途として主要な街路の路線価が付設されることとなります。

(5) 鑑定評価額

鑑定評価書の結論部分で、鑑定評価書で最も重要な部分の一つです。

ただし、固定資産税の標準宅地の鑑定評価書の場合には、1平方メートル当たり標準価格の方がよく利用されることとなります。

3. 様式1における留意点

様式1に関する点検通知の内容は次表のとおりで、ここでは、必要に応じて評価替え年度を修正し、適宜コメントを加えています。

表 様式1における留意点

項目	内容
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。 契約期間内のものか。
不動産鑑定業者の住所・名称	不動産鑑定業者の住所・名称の記載があるか。
不動産の種別・類型	「更地として」となっているか。 (但し、標準宅地が更地を選定している場合には「更地」)
価格の種類	「正常価格」となっているか。
評価条件	市町村において想定上の条件や調査範囲等条件を設定している場合においては、当該条件が考慮されているか。 不動産鑑定士が設定している場合には、その条件が妥当であるか。

項目	内容
関与不動産鑑定士及び 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(3月下旬)より後の日となる。)
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。

第4章 様式2《標準宅地価格評価の内訳(その1)》の見方

様式2では、取引事例比較法、収益還元法及び原価法の価格を求める3手法の適用結果が記載されます。

鑑定評価の手法の適用に当たっては、鑑定評価の手法を当該案件に即して適切に適用すべきです。この場合、地域分析及び個別分析により把握した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の手法を適用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により複数の鑑定評価の手法の適用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するように努めるべきとされています。

1. 取引事例比較法

(1) 取引事例比較法の意義

不動産鑑定評価基準での定義

取引事例比較法について不動産鑑定評価基準では、「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である」とされています。

さらに「近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である」とされ、この手法を適用して求められた試算価格を比準価格と定義しています。

様式2での記載

標準宅地に係る鑑定評価書の様式2は、不動産鑑定評価基準の定義にしたがって構成されています。すなわち規範性のある適切な事例の選択し、これらに係る取引価格に事情補正及び時点修正を行った上で、地域要因の比較を行って求めた価格を調整し、**標準的画地に係る比準価格**を求める手順となっています。

<様式2における取引事例比較法の記載欄>

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									

売買価額基準方式

固定資産評価基準における土地評価は売買価額基準方式が基本です。

売買価額基準方式とは売買のあった土地のうち同類型の土地と評価対象地とについて、その価格形成要因や時点等を比較衡量して評価対象地の適正な時価を求める評価方法であることから、鑑定評価における取引事例比較法と同じ評価手法であると解されます。

(2) 事例の収集及び選択等

取引事例比較法によって求められる比準価格は、選択された取引事例に係る取引価格を価格判定の基礎とするため、多数の事例の収集と事例の選択の適否が比準価格の精度に大きく影響することとなります。したがって事例の収集及び選択は慎重に行う必要があります。

① 収集事例の分析

豊富に収集された取引事例の分析検討は、個別の取引に内在する特殊な事情を排除し、時点修正率を把握し、及び価格形成要因の対象不動産の価格への影響の程度を知る上で欠くことのできないものです。

特に取引事例は、不動産の利用目的、不動産に関する価値観の多様性、取引の動機による売主及び買主の取引事情等により各々の取引について考慮されるべき視点が異なってきます。

したがって、収集した取引事例の分析検討にあたっては、取引事例に係る取引

事情を始め取引当事者の属性及び取引価格水準の変動の推移を慎重に分析検討しなければならないとされています。

② 土地建物の取引事例から事例地の価格を求める「配分法」

標準宅地に係る鑑定評価では更地の価格を求めることから、建物及びその敷地のような複合不動産の取引事例については、配分法を適用して取引事例地の価格を求めることになります。

配分法とは、「取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格の割合が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求める」方法のことをいいます。

(3) 事情補正および時点修正

不動産鑑定評価基準においては「取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときは、適正な補正を行い、取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、当該事例の価格を価格時点の価格に修正しなければならない。」と定められています。

① 事情補正

取引事例はその取引等の事情が正常なものか又は正常なものに補正することが出来るものでなくてはなりません。

正常な事情の下で成立した取引事例等は、鑑定評価に当たって指標となりうるものです。また、取引事例に係る取引等が特殊な事情を含むものであっても、投機的なものでなく、適切に事情補正を行えば、事例としての規範性を持ち得ることになります。

事情補正の求め方

事情補正の必要性の有無及び程度の判定に当たっては、多数の取引事例等を総合的に比較対照の上、検討されるべきものであり、事情補正を要すると判定したときは、取引が行われた市場における客観的な価格水準等を考慮して適切に補正を行うことになります。

事情補正は、固定資産税評価における売買価額基準方式で正常売買価格を求めるにあたって現実の売買事例価額から不正常的な要素に基づく価額を除去する考え方と同じです。

② 時点修正

取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準に変動があると認められる場合には、当該取引事例の価格を価格時点の価格に修正しなければなりません。時点修正に当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正する必要があります。

時点修正の求め方

時点修正を行うに当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正する必要があります。

時点修正率は、価格時点以前に発生した多数の取引事例について時系列的な分析を行い、さらに国民所得の動向、財政事情及び金融情勢、公共投資の動向、建築着工の動向、不動産取引の推移等の社会的及び経済的要因の変化、土地利用の規制、税制等の行政的要因の変化等の一般的要因の動向を総合的に勘案して求めるべきであるとされています。

さらに、時点修正率の査定に当たっては、地価公示、都道府県地価調査等の資料を活用するとともに、適切な取引事例が乏しい場合には、売り希望価格、買い希望価格等の動向及び市場の需給の動向等に関する諸資料を参考として用いることができるものとされています。

③ 建付減価の補正

取引事例地に建付減価が生じていると認められる場合に建付減価の補正を行います。例えば、建物が土地の最有効使用の状態になく、その建物を取り除くことが適当である場合において、除去費用を土地の買い手が負担するという条件のときには、更地に比し、その費用相当額の減価が生じることがあります。

(4) 地域要因の比較及び事例地の個別的要因の標準化補正

① 不動産鑑定評価基準での定義

地域要因の比較(原則)

「取引価格は、取引事例に係る不動産の存する用途的地域の地域要因及び当該不動産の個別的要因を反映しているものであるから、取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域等に存するもの又は同一需給圏内の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域との地域要因の比較及び対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を、取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする」

地域要因の比較(代替的な方法)

「地域要因及び個別的要因の比較については、それぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を設定して行う方法がある」

