

武蔵野市固定資産評価（土地）における鑑定評価実施要領

武蔵野市財務部資産税課

東京都武蔵野市（以下「当市」という。）における令和6基準年度の固定資産（土地）評価替えに係る標準宅地の鑑定評価業務については、本要領に定めるとおり行うものとする。

ただし本要領に定めのない事項については、固定資産鑑定評価員は、必要に応じて、武蔵野市財務部資産税課（以下「市担当課」という。）と協議のうえ行うものとする。

1. 鑑定評価の基本的事項

- (1) 価格時点 令和5年1月1日とする。
- (2) 鑑定評価の依頼目的 標準宅地の評価額算定の基礎資料とする。
- (3) 価格の種類 正常価格とする。
- (4) 評価条件
 - ① 当該標準宅地が建物・構築物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
 - ② 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ての鑑定評価
 - ③ 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ての鑑定評価
- (5) 鑑定評価地点
別途決定する「標準宅地一覧」のとおり

2. 固定資産鑑定評価員の職務

標準宅地の鑑定評価は単に個別地点について行う鑑定評価と異なり、同一価格時点で大量に行う鑑定評価であり、特に面的な価格均衡が求められる固定資産評価のための基礎資料を作成するものである。

そのため本業務を行う不動産鑑定士（以下「鑑定評価員」という。）は、市担当課固定資産評価補助員（以下「評価担当者」という。）と合同で各種会議・実地調査等を通じて、評価担当者に必要な助言・指導を行いつつ、固定資産評価の適正化・均衡化を図ることが当該業務の目的であることを認識して本業務を遂行することとし、併せて土地基本法の趣旨等を踏まえ、他の公的評価（地価公示価格・地価調査価格・相続税路線価等）との均衡にも十分留意して本業務を遂行することとする。

鑑定評価員は、指定された地点の鑑定評価を行うと共に地域内の価格の検証及び調整等を行う者（以下「幹事」という。）1名と、指定された地点の鑑定評価を行う者（以下「専担者」という。）とする。幹事は鑑定評価員のうち、武蔵野市固定資産評価員が指名する者とする。

(1) 幹事の職務

- ① 幹事は、専担者を総括し、鑑定評価員を代表する。
- ② 幹事は、専担者間での評価内容(地域の区分基準、標準的仕様の判定、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専担者間の意見調整をし、また本業務の目的に適した鑑定評価価格を導き出すよう各種調整に努めるものとする。
- ③ 幹事は、専担者と意見交換及び情報交換を行い、当市全域の鳥瞰的な価格均衡に留意して、評価内容の統一化を図り、鑑定評価価格の調整を行う。
- ④ 幹事に指名された者は、東京都土地評価協議会市町村分科会の委員として、当市との価格均衡に留意して鑑定評価価格の調整を行う。また東京都土地評価協議会市町村分科会の委員の互選により、東京都土地評価協議会市町村分科会を代表するものとして選任された者は、東京都土地評価協議会の委員として、東京都内の価格均衡に留意して鑑定評価価格の調整を行う。
- ⑤ 幹事は、別に定める業務報告書を専担者の協力を得て作成し報告する。

(2) 専担者の職務

- ① 専担者は、幹事の指示に従って本業務を遂行する。
- ② 専担者は、当市によって指定された地点の鑑定評価を行う。
- ③ 専担者が鑑定評価を行う際には、地価公示価格、精通者価格等に十分に留意して行い、かつ評価担当者との十分な意見交換及び情報交換等を行うとともに、固定資産評価基準、武蔵野市固定資産評価事務取扱要領及び武蔵野市路線価調書(土地価格比準表)に配慮して行う。
- ④ 専担者は、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価格を求めるよう専念する。
- ⑤ 専担者は、幹事の求めに応じて、本業務に付随する報告を行う。
- ⑥ 専担者の中から幹事代理として指名されたものは、各種会議等において幹事を補佐または代行する。

3. 鑑定評価実施体制における各組織の概要

(1) 東京都土地評価協議会(都区市町村間の調整)

