

第2章

固定資産評価と 標準宅地の鑑定評価

1
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

- I 鑑定評価とは
- II 鑑定評価書の様式とその見方
- III 標準宅地の鑑定評価に当たっての留意事項

2
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

I 鑑定評価とは

1. 鑑定評価

- 不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士等が評価
- 公平性・透明性・精度の高い評価
- **固定資産税**・相続・競売・用地買収・関連会社取引・担保評価・交換等の評価に採用

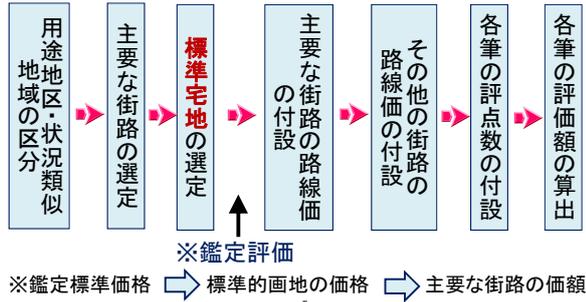
3
Copyright © 2022 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 公的土地評価

資料	性格	価格時点	令和6年度評価替え
地価公示価格	国土交通省が毎年発表(3月下旬頃)	毎年1月1日	令和5年1月1日時点の公示価格に留意
都道府県地価調査価格	都道府県が毎年発表(9月下旬頃)	毎年7月1日	令和4年7月1日時点の地価調査価格に留意
固定資産税標準宅地価格	市町村が固定資産税の評価基準年度毎に発表(3年に1度)	評価基準年度の前年1月1日	令和5年1月1日時点の鑑定評価書を徴収
相続税標準地価格	国税庁が毎年発表(7月上旬頃)	毎年1月1日	令和5年1月1日時点の路線価との整合性を図る

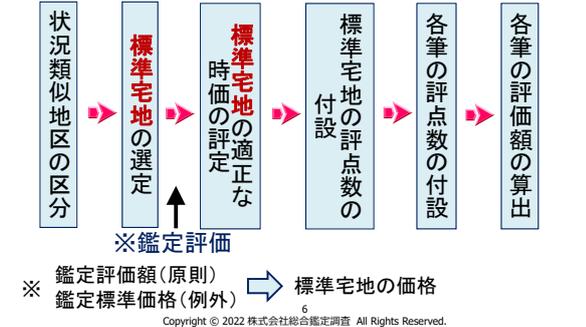
3. 固定資産税 標準宅地に関する鑑定評価

(1) 市街地宅地評価法



3. 固定資産税 標準宅地に関する鑑定評価

(2) その他の宅地評価法



<目次>

- I 鑑定評価とは
- II 鑑定評価書の様式とその見方
- III 標準宅地の鑑定評価に当たっての留意事項

II 鑑定評価書の様式とその見方

1. 標準宅地の鑑定評価書の様式

- (様式1) : 鑑定評価の基本的事項
鑑定評価額
- (様式2) : 3手法を適用した各試算価格
- (様式3) : 公示価格等を規準とした価格
試算価格の調整
鑑定評価額の決定
- (様式4) : 標準宅地調書

II 鑑定評価書の様式とその見方

2. 標準宅地の鑑定評価の手順

- ① 鑑定評価方式の適用(様式2)
↓
- ② 試算価格の調整と標準価格(様式3)
↓
- ③ 公示価格等を規準とした価格の算定(様式3)
↓
- ④ 鑑定評価額の決定(様式3)

3. 鑑定評価方式の適用



費用性
(作ったらくら?)
市場性
(買ったらくら?)
収益性
(貸したらくら?)



3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

- 多数の取引事例を価格判定の基礎とする
 ↳ **実証的な価格**
- 求められた価格は「比準価格」という
- 標準宅地の評価では、最も多く使われる評価手法

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

<取引事例比較法ズーム> (様式2 抜粋)

1. 標準価格の査定

取引事例比較法

(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
所在	地積	取引時点	取引価格	事情補正	時点修正	建付減価	事例地の積算的実価の標準化補正	鑑定価格	地味要因の法数
	(㎡)	年月	(円/㎡)				$(7) \times (8) \times (10) \times (12)$	(円/㎡)	
a	〇〇〇地内	210	3. 口	96,100	[100 / 90]	[100.0 / 100]	[100 / 98]	109,000	[100 / 90]
b	△△△地内	175	4. 〇	138,000	[100 / 100]	[101.5 / 100]	[90 / 110]	141,000	[100 / 110]
c	□□□地内	186	4. △	110,000	[100 / 100]	[102.5 / 100]	[100 / 95]	119,000	[100 / 95]