② 様式2での取扱い

標準宅地に係る鑑定評価書参考様式は、標準宅地自体の価格を直接求めるのではなく、不動産鑑定士が設定した標準的画地について鑑定評価手法を適用して標準価格を求め、次に個別分析で査定し標準的画地と標準宅地間の要因格差率を乗じることにより標準宅地の鑑定評価額を決定する様式となっています。

③ 様式2の取引事例比較法の特徴

これは、取引事例に係る不動産（以下「事例地」という）及び対象不動産（以下「標準宅地」という）のそれぞれの地域における個別的要因が標準的な土地を

設定して行う方法によるものです。

ここでいう標準宅地の存する地域における個別的要因が標準的な土地とは近隣地域における標準的画地のことをいいます。また、事例地の存する地域における個別的要因が標準的な土地とは、事例地の属する地域内において、土地の利用状況、規模、形状等が中庸なものである標準的使用の土地のことをいい、標準宅地の場合の近隣地域における標準的画地と同様です。

したがって、参考様式における取引事例比較法の特徴として以下の点があげられます。

- ・当該手法を適用して求める比準価格は「標準的画地」に係る試算価格であること。
- ・事例地が存する地域における個別的要因が標準的な土地を設定していることから、取引事例に係る標準化補正がなされていること。

以下、参考様式に従って、事例地が同一需給圏内の類似地域等に存するものである場合と対象不動産が存する近隣地域に存する場合とに分けて、作業手順について解説します。

① 事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合

個別的要因の標準化補正

事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合は、当該地域における標準的な土地を設定し、事例地と設定した標準的な土地との間における個別的要因の格差比較を行い、事例地を当該地域の標準的な土地に合致したものに補正します。この作業を事例地の個別的要因の標準化補正といいます。

地域要因の比較

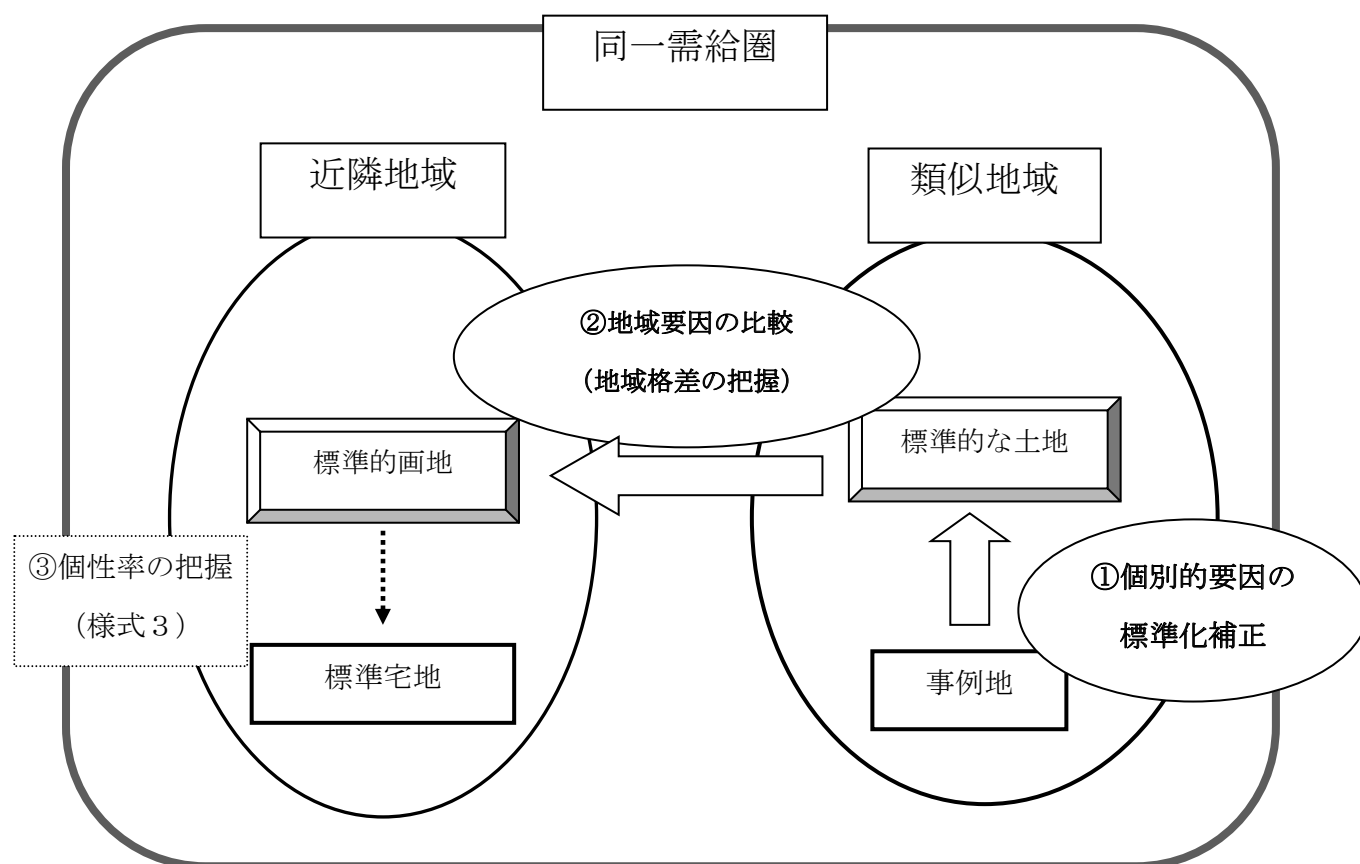
次に当該地域における標準的な土地と標準宅地の存する近隣地域における標準的画地に係る地域要因の比較を行い地域格差を求めます。

