

# 固定資産評価（土地）における鑑定評価実施要領

## 1 目的

この要領は、令和9基準年度における固定資産（土地）の評価替えに係る標準宅地の不動産鑑定評価、地価公示地及び地価調査基準地の標準化補正（以下「鑑定評価等」という。）の業務及びこれに付随する業務に関して、固定資産鑑定評価員が職務を履行するにあたり必要な事項を定めたものである。

## 2 総則

当該業務は、令和9基準年度における調布市の標準宅地の適正な時価の評定及びこれに基づく路線価の付設を行うために必要な業務であることから、業務の履行にあたっては、土地基本法第17条に規定された、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努め、鑑定評価等を実施すること。

ただし、本要領に定めのない事項については、調布市と協議のうえ、定めるものとする。

## 3 業務内容

鑑定評価等の業務及びこれに付随する業務とは、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 調布市が選任する固定資産鑑定評価員は、4に定める職務を行う。
- (2) 固定資産鑑定評価員の中から幹事及び副幹事を指名し、5に定める職務を行う。
- (3) 7に定める成果品について、内容を確認のうえ、調布市に提出する。

## 4 固定資産鑑定評価員の職務

固定資産鑑定評価員の職務は、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 調布市が定めた鑑定評価地点について、「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運営上の留意事項」「調布市固定資産（土地）評価事務取扱要領」等に基づき、鑑定評価等を行う。

### ア 価格調査基準日

令和8年1月1日とする。

### イ 評価条件

- (7) 当該標準宅地上に建物等が存する場合には、建物等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していないものとして、土地のみの独立した鑑定評価とする。

- (イ) 当該標準宅地が、都市計画道路、都市高速鉄道、都市計画公園、都市計画緑地の予定地を含む場合には、その計画がないものとした鑑定評価とする。
- (ウ) 土壌汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態については調査を行わず、価格形成要因から除外した鑑定評価とする。
- (エ) 形状及び数量等は、標準宅地調書による。

#### ウ 価格の種類

正常価格とする。

#### エ 評価の条件に係る確認事項

- (ア) 建物・建築物等の敷地である標準宅地に対し、当該建物がなく、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、土地のみの独立した鑑定評価を行う条件設定については、更地としての価格を求める固定資産税における土地評価に対応した条件である。
- (イ) 都市計画道路等の予定地を含む標準宅地に対し、その計画がないものとした鑑定評価を行う条件設定については、調布市において、市街地宅地評価法に基づく画地計算を行う際に「市長の所要の補正」として、これらの要因に係る減価を反映させることから、標準宅地の鑑定評価では考慮する必要はない。
- (ウ) 土壌汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態に係る調査を行わず、価格形成要因から除外した鑑定評価を行う条件設定については、調布市において、状況に応じて必要があるときは、市街地宅地評価法に基づく画地計算の際に「市長の所要の補正」として、これらの要因に係る減価を反映させることから、標準宅地の鑑定評価では考慮する必要はない。
- (エ) 都市計画法で定める用途地域等によっては、建物がたてられる敷地要件を考慮する必要がある。

## (2) 評価の詳述

### ア 用途地区

調布市では、用途地区を以下の6区分で分類する。

- (ア) 普通住宅地区
- (イ) 併用住宅地区
- (ウ) 普通商業地区
- (エ) 中小工業地区
- (オ) 高度商業地区Ⅱ
- (カ) その他特別に区分する地区

イ 用途地区によって、適応する調布市路線価比準表及び画地計算法付表（補正率）が異なる。

ウ 都市計画法の用途地域とは、必ずしも一致しない。

(3) 状況類似地域の区分

ア 上記6区分のうち、その他特別に区分する地区を除いた5区分の用途地区について、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件からみて相当に相違する地域ごとに区分する。

