土地評価精通者業務仕様書

1 土地評価精通者の募集人員

県	募集人員
鳥取県	おおむね 15 名程度
島根県	おおむね 15 名程度
岡山県	おおむね 50 名程度
広島県	おおむね 70 名程度
山口県	おおむね 30 名程度

2 土地評価精通者の選任基準

土地評価精通者へ選任されることを希望する者の中から、次の（１）から（４）までの土地評価精通者の区分に応じて定めた基準により選任する（（５）に該当する者を除く。）。

なお、応募者多数の場合には、同一基準に該当する者の中から、鑑定評価員の選任状況、公的土地評価の経験及び鑑定評価の実績等を総合勘案して選任することから、上位基準に該当する者であっても選任されない場合がある。

また、土地評価精通者業務の履行において、その信頼性を著しく損なう行為等を行ったことがない者若しくは法人又は行うおそれのない者若しくは法人であること。

（１）宅地の土地評価精通者

税務署の管轄区域ごとに、次の上位の基準に該当する者から選任する。

- イ 意見価格等の提出を依頼する地域（以下「依頼地域」という。）の地価公示の標準地の鑑定評価を行っている不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）
- ロ 依頼地域の都道府県の基準地の鑑定評価を行っている不動産鑑定士
- ハ 依頼地域の固定資産税標準宅地の鑑定評価を行っている不動産鑑定士
- ニ 過去において上記イからハマまでに掲げる公的土地評価の経験がある等、依頼地域の地価事情に精通していると認められる不動産鑑定士
- ホ 次に掲げる者で、依頼地域の地価事情に精通していると認められる者
 - （イ）金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者
 - （ロ）不動産取引業者又は不動産取引業者に勤務する者
- ヘ その他依頼地域の宅地の地価事情に精通していると認められる者

（２）大規模工場用地・ゴルフ場用地等の土地評価精通者

大規模工場用地（工場、研究開発施設等の敷地の用に供されている宅地及びこれらの宅地に隣接する駐車場、福利厚生施設等の用に供されている一団の土地で、その地積が５万平方メートル以上のものをいう。以下同じ。）及びゴルフ場用地等（ゴルフ場、遊園地、競馬場その他これらに類似する施設の用に供されている土地をいう。以下同じ。）の別に、次の上位の基準に該当する者から選任する。

- イ 大規模工場用地・ゴルフ場用地等の鑑定評価の実績等から、依頼地域の大規模工場用地・ゴルフ場用地等の地価事情に精通していると認められる不動産鑑定士
- ロ 次に掲げる者で、依頼地域の大規模工場用地・ゴルフ場用地等の地価事情に精通していると認められる者
 - (イ) 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者
 - (ロ) 不動産取引業者又は不動産取引業者に勤務する者
- ハ その他依頼地域の大規模工場用地・ゴルフ場用地等の地価事情に精通していると認められる者

(3) 農地の土地評価精通者

税務署の管轄区域ごとに、財産評価基本通達（昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56 ほか 1 課共同）に定める純農地及び中間農地の別に選任する。