標準的画地の比準価格

この作業手順を各事例地について適用し、求められた各価格について調整を行った上で、標準的画地の比準価格を求めることになります。

図 取引事例との比較

事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合の比較手順



② 事例地が標準宅地の存する近隣地域に存する場合

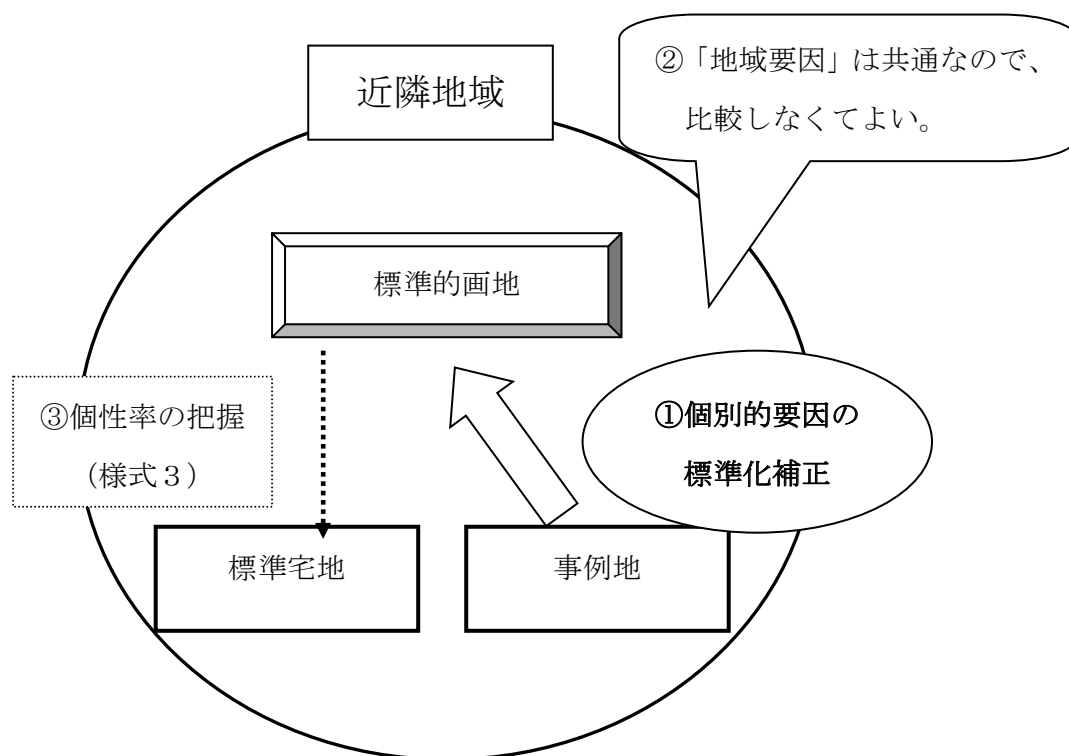
個別的要因の標準化補正

事例地が標準宅地の存する近隣地域に存する場合においては、事例地と標準的画地間において個別的要因の標準化補正を行います。この標準化補正の結果、事例地は標準的画地に合致したものに補正されたことになるため、事例地が同一需給圏内の類似地域等に存する場合と異なり地域要因比較は必要ありません。

したがって、近隣地域に存する取引事例は規範性があるものとされ、事例の収集にあたっては、まず、標準宅地が存する近隣地域に存する取引事例から収集していくことになります。

図 取引事例との比較

事例地が標準宅地の存する近隣地域に存する場合の比較手順



(5) 比準価格

「鑑定評価書参考様式」では取引事例から求められた3つの「比準した価格」について、取引事例の選択の適否及び要因比較の分析結果を踏まえ、1㎡当たり比準価格を決定します。

2. 収益還元法

(1) 収益還元法の意義

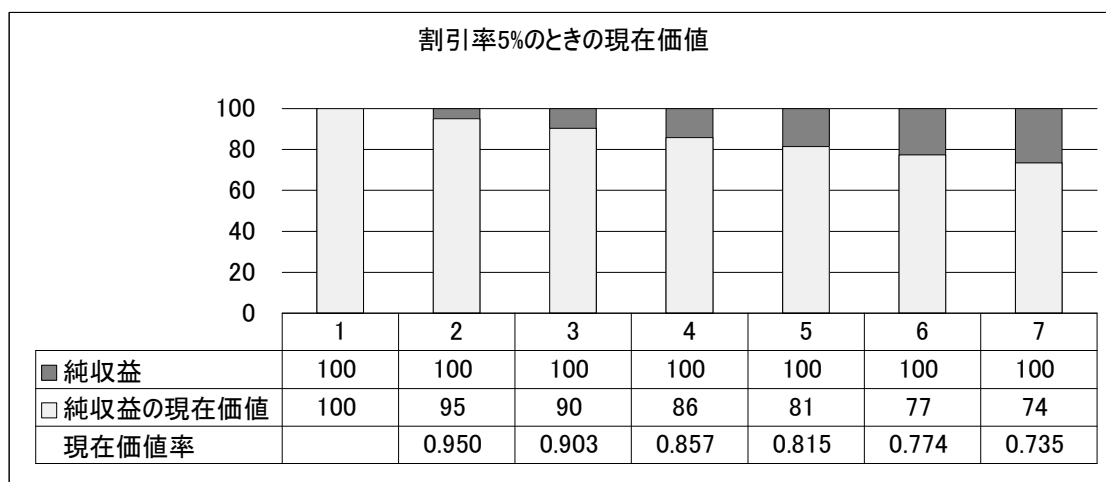
収益還元法とは

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法（この手法による試算価格を収益価格という）です。

収益還元法の考え方

《ある土地に店舗等の建物を建てて賃貸するケース》

- ◆ 収入面では家賃が入ってきますが、一方建物を賃貸するための修繕費や公租公課等の費用もかかることになります。
- ◆ この家賃から費用を差し引いたものが純収益であり、通常年間ベースで把握します。
- ◆ この純収益は、現在から将来にかけて毎年継続的に発生します。
- ◆ 収益還元法では、このような将来にわたって発生する純収益の現在時点における価値の合計を、その不動産（土地と建物）の価値と考えます。
- ◆ 現在価値の合計にあたって、現在の100万円と10年後の100万円とでは価値が違うので、10年後の100万円は、運用益等を考慮し、割引いて現在価値に戻さなければなりません。
- ◆ このように永久に每期入ってくる純収益を合計するという無限等比級数を式に置き換えると「単年度の純収益÷割引利回り」という式になります。



- ◆ 現在価値 = $100 + 95 + 90 + 86 + 81 + 77 + 74 + \dots = 100 \div 5\% = 2,000$

(2) 収益還元法の適用について

① 土地残余法

標準宅地の鑑定評価において求める価格は更地としての価格ですから、土地のみの価格を求めることになります。しかしながら、土地はそれ自体で収益を考えるのではなく建物と共に複合的に利用されることが最も収益を生むものと考えられますので、純収益の査定は、土地と建物一体としての純収益を求めてから建物に帰属する純収益を控除して、土地のみに帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元し収益価格を求めることになります。この手法を土地残余法といいます。

② 建物に帰属する純収益

控除する建物に帰属する純収益は、建物の初期投資額に元利逓増償還率（一定率で変動する建物に帰属する純収益の総和が建物の初期投資額と等しくなるような建物の初期投資額に対する利率）を乗じて求めます。

③ 未収入期間

純収益を考えるとときに、最有効使用の建物を建築している間は収入が得られませんので、その期間分の修正を未収入期間修正率という形で設定し、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求めることとしています。