(14) 比準価格 (12) × (13) (円/㎡)

(15) 比準価格の算出理由の要旨

(16) 比準価格の算出理由

採用した取引事例は、いずれも〇〇市内の区画の属した住宅地域内に存する事例である。事例aは事情補正を、事例bは建付減価補正を必要とするが、いずれも適切に算出されている。事例の信頼も類似しており、3事例とも高い信頼性を有すると見解する。よって本件では、各取引事例による価格を相互に照査付け、3事例の間の平均値をもって比準価格と決定した。

125,000 (円/㎡)

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

<不動産鑑定評価における「地域」の概念>

■「近隣地域」

標準宅地が所在する地域で、ある特定の用途を中心として、地域的にまとまりをもった地域

■「類似地域」

近隣地域と地域の特性が類似している地域

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

<不動産鑑定評価における「価格」の概念>

■「標準価格」

固定資産評価上、補正のかからない標準的画地の土地価格

(様式1)の(4)・(様式3)の(55)

■「鑑定評価額」

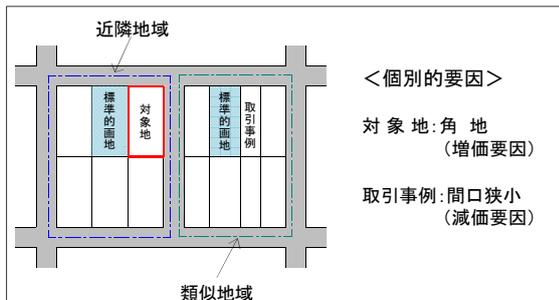
標準宅地が有する個性(不整形・角地など)を反映した土地価格

(様式1)の(5)・(様式3)の(58)

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

<「地域」の概念>



3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■ 「事情補正」(様式2)の(8)・・・(1/2)

採用した取引事例が特殊な事情を含み、これが取引価格に影響をしていると認められる場合に、この特殊事情がない状態に補正をすること



適切に事情補正できなければ、その取引事例は使用することはできない

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■ 「事情補正」(様式2)の(8)・・・(2/2)

【例】

「売り急ぎ」

現金が早急に必要となったため、相場よりも安いが売却した

「買い進み」

供給の少ない地域でやっと物件が出たため、相場よりも高いが購入した

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■ 「時点修正」(様式2)の(9)

取引事例等の取引時点が価格時点と異なることによって、**価格水準に変動があると認められる場合**は、取引事例等の価格等を価格時点における価格等に修正すること



3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「建付減価」(様式2)の(10)

建付減価

建付地について、現況の土地の利用状況が
最有効使用でない場合に生ずる減価

建付地

建物等の用に供されている敷地
(土地と建物の所有者が同一人)

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「最有効使用」(様式4)の(43)・・・(1/3)

不動産の効用を最高度に発揮できる使用方法
のことであり、地域の特性等によって異なる

住宅地域

・・・戸建住宅 共同住宅等

商業地域

・・・事務所 店舗等

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「最有効使用」(様式4)の(43)・・・(2/3)

【例】

商業地域



赤枠の建物は一見すると、建付減価はなく最有効使用の
ように見えるが・・・

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「最有効使用」(様式4)の(43)・・・(3/3)

【例】
商業地域

※容積率
1000%



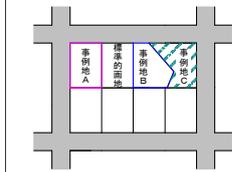
周辺の建物に比べて、著しく階数が少なく、建付減価(容積未消化)が発生している

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「事例地の個別的要因の標準化補正」
(様式2)の(11)

取引事例がその個別的要因によって、取引事例の存する地域の標準的画地の価格と差がある場合に、**標準的な状態に補正**すること



例
事例地A: 角地 +5%
事例地B: 不整形 -10%
事例地C: 角地 +5%
不整形 -10%
相乗積 -5.5%

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

■「推定価格」(様式2)の(12)

取引事例が存する類似地域の標準的な土地の価格

■「地域要因の比較」(様式2)の(13)

取引事例が存する**類似地域**と標準宅地が存する**近隣地域との格差**

- 街路条件
- 交通接近条件
- 行政的条件
- 環境条件

3. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

- 「1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨」
「1㎡当たり比準価格」
(様式2)の(15)・(16)

各取引事例の規範性の程度や、価格算定の過程を検証し、試算値の重み付けを不動産鑑定士が判断し、取引事例比較法による「比準価格」を決定し、その理由を記載

3. 鑑定評価方式の適用

(2) 収益還元法

- 不動産から生み出される収益を、価格判定の基礎とする
⇒ **投資家の視点**に基づいた手法
- 店舗、賃貸マンション等の収益用不動産には有効
- 郊外の一戸建て住宅用地等
⇒ 説得力が劣る
- 求められた価格は「収益価格」という

