

# 第1章

## 令和2年度事務のチェックポイント

---

本テキスト第1章で取り上げている鑑定評価書のサンプルとその見方、鑑定評価書内の用語等についてご説明します。

■ 内 容 ■

- ◇ 宅地鑑定評価書〔サンプル〕 (P. 3～)
- ◇ 鑑定評価書の見方  
鑑定評価書内の用語説明 (P. 7～)



# 鑑 定 評 価 書

No. \_\_\_\_\_

提出先	〇〇市長 〇〇 〇〇殿
発行番号	第0201-001 号
発行年月日	令和2年 3月24日
不動産鑑定業者の住所・名称	〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇
資格	不動産鑑定士
氏名	〇〇 〇〇 印

## I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点	令和2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2年 3月22日														
評価対象不動産の確認	<table border="1"> <tr> <td>実地調査日</td> <td>令和元年 9月21日ほか</td> </tr> <tr> <td>実地調査を行った不動産鑑定士</td> <td>〇〇 〇〇</td> </tr> <tr> <td>立会人の氏名及び職業</td> <td>ない</td> </tr> <tr> <td>実地調査を行った範囲</td> <td>外観調査による</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>該当なし</td> </tr> <tr> <td>確認に用いた資料</td> <td>貴庁〇〇課備付の土地課税台帳、同付属図面</td> </tr> <tr> <td>照合の結果</td> <td>上記確認資料と照合し、一致を確認</td> </tr> </table>	実地調査日	令和元年 9月21日ほか	実地調査を行った不動産鑑定士	〇〇 〇〇	立会人の氏名及び職業	ない	実地調査を行った範囲	外観調査による	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	該当なし	確認に用いた資料	貴庁〇〇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
実地調査日	令和元年 9月21日ほか														
実地調査を行った不動産鑑定士	〇〇 〇〇														
立会人の氏名及び職業	ない														
実地調査を行った範囲	外観調査による														
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	該当なし														
確認に用いた資料	貴庁〇〇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	(5) 鑑定評価額	
				総額	1平方メートル当たり価格
001	〇〇町〇丁目〇-〇 ( )	446.86㎡	円/㎡ 144,000	円 68,400,000	円/㎡ 153,000

(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
001	〇〇町〇丁目〇-〇 ( )	446.86 m <sup>2</sup>

### 1. 標準価格の査定

取引事例比較法											
(4) 所在	(5) 地積 (m <sup>2</sup> )	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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 <sup>2</sup> )	(13) 地域要因 の比較		
a	〇〇町〇丁目	R01.01	122,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{102.1}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	127,891	$\frac{100}{[89.0]}$		
b	△△町〇丁目	R01.04	139,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{101.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,536	$\frac{100}{[95.0]}$		
c	□□町〇丁目	H30.09	122,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$[\frac{102.0}{100}]$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	130,368	$\frac{100}{[86.0]}$		
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m <sup>2</sup> )	(15) 1m <sup>2</sup> 当たり比準価格決定の理由の要旨							(16) 1m <sup>2</sup> 当たり比準価格 (円/m <sup>2</sup> )			
a	144,000	3価格を得られたが若干の開差が生じたため、採用した事例の特徴に応じて調整を行う。採用した取引事例は、〇〇市内の住商混在地域の事例を中心に選択したもので、事情を要する事例もなく、時点修正、標準化補正及び地域要因の比較も概ね妥当と判断する。よって本件においては、周辺の土地利用状況等が類似する事例a、bを重視し、やや地域の状況が異なる事例cも比較考量の上、右記金額をもって比準価格と試算した。							147,000		
b	148,000										
c	152,000										

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)
7,754,937	1,570,347	6,184,590	5,154,430	1,030,160	(α = 0.9481) 976,695	(r = 5.2) (g = 0.2) 5.0	19,533,900
(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 <sup>2</sup> )	(27) 1m <sup>2</sup> 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m <sup>2</sup> )
						300	65,100

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の 取得原価 (円/m <sup>2</sup> )	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成 工事費 (円/m <sup>2</sup> )	(34) 事情補正 及び 標準化補正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup> )	(42) 地域要因の 比較	(43) 再調達原価 (41)×(42) (円/m <sup>2</sup> )
直接法		$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$		$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$		$\frac{100}{[ ]}$	$[\frac{ ]}{100}]$	( ) %		
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)				$[\frac{ ]}{ ]}$	
(44) 熟成度修正 $[\frac{ ]}{100}]$	(45) 1m <sup>2</sup> 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 適切な再調達原価の把握が困難なため									(46) 1m <sup>2</sup> 当たり積算価格 (43)×(44) (円/m <sup>2</sup> )		