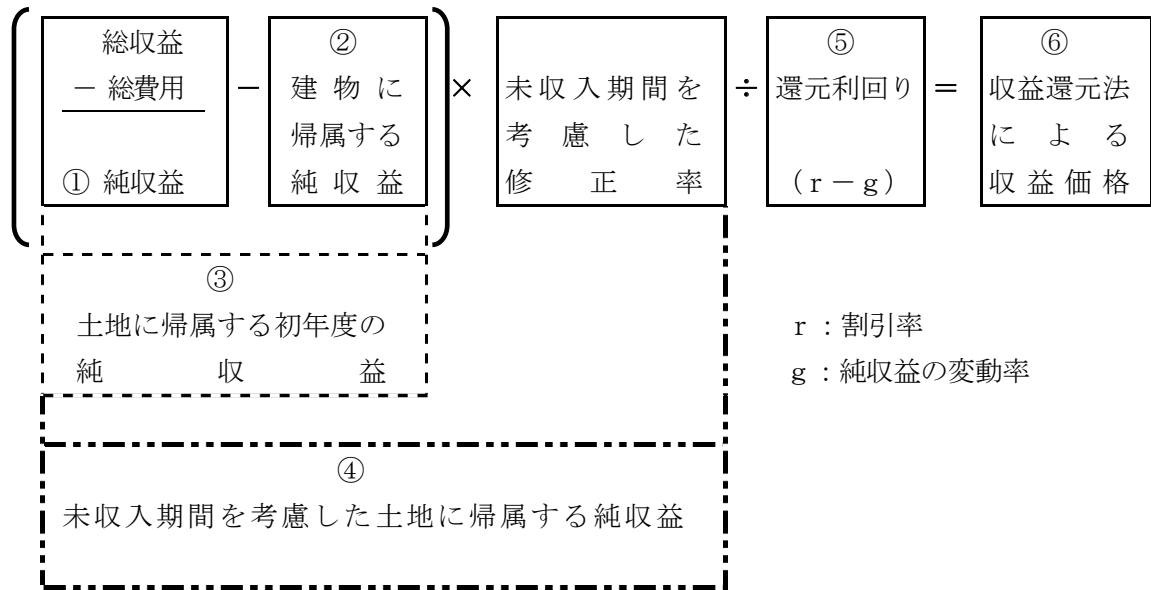
④ 還元利回り

還元利回りは、純収益が永続的に得られる場合で、かつ純収益が一定の趨勢を有すると想定される場合には、還元利回りを割引率（ r ）と純収益の変動率（ g ）とを考慮して査定しています。

ここでいう純収益の変動率とは、簡単にいえば未来永劫という長期的に考えた場合に賃料が上昇する期待率といえます。

この方法は、標準宅地に係る鑑定評価書の参考様式及び地価公示等の公的評価において収益価格の試算に適用されています。

フロー図



(3)「鑑定評価書参考様式」における収益還元法

「鑑定評価書参考様式」では、**標準的画地**に最有効使用の建物を建築して賃貸することを想定し、純収益を査定する方法（直接法）を採用しています。

① 直接法

「直接法」は、対象不動産からの総収益及びこれに係る総費用を直接的に把握して純収益を査定する方法です。

標準宅地の鑑定評価と地価公示での「直接法」の違い

固定資産税の標準宅地の鑑定評価では、前述のとおり標準的画地に最有効使用の建物を建築して賃貸することを想定し、純収益を査定する方法（直接法）を採用しています。

地価公示等でも同様に直接法が採用されていますが、固定資産税の標準宅地の鑑定評価とは異なり、対象不動産に対して適用する方法となっています。

このように、固定資産税の標準宅地の鑑定評価と地価公示等の鑑定評価では、収益還元法の適用において、対象不動産に適用するのか、または標準的画地に適用するかで異なっています。

② 間接法

「間接法」は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等に存する類似の不動産等の純収益を地域要因及び個別的要因から比較検討し、標準的画地の純収益を比準して査定する方法です。

収益還元法を適用する場合に採用する純収益は、不動産について得られる純収益について直接的に求めることが望ましいため、平成24基準年度に総務省から示された標準宅地の鑑定評価の参考様式では、間接法の欄が削除され、直接法のための適用となっています。

③ 収益還元法適用上の留意点

収益還元法は、収益用不動産を前提として適用しているものなので、賃貸アパート等が建築可能な住宅地域であれば、収益性からのアプローチは有効です。

しかし、不動産取引市場において収益性よりも快適性が重視され、あるいは、建築協定等により賃貸用共同住宅の建築が困難な戸建住宅地域では、収益還元法の適用が

困難な場合もあります。

図 様式2における収益還元法の記載欄

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)
					($\alpha =$)	($r =$) ($g =$)	
(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(m ²)	(27) 1 m ² 当たり収益価格 (24) ÷ (26) (円/m ²)

総収益

対象不動産が更地であるものとして、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建設を想定し、当該土地及び建物等からなる複合不動産が生み出すであろう総収益を適正に求めます。一般に賃貸用建物にあっては、実際支払賃料に、預り金的性格を有する保証金等の運用益、賃料の前払的性格を有する権利金等の運用益及び償却額、並びに駐車場使用料等のその他収入を加えたものが総収益となります。

総費用

総費用は、総収益に対応した費用として、維持管理費（維持費・管理費・修繕費等）、公租公課（固定資産税・都市計画税等）、損害保険料等をそれぞれ加算して求めます。

純収益

純収益は、一般に年間を単位として総収益から総費用を控除して求めます。

建物に帰属する純収益

ここでは土地と建物が一体となって獲得した純収益から建物に帰属する純収益を差し引いて土地に帰属する純収益を求めます（この手法を土地残余法といいます）。

建物に帰属する純収益は、建物投資額への期待収益分と建物投資額の回収分からなります。建物に帰属する純収益は、建物の初期投資額に元利逋増償還率（一定率で変

動する建物に帰属する純収益の総和が建物の初期投資額と等しくなるような建物の初期投資額に対する利率) を乗じて求めます。

標準的画地の純収益

土地と建物が一体となって獲得した純収益から建物に帰属する純収益を差し引くことにより土地に帰属する純収益が算出されます。標準的画地上に最有効使用の賃貸用建物等の建設を想定しているので、標準的画地の純収益が求められることとなります。

未収入期間修正後の標準的画地の純収益

「更地として」の鑑定評価においては、更地に最有効使用の建物を建築することを想定するので、最有効使用の建物を建築する期間中は収入が得られません。そこで最有効使用の建物を建築する期間分の修正を未収入期間修正率という形で設定し、未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益を求めることとしています。

還元利回り

還元利回りは、直接還元法の収益価格の算定において、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率であり、将来の収益に影響を与える要因の変動予測と予測に伴う不確実性を含みます。

