

鑑定評価員等業務仕様書

1 鑑定評価業務の従事者の区分等

(1) 従事者の区分

イ 鑑定評価員

路線価及び評価倍率（以下「路線価等」という。）を定めるための鑑定評価を行う不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）

ロ 主幹鑑定評価員

路線価等を定めるための鑑定評価に加え、原則として税務署の管轄区域等に基づき各県を区分した地域（以下「ブロック」という。）別に行う鑑定評価員会議（以下「ブロック別鑑定評価員会議」という。）において、同会議の主催等を行う不動産鑑定士

ハ 副主幹鑑定評価員

路線価等を定めるための鑑定評価に加え、ブロック別鑑定評価員会議において、主幹鑑定評価員の補佐を行う不動産鑑定士

ニ 統括鑑定評価員

路線価等を定めるための鑑定評価に加え、県別に行う鑑定評価員会議（以下「県別鑑定評価員会議」という。）において、同会議の主催等を行う不動産鑑定士

ホ 副統括鑑定評価員

路線価等を定めるための鑑定評価に加え、県別鑑定評価員会議において、統括鑑定評価員の補佐を行う不動産鑑定士（鑑定評価員、主幹鑑定評価員、副主幹鑑定評価員、統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員を併せて以下「鑑定評価員等」という。）

（注）ブロック別鑑定評価員会議の担当区域については、別紙「令和7年分ブロック別鑑定評価員会議の担当区域」による。

(2) 従事者資格

次のイからホまでの条件のいずれにも該当する不動産鑑定士とする。

イ 不動産鑑定業者である不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の従事者である不動産鑑定士であること。

ロ 過去3年間（令和3年1月1日から令和5年12月31日まで）において、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価（公的土地評価に係る鑑定評価を含む。）を年間5件以上行っていること。

なお、不動産鑑定士補となるために必要な実務経験及び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14条の2に規定する実務修習で実施した不動産の鑑定評価は算入しない。

ハ 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においては、令和6年7月1日時点において、その処分に係る不利益処分が終わった日から3年を経過していること。

ニ 鑑定評価員会議の運営に協力し、公的土地評価相互の均衡に十分配慮することができる者であること。

ホ 鑑定評価員会議の運営に当たっては、主幹又は副主幹の指示に従うこと。

2 鑑定評価員等の選任基準

上記1の(2)に掲げる条件のいずれにも該当し、かつ、鑑定評価員等へ選任されることを希望する者の中から、次の(1)から(3)までの鑑定評価員等の区分に応じて定めた基準により選任する。

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、土地評価精通者への希望の有無、公的土地評価の経験、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。

(1) 鑑定評価員

次のイ及びロの区分に応じて選任する。

イ 一般の鑑定標準地(特定の鑑定標準地以外の鑑定標準地をいう。以下同じ。)に係る鑑定評価員

ブロックごとに、次の上位の基準に該当する者から選任する。

(イ) ブロック内の地価公示の標準地の鑑定評価を行っている者

(ロ) ブロック内の県地価調査の基準地の鑑定評価を行っている者

(ハ) ブロック内の固定資産税標準宅地の鑑定評価を行っている者

(ニ) 過去において上記(イ)から(ハ)までに掲げる公的土地評価の経験がある等、ブロック内の地価事情に精通していると認められる者

(ホ) その他ブロック内の地価事情に精通していると認められる者

ロ 特定の鑑定標準地に係る鑑定評価員

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

A 関東信越国税局の管轄区域内の大規模工場用地の鑑定評価の実績等から、大規模工場用地の地価事情に精通していると認められる者

B その他関東信越国税局の管轄区域内の大規模工場用地の地価事情に精通していると認められる者

(ロ) ゴルフ場用地等

A 関東信越国税局の管轄区域内のゴルフ場用地等の鑑定評価の実績等から、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