3. 鑑定評価方式の適用

(2) 収益還元法

<収益還元法基本式(例)>

基本式	$\frac{a}{r} = p$
a: 収益	r: 利回り p: 価格

$$\frac{\text{純収益(100万円)}}{\text{不動産価格(1,000万円)}} = \text{利回り(10\%)}$$

$$\frac{\text{純収益(100万円)}}{\text{利回り(還元利回り・10\%)}} = \text{収益価格(1,000万円)}$$

4. 試算価格の調整と標準価格の査定

- 各試算価格の特性を分析して調整
 ↳ 対象不動産の用途等を考慮
- 標準価格が主要な街路の路線価の基礎となる
 (大規模画地等は除く)
- (様式3)の(55)・(様式1)の(4)

4. 試算価格の調整と標準価格の査定

＜試算価格の調整と標準価格の査定ズーム＞
 (様式3 抜粋)

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	
近隣地域に係る需要者は自己利用を目的とする一次取得者が中心であり、居住の快適性、利便性等を重視して行動することから、不動産の収益性を前提とする価格形成がされ難いと思料され、収益価格の相対的信頼性は劣ると判断される。 本件においては収益価格は参考に留め、規範性の高い取引事例に基づき、市場の動向を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、地域の地価変動等考慮の上、地価公示標準地との検討を踏まえ標準価格を右記の通り決定した。	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/㎡) 125,000

5. 公示価格等を規準とした価格の算定

- 地価公示法第8条で規定されている
- 公示、調査価格と比較することで、客観性が保たれる
- 手順は「取引事例比較法」と同様
- 求められた価格は「規(比)準価格」という

<目次>

- I 鑑定評価とは
- II 鑑定評価書の様式とその見方
- III 標準宅地の鑑定評価に当たっての留意事項

III 標準宅地の鑑定評価に当たっての留意事項

1. 街路条件

■「行止まり道路に接面する標準宅地」



標準価格 ⇨ 行止まり道路としての価格を求める
(行止まりの補正は、路線要因として反映)

III 標準宅地の鑑定評価に当たっての留意事項

1. 街路条件

■「幅員等データ」

- 原則として、市町村保有の幅員等データを採用することを依頼
- 現地調査の結果、評価員が市町村保有の幅員等データを採用しがたいと判断した場合は別途協議を行い調整

2. 交通接近条件

- 原則、市町村保有の距離要因データを採用することを依頼
- 当該距離要因データを評価員が採用しがたいと判断した場合は別途協議し、評価員間で**統一**的な距離計測方法を定める

3. 画地条件

■ 「標準的画地」・・・(1/3)

標準的画地は、
固定資産評価基準

別表第3 附表1～7
別表第4 附表1

に掲げる補正率表において、
補正のかからない画地条件とすることを依頼

3. 画地条件

■ 「標準的画地」・・・(2/3)

標準的画地が補正を要する
画地として設定されている場合・・・

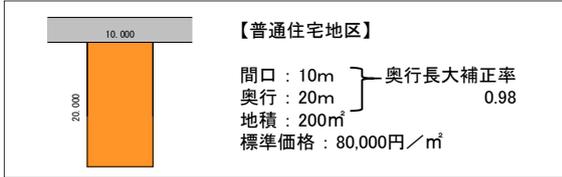
1㎡当たり標準価格を画地計算法に定める
各種の補正率で除して得た額の7割を路線価
として付設

$$\text{標準価格} \div \text{補正率} \times 0.7$$

固定資産評価基準解説(土地篇)
第4節Ⅱ5(2)「路線価の付設」参照

3. 画地条件

■「標準的画地」・・・(3/3)



付設されるべき路線価は

$$80,000\text{円}/\text{㎡} \times 0.7 = 56,000\text{円}/\text{㎡} \quad \text{ではなく}\cdots$$

$$80,000\text{円}/\text{㎡} \div 0.98 \times 0.7 \approx 57,100\text{円}/\text{㎡} \quad \text{となる}$$

3. 画地条件

■「対象地の画地条件」

- 市町村保有の「間口・奥行」データとの整合性を図ることを依頼
- 評価員が計測したデータと差異があっても特に問題はないが、その差異の理由(計測方法等)を明確にしておく

3. 画地条件

■「大規模画地」・・・(1/3)

大規模工場等において、**鑑定評価額の7割**を以って課税上の評価額とする場合(直接鑑定)