収益価格

未収入期間修正後の標準的画地の純収益を還元利回りで割ることにより求められたものが収益価格であり、これを標準的画地の地積で除することで1㎡当たり収益価格が求められます。

3. 原価法

(1) 原価法の意義

原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法です。すなわち、建物の価値について、その建物を建築するための費用に対して、築年数が経つこと等による減価分を考慮した現在の価値率（現価率という）を乗じることにより求める手法です。

対象不動産が建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適正に行うことができるときに有効ですが、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適正に求めることができる場合はこの手法を適用することができます。

(2) 原価法の適用について

土地についても再調達原価を求めることができる造成地・埋立地等の場合には適用できますが、標準宅地の多くは、再調達原価が把握できない既成市街地にあり、原価法の適用は困難な場合が多いものと考えられます。

原価法を適用して積算価格を求めることが出来なかった場合、参考様式では、積算価格を求めることが出来なかった理由を記載することになっており、既成市街地の宅地であり土地の再調達価格の把握は困難である等と記載されることになります。

図 様式2における原価法の記載欄

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)+(36)+ (40)÷有効宅 地化率 (円/㎡)	(42) 地域要因の 比較 [100]	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/㎡)
直接法		[100]	[] 100		[100]	[] 100		[100]	[] 100	(%)		
間接法	(32) 補修正後の価格 (29)×(30)×(31) (円)			(36) 補修正後の価格 (33)×(34)×(35) (円)			(40) 補修正後の価格 (37)×(38)×(39) (円)					
(44) 熟成度修正 [] 100		(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/㎡)	

① 素地の取得原価

素材となる土地（素地）の標準的な取得原価は、対象不動産が造成完了後あまり期間が経過していない場合で、近隣地域の周辺等に類似の素地（山林等）の取引事例があるときに有効なものを求めることができます。

② 造成工事費

再調達原価は、土木請負により請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定し発注者が請負者に対して支払う標準的な造成費に発注者が負担すべき通常の付帯費用を加算して求めます。この場合の標準的な造成費には、一般に対象不動産の造成に要した直接工事費、間接工事費及び一般管理費等が含まれます。一般管理費等は工事施工に当たる企業の継続運営に必要な費用をいい、一般管理費と請負者の適正な利潤とに分類されます。

③ 付帯費用

発注者が直接負担すべき通常の付帯費用とは、公共公益施設負担金、公租公課、開発申請費、販売費、広告宣伝費等の発注者が本来的に負担すべき費用です。このうち、再調達原価を求めるに当たって算入すべき公共公益施設負担金の範囲は、一般に造成地等の効用を直接的又は間接的に増加させるものを標準として、効用増につながらなくても、開発の規模・条件等によって当該地域において平均的に付加されるものを含むものとし、発注者が開発に当たり本来的に負担すべき通常の付帯費用として計上するものとします。また、宅地造成工事と併せて施工する必要のある開発区域内の公共公益施設の建設費も、工事原価に含めて計上することができます。

④ 再調達原価

再調達原価とは対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。

⑤ 熟成度修正

土地についての原価法の適用において、宅地造成直後の対象地の地域要因と価格時点における対象地の地域要因とを比較し、公共施設、利便施設等の整備及び住宅等の建設等により、社会的、経済的環境の変化が価格水準に影響を与えていると認められ

る場合には、地域要因の変化の程度に応じた増価額を熟成度として加算します。この熟成度による増価修正を熟成度加算といい、再調達原価にこの増加分を加えて積算価格を求めることになります。

⑥ 積算価格

原価法によって求められた試算価格を積算価格といいます。

⑦ 積算価格を求めることが出来なかった場合にはその理由

既成市街地等においては土地の再調達価格の把握は困難なので、積算価格を求めることはできません。

4. 様式2における留意点

様式2に関する点検通知の内容は次表のとおりで、ここでは、必要に応じて評価替え年度を修正し、適宜コメントを加えています。

表 様式2における留意点

	項目	内容
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。 （取引事例の画地規模が何らかの影響を及ぼしている場合には、事例地の個別的要因の標準化補正又は地域格差で考慮されることになる）
	(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。

	項目	内容
	(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、同一の事例地の補修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。

	項目	内容
	(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。（造成地・埋立地等以外の場合には通常適用が困難である。）

第5章 様式3《標準宅地価格評価の内訳(その2)》の見方

様式3では、標準価格の査定と鑑定評価額の決定のプロセスが示されます。

1. 公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(1) 公示価格を規準とした価格

不動産鑑定士等は地価公示法第8条の規定により、公示区域内において土地の正常価格を求める場合においては、公示価格を規準とすることが義務づけられています。公示価格を規準とするとは、対象土地に類似すると認められる一又は二以上の標準地を選択し、それぞれの位置、地積、環境等の価格形成要因と標準地のそれとを比較検討することにより各標準地の公示価格と対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいいます。

地価公示は毎年1月1日現在の価格が3月下旬に官報に公示されるため、価格時点が令和5年1月1日で、標準宅地に係る鑑定評価書の提出が令和5年3月末とされる場合には令和5年の公示価格を記載することが時間的に間に合わない場合（令和4年の公示価格を用いる場合）もありますが、この場合でも時点修正を適切に行うことにより、令和4年の公示価格との均衡が保たれるようにする必要があります。

(2) 基準地価格の標準価格から比準した価格

規準とすべき公示価格がない場合においては、都道府県地価調査による基準地価格の標準価格から比準して、本件鑑定評価における標準価格が都道府県地価調査による基準地価格の標準価格との均衡が保たれるようにする必要があります。

図 様式3における公示(基準)価格を規(比)準とした価格の記載欄

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		100	100	100	
	補正項目 補正率の内訳				
基準地		100	100	100	
	補正項目 補正率の内訳				

2. 市場の特性

(1) 「市場の特性」記載の意義

地域分析における対象不動産に係る「市場の特性」の把握について、鑑定評価基準では「同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因について判断を行っているかを的確に把握することが重要である」とされ、さらに「同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握することが必要である」とされています。

また、把握した「市場の特性」について、近隣地域の標準的使用の判定や鑑定評価手法の適用、試算価格の調整等における判断において反映させるべきであり、「鑑定評価書参考様式」においても、様式3で「市場の特性」を記載することが求められています。

(2) 「市場の特性」記載内容

市場の特性の記載欄には、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかに関して、不動産鑑定士等が対象不動産に係る市場の特性として把握した事項を記載する欄です。

さらに同一需給圏における市場の需給動向についても記載されます。

記載される主な事項は以下のとおりです。

① 同一需給圏における市場参加者の属性

- 業務用不動産…… 主たる需要者層及び供給者層の業種、業態、
法人か個人かの別、需要者の存する地域的な範囲
- 居住用不動産…… 主たる需要者層及び供給者層の年齢、家族構成、所得水準、
需要者の存する地域的な範囲