B その他関東信越国税局の管轄区域内の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

(2) 主幹鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員

各ブロック内の地価公示、県地価調査等の公的土地評価に係る役職経験がある等、各ブロック内の地価事情に特に精通していると認められる者について、ブロックごとに主幹鑑定評価員、副主幹鑑定評価員の順に選任する。

(注) 主幹鑑定評価員又は副主幹鑑定評価員に選任する者は、統括鑑定評価員又は副統括鑑定評価員に重複して選任する場合がある。

(3) 統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員

各県内の地価公示分科会幹事会の代表幹事、地価調査分科会幹事会の代表幹事等の公的土
地評価の役職経験がある等、各県内の地価事情に特に精通していると認められる者について、
県ごとに統括鑑定評価員、副統括鑑定評価員の順に選任する。

(4) 鑑定評価員等の選任の取消し等

関東信越国税局資産評価官又は同人が指定する者（以下「局資産評価官等」という。）が選
任した鑑定評価員等について、上記（1）から（3）までの選任基準及び上記1（2）の従事
者資格に該当しないこととなった場合は、局資産評価官等の判断によりその選任を取り消す。

なお、局資産評価官等の選任した鑑定評価員等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についても同様とする。

また、令和6年7月1日から局資産評価官等が鑑定評価員等を選任するまでの期間に不動
産鑑定評価法第40条の規定による懲戒処分を受けた者については、鑑定評価員等への選任は
行わない。

3 鑑定評価業務の内容

(1) 鑑定評価員

イ 一般の鑑定標準地に係る鑑定評価員

局資産評価官等から鑑定評価を依頼された鑑定標準地について、更地の正常価格並びに
借地権の正常価格及び借地権割合（以下、併せて「鑑定評価額等」という。）の鑑定評価を
行う。

(イ) 概報評価額調書等の作成

見込価格及び見込借地権割合（以下、併せて「概報評価額等」という。）を記載した概
報評価額調書並びに鑑定標準地の価格一覧表（概報評価額等に基づくもの）を作成する。

(ロ) 概報評価額調書等の提出

上記（イ）で作成した概報評価額調書及び鑑定標準地の価格一覧表を、その鑑定評価
員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員（ブロック別鑑定評価員会議を行わ
ない県にあっては統括鑑定評価員）へ提出する。

(ハ) 鑑定評価員会議等への出席

その鑑定評価員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員（ブロック別鑑定評
価員会議を行わない県にあっては統括鑑定評価員）からの召集を受けて同会議等へ出席
する。

(ニ) 鑑定評価書等の作成

鑑定評価額等を記載した鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表（鑑定評価額等に基
づくもの）を書面又は電磁的記録により作成する。

なお、電磁的記録により鑑定評価書を作成する場合において、鑑定評価書に付す電子
署名の詳細については、局資産評価官等から別途指示する。

(ホ) 鑑定評価書の内容確認

別途局資産評価官等が交付する鑑定評価書確認書等により、上記（ニ）で作成した鑑
定評価書の内容を確認する。

(へ) 鑑定評価書等の提出

上記(二)で作成した鑑定評価書、鑑定標準地の価格一覧表、上記(ホ)の鑑定評価書確認書等(以下、(へ)において「鑑定評価書等」という。)を提出する。

なお、書面により鑑定評価書等を提出する場合は、その鑑定評価員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員(ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあつては統括鑑定評価員)へ提出する。

また、電磁的記録により鑑定評価書等を提出する場合の提出先は局資産評価官等から別途指示するため、上記(ロ)の概報評価額調書等の提出前までに主幹鑑定評価員(ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあつては統括鑑定評価員)へその旨申し出る。

ロ 特定の鑑定標準地に係る鑑定評価員

局資産評価官等から鑑定評価を依頼された特定の鑑定標準地について鑑定評価を行う。

なお、大規模工場用地については更地の正常価格(その大規模工場用地が5万平方メートルであるとした場合の価格を含む。)並びに借地権の正常価格及び借地権割合の鑑定評価を行い、ゴルフ場用地等についてはゴルフ場用地等としての正常価格の鑑定評価を行う。