① 参加

総務局行政部市町村課長、主税局資産税部固定資産評価課長、財務局財産運用部評価測量課長、東京国税局課税第一部資産評価官、市町村資産税担当課長の分科会代表、固定資産鑑定評価員会議の代表鑑定員・副代表鑑定員及び顧問、不動産鑑定士の分科会代表、学識経験者(事務局 総務局行政部市町村課)

② 目的

鑑定評価価格の活用に当たって、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行い、もって評価の均衡を確保することを目的とする。

③ 設置根拠

- ・土地評価協議会の設置及び運営について

- ・鑑定評価価格の活用並びに土地評価協議会の設置及び運営について
- ・東京都土地評価協議会設置要綱

(2) 東京都土地評価協議会市町村分科会（市町村間の調整）

① 参加

総務局行政部市町村課長、主税局資産税部固定資産評価課長、幹事鑑定評価員（事務局 東京都総務局行政部市町村課）

② 目的

鑑定評価価格の活用にあたって、都道府県単位の協議機関において情報交換等必要な調整を行い、もって評価の均衡を確保することを目的とする。

③ 設置根拠 東京都土地評価協議会設置要綱

(3) 関係市町村ブロック会議

① 参加

東京都市税務事務協議会第3ブロックの6市(武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、狛江市)などの評価担当者代表（事務局 第3ブロック内で幹事市となった市）。

② 目的

近隣各市の行政境・ブロック会議内6市全体・相続税路線価との評価の均衡及び調整、鑑定評価員からの事情聴取・情報交換。その他固定資産の評価に関する資料収集・情報交換。東京都市税務事務協議会の他のブロックとの調整を目的とする。

③ 設置根拠 関係市町村ブロック会議規約

(4) 武蔵野市固定資産評価補助員・鑑定評価員合同会議

① 参加

評価担当者、鑑定評価員(事務局 市担当課)

② 目的

鑑定評価にあたっては、評価の前提となる各事項が固定資産税評価と整合がとれていなければならない(例えば、標準宅地の価格の前提となる状況類似地域の区分が適正であるか、標準宅地の価格に近傍の鉄軌道際等による騒音の影響が反映されているか否か等)、そのために評価担当者と鑑定評価員による鑑定評価における進捗状況、評価条件等を連絡調整、意見交換、確認することを目的とする。

③ 設置根拠 本要領

(5) 武蔵野市固定資産鑑定評価員会議

① 参加

鑑定評価員（事務局 市担当課）

② 目的

標準宅地の価格は、可能であれば1地点について複数の不動産鑑定士から鑑定価格を求め、調整するのが望ましいといえる（地価公示価格の判定に際しては、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、必要な調整を行うこととされている)。しかし固定資産税の場合、対象地点数が膨大であることから現実には困難である。

鑑定評価員会議とは、この会議において相互に意見交換、情報交換を行うことにより、複数の不動産鑑定士によって鑑定したのと同様の効果を得ることを目的とする。

③ 設置根拠 本要領

(6) 各種鑑定士団体が主催する会議

① 参加

鑑定評価員(事務局 各種鑑定士団体)

② 目的

前項(1)～(5)に並行して、当市鑑定評価員は各種鑑定士団体が主催する固定資産鑑定評価員会議(ブロック評価員会議)等に積極的に参加し、市町村間の価格のバランスの保持、公的土地評価の均衡・適正化を図る。

③ 設置根拠 各種鑑定士団体

4. 業務内容

鑑定評価員は各種会議・実地調査を踏まえて、次の業務を行う。

(1) 標準宅地に係る標準価格の算定及び標準化補正率の算定

本業務における鑑定評価の目的は、固定資産税評価における標準宅地の価格(正常価格)の算定であるが、その価格の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、この路線価を基に評価基準に定める画地計算法を適用して評価することとされているため、本業務における鑑定評価では、当該街路に接する全ての宅地の評価の基礎となる標準価格(近隣地域における標準的画地の1平方メートル当たり標準価格)を求めるものである。

従って当該標準宅地の1平方メートル当たり価格の算定にあたっては、標準宅地の鑑定評価額に次に掲げる個別的要因(主に画地条件)による補正の必要性の有無とその理由を整理し、補正の必要性があると認められる場合はその理由を明確にした上で、当該個別的要因がないものとして標準化した価格(以下「標準価格」という。)とその標準化にあたり考慮した補正率(以下「標準化補正率」という。)を算定する。

