

## 固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領

令和9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の不動産鑑定評価は、以下の要領によって実施するものとする。

### 1. 業務内容

受注鑑定業者は、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）」に示す地点について鑑定評価を行い、その結果を報告する。

ただし、「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）」に示す地点の標準宅地について、現状として適格な標準宅地でなくなっていると判断した場合は、大仙市と協議の上再度選定地を検討する。

（選定基準として、該当類似地区内で、主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供され、上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的で且つ、奥行、間口、形状等からみて標準的と認められるものを選定する。また、路線価適用地区に関しては、固定資産評価基準に示す画地計算法でいう各種補正率等の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種の補正率等の適用のない宅地を目標として選定する。）

### 2. 鑑定評価の基準等

（1）受注鑑定業者は、「不動産鑑定評価基準等の改正について」（平成14年7月3日国土第83号国土交通事務次官通知）に定める「不動産鑑定評価基準」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成26年5月1日一部改正）及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（平成14年7月3日全部改正、平成19年4月2日一部改正、平成21年8月28日一部改正、平成22年3月31日一部改正、平成26年5月1日一部改正）、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（平成21年8月28日国土交通省作成、平成22年1月1日施行、平成26年5月1日一部改正）及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン運用上の留意事項」（平成21年8月28日国土交通省作成、平成22年1月1日施行、平成26年5月1日一部改正、令和3年8月30日一部改正）に従って鑑定評価を実施する。

（2）鑑定評価の条件は、次のとおりとする。

- 1）価 格 時 点      令和8年1月1日
- 2）不動産の種類      更地として
- 3）価格の種類      正常価格

（3）鑑定価格の評定に際しては、地価公示価格、秋田県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡に十分配慮する。なお、標準宅地の適正な時価の評定に当たり、標準宅地の地点が地価公示又は都道府県地価調査の地点と同一地点にある場合は、平成10年4月24日自治評第10号資産評価室長通知に基づき、当該標準宅地の画地条件等の補正内容に関する意見書を作成するものとする。

### 3. 受注鑑定業者の職務

受注鑑定業者は、次の職務を行う。

「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）（1）」により大仙市から示された標準宅地についての鑑定評価を行い、鑑定評価書を大仙市に提出すること。

#### 4. 鑑定評価の報告

業務受注者は、鑑定評価書を令和8年3月27日までに大仙市に提出すること。

#### 5. 鑑定報酬の支払い

鑑定報酬の支払いは、大仙市から業務受注者に対して、「担当不動産鑑定士に鑑定評価を行わせる業務及びこれに付随する業務」に要する一切の費用を払う。

#### 6. その他

- (1) 標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、大仙市と担当不動産鑑定士で協議のうえ、大仙市から担当不動産鑑定士に対して提供する。
- (2) 業務受注者及び担当不動産鑑定士は、本件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。業務終了後も同様とする。
- (3) 業務の実施期間中において、受注鑑定業者は大仙市と緊密な連絡を保ち作業を遂行しなければならない。また、業務の期間内において大仙市が鑑定評価の経過報告を必要とする場合、双方協議の上、受注鑑定業者は大仙市に鑑定評価の経過報告をしなければならない。
- (4) この実施要領に定められていない事項については、大仙市と協議するものとする。