直接鑑定・・・固定資産評価基準
別表第3 附表1～7 別表第4 附表1
に掲げる補正率表では、適切に補正することが困難な場合に採用される

直接鑑定においても、想定する標準的画地規模等は地域ごとに統一することで、標準価格のバランス検討を行い評価の均衡を図ることを依頼

3. 画地条件

■ 「大規模画地」・・・(2/3)

【例】 内陸型工場地域1万㎡
臨海型工場地域5万㎡ など



内陸型工場



臨海型工場

※ 相続税路線価もこの基準でバランス検証を行うため、
相続税とも均衡を図ることができる

3. 画地条件

■ 「大規模画地」・・・(3/3)

大規模画地であっても、原則としては通常の土地と同様に、市街地宅地評価法もしくは、その他の宅地評価法により評価を行う



直接鑑定・標準価格のいずれを採用するかを、
明確にして、鑑定評価を依頼する

4. 市町村長「所要の補正」

■ 「高圧線下地」

固定資産評価の場合、
市町村長の行う
「**所要の補正**」として
補正することが一般的



標準価格 … 線下地でないものとしての価格
高圧線の影響のない路線価を付設

4. 市町村長「所要の補正」

■ 「鉄道等による騒音振動補正」



標準価格	
路線要因として影響を反映	鉄道等による騒音振動の 影響がある ものとしての価格
所要の補正として影響を反映	鉄道等による騒音振動の 影響がない ものとしての価格

5. その他

■ 「区画整理事業施行区域」・・・(1/2)

鑑定評価依頼の前提条件を明確に

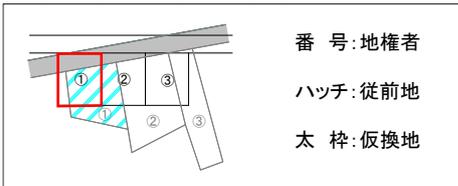


- 従前地課税
 - 仮換地課税
- 評価の前提はどちら？

5. その他

■ 「区画整理事業施行区域」・・・(2/2)

- ・従前地
区画整理を行う前の土地
- ・仮換地
地権者に対して、仮に割り当てられる土地



6. 留意事項のまとめ

街路条件	
行止まり道路に接面	行止まり道路としての価格
幅員	原則、市町村保有の幅員データを採用
交通接近条件	
原則、市町村保有の距離データを採用	
画地条件	
補正を要する標準的画地	標準価格 ÷ 補正率 × 0.7
大規模画地	直接鑑定 or 標準価格に基づく評価
所要の補正	
高圧線下地	高圧線がないものとしての価格
鉄道沿線	騒音補正 (路線補正 or 所要の補正)
その他	
区画整理事業施行地区	従前地 or 仮換地

6. 留意事項のまとめ(補足①)

行政が何らかの法令(土砂災害防止法、津波防災地域づくりに関する法律等)に基づき、定めている区域(土砂災害特別警戒区域、津波想定区域等)が設定されている土地



鑑定評価上の**減価要因**となる可能性があるため、留意が必要

6. 留意事項のまとめ(補足②)

減価要因

路線要因? 所要の補正?
 路線価で考慮する自治体 → **標準**価格に織り込む
 所要の補正で
 考慮する自治体 → **鑑定**価格に織り込む

自治体から、鑑定士へ各要因をどの段階で考慮しているのかを漏れなく示す

➡ **事務取扱要領**を提供

7. 鑑定評価書の押印廃止について

■不動産の鑑定評価に関する法律第39条第2項改正

- 鑑定評価書への署名押印すべき義務のうち
押印が廃止(署名は引き続き存続)

改正前 署名+押印

改正後 署名のみ(デジタル署名も可能)

アナログ→デジタル社会へ移行

- 施行期日: 令和3年9月1日

※ デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律
(令和3年法律第37号)

最後に....

少しでも気になる点があれば
不動産鑑定士と協議をしましょう

認識のズレを生じさせないことが大事です

鑑 定 評 価 書

No. _____

提 出 先	
発 行 番 号	第 号
発 行 年 月 日	令和 年 月 日
不動産鑑定業者の 住所・名称	
資 格	不動産鑑定士
氏 名	印

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価 格 時 点	令和5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 年 月 日
評価対象不動産の確認	実 地 調 査 日 令和 年 月 日ほか 実地調査を行った 不 動 産 鑑 定 士 立 会 人 の 氏 名 及 び 職 業 実 地 調 査 を 行 っ た 範 囲 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
	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 円/㎡	(5) 鑑 定 評 価 額	
				総 額 円	1平方メートル当たり価格 円/㎡
	()				

(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 m ²
	()	