(イ) 概報評価額調書等の作成

概報評価額等を記載した概報評価額調書及び鑑定標準地の価格一覧表(概報評価額等に基づくもの)を作成する。

(ロ) 概報評価額調書等の提出

上記(イ)で作成した概報評価額調書及び鑑定標準地の価格一覧表を、その鑑定評価員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員(ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあつては統括鑑定評価員)へ提出する。

(ハ) 鑑定評価員会議への出席

その鑑定評価員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員(ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあつては統括鑑定評価員)からの召集を受けて同会議へ出席する。

(ニ) 鑑定評価書等の作成

鑑定評価額等を記載した鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表(鑑定評価額等に基づくもの)を書面又は電磁的記録により作成する。

なお、電磁的記録により鑑定評価書を作成する場合において、鑑定評価書に付す電子署名の詳細については、局資産評価官等から別途指示する。

(ホ) 鑑定評価書の内容確認

別途局資産評価官等が交付する鑑定評価書確認書等により、上記(ニ)で作成した鑑定評価書の内容を確認する。

(へ) 鑑定評価書等の提出

上記(ニ)で作成した鑑定評価書、鑑定標準地の価格一覧表、上記(ホ)の鑑定評価書確認書等(以下、(へ)において「鑑定評価書等」という。)を提出する。

なお、書面により鑑定評価書等を提出する場合は、その鑑定評価員を構成員とする鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員(ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあつては統括鑑定評価員)へ提出する。

また、電磁的記録により鑑定評価書等を提出する場合の提出先は局資産評価官等から

別途指示するため、上記（ロ）の概報評価額調書等の提出前までに主幹鑑定評価員（ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあっては統括鑑定評価員）へその旨申し出る。

(注) 1 鑑定評価員会議

鑑定評価員会議は、鑑定標準地の鑑定評価額がバランスのとれた適正なものとなるように、鑑定評価員等を構成員としてブロック別及び県別に行う。

なお、鑑定評価員会議には、関東信越国税局資産評価官の職員又はその鑑定評価員会議が担当する区域の評価事務を行う税務署の評価担当職員が出席する。

(1) ブロック別鑑定評価員会議

ブロック別鑑定評価員会議は、そのブロック内の鑑定標準地の鑑定評価を行う鑑定評価員、主幹鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員を構成員とする。

(2) 県別鑑定評価員会議

県別鑑定評価員会議は、その県内のブロック別鑑定評価員会議の主幹鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員並びにその県の統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員を構成員とする（ブロック別鑑定評価員会議を行わない県にあっては、その県内の鑑定評価員、統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員を構成員とする。）。

2 鑑定評価は、不動産鑑定評価法並びに不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準の運用上の留意事項（国土交通事務次官通知）等の、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たって準拠すべきとされるもの（以下「不動産鑑定評価基準等」という。）に基づいて行う。

3 鑑定評価の価格時点は、令和7年1月1日とする。

4 調査範囲等条件として、土壌汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物を考慮外としての鑑定評価を行う。