② 同一需給圏における市場参加者の行動

①で把握した属性を持つ市場参加者が取引の可否、取引価格、取引条件等について意思決定する際に重視する価格形成要因の内容

③ 同一需給圏における市場の動向

- ア 同一需給圏内に存し、用途、規模、品等等が対象不動産と類似する不動産に係る需給の推移及び動向
- イ アで把握した需給の推移及び動向が対象不動産の価格形成に与える影響の内容及びその程度

3. 試算価格の調整と標準価格の査定

試算価格の調整は、各試算価格の再吟味と各試算価格が有する説得力に係る判断からなります。

(1) 各試算価格の再吟味

再吟味の過程は、鑑定評価の手順の各段階について見直し、誤りなく適切に行われているか、整合性がとれているかについて客観的、批判的に検証し、その結果を試算価格にフィードバックして再計算する作業を繰り返すことによって各試算価格の精度と信頼性を可能な限り向上させる作業をいいます。

この場合に留意すべきこととされているのが次の事項です。

- ・ 資料の選択、検討及び活用の適否
- ・ 不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否
- ・ 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
- ・ 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否

- ・ 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
- ・ 単価と総額との関連の適否

(2) 各試算価格が有する説得力に係る判断

各試算価格が有する説得力に係る判断に当たって、留意すべきこととされているのが次の事項です。

① 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法の適合性

「地域分析及び個別分析の結果」は「市場分析の結果」と読みかえることができます。試算価格の説得力の判断は、試算価格が現実の市場の需給動向を正確に反映しているか、市場参加者の行動原理（判断基準）をどの程度反映しているかが決め手となります。

② 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

試算価格の説得力は第一義的に、採用資料に依存しています。採用資料の質と量の見きわめに関する鑑定士等の判断がここに示されることになります。

試算価格の調整で求められた「1平方メートル当たり標準価格」が、市街地宅地評価法において活用される価格となります。

4. 対象標準宅地の鑑定評価額の決定

近隣地域の状況と対象地の画地条件等を比較して、価格修正を必要とする個別的要因の有無を判定したうえで、個別的要因の格差率を査定し、対象標準宅地の鑑定評価額を決定します。

鑑定評価額のうち1平方メートル当たり価格は、原則として、固定資産税評価におけるその他の宅地評価法で活用される価格となります。

5. 様式3における留意点

様式3に関する点検通知の内容は次表のとおりで、ここでは、必要に応じて評価替え年度を修正し、適宜コメントを加えています。

表 様式3における留意点

項目		内容
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。 (鑑定評価を行った日付との関係で、令和4年地価公示の場合もありうる。) 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。 (令和4年地価公示の場合は時点修正される。)
	(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。
	(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。

第6章 様式4《標準宅地調書》の見方

1. 近隣地域の状況

近隣地域の状況欄は、標準宅地（対象地）の属する近隣地域の範囲、価格形成要因、標準的使用を記載したもので、様式3（55）1平方メートル当たり標準価格に対応するものとなります。

図 標準宅地調書の記載欄

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)				
環境条件	(15) その他											
	(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										
行政的条件	(21) その他											
	(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										
標準的画地	(26) その他											
	(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												

① 近隣地域とは

「近隣地域」とは、鑑定評価基準では「対象不動産が属する用途的地域であって、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域」とされ、対象不動産の価格の形成に関して直接の影響を与えるような地域の特性を持っている地域とされています。

近隣地域の状況には、地域の地価形成に影響を持つ地域要因を記載し、対象不動産の属する地域の範囲や地域において一般的・標準的な不動産の形状・規模・使用方法（標準的使用）等を判定しています。

② 「近隣地域」と「状況類似地域・地区」の比較

次表は、鑑定評価における近隣地域と固定資産税評価における状況類似地域（地区）を比較したものです。

表 鑑定評価における近隣地域と固定資産税評価における状況類似地域（地区）

近隣地域	状況類似地域・地区
対象不動産の属する用途的地域であつて、より大きな規模と内容とを持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあつて、居住、商業活動、工業生産活動等人の生活と活動とに関して、ある特定の用途に供されていることを中心として地域的にまとまりを示している地域で、対象不動産の価格形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つ	<u>状況類似地域</u>：各用途地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分した地域 <u>状況類似地区</u>：「宅地の比準表」の適用が可能となるように「利用状況による地区区分」を行い、さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素すなわち宅地としての利用上の便等を総合的に考慮したうえで、おおむねその状況が類似していると認められ、区分された地区

②街路条件

街路が及ぼす影響に着目した条件であり、道路の幅員・種別などをいいます。

③交通・接近条件

利便性に着目した条件で、最寄駅への距離、最寄バス停への距離のほか、住宅地域であれば圏域の中心、商業地域であれば商業中心への距離等が記載されます。

なお、「鑑定評価書参考様式」では、道路距離又は直線距離の区分を明示します。

④環境条件

周辺環境に関わる条件で、上・下水道・ガス等の供給処理施設の状態をはじめ、住宅地域であれば公害・嫌悪施設の影響及び自然的状態、商業地域であれば地域の種別等が記載されます。

⑤行政的条件

土地利用に関する計画及び規制の状態等の条件で、公法上の規制にかかるものは、ここで記載されます。

⑥標準的画地

標準的画地の欄には不動産鑑定士等が近隣地域における「標準的な宅地」と判断した画地条件等が記載されます。

⑦標準的使用

標準的画地とともに、近隣地域で一般的・標準的な不動産の使用方法を標準的使用として記載されます。

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チェックすることが必要となります。

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

評価対象地である対象標準宅地の状況は、鑑定評価額（1㎡当たり価格）決定の根拠となります。

① 画地条件

画地条件は市町村で記入します。これは、市町村における当該標準宅地の画地の認定状況にしたがった画地条件で鑑定評価を行うためです。

また、評価対象地（対象標準宅地）の状況欄には、画地条件以外の価格形成要因の記入欄がありません。これは当該鑑定評価の依頼目的が「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」にあることから、画地条件以外は近隣地域の状況欄と同じ価格形成要因を有した評価が必要なためです。

② 利用の状況

不動産鑑定士が現地調査等で把握した対象標準宅地の現況の利用の状況を記載する欄です。価格時点における利用状況が記載されますが、用途地区区分等との関連から、標準宅地として相応しくない場合には、選定替えをする等の対応を検討することも必要となります。

③ 最有効使用

「最有効使用」とは、不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用方法をいいます。この場合の最有効使用は、現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法をいいます。