(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
001	〇〇町〇丁目〇-〇 ( )	446.86 m <sup>2</sup>

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/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup> )
標準地	令和2年1月 149,000	[ 100.0 ] 100	$\frac{100}{[ 100.0 ]}$	$\frac{100}{[ 104.0 ]}$	143,000
〇〇-10	補正項目 補正率の内訳		方位 0.0	交通接近条件 +1 環境条件 +2 行政的条件 +1	
基準地	年 月	[ _____ ] 100	$\frac{100}{[ _____ ]}$	$\frac{100}{[ _____ ]}$	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は、〇〇市及び〇〇市内における鉄道駅周辺の商業地域及び住商混在地域である。需要者は地元企業、個人事業者等による店舗、事務所等の利用が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。近隣地域は、交通量が多い路線商業地域であり、〇〇市内においては、繁華性も高く、店舗の撤退や空き地化等は生じておらず、高い需要が存在する地域である。商業地は取引自体が少なく、目的によって価格にバラつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55)
近隣地域周辺は店舗等も見られる商業地域であるが、総じて自用目的での取引が中心となっている。よって本件においては、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を標準に、収益価格も比較考量の上、更に公示地等との検討も踏まえ標準価格を右記のとおり査定した。	1平方メートル当たり 標準価格 (円/m <sup>2</sup> )
	144,000

## 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				
(55)欄で査定した標準価格に対して(57)欄で査定した個別補正率を反映し、標準宅地の地積を乗じて端数処理し、鑑定評価額を(58)欄の通り決定した。	①標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	②個別的要因の 格差率	③(①×②) (円/m <sup>2</sup> )	(58) 鑑定評価額
	144,000	× $\frac{[ 106.0 ]}{100}$	= 153,000	
	③ (円/m <sup>2</sup> )	④地積 (m <sup>2</sup> )	⑤総額(③×④) (円)	総額 (円)
	153,000	× 446.86	= 68,400,000	
(57)	角地	+6		153,000
個別的要因の格差率の内訳				68,400,000

(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 ※
001	〇〇町〇丁目〇-〇 ( )	〇〇 〇〇	446.86 m <sup>2</sup>

## 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	対象標準宅地を中心として前面道路沿いに南80m、北50mの範囲			
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) 25 m (舗装) <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 優 普通 劣		
	(9) その他			
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	〇〇線 線 〇〇駅	400 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)	〇〇駅	から 1800 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	〇〇市役所 約2700m(道路)			
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 下水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 都市ガス <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> (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・ <u>近隣商業地域</u> 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	<input checked="" type="radio"/> 施行済 <input type="radio"/> 施行中 <input type="radio"/> 未施行 <input type="radio"/> 事業計画なし		
(21) その他				
行政的条件	(22) 区域	<u>市街化区域</u> ・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・ <u>2住居</u> ・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 60%	容積率 (指定・基準) 200 % 200 %	
	(25) 防火規制	防火地域・ <u>準防火地域</u> 無		
(26) その他				
標準的 面地	(27) 地積 (m <sup>2</sup> )	300.00	(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <u>長方形</u> ・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(29) 間口 (m)	15.00	(30) 接面関係	<u>中間画地</u> ・角地・準角地・( )方路地
	(31) 奥行 (m)	20.00	(32) 高低差	<u>等高</u> ・高低差( ~ m高・低)
	(33) その他			
(34) 標準的使用	低層店舗兼共同住宅地			

## 2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

面地条件	(35) 地積 ※ (m <sup>2</sup> )	446.86	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・ <u>長方形</u> ・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(37) 間口 ※ (m)	23.80	(38) 接面関係 ※	中間画地 <u>角地</u> 準角地・( )方路地
	(39) 奥行 ※ (m)	19.20	(40) 高低差 ※	<u>等高</u> ・高低差( ~ m高・低)
	(41) その他			
(42) 利用の現況	店舗兼共同住宅			
(43) 最有効使用	低層店舗兼共同住宅地			

※は市町村で記入する。

(様式4)

## 鑑定評価書の見方

### 1. 標準宅地の鑑定評価の手順

標準宅地の鑑定評価額は、下記のような手順で決定されます。

- ① 鑑定評価方式の適用
- ② 試算価格の調整と標準価格の査定
- ③ 公示価格等を規準とした価格の設定
- ④ 鑑定評価額の決定

鑑定評価の方式は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の三方式があります。

- a. 原 価 法 → 不動産の再調達に要する費用（費用性）に着目して求める方式
- b. 取引事例比較法 → 不動産の取引事例（市場性）に着目して求める方式
- c. 収 益 還 元 法 → 不動産から生み出される収益（収益性）に着目して求める方式