イ 純農地

次の上位の基準に該当する者から選任する。

- (イ) 次に掲げる者で、依頼地域の純農地の地価事情に精通していると認められる者

A 農業協同組合の役職員

B 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者

- (ロ) 依頼地域の純農地の地価事情に精通していると認められる農業経営者

- (ハ) 上記（1）のイ、ロ、ハ及びニのいずれかに該当する不動産鑑定士（該当者が複数の場合においては、イ、ロ、ハ、ニの順に選任する。）

- (ニ) その他依頼地域の純農地の地価事情に精通していると認められる者

ロ 中間農地

次の上位の基準に該当する者から選任する。

- (イ) 上記（1）のイ、ロ、ハ及びニのいずれかに該当する不動産鑑定士（該当者が複数の場合においては、イ、ロ、ハ、ニの順に選任する。）

- (ロ) 次に掲げる者で、依頼地域の中間農地の地価事情に精通していると認められる者

A 農業協同組合の役職員

B 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者

- (ハ) その他依頼地域の中間農地の地価事情に精通していると認められる者

(4) 山林の土地評価精通者

税務署の管轄区域ごとに、財産評価基本通達に定める純山林及び中間山林の別に選任する。

イ 純山林

次の上位の基準に該当する者から選任する。

- (イ) 次に掲げる者で、依頼地域の純山林の地価事情に精通していると認められる者

A 森林組合の役職員

B 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者

- (ロ) 依頼地域の純山林の地価事情に精通していると認められる林業経営者

- (ハ) 上記（1）のイ、ロ、ハ及びニのいずれかに該当する不動産鑑定士（該当者が複数の場合においては、イ、ロ、ハ、ニの順に選任する。）

- (ニ) その他依頼地域の純山林の地価事情に精通していると認められる者

ロ 中間山林

次の上位の基準に該当する者から選任する。

(イ) 上記(1)のイ、ロ、ハ及びニのいずれかに該当する不動産鑑定士(該当者が複数の場合においては、イ、ロ、ハ、ニの順に選任する。)

(ロ) 次に掲げる者で、依頼地域の中間山林の地価事情に精通していると認められる者

A 森林組合の役職員

B 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者

(ハ) その他依頼地域の中間山林の地価事情に精通していると認められる者

(5) 不適格者

イ 不動産鑑定士の場合

(イ) 不動産鑑定士が、令和6年7月1日時点において、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、以下「不動産鑑定評価法」という。)第40条の規定による懲戒処分に係る不利益処分が終わった日から3年を経過していない等、適正な意見価格等の提出に支障を生じるおそれがあると認められる者。

(ロ) 不動産鑑定士が主宰又は所属している不動産鑑定業者が、令和6年7月1日時点において、不動産鑑定評価法第41条の規定による監督処分に係る不利益処分が終わった日から3年を経過していない等、適正な意見価格等の提出に支障を生じるおそれがあると認められる者。

ロ 不動産鑑定士以外の者の場合

適切な意見価格等の提出に支障を生じるおそれがあると認められる者

(6) 土地評価精通者の選任の取消し等

イ 土地評価精通者が不動産鑑定士である場合

当局の選任した土地評価精通者が不動産鑑定評価法第40条の規定による懲戒処分を受けた場合は、選任を取り消す。

なお、土地評価精通者である不動産鑑定士が主宰又は所属している不動産鑑定業者が、不動産鑑定評価法第41条の規定による監督処分を受けた場合についても同様とする。

また、令和6年7月1日から当局が土地評価精通者を選任するまでの間に、土地不動産鑑定士が不動産鑑定評価法第40条の規定による懲戒処分を受けた者及び土地評価精通者への選任を希望する不動産鑑定士が主宰又は所属している不動産鑑定業者で不動産鑑定評価法第41条の規定による監督処分を受けた者については、土地評価精通者への選任は行わない。

ロ 土地評価精通者が不動産鑑定士以外の者の場合

当局が選任した土地評価精通者について、上記(1)から(4)の選任基準に該当しないこととなった場合は、当局の判断によりその選任を取り消す。

3 土地評価精通者の業務内容

土地評価精通者は、依頼地域の評価事務を担当する税務署の評価専門官又は広島国税局資産評価官から依頼された標準地等について、次の(1)から(4)までの区分に応じて定めた業務を行う。

なお、土地評価精通者は、依頼された標準地等を実地に確認することとする。

(1) 宅地

次に掲げる標準地等の区分に応じ、それぞれ記載している価格等の調査等を行う。

イ 主要標準地（路線価等を定めるための評定を行う上で主要な基準点となる標準地をいう。以下同じ。）

地価公示価格水準の1平方メートル当たりの価格、借地権割合、地価変動率及び予想売買価格

ロ 枝標準地（主要標準地以外の標準地をいう。以下同じ。）

主要標準地の意見価格との格差及び借地権割合

ハ 地価公示標準地等

地価公示の標準地及び都道府県の基準地（以下「地価公示標準地等」という。）の借地権割合（価格）

ニ 署の最高標準宅地

署の最高標準宅地の評定

(2) 大規模工場用地・ゴルフ場用地等

イ 大規模工場用地

次に掲げる標準地の区分に応じ、それぞれ記載している価格等の調査等を行う。

(イ) 主要標準地

地積がおおむね5万平方メートルのく形又は正方形の宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価格、借地権割合、地価変動率及び予想売買価格