なお、ある不動産についての現実の使用方法は、必ずしも最有効使用に基づいているものではなく、不合理な又は個人的な事情による使用方法のために、当該不動産が十分な効用を発揮していない場合があります。

最有効使用が標準的使用と異なっている場合は標準宅地の選定に問題がある可能性があるのでチェックする必要があります。

3. 様式4における留意点

様式4に関する点検通知の内容は次表のとおりで、ここでは、必要に応じて評価替え年度を修正し、適宜コメントを加えています。

表 様式4における留意点

項 目	内 容
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。) (主要な街路の路線データと整合しているか。) 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。

4. 近隣地域の状況に係る記載事項についての留意点

路線価の評定は、主要な街路（標準宅地の前面道路）とその他の街路との価格形成要因を比較することにより行われます。

したがって、標準宅地調書における「近隣地域の状況」欄に記載された内容と、主要な街路の路線データとの整合性が重要となります。

例えば、主要な街路について、計測する場所によって幅員が異なる場合で、鑑定評価においては幅員4mで評価し、当該路線の幅員データは3.6mで整合していないケースを考えます。この状況類似地域内で、幅員4mの路線価を比準する場合、もともと標準宅地の鑑定評価上は幅員4mで評価していますから、幅員格差は生じないはずで、す。しかし、主要な街路のデータが3.6mのため、幅員4mの路線価の比準では、幅員でプラス格差を付けてしまう矛盾が生じるのです。

なお、路線データと鑑定評価で測定方法が異なる（かつ、それぞれ合理性がある）場合は、それに起因する不一致については問題視する必要はありません。例えば、道路幅員について側溝幅を含めるか含めないか、距離計測について直線的に測定するか道路経路により測定するか、これら測定方法が異なるのであれば、得られる数値は異なると当然です。

5. 「標準的使用」についての留意点

「標準的使用」とは、地域の標準的な土地である「標準的画地」の用途です。これは評価員（不動産鑑定士）の判断事項ですが、標準的使用と固定資産税評価上の用途地区は合理的な整合性の範囲内であることが望まれます。

土地価格は、固定資産税評価においても、鑑定評価においても、まず用途が判断され、その後、用途に応じた分析を経て査定されます。したがって、固定資産税における宅地評価では標準宅地の価格が基礎となって個々の宅地価格が求められるなかで、用途地区とは異なる用途認定に立脚した鑑定価格を基礎とすることには問題があると考えられます。

例えば、標準的使用を「店舗地」と判定した場合の標準価格は商業利用を前提として把握された価格となりますが、これを基に用途地区が「普通住宅地区」の宅地を評価したのでは、納税者の理解を得ることは難しくなります。

なお、用途認定における「合理的な整合性の範囲内」とは、一字一句同じである必要はなく、概ね同じ意義であれば差し支えありません。また、固定資産税評価におけ

る「併用住宅地区」は、商業と住宅が混在した用途認定ですから、鑑定評価の「標準的使用」が店舗系であっても住宅系であっても整合性の範囲内です。

6. 「標準的画地」についての留意点

平成7年9月19日付の旧自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡により、市町村は、評価員（不動産鑑定士）が判定した標準的画地を点検し、固定資産税評価上の補正率が生ずる内容である場合には、標準価格を当該補正率で割り戻して主要な街路の路線価を付設することとなっています。

これは、標準価格に固定資産税評価上の補正率が生じるような要素が含まれている場合、そのまま路線価を展開して画地計算を行えば、当該要素について二重に増減価することになってしまう（または、当該要素が当てはまらない土地について、無用の増減価をすることになってしまう）からです。

例えば、普通住宅地区で標準宅地調書に記載された標準的画地の奥行が25mであった場合、固定資産税評価上の奥行価格補正率は0.97となります。路線価は路線沿いの標準的な土地の価格であり補正率1.0を前提にしていますが、この設例の標準価格に0.7を乗じてそのまま路線価を展開すれば、路線価の段階で奥行が長いことによる3%の減価が含まれてしまいます。この路線価に対して、奥行価格補正率を適用すれば、過剰減価となります。

平成7年の事務連絡の目的は、そのような矛盾を避けることです。この設例では、鑑定評価書に記載された標準価格を0.97で割り戻した価格（奥行が長いことによる3%の減価を除外した価格）の7割をもって主要な街路の路線価を付設しなければなりません。

しかし、平成7年の事務連絡に基づく割り戻しを行うことにより、理論的矛盾は解消されるものの、鑑定評価書に記載された標準価格（の7割）と異なる価格が主要な街路の路線価として付設された場合、納税者に対する説明がやや難しくなる側面も否めません。

そこで、標準的画地については、できる限り、固定資産税評価上の補正率が生じないような内容であることが望ましいのです。

ただし、地区計画等による制限（最低敷地規模等）がある場合には、固定資産税評価上の補正の有無に関わらず、地区計画等による制限に適合した判定がなされるべきことに留意が必要です。

＜参考資料 1＞ 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

事 務 連 絡

平成 22 年 3 月 25 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 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 24 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

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、従来用いてい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。

＜参考資料 2＞ 宅地鑑定評価書の参考様式の送付について

事 務 連 絡

平成 28 年 5 月 31 日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長
東京都固定資産評価課土地係長 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の送付について

平成 26 年 5 月に不動産鑑定評価基準が一部改正されたことを踏まえ、平成 22 年 3 月 25 日付け事務連絡にて送付しました当該参考様式を改正した様式を、下記のとおり送付しますので事務上の参考としてください。

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

宅地鑑定評価書（改正部分のみ）

鑑 定 評 価 書

No. _____

提 出 先	
発 行 番 号	第 _____ 号
発 行 年 月 日	平成 ____ 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 印

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点 平成 ____ 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
 鑑定評価を行った日
 評価対象不動産の確認

無・有()

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

実地調査日 平成 ____ 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

新規追加部分

(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 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/㎡
	()				

(様式1)

〈参考資料３〉宅地鑑定評価書の参考様式の送付について
(令和元年5月7日付け事務連絡)

事 務 連 絡
令和元年 5 月 7 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

改元に伴い下記の様式について、元号を改める改正を行いましたので、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します。

記

宅地鑑定評価書の参考様式等（平成 22 年 3 月 25 日付け事務連絡及び平成 28 年 5 月 31 日付け事務連絡にて送付）

- ・ 鑑定評価書
- ・ 鑑定評価書点検等要領
- ・ 価格算定補足資料
- ・ 鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）
- ・ 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

〈参考資料4〉宅地鑑定評価の参考様式等の送付について
(令和4年5月23日付け事務連絡)

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願いします。

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@soumu.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
	()	m ²

