

武蔵野市固定資産（土地）鑑定評価員選定基準

武蔵野市財務部資産税課

1. 目的

- (1) この基準は、東京都武蔵野市（以下「当市」という。）における固定資産（土地）の標準宅地の不動産鑑定評価を行う者（以下「固定資産鑑定評価員」という。）の選定基準を明確にし、当市における固定資産（土地）の評価の均衡及び適正化に資することを目的とする。
- (2) 固定資産鑑定評価員は本基準を満たす者を選定する。

2. 固定資産鑑定評価員の要件

固定資産鑑定評価員の要件は次の各号に掲げる要件のすべてを充足しているものとする。

- (1) 不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、以下「法」という。）第 15 条に規定する不動産鑑定士または平成 16 年 6 月 2 日付け法第 66 号附則第 2 条で経過措置を受けている不動産鑑定士補であること。
- (2) 法第 24 条に規定する不動産鑑定業の登録を東京都若しくは国土交通省に行っている者で、東京都内に主たる事務所を有している者（以下「不動産鑑定業者」という。）またはその従事者であること。
- (3) 不動産鑑定業者である不動産鑑定士にあつては、不動産鑑定評価を主たる業務としている者であること。
- (4) 固定資産鑑定評価員として選定する日の直前 3 年間、不動産鑑定業者の業務に継続して従事している者であること。
- (5) 法第 40 条または法第 41 条に規定する懲戒処分または監督処分を受けたことのない者であること。
- (6) 鑑定基準日である令和 5 年 1 月 1 日現在満 70 歳以下の者であること。
- (7) 当市の区域内の土地の価格事情に精通している者であること。
- (8) 不動産鑑定評価を行うにあたり、「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」及び当市が別途定める実施要領等を遵守するとともに、固定資産鑑定評価員会議等の運営に協力し、固定資産税の土地評価とその他の公的 land 評価（地価公示価格、地価調査価格及び相続税路線価等）との均衡や適正化に十分配慮することができる者であること。
- (9) 成果品について、当市から照会等があった場合に適切に応ずることができる者であること及び当市が必要と認める事項について公開の扱いとなることを承諾することができる者であること。
- (10) 当市の「指名競争入札参加資格登録」を行っている者、または選定後行うことができる者であること。

3. 選定にあたって重視する経歴等

固定資産鑑定評価員の選定にあたっては、前項「2.」に該当する者の中から、次の項目を重視し、その項目に付設された点数の合計により判断する。

- (1) 当市において、令和3基準年度の評価替えに係る固定資産税標準宅地の鑑定評価を担当していたこと。 5点
- (2) 当市に隣接する市区において、令和3基準年度の評価替えに係る固定資産税標準宅地の鑑定評価を担当していたこと。 3点
- (3) 最近3年間において、当市及び当市に隣接する市区区域内の地価公示の鑑定評価を担当していたこと。または担当することが決まっていること。 2点
- (4) 最近3年間において、当市及び当市に隣接する市区区域内の地価調査の鑑定評価を担当していたこと。または担当することが決まっていること。 2点
- (5) 最近3年間において、当市及び当市に隣接する市区区域内の国税の鑑定評価を担当していたこと。または担当することが決まっていること。 2点
- (6) 市内に居住または事務所等を開設していること。 2点
- (7) 最近3年間において、当市または当市土地開発公社の依頼による市内の土地の鑑定実績があること。 2点

* なお、上記(1)から(7)までの合計点が同じ場合の選定順位は、下記の(8)(9)(10)を加えた得点で順位を確定する。それでも合計点が同じ場合は、(8)の実績における自治体数で順位を決めるものとする。

- (8) 当市または当市に隣接する市区以外の市区町村において、令和3基準年度の評価替えに係る固定資産税標準宅地の鑑定評価を担当していたこと。 1点
- (9) 市区町村において、令和3基準年度の評価替えに係る固定資産税標準宅地鑑定評価関係で幹事及び幹事代理を担当していたこと。 1点
- (10) 最近3年間において、当市または当市に隣接する市区以外の市区町村において地価公示、地価調査、国税の鑑定評価を担当していたこと。または担当することが決まっていること 1点

4. 選定することができない者

当市の固定資産評価審査委員会委員

5. 固定資産鑑定評価員の選定の手順

- (1) 固定資産鑑定評価員の選定希望者は、「武蔵野市固定資産鑑定評価員選定希望申請書」(様式1)を提出しなければならない。
- (2) 固定資産鑑定評価員に選定された者に対しては、「武蔵野市固定資産鑑定評価員選任について(通知)」(様式2、以下「選任通知」という。)を送付して、固定資産鑑定評価員として選任としたことを通知する(令和4年7月下旬予定)。
- (3) 固定資産鑑定評価員に選定されなかった者に対しては、「武蔵野市固定資産鑑定評価

員希望申請の結果について（通知）」（様式3）を送付して、固定資産鑑定評価員として不選任としたことを通知する（令和4年7月下旬予定）。

（4）選任通知に基づき固定資産鑑定評価員を受任する者は、「武蔵野市鑑定評価業務に関する誓約書」（様式4、以下「誓約書」という）を提出しなければならない。

（5）選任通知後または誓約書提出後に事故や疾病等のやむを得ない事由により固定資産鑑定評価員を辞退する者は、直ちに理由を添えて「武蔵野市固定資産鑑定評価員辞退届」（様式5）を提出しなければならない。

6. 固定資産鑑定評価員の補充

本基準の選定を行った後、固定資産鑑定評価員が事故や疾病等により欠けたときは、補充のため本基準「3.」の合計点数に従い、他の不動産鑑定士を固定資産鑑定評価員として指名する。

ただし、特別の事情があるときは、この規定にかかわらず、当市及び幹事、幹事代理と協議のうえ固定資産鑑定評価員を指名することができる。

7. 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とおりとする。

（1）当市が別途指定する標準宅地について、令和5年1月1日を価格時点とした不動産価格の鑑定（時点修正、標準化補正を含む）を行い、別途定める様式により提出すること。またこれに関し必要な点検等を行うこと。

（2）「武蔵野市固定資産評価（土地）における鑑定評価実施要領」（以下「実施要領」という。）に規定される各種会議等に参加し、鑑定評価に関する検討及び情報交換を行うこと。

（3）その他、当市が鑑定評価の実施に関して必要と認めたこと。

8. 各固定資産鑑定評価員への担当地点数の割り当て

担当地点数については、原則として各固定資産鑑定評価員に均等に割り当てる。ただし、鑑定評価の実績等を勘案してこれを増加させ、または減少させることができるものとする。

9. 固定資産鑑定評価員の職務に係る報酬

固定資産鑑定評価員の職務に係る報酬については、地価公示に係る予算単価等を参考に当市が算定した単価を基準にして、鑑定委託契約を結ぶものとする。なお報酬額には実施要領に規定する固定資産鑑定評価員会議等への参加、鑑定評価に付随する業務に要する経費等も含むものとする。