(ロ) 枝標準地

主要標準地の意見価格との格差及び借地権割合

ロ ゴルフ場用地等

次に掲げる標準地の区分に応じ、それぞれ記載している価格等の調査等を行う。

(イ) 主要標準地

ゴルフ場用地等の付近にある土地の価格から比準して求めた価格に、そのゴルフ場用地等に造成するための費用を加算した1平方メートル当たりの価格、地価変動率及び予想売買価格

(ロ) 枝標準地

主要標準地の意見価格との格差

ハ 地価公示標準地等

地価公示標準地等の借地権割合（価格）

(3) 農地

次に掲げる標準地の区分に応じ、それぞれ記載している価格等の調査等を行う。

イ 主要標準地

専ら農業の用（農業経営のための素地）に供することを目的とした売買において通常成立すると認められる10アール当たりの価格、付近の宅地の価格に対する割合、地価変動率及び予想売買価格

ロ 枝標準地

主要標準地の意見価格との格差

(4) 山林

次に掲げる標準地の区分に応じ、それぞれ記載している価格等の調査等を行う。

イ 主要標準地

専ら林業の用（林業経営のための素地）に供することを目的とした売買において通常成立すると認められる 10 アール当たりの価格、付近の宅地の価格に対する割合、地価変動率及び予想売買価格

ロ 枝標準地

主要標準地の意見価格との格差

(注) 1 意見価格等の価格時点は令和 7 年 1 月 1 日とする。

2 標準地 1 地点当たりの土地評価精通者は、3 名以内とする。

3 地価公示標準地等の借地権割合（価格）の評定根拠については、不動産鑑定士のみ依頼する。

4 提出書類及び提出期限等

土地評価精通者は、上記「3 土地評価精通者の業務内容」の（1）から（4）までの区分に応じ、それぞれ必要となる次に掲げる書類を、原則として、パソコンで作成し電子メール等で提出する。

なお、具体的な提出方法及び提出先のメールアドレス等は別途指示する。

	提出書類	提出期限	提出先
1	精通者意見価格調書（宅地）	令和 7 年 1 月 17 日（金）	依頼地域の評価事務を担当する税務署の評価専門官
2	精通者意見価格調書（農地・山林）		
3	地価公示標準地等の借地権割合（価格）の評定根拠		
4	最高標準宅地についての精通者意見価格の評定理由書		
5	その他、別途指示のあった書類	指定する期日	

(注) 1 大規模工場用地・ゴルフ場用地等の意見価格等の提出に当たっては、精通者意見価格調書（宅地）を使用する。

2 提出した意見価格等について再検討の指示があった場合は、速やかに当該意見価格等の再検討を行い、必要に応じて訂正する。

5 受託者の条件

次の（1）から（4）までの土地評価精通者の区分に応じ、次に掲げる者とする。

(1) 宅地の土地評価精通者

イ 不動産鑑定士（不動産鑑定業者を含む。）

- ロ 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者（金融機関を含む。）
 - ハ 不動産取引業者に勤務する者（不動産取引業者を含む。）
 - ニ その他依頼地域の宅地の地価事情に精通していると認められる者
- (2) 大規模工場用地及びゴルフ場用地等の土地評価精通者
- イ 不動産鑑定士（不動産鑑定業者を含む。）
 - ロ 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者（金融機関を含む。）
 - ハ 不動産取引業者に勤務する者（不動産取引業者を含む。）
 - ニ その他依頼地域の大規模工場用地及びゴルフ場用地等の地価事情に精通していると認められる者
- (3) 農地の土地評価精通者
- イ 不動産鑑定士（不動産鑑定業者を含む。）
 - ロ 農業協同組合の役職員（農業協同組合を含む。）
 - ハ 依頼地域の農地の地価事情に精通していると認められる農業経営者
 - ニ 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者（金融機関を含む。）
 - ホ その他依頼地域の農地の地価事情に精通していると認められる者
- (4) 山林の土地評価精通者
- イ 不動産鑑定士（不動産鑑定業者を含む。）
 - ロ 森林組合の役職員（森林組合を含む。）
 - ハ 依頼地域の山林の地価事情に精通していると認められる林業経営者
 - ニ 金融機関において不動産評価に関連する業務に従事する者（金融機関を含む。）
 - ホ その他依頼地域の山林の地価事情に精通していると認められる者