イ 価格形成要因が異なる場合でも、地域が広範囲となる場合には、適宜区分する。

ウ 状況類似地域内の主要な街路とその他の街路とを比準するため、各街路の駅勢圏（最寄駅）や商業中心は同一とする。

エ 都市計画上の異なる用途地域をまたいで、一つの状況類似地域としている場合もある。

オ 都市計画法の規制上、他の地域と区分する必要がある地域については、用途を問わず別区分とする。

(4) 主要な街路の選定

ア 状況類似地域内で概論状況及び価額事情が標準的なものを選定する。

イ 地価公示地点及び東京都地価調査地が接する街路は、原則として選定する。

ウ 主要な街路の位置は、商業系では原則として状況類似地域内で最も商業中心（又は最寄駅）に近い街路、住宅系および工業系では原則として状況類似地域内の中心的な街路とする。

エ 主要な街路は、原則として状況類似地域内で幅員が標準的なものとする。

(5) 標準宅地の選定

ア 地価公示地及び東京都地価調査基準地は、以下の要件に大きく逸脱しない限り選定する。

イ 原則として、画地計算法の奥行価格補正率が1.00であり、その他の補正率の適用がない宅地（主要な街路のみに接し、形状が矩形で、奥行、間口等が標準的なもの）を選定する。

ウ 原則として、用途地域と同一の用途に供され、建物の規模や程度等が標準的なものを選定する。

(6) 標準価格の算定及び標準化補正率の算定

固定資産評価における標準宅地の価格（正常価格）の一定割合（当分の間は7割程度）が当該標準宅地の接する街路の路線価となり、当該街路に接する全ての宅地は、この路線価を基に固定資産評価基準に定める市街地画地計算法を適用して評価するため、標準宅地の鑑定評価の際、以下に掲げる個別的要因（主に画地条件）による補正の必要性があると認められる場合は、個別的要因による補正の必要性の有無と理

由及び補正項目並びに格差率について、鑑定評価書に記載する。

また、地価公示地点においては、個別的要因による補正が含まれている場合、令和8年1月1日時点の価格をもとに標準価格及び標準化補正率を算定し、公示地の補正率一覧表に記載する。

#### ア 個別的要因の具体的項目

- (ア) 接面道路の方位
- (イ) 日照，通風等
- (ウ) 間口，奥行，地積，形状等
- (エ) 道路との高低差
- (オ) 角地と接面道路とのその他の関係
- (カ) 変電所，汚水処理場等の危険・嫌悪施設との接近の程度
- (キ) 高架線，幹線道路等の騒音・振動等の発生源との接近性の程度
- (ク) 高圧線等との接近性の程度
- (ケ) 隣接不動産等周囲性の状態
- (コ) その他の要因で，標準宅地が接する街路の要因（同一街路に接する他の宅地の個別的要因）として考慮する必要がないものの，標準宅地の画地条件において個別的要因として考慮する必要があるもの。

具体的な項目については，調布市と協議のうえ定める。

#### イ 適用例

- (ア) 標準宅地が道路と南方に接していることにより，日照等の観点から，同一街路に接する他の土地との間に価格差が生じる場合は，接面道路の方位による影響がないと想定した場合の価格とその補正率を算定する。
- (イ) 標準宅地が，複数の街路に接していること（角地等）により，土地利用の有効性等の観点から，同一街路に接する他の土地との間に価格差が生じる場合には，正面街路のみに接する土地を想定した場合の価格とその補正率を算定する。

#### (7) 鑑定評価における留意事項

鑑定評価の際には，評価員間相互に十分な意見交換等を行い，かつ，幹事と協力して，本業務の目的に適した鑑定評価額を求めるとともに，幹事の求めに応じて，本業務に付随する報告を行う。

## 5 鑑定評価等の実施体制

### (1) 幹事の職務

幹事の職務は，次の各号に掲げるものをいう。

ア 幹事は，固定資産鑑定評価員を総括し，調布市の鑑定評価員を代表する。

イ 幹事は、鑑定評価員間での評価内容（地域の区分基準，標準的使用の判定，価格形成要因の種類，格差率）等に関する意見・認識が統一できるように，鑑定評価員間の意見調整をし，また，本業務の目的に適した鑑定評価額を導き出すよう各種調整を行う。