当該標準宅地が地価調査基準地の場合であっても、一般の標準宅地と同様に標準価格の算定及び標準化補正率の算定を行う。

当該標準宅地が地価公示価格の場合は、後記(2)の取扱いとする。

なお、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は、成果物である鑑定評価書に記載することとする。

① 個別的要因の具体的項目

ア. 接面道路の方位による日照、通風等

イ. 間口、奥行、地積、形状等

ウ. 道路との高低差

エ. 角地その他の接面道路との関係

- オ. 変電所、汚水処理場等の危険・嫌悪施設との接近の程度
- カ. 高架線、幹線道路等騒音・振動等の発生源との接近の程度
- キ. 高圧線等との接近性の程度
- ク. 隣接不動産等周囲性の状態
- ケ. 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幹事と市担当者が協議して定めるものとする。

② 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には、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と想定した場合の価格とその補正率を算定する。

(2) 地価公示と同一地点にある標準宅地に係る標準価格の算定

令和5年の地価公示と同一地点にある標準宅地に係る令和5年1月1日時点の1平方メートル当たりの標準価格の算定は別途契約する。

(参考) 地価公示に係る標準化補正

地価公示価格に個別的要因による補正が含まれているか否かの判定及び標準価格の算定を行う。補正が含まれていると判定した場合には、標準化補正率を算定し、標準化補正率後の標準価格を算定する。

成果物として、鑑定評価書・地価公示標準地の標準化補正一覧表がある。

(3) 成果物の提出

鑑定評価員は、市担当課が指定する期日までに次の成果物を作成し、市担当課へ提出する。

① 鑑定価格一覧表

本業務の中間成果物として一部作成する。

ア. 試算価格一覧(メモ価格用)

試算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、全鑑定地点に係るものである。

イ. 鑑定価格一覧(最終検討用)

試算価格一覧と同様、鑑定価格を算定する過程において作成するもので、全鑑定地点に係るものである。

② 鑑定評価書

最終成果物として一部作成する。

ア. 基本的事項及び鑑定評価額等(様式1)

イ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)(様式2)

ウ. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)(様式3)

エ. 標準宅地調書（様式4）

鑑定評価書等の記載にあたっては、「平成24年度評価替えに係る宅地鑑定書の参考様式等の送付について」（平成22年3月25日 事務連絡 総務省自治税務局資産評価室土地第一係長）及び、地価公示に係る「標準地の鑑定評価要領」（昭和56年7月3日土地鑑定委員会決定）に準じて行う。

③ 業務報告書

幹事は専担者の協力を得て、別途市担当課が指定する期日までに、最終成果物として、次のような内容の業務報告を一部作成する。

ア. 試算価格の調整について

A. 幹事と専担者の間で行った調整等の内容及び問題点等

（a）価格形成要因の判定方法の統一

（b）価格形成要因格差の統一等

B. 評価担当者との間で行った調整等の内容及び問題点等

（a）状況類似地域の区分方法

（b）用途地区の判定方法

（c）標準宅地の位置等

イ. 固定資産評価基準、武蔵野市固定資産評価事務取扱要領及び武蔵野市土地価格比準表に定める各種補正率等の適用にあ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について

ウ. その他本業務の遂行にあたり生じた問題点、改善を要する点等について

5. その他

（1）資料の貸与

標準宅地の鑑定評価を行うにあたって必要な資料は、市担当課と鑑定評価員とで協議の上、当市から貸与する。

なお、貸与する資料は業務終了後、速やかに当市へ返却すること。

（2）秘密の保持及び個人情報の保護

鑑定評価員及び鑑定評価員の所属する不動産鑑定業者は、本業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。業務完了後も同様とする。また、武蔵野市個人情報保護条例に従い、個人情報の保護に努めなければならない。

（3）固定資産評価審査委員会等への協力

鑑定評価員は、納税義務者により固定資産評価審査委員会に対して審査申出がなされ、当市から委員会への協力を要請された場合、および審査委員会決定に不服があり提訴され裁判所より出廷を要請された場合には、これに応じなければならない。