6 報酬

依頼された標準地について1地点当たり次の金額（消費税及び地方消費税を含む。）

	依頼内容	1地点当たりの単価	
		不動産鑑定士	不動産鑑定士以外
1	精通者意見価格等（宅地）一般の宅地	1,450円	1,150円
2	精通者意見価格等（宅地）大規模工場用地、ゴルフ場用地等	5,600円	5,100円
3	精通者意見価格等（農地・山林）	1,450円	1,150円
4	地価公示標準地等の借地権割合（価格）の評定根拠	3,300円	
5	最高標準宅地についての精通者意見価格の評定理由	3,300円	3,300円
6	その他、別途指示事項	上記1から5に含む。	上記1から5に含む。

7 契約先

- (1) 土地評価精通者が不動産鑑定士である場合
 - イ 不動産鑑定業者の業務として従事する場合
不動産鑑定業者（不動産鑑定士が主宰する不動産鑑定業者を含む。）と契約する。
 - ロ 不動産鑑定士（個人）の業務として従事する場合
不動産鑑定士（個人）と契約する。
- (2) 土地評価精通者が不動産鑑定士以外の者である場合
 - イ 法人（個人事業者を含む。）の業務として従事する場合
法人（個人事業者を含む。）と契約する。
 - ロ 個人の業務として従事する場合
個人と契約する。

8 「鑑定評価員等・土地評価精通者の希望届出書（不動産鑑定士用）」等に記載した内容の維持

土地評価精通者及び当局と契約を結ぶ者は、契約期間が終了するまで、「鑑定評価員等・土地評価精通者の希望届出書（不動産鑑定士用）」又は「土地評価精通者の希望届出書（不動産鑑定士以外用）」に記載した内容を維持すること。

なお、契約締結後、記載した内容が維持されなくなった場合には、当局の指示に従うこととし、その指示に対して異議を申し立てないこと。

9 依頼の取消し

次に掲げる事由が生じた場合は、土地評価精通者業務の依頼を全て取り消し、その依頼に係る全ての報酬の支払いは行わない。

- (1) 上記4の表の提出書類欄に掲げる提出期限までに業務の完了見込みがない場合
- (2) 上記5の受託者の条件に該当しないこととなった場合
- (3) 不動産鑑定業者が、不動産鑑定評価法第30条に規定する登録の削除事由に該当することとなった場合
- (4) 土地評価精通者が、契約期間中に不動産鑑定評価法第40条に基づく懲戒処分を受けた場合
- (5) 不動産鑑定業者が、契約期間中に不動産鑑定評価法第41条に基づく監督処分を受けた場合
- (6) 局資産評価官等の指示に従わない場合等、その他土地評価精通者業務の円滑かつ適正な実施に支障を生じるおそれがあると認められる場合

10 情報の公開

上記4の表の提出書類欄に掲げる書類は、行政文書として情報公開の対象となる。

また、提出された書類は、当局が定める路線価等の評定根拠となるものであり、路線価等の内容について納税者等と争いが生じた場合には当局に協力し、必要に応じて資料等を提供すること。

11 その他

- (1) 「鑑定評価員等・土地評価精通者の希望届出書（不動産鑑定士用）」又は「土地評価精通者の希望届出書（不動産鑑定士以外用）」の記載内容に変更があった場合は、局資産評価官等へ直ちに連絡する。

(2) 意見価格等の調査等を依頼する標準地は、令和6年12月上旬までに局資産評価官等が指示する。

(3) 本仕様書の業務に関して知り得た事項は、局資産評価官等が認める場合を除き、他に漏らしてはならない。

また、本仕様書の業務に関する資料等の保管に当たっては、紛失等のないよう適切に管理し、配付資料については、精通者意見価格調書等の提出後、局資産評価官等の指示に従い返却する。

(4) 局資産評価官等が開催する説明会及び打合せ会等に参加する。

なお、出席に伴う交通費等は、自己の負担とする。

(5) 当局が「報酬、料金、契約金及び賞金の支払調書」を税務署へ提出するに当たり、個人番号の取得及び本人確認を行う場合は、当局に協力すること。

なお、個人番号に変更があった場合には、速やかに当局へ連絡すること。

(6) 本仕様書に定めがないものについては局資産評価官等の指示に従う。