鑑定評価にあたっては、これらの鑑定評価の各方式を適用して求められた価格を相互に関連付けることによって適正な鑑定評価額を導きだしています。

固定資産税の標準宅地の鑑定評価では、上記のうち取引事例比較法と収益還元法によって価格が求められています。

## 2. 鑑定評価書の見方

鑑定評価書は、様式1～4の4枚で構成されています。それぞれの様式のポイントをまとめるものとします。

- (1) 基本的事項及び鑑定評価額等【様式1】
- (2) 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)【様式2】
- (3) 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)【様式3】
- (4) 標準宅地調書【様式4】

### (1) 基本的事項及び鑑定評価額等【様式1】

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 価格時点とは？

→ 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2年1月1日が価格時点ということになります(令和3年度評価替えの場合)。

#### ② 鑑定評価の依頼目的とは？

→ 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・類型とは？

→ 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」と書くこととなります。

④ 価格の種類「正常価格」とは？

→ 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をいいます。

⑤ (4)「1平方メートル当たりの標準価格」とは？

→ 固定資産税の標準宅地では、原則として補正率が1.00となる標準画地を想定して求められた価格のこと。

⑥ (5)「鑑定評価額」とは？

→ 標準価格に個別的要因（角地、方位等標準宅地そのものの個性）を勘案して決定された価格のこと。

(2) 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その1）【様式2】

様式2には、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。

《取引事例比較法》

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。

① (8)「事情補正」とは？

→ 取引事例はその取引等の事情（売り急ぎ、買い進み等）が正常なものか又は正常なものに補正することができ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。

② (9)「時点修正」とは？

→ 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。

③ (10)「建付減価の補正」とは？

→ 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補正すること。

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、取り除き費用を土地の買い手が負担するという条件のときには、更地に比べ、その費用相当額の減価が生じる場合に考慮します。

④ (11)「事例地の個別的要因の標準化補正」とは？

→ 取引事例が近隣地域に存するものである場合には、近隣地域の標準的画地と取引事例地との個別的要因の比較を行って個別的要因の標準化補正を行います。

また、取引事例が同一需給圏内の類似地域に存するものである場合には、当地域の標準的画地と取引事例地との個別的要因の比較を行って個別的要因の標準補正を行います。

《収益還元法（直接法）》

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。

「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。

⑤ (17) 「総収益」とは？

→ 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。

⑥ (18) 「総費用」とは？

→ 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。

⑦ (20) 「建物に帰属する純収益」とは？

→ 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通増償還率（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。

⑧ (22) 「未収入期間修正後の標準的画地の純収益」とは？

→ 「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。

⑨ (23) 「還元利回り」とは？

→ 不動産に帰属する純収益から当該不動産の価格を求める場合の利回りを還元利回りといいます。還元利回りは不動産の収益性を表すものであり、また金融市場における利子率と密接な関連を持っています。

還元利回りの決定に当たっては、金融市場において最も一般的と思われる投資の利回り（国債、公社債、長期預金等）を標準とし、その投資対象との関連において有する当該不動産の個別性、すなわち投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、資産としての安全性等を総合的に比較考量して求めることとなります。

#### ⑩ (24) 「収益価格」とは？

- 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。

#### 《原価法》

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。

#### (3) 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）【様式3】

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 公示価格を規準とした価格とは？

- 不動産鑑定士等は地価公示法第2条第1項の規定により、都市計画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。

##### ② 基準地価格の標準価格から比準した価格とは？

- 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。

③ (53) 「市場の特性」とは？

→ 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。

④ (54) 「試算価格の調整と標準価格の査定」とは？

→ 試算価格の調整とは、鑑定評価の複数の手法により求められた各試算価格の再吟味及び各試算価格が有する説得力に係る判断を行い、標準価格の査定に導く作業をいいます。

⑤ (56) 「評価対象地（対象標準宅地）の鑑定評価額の決定」とは？

→ 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。

(4) 標準宅地調書【様式4】

標準宅地調書【様式4】には、標準宅地の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の詳細な情報が記載されています。

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を持つ地域である都市あるいは農村等の内部にあって、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 「標準的画地」とは？

→ 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。

③「標準的使用」とは？

→ 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。

④「利用の状況」とは？

→ 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利用の状況を記載する欄。

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。

⑤「最有効使用」とは？

→ 「最有効使用」とは、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。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。

■ 参考文献

「令和元年度 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)