5 借地権の鑑定評価に当たり、借地権の取引事例がない等の理由で鑑定評価を行うことができない場合は、次の事項を記載した書類を作成する。

(1) 鑑定評価によらなかった理由（不動産鑑定評価基準等により難しい理由）

(2) 調査経過

(3) 鑑定標準地の属する地域における標準的な借地契約等に基づいた場合の借地権の正常価格（割合）の査定根拠

6 概報評価額調書、鑑定標準地の価格一覧表及び鑑定評価書の作成に当たっては、別途指示する様式及び作成要領に基づいて行う。

(2) 主幹鑑定評価員

上記（1）のイの（イ）、（ニ）及び（ホ）並びに（1）のロの（イ）、（ニ）及び（ホ）の鑑定評価員の業務に加えて次のイからトまでの業務を行う。

イ 局資産評価官等との協議

ブロック別鑑定評価員会議を代表し、同会議の開催時期、開催場所、協議検討事項、資料等について、あらかじめ局資産評価官等と協議する。

ロ 鑑定標準地の選定について

局資産評価官等が、鑑定標準地の新設、廃止、配置換えなどについて、意見を求めた場合には、適切に助言等を行う。

ハ 概報評価額調書等の取りまとめ及び提出

ブロック別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等が作成した概報評価額調書及び鑑定標準地の価格一覧表（概報評価額等に基づくもの）を取りまとめ、局資産評価官等へ提出する。

ニ ブロック別鑑定評価員会議の主催等

(イ) ブロック別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員を召集し、同会議を主催する。

(ロ) ブロック別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員相互の意見調整を行う。

なお、同会議の構成員である鑑定評価員相互の意見が相違する場合においては、鑑定標準地の価格一覧表に自ら判定した意見価格又は意見価格の再検討が必要である旨を記載して局資産評価官等へ提出する。

ホ 鑑定評価書等の取りまとめ及び提出

ブロック別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等から書面により提出される鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表（鑑定評価額等に基づくもの）を取りまとめ、局資産評価官等へ提出する。

ヘ 県別鑑定評価員会議への出席

その主幹鑑定評価員が担当するブロックの存する県の統括鑑定評価員からの召集を受けて県別鑑定評価員会議へ出席する。

ト 鑑定標準地数等一覧表の作成及び提出

その主幹鑑定評価員が担当するブロック内における、市区町村ごとの鑑定評価員名及び担当地点数並びに鑑定評価書等の提出方法を記載した一覧表（以下「鑑定標準地数等一覧表」という。）を別途指示する様式により作成の上、関東信越国税局資産評価官へ提出する。

(3) 副主幹鑑定評価員

上記（1）の鑑定評価員の業務に加え、上記（2）の主幹鑑定評価員の業務の補佐を行う（県別鑑定評価員会議への出席を含む。）。

(4) 統括鑑定評価員

イ ブロック別鑑定評価員会議を開催する県における統括鑑定評価員

上記（1）の鑑定評価員の業務に加え、次の（イ）及び（ロ）の業務を行う。

(イ) 局資産評価官等との協議

県別鑑定評価員会議を代表し、同会議の開催時期、開催場所、協議検討事項、資料等について、あらかじめ局資産評価官等と協議する。

(ロ) 県別鑑定評価員会議の主催等

A 県別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等を召集し同会議を主催する。

B 県別鑑定評価員会議において鑑定評価員等相互の意見調整を行う。

なお、同会議の構成員である鑑定評価員等相互の意見が相違する場合においては、自ら判定した意見価格又は意見価格の再検討が必要である旨を局資産評価官等へ連絡する。

ロ ブロック別鑑定評価員会議を開催しない県における統括鑑定評価員

上記（1）のイの（イ）、（ニ）及び（ホ）並びに（1）のロの（イ）、（ニ）及び（ホ）の鑑定評価員の業務、（4）のイの（イ）及び（ロ）の統括鑑定評価員の業務に加え、次の（イ）

から（二）までの業務を行う。

（イ）概報評価額調書等の取りまとめ及び提出

県別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等が作成した概報評価額調書及び鑑定標準地の価格一覧表（概報評価額等に基づくもの）を取りまとめ、局資産評価官等へ提出する。

（ロ）鑑定標準地の選定について

局資産評価官等が、鑑定標準地の新設、廃止、配置換えなどについて、意見を求めた場合には、適切に助言等を行う。

（ハ）鑑定評価書等の取りまとめ及び提出

県別鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等から書面により提出される鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表（鑑定評価額等に基づくもの）を取りまとめ、局資産評価官等へ提出する。

（ニ）鑑定標準