1. 標準価格の査定

取引事例比較法										
(4) 所在	(5) 地積 (m ²)	(6) 取引時点 年 月	(7) 取引価格 (円/m ²)	(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)×(8)×(9)×(10)×(11) (円/m ²)	(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/m ²)		(15)1m ² 当たり標準価格決定の理由の要旨						(16)1m ² 当たり標準価格 (円/m ²)		
a										
b										
c										

収益還元法(直接法)							
(17) 総収益 (円)	(18) 総費用 (円)	(19) 純収益 (17)-(18) (円)	(20) 建物等に帰属する純収益 (円)	(21) 標準的画地の純収益 (19)-(20) (円)	(22) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (21)×α (円)	(23) 還元利回り (r-g) (%)	(24) 収益価格 (22)÷(23) (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(m ²)	(27)1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

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)+(36)+(40))÷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		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$		$\frac{100}{[\quad]}$	$[\frac{\quad}{100}]$	(%)		
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)				$[\frac{100}{\quad}]$	
(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/㎡)	
$[\frac{\quad}{100}]$												

(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	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	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/㎡) × ③ (円/㎡) × =	②個別的要因の 格差率 [<u> </u>] 100 ④地 積 (㎡) × =	③(①×②) (円/㎡) ⑤総 額(③×④) (円) =
			(58) 鑑 定 評 価 額 総 額 (円) 1平方メートル当たり 価格 (円/㎡)
(57) 個別的要因の格差率の内訳			

(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 ※
	()		m ²

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) 道路の種別	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 (m ²)			(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 ※ (m ²)		(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
	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。
様式1 基本的事項及び鑑定評価額等	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。
		契約期間内のものか。
	価格時点	「令和5年1月1日」となっているか。
	不動産の種別・類型	「更地として」となっているか。
	価格の種類	「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。
	収益還元法	(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。
		(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。
	原価法	(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。
		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。
	(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。
様式4 「標準宅地調査」	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	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	

※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	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>]	[<u>100</u>]	

※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	

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) 画地の形状	(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		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
b		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	
c		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$	

	※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 の理由 %			

総収益算出内訳	(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)	(22)保証金等 (円)
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)
	計								
	(25)年額支払賃料				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/㎡)				

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/㎡)

鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1) (令和6年度評価替えの場合)

団体名				不動産鑑定士						
整理番号	標準宅地番号	字名・地番	用途地区	標準価格 (円/㎡)		鑑定評価価格 (円/㎡)		$\frac{A}{B}$ (%)	$\frac{C}{D}$ (%)	備考
				令和5年1月1日 A	令和2年1月1日 B	令和5年1月1日 C	令和2年1月1日 D			

(記載事項)
1.この様式は、鑑定依頼地点の指示、鑑定結果の報告及び検討の際に使用する。

鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(2)

近隣地域の状況													標準的画地								評価対象地(対象標準宅地)の状況								標準宅 地番号	整理番 号
街路条件				交通・接近条 件		環境条件			行政的条件																					
幅員	舗装 の有 無	道路 の種 別	系 統・ 連 続 性	最寄 駅への 距離	最寄バ ス停への 距離	上水 道	下水 道	都市ガ ス	区域	用途 地域	指定 建ぺい 率	指定 容積 率	規模 (㎡)	形状	間口 (m)	奥行 (m)	高低 差	接面 関係	標準的使 用	規模 (㎡)	形状	間口 (m)	奥行 (m)	高低 差	接面 関係	利用の現 況	最有効使用			

令和5年地価公示(公示地)の補正率一覧表

殿

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

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	
不動産鑑定業者の住所・名称	
資格氏名	不動産鑑定士

基準地番号	標準価格 令和4年7月1日 (円/㎡)	時点修正 令和4年7月1日～ 令和5年1月1日	基準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	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		
		100	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		
		100	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		
		100	100		
		100	補正項目 補正率の内訳		

＜参考資料 5＞ 鑑定評価書に係る「1 平方メートル当たり標準価格」の 取扱いについて等

事 務 連 絡

平成 4 年 8 月 2 0 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 }
東京都固定資産評価課土地係長 } 殿

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り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 標準宅地調書）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」

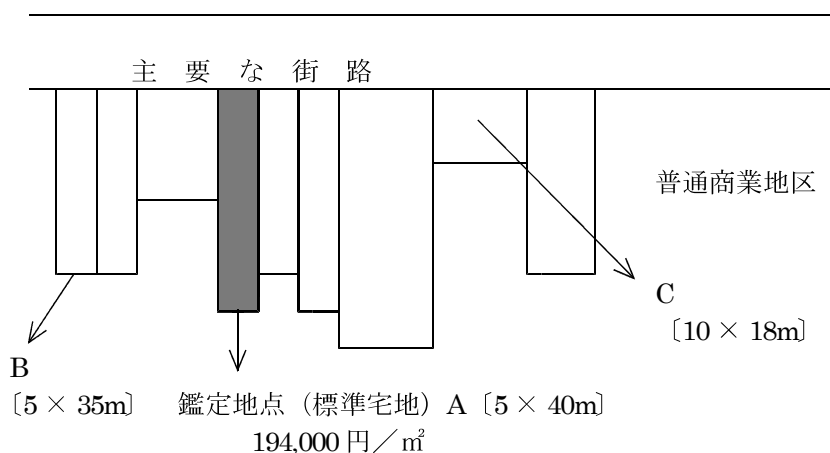
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

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。

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

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。

【参考事例】＜標準価格に変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／㎡

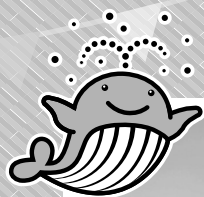
〔標準価格〕 〔改正前の奥行価格補正率〕

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

〔標準価格〕 〔改正後の奥行価格補正率〕

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

宝くじは、みんなの暮らしに役立っています。



移動採血車

全国各地で運行している
献血バスを寄贈



ベンチ

全国の公園緑地等に
ベンチを設置



フラワープランター

観光地の環境美化活動の
推進を目的として寄贈



宝くじ桜

日本全国に
さくら若木を寄贈



車いす

博物館利用者のために
車いす等を寄贈



一輪車

体力づくり実践校等に
一輪車を寄贈



バス停留所施設

バス停上屋と
風防施設を設置



すこやか広場

こどもの国(神奈川県)に
健康器具や遊具を設置



検診車

胃部・胸部X線撮影車
として寄贈

宝くじは、少子高齢化対策、災害対策、公園整備、
教育及び社会福祉施設の建設改修などに使われています。



一般財団法人日本宝くじ協会は、宝くじに関する調査研究や
公益法人等が行う社会に貢献する事業への助成を行っています。 <https://jla-takarakuji.or.jp/>



一般財団法人

日本宝くじ協会