1. 標準価格の査定

取引事例比較法									
(4) 所在	(5) 地積 (m ²)	(6) 取引時点 年月	(7) 取引価格 (円/m ²)	(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 ²)	(13) 地域要因 の比較
a				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
b				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
c				$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$
(14) 比準した価格 (12)×(13) (円/m ²)		(15)1m ² 当たり比準価格決定の理由の要旨						(16)1m ² 当たり比準価格 (円/m ²)	
a									
b									
c									

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)
					(α =)	(r =) (g =)	
(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 ²)	(27)1m ² 当たり収益価格 (24)÷(26) (円/m ²)

原価法												
(28) 区分	(29) 素地の 取得原価 (円/m ²)	(30) 事情補正	(31) 時点修正	(33) 造成 工事費 (円/m ²)	(34) 事情補正 及び 標準化補 正	(35) 時点修正	(37) 付帯費用 (円/m ²)	(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 ²)	(42) 地域要因 の比較	(43) 再調達原 価 (41)×(42) (円/m ²)
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)				$\frac{100}{[]}$	
(44) 熟成度修正 $[\frac{]}{100}]$	(45)1m ² 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									(46)1m ² 当たり積算価格 (43)×(44) (円/m 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 m ²
	()	

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 ²)	(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 ²)
標準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				
基準地	年 月	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)

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					
	①標準価格 (円/m ²)	②個別的要因の 格差率 × [<u> </u>] 100	=	③(①×②) (円/m ²)	(58) 鑑 定 評 価 額
	③ (円/m ²)	④地積 (m ²)	×	⑤総額(③×④) (円)	
(57) 個別的要因の格差率の内訳					1平方メートル当 り価格 (円/m ²)

標準宅地調書

【資料1】(P. 41/ショット8)

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 ※
	()		m ²

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					
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員)	m	(舗装)	有 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	優 普通 劣			
	(9) その他				
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	線	駅	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)		から	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				
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道	有 無	下水道	有 無 都市ガス 有 無
	(17) 公害・嫌悪施設の影響(住宅地域)	有 無 (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・近隣商業地域 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	施行済・施行中・未施行・事業計画なし			
	(21) その他				
行政的 条件	(22) 区域	市街化区域・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・2住居・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	%	容積率 (指定・基準)	% %
	(25) 防火規制	防火地域・準防火地域・無			
	(26) その他				
標準的 面地	(27) 地積 (m ²)	(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形		
	(29) 間口 (m)	(30) 接面関係	中間面地・角地・準角地・()方路地		
	(31) 奥行 (m)	(32) 高低差	等高・高低差(~ m高・低)		
	(33) その他				
(34) 標準的使用					

2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況

面地 条件	(35) 地積 ※ (m ²)	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形		
	(37) 間口 ※ (m)	(38) 接面関係 ※	中間面地・角地・準角地・()方路地		
	(39) 奥行 ※ (m)	(40) 高低差 ※	等高・高低差(~ m高・低)		
	(41) その他				
(42) 利用の現況					
(43) 最有効使用					

※は市町村で記入する。

(様式4)

〇〇市鑑定評価書作成・確認マニュアル（例）

令和〇年〇月〇日

I. 基本的事項及び鑑定評価額等に関して（様式1）

項目	内容
鑑定書の提出先	〇〇市長 〇〇 〇〇 殿
発行年月日	令和〇年地価公示から規準する場合は公表後の日付とする。
不動産鑑定業者	株ではなく、株式会社 〇〇〇と記載する。 不動産鑑定業者の印を押印（角印のみを押印）。
資格・氏名	自署押印
価格時点	令和〇年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・土壌汚染等	「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」と記載。 なお土壌汚染の取扱い等、その他詳細な評価条件は別紙で提出。
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。
鑑定評価を行った日	地価公示発表から発行年月日までの間
実地調査日	現実に調査した年月日を記載（価格時点前であっても、現実に調査した年月日を記載）。
確認に用いた資料	「貴市ご提示資料等」と記載。
照合の結果	「上記確認資料と照合し、概ね一致を確認」と記載。
(1)標準宅地番号	市提供の標準宅地一覧表通りに記載。
(2)所在及び地番	〇〇市は記載せず、〇〇町〇丁目〇番〇と記載。 土地区画整理事業地内の土地で仮換地評価を行う標準宅地については、「〇〇土地区画整理〇B〇」と記載。 〇丁目等、数字は原則として算用数字を採用（数字、アルファベット、ハイフンはすべて半角で記載）。 筆が複数の場合については、「外」のみと記載し、「外〇筆」とは記載しない。

