

固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領

令和9基準年度の固定資産税（土地）の評価替えにおいて活用する標準宅地等の鑑定評価は、以下の要領によって実施するものとする。

1 内 容

「鑑定評価対象地点一覧」に示す地点について鑑定評価（調査表作成）を行い、その結果を報告する。

2 鑑定結果（成果品）の報告

○宅地

鑑定結果を次の手順により報告する。

（1）見込価格

「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）、（2）」を記入し、令和8年2月13日までに提出する。提出日については、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が設置する価格バランス検討会議等の状況により当市と協議する。

なお、基準宅地（単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地）となる見込である標準宅地に係る見込価格については、上記の提出に先立って、令和8年1月23日までに提出する。提出日については、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が設置する価格バランス検討会議等の状況により当市と協議する。

（2）最終価格

「鑑定評価価格一覧表（最終価格用）（1）、（2）」を記入し、令和8年2月27日までに提出する。提出日については、公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会が設置する価格バランス検討会議等の状況により当市と協議する。

（3）鑑定評価書

確定した鑑定結果を、「鑑定評価書（様式1～4）」により、令和8年3月19日までに提出する。

○宅地以外

鑑定評価対象地点の宅地以外①～⑨については、次の順序により固定資産評価基準における正常売買価格の評定方法によって行う。

- （1）田、畑及び山林の売買実例価額の収集に当たって、鑑定評価対象地点が売買実例地である場合には、当該対象地に係る売買実例価額を、当該対象地が売買実例地でない場合には、当該対象地に近接するものについて、できるだけ多数の売買実例価額の収集を行う。

(2) 収集された売買実例価額のうち、当該対象地の適正な時価の評定の基礎となる売買実例価額についてその内容を検討の上、正常と認められない条件がある場合にはこれを修正して、当該売買実例地の正常売買価格の評定を行う。

(3) 当該対象地が売買実例地でない場合には、売買実例地と当該対象地の位置、利用上の便等を考慮し、(2)により評定した売買実例地の正常売買価格から当該対象地の適正な時価の評定を行う。

(4) 「売買地調査表(田、畑、山林)」を作成し、それを基に「標準地調査表(田、畑、山林)」を作成する。山林については、「認定の基礎調査表(山林)」も作成する。

なお、「認定の基礎調査表(山林)」の取引事例地とは、当該対象地と同一の状況類似地区内にあつて最近売買があつた土地をいうものであり、先例標準価格地とは、当該対象地と同一の状況類似地区にある地価調査地をいうものである。また、評定の根拠には評定表に記載された比準価格に基づいて評定価格を査定した際の根拠等を記載する。

(5) 鑑定評価対象地点の宅地以外①～⑨については、別添3～5の調査表により、令和8年3月16日までに提出する。

(6) 鑑定評価対象地点の宅地以外⑩については、開発を目的とした近傍山林の売買実例価額から鑑定する。

宅地以外⑩についての鑑定結果は任意様式とし、令和8年3月16日までに提出する。

3 鑑定結果の精査・調整

○宅地

取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切か、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査する。また、鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、当市と協議し必要な調整を行う。

○宅地以外

取引事例の把握、正常売買価格と売買実例価額との比較及び売買地と標準地の比準割合などについて十分精査する。また、鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、当市と協議し必要な調整を行う。

4 鑑定結果(成果品)の様式

(1) 鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)(1)、(2)は、別添1による。

(2) 鑑定評価価格一覧表(最終価格用)(1)、(2)は、別添1(メモ価格用を最終価格用に変換して使用)による。

(3) 鑑定評価書(様式1～4)は、別添2による。

- (4) 標準地調査表（田、畑、山林）は、別添 3 による。
- (5) 売買地調査表（田、畑、山林）は、別添 4 による。
- (6) 認定の基礎調査表（山林）は、別添 5 による。