ウ 幹事は，東京都不動産鑑定士協会で定められた担当ブロック内の幹事及び隣接市の幹事との意見・情報交換を行いながら，調布市内の価格均衡に留意して，評価内容等の統一化を図り，鑑定評価額の調整を行う。

## (2) 副幹事の職務

副幹事は幹事を補佐し，幹事に職務遂行上困難な事態が発生した際には，幹事の職務を代行する。

## (3) 調布市固定資産評価補助員・鑑定評価員連絡会議

### ア 構成

固定資産評価補助員及び固定資産鑑定評価員

### イ 協議事項等

固定資産評価補助員及び固定資産鑑定評価員は，本連絡会議において，鑑定評価の連絡調整，進捗状況の確認をするとともに評価条件等に関する事項について協議を行う。

## (4) 調布市固定資産鑑定評価員会議

### ア 構成

固定資産鑑定評価員

### イ 協議事項等

固定資産鑑定評価員間において，相互に意見交換，情報交換するとともに，評価条件等に関する事項について協議を行う。

## 6 固定資産鑑定評価員への担当地点の指定

調布市は固定資産鑑定評価員に対し，標準宅地の担当地点を速やかに指定し，固定資産鑑定評価員に提示する。その際に，担当地点数は鑑定評価員間での業務負担等を考慮し，できる限り均衡を図るよう努める。ただし，鑑定評価の実績等を勘案し，これを増加又は減少させることができる。

## 7 成果品

固定資産鑑定評価員は，別途調布市が指定する期日までに，次号に掲げる成果品を作成し，調布市へ提出する。

(1) 鑑定価格一覧表

本業務の中間成果物として、各1部作成する。

(2) 鑑定価格一覧表（仮試算価格一覧）

仮試算価格一覧は、地価公示地の全てについて、標準価格及び標準化補正率を仮算定し記載する。

(3) 鑑定価格一覧表（メモ価格一覧）

メモ価格一覧は、鑑定価格を算定する過程において作成するもので、全鑑定地点に係る価格を記載する。

(4) 鑑定評価書及び地価公示の補正率一覧表

最終成果品として、次に掲げる成果品を各2部及び当該データを格納した記憶媒体を作成する。なお、鑑定評価書等の記載に当たっては、地価公示に係る「標準地の鑑定評価要領」及び「鑑定評価書等の記載要領」に準じて行うこと。

ア 標準宅地の鑑定評価書

標準宅地の鑑定評価書は、以下に掲げる様式を備えた書面をもって、成果品とする。

(ア) 基本的事項及び鑑定評価額等（様式1）

(イ) 標準宅地価格評価の内訳（その1）（様式2）

(ウ) 標準宅地価格評価の内訳（その2）（様式3）

(エ) 標準宅地調書（様式4）

イ 地価公示の補正率一覧表

地価公示地点において、令和8年1月1日時点の価格をもとに標準価格及び標準化補正率を算定し、補正率一覧表に取りまとめたものを成果品とする。

8 価格算定補足資料の作成及び保管

固定資産鑑定評価員は、標準宅地の鑑定評価に関する価格算定補足資料を作成し、令和17年3月31日まで保管すること。また、調布市がその資料の提出を求めた場合は、直ちに提出すること。

9 業務に関する意見等

幹事は、調布市から依頼があった場合には、固定資産鑑定評価員の協力を得て、次に掲げる意見等を行う。

ア 標準宅地の鑑定に関する意見等

(ア) 用途地区の判定方法

(イ) 状況類似地域の区分方法

- (ウ) 標準宅地の位置等
- (エ) 他の公的評価との調整等の内容及び問題点等
- イ 固定資産評価基準，調布市固定資産（土地）評価事務取扱要領及び調布市土地価格比準表に定める各種補正率等の適用に当たっての不動産鑑定評価理論の見地からの具体的な意見等
- ウ その他本業務の遂行にあたり生じた問題点，改善を要する点等