Ⅱ．鑑定評価額の決定の理由の要旨（その1）に関して（様式2）

取引事例比較法 (4) 所在	〇〇町〇丁目、〇〇字〇〇と記載（〇〇市からの記載は不要）。 但し、大工場や商業地等で他市町村から事例を採用する場合は市町村名を入れる。 地番はカットし、場所が特定できないようにする。
(5) 地積	地積については、小数点以下を切り捨て、整数表示とする。
(7) 取引価格	取引価格については、全桁有効とする（円単位まで表示）。
(8) 事情補正	できるだけ事情のない事例を採用する。
(8)～(11)及び(13) 各種補正	複数の鑑定評価書で同一の取引事例を採用している場合、補正率等に矛盾がないように留意。
(13) 地域要因の比較	価格算定補足資料を活用し、内訳を把握した上で、記載する。 （※補正率は小数第一位を四捨五入して、整数とする。）
(14) 比準した価格	複数の鑑定評価書で同一の取引事例を採用している場合、比準した価格の序列等に留意。
(15) 比準価格決定の理由の要旨	調整文の内容と、(16)比準価格との整合性に留意。 調整文は定型文のみの記載とならないように注意する。 地価公示に準拠して記載する。
収益還元法	標準的画地に直接法を適用することに注意。 価格算定補足資料を活用し、査定する。賃料水準、費用計上方法、各種利率等は地価公示に準拠する。 収益還元法不採用地点：第1種低層住居専用地域、市街化調整区域、都市計画区域外、建築協定等で戸建住宅しか建たないような地域、既成集落等で賃貸市場が未成熟な地域、大規模工場地域。
収益価格・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 (25)及び(45)	空白不可。その理由を記載。

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)に関して(様式3)

(47) 標(基)準地番号	令和〇年地価公示または令和〇年地価調査を採用する。 地価調査から規準をする場合は「(県)」は不要とする。 例: 〇〇(県)-1の場合は、〇〇-1とする。
(49) 時点修正	「補正項目、補正率の内訳」欄には「地域要因±〇.〇」等と記載。
(50) 個別的要因の標準化補正 (51) 地域要因の格差	価格算定補足資料を活用し、内訳を把握の上、記載する。 格差率は原則0.5%刻み。
(53) 市場の特性	市場の特性に市場の需給動向及び市場参加者に関する記述が必要。 地価公示に準拠して記載する。
(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	地価公示に準拠して記載する。
標準価格と規(比)準価格とのバランス	求めた規(比)準価格を中心に検討。
(57) 個性率の内訳	用語の統一 ○「規模0.0」に統一(「地積過大」、「地積過小」は×) ○「間口・奥行の関係」に統一(「奥行長大」、「奥行逡減」等は×。例えば、間口狭小と奥行長大の2つの減価が掛かる場合は連乗した値を記載) ○「形状0.0」に統一(「不整形」、「台形」等は×) ○「方位0.0」に統一 ○「高低差」、「角地」、「準角地」、「二方路」、「三方路」、「四方路」、「建築規制」に統一。「建築規制」とは市街化調整区域内の線引後宅地等、〇〇市から提供された建築規制を要する標準宅地に該当する場合に使用する項目である。

標準宅地調書に関して（様式4）

1. 近隣地域の状況（標準価格査定の根拠）	
(3)所有者名	複数名の場合は「外」のみの記載とし、「外〇名」とはしない。 所有者が「株式会社」の場合は（株）とする。
(5)近隣地域の範囲 （市町村と協議）	「対象標準宅地を中心として東〇m、西〇m、南〇m、北〇mの範囲」と記載する。 幹線道路沿いは、「対象標準宅地を中心として前面道路沿いで（方位）〇m、（方位）〇mの範囲」と記載する。（方位）には具体的な方位を記載する。 大規模工場等で当該標準宅地そのものが近隣地域となる場合は、「対象標準宅地をもって近隣地域の範囲」と記載する。
(6)道路幅員	市提示の幅員等データを採用。 市提示データが現況幅員と異なる場合は必ず協議すること。
(7)道路路線名	市道については路線名を記載しない。 但し、県道、国道は必ず路線名を記載すること。
(8)道路の系統・連続性	優：幅員10m以上の道路。 劣：4m未満の道路、行止まり、階段。 普通：上記以外のすべての路線。
(10)最寄駅への距離	有効桁数の統一（端数処理）。 例：1,000m未満は50m単位でm表示（切り上げ）。 1,000m以上は100m単位でkm表示（切り上げ）。 なお、距離項目は道路距離で表示（以下(14)まで）。
(11)最寄バス停留所	同上
(12)圏域の中心 (13)商業中心への接近性	(12)、(13)ともに名称は評価員間で統一。 (12)は住宅系の地域で記入（普通住宅地区、併用住宅地区、村落地区）。 (13)は商業系の地域で記入（繁華街地区、高度商業地区、普通商業地区、併用住宅地区）。
(14)幹線道路への距離	中小工場、大工場地区の場合にのみ最寄インターチェンジまでの距離を記載する。
(15)その他	住宅系については、学区内の小学校名及びその距離を記載（商業系、工業系は除く）。
(16)供給処理施設	引込可能の場合に、「有」とする。
(18)自然的条件(住宅地域)	各評価員で分類基準を判断。

(19)地域の種別（商業地域）	各評価員で分類基準を判断。
(20)土地区画整理事業等	下記の区別に注意。 未施行＝土地区画整理事業等計画が定められているが、まだ事業を開始していないもの。 事業計画なし＝上記事業計画がないもの。 （※市街地再開発事業も同様とする。）
(26)行政的条件：その他	「駐車場整備地区」「高度地区」「地区計画」等の利用規制があれば、記入する。地価公示の鑑定評価書に記載されている程度の利用規制は記載する。
～標準的画地～	
(27)地積 (29)間口 (31)奥行	（高度商業Ⅱ、繁華街） ①300㎡（15m×20m） （普通商業） ①300㎡（15m×20m）、②600㎡（20m×30m）、 ③1,200㎡（40m×30m） （併用住宅） ①300㎡（15m×20m） （普通住宅） ①240㎡（12m×20m）、②180㎡（10m×18m）、 ③300㎡（15m×20m） （中小工場） ①1,200㎡（30m×40m）、②2,750㎡（50m×55m） （村落） ①300㎡（15m×20m） （大工場） ①対象標準宅地の地積が30,000㎡未満、 10,000㎡（100m×100m） ②対象標準宅地の地積が30,000㎡以上、 50,000㎡（200m×250m） より実態に近く、かつ固定資産評価基準上の補正がかからない標準的画地を採用する。
(28)形状	原則「長方形」とする。
(30)接面関係	原則「中間画地」とする。
(32)高低差	原則「等高」とする。
(33)その他	方位を考慮する場合は「基準方位：北」と記載する。 （固定上の用途地区が併用住宅地区等であっても「(43)最有効使用」を住宅で判定した場合は方位を考慮すること）
(34)標準的使用	戸建住宅地、低層住宅地、低層店舗兼住宅地、低層店舗兼事務所地、低層店舗地、中層店舗兼共同住宅地、中層店舗兼事務所地、中層事務所地 等々地価公示の記載に準拠。

2. 評価対象地（対象標準宅地）の状況	
画地条件	地積：小数点2桁まで表示。 間口、奥行：00.0mとし、小数点1桁まで表示。 高低差：0.5m高までは等高とする。
(41)その他	方位を考慮する場合は実態の方位を記載。 例：「接面方位：南」等と記載する。
(42)利用の現況	戸建住宅、共同住宅、店舗、事務所、店舗兼共同住宅、店舗兼事務所、店舗兼工場、工場、倉庫、店舗事務所兼共同住宅、店舗事務所兼共同住宅等、現況を確認して記載する。
(43)最有効使用	戸建住宅地、低層住宅地、低層店舗兼住宅地、低層店舗兼事務所地、低層店舗地、中層店舗兼共同住宅地、中層店舗兼事務所地、中層事務所地等、最有効使用を判定して記載する。

価格算定補足資料

標準宅地番号 _____

1. 公示価格を規準とした価格

(1) 標準地番号	(2) 公示価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 規準価格 (2) × (3) × (4) × (5) (円/㎡)
標準地	年 1 月	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

2. 基準価格に比準した価格

(1) 基準地番号	(2) 基準価格 (円/㎡)	(3) 時点修正 (※1参照)	(4) 個別的要因の標準化補正 (※2参照)	(5) 地域要因の比較 (※3参照)	(6) 比準した価格 (2) × (3) × (4) × (5) (円/㎡)
基準地	年 7 月	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	

※1 月率変動率 (%/月)	※2 標準化補正の内訳			※3 地域要因の比較の内訳		
	街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
	画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

標準宅地番号 _____

3. 取引事例比較法

	(1)所在	(2)取引 時点	(3)類型	(4)地積 (㎡)	(5)画地 の形状	(6)接面道路の状況	(7)主要交通施設 の状況	(8)法令上の規制等
	a							
b								
c								
	(9)取引価格 (円/㎡)	(10)事情補正 (※1参照)	(11)時点修正 (※2参照)	(12)建付減価 補正	(13)事例地の 個別的要因 の標準化 補正 (※3参照)	(14)推定価格 (9)×(10)× (11)×(12) ×(13) (円/㎡)	(15)地域要因 の比較 (※4参照)	(16)比準した価格 (14)×(15) (円/㎡)
	a	<u>100</u> [_____]	[_____] 100	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]
b	<u>100</u> [_____]	[_____] 100	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	
c	<u>100</u> [_____]	[_____] 100	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	<u>100</u> [_____]	

	※1 事情の内容	※2 月率変動率 (%/月)	※3 標準化補正の内訳			※4 地域要因の比較の内訳		
	a			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
b			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	
c			街路条件	交通・接近条件	環境条件	街路条件	交通・接近条件	環境条件
			画地条件	行政的条件	その他条件	行政的条件	その他条件	

価格算定補足資料

標準宅地番号 _____

4. 収益還元法（直接法）その1

標準的画地上に想定した建物の状況	(1)用途		(2)建築面積 (㎡)		(3)構造・階層		(4)延床面積 (㎡)		
	(5)用途地域等		(6)基準建ぺい率 %		(7)指定容積率 %		(8)基準容積率 %		
	(9)地積 (㎡)		(10)間口・奥行			(11)前面道路、幅員等		前面道路： 特定道路までの距離： m	
	(12)想定建物の概要					(13)有効率の理由 %			

	(14)階層	(15)用途	(16)床面積 (㎡)	(17)有効率 (%)	(18)有効面積 (㎡)	(19)1㎡当たり月額支払賃料 (円)	(20)月額支払賃料 (円)	(21)保証金等 (月数)	(22)保証金等 (円)	
								(23)権利金等 (月数)	(24)権利金等 (円)	
	～									
	～									
	～									
	～									
	～									
総収益算出内訳	計									
	(25)年額支払賃料		円×12ヶ月 =							円
	(26)共益費（管理費）		円/㎡× ㎡×12ヶ月 =							円
	(27)共益費（管理費）の算出根拠									
	(28)その他の収入（駐車場使用料等）		円/台× 台×12ヶ月+ 円 =							円
	(29)貸倒れ損失（算出根拠、金額）									円
	(30)空室等による損失相当額 ((25)+(26))×空室率A +(28)×空室率B		+ 円× % =							円
	(31)小計 (25)+(26)+(28)-(29)-(30)									円
	(32)保証金等の運用益 (空室損失考慮後)		円× %× % =							円
	(33)権利金等の運用益及び償却額 (空室損失考慮後)		償却年数 (年) 運用利回り (%) 円× %× =							円
	(34)その他の収入に係る保証金等の運用益（空室損失考慮後）		円× %× % =							円
	(35)総収益 (31)+(32)+(33)+(34)		円 (円/㎡)							

価格算定補足資料

標準宅地番号

4. 収益還元法（直接法）その2

総費用算出内訳	項 目	実額相当額	算出根拠		
	(1) 修繕費	円	×	%	
	(2) 維持管理費	円	×	%	
	(3) 公租公課	土地	円		
		建物	円	×	% × /1000
	(4) 損害保険料	円	×	%	
	(5) 建物等の取壊費用の積立金	円	×	%	
	(6) その他費用	円			
(7) 総費用 (1)～(6)の合計	円		円/m ² (経費率 %)		

基本利率等	(8) 基本利率 (r)	%	(13) 賃料の変動率 (g)	%
	(9) 躯体割合 (躯体価格÷建物価格等)	%	(14) 躯体の経済的耐用年数	年
	(10) 仕上割合 (仕上価格÷建物価格等)	%	(15) 仕上の経済的耐用年数	年
	(11) 設備割合 (設備価格÷建物価格等)	%	(16) 設備の経済的耐用年数	年
	(12) 未収入期間	年	(17) 未収入期間を考慮した修正率 (α)	

建物等に 純収益の内 訳に 帰属する	(18) 建物等の初期投資額	円	設計監理料率 円/m ² × m ² × (100% + %)	
	(19) 元利逋増償還率		躯体部分 × % +	仕上部分 × % +
	(20) 建物等に帰属する純収益 (18) × (19)	円	(円/m ²)	

標準的画地に 帰属する 純収益	(21) 総収益	円
	(22) 総費用	円
	(23) 純収益 (21) - (22)	円
	(24) 建物等に帰属する純収益	円
	(25) 標準的画地の純収益 (23) - (24)	円
	(26) 未収入期間修正後の標準的画地の純収益 (25) × α	円

収益価格	(27) 還元利回り (r - g)	%
	(28) 収益価格 (26) ÷ (27)	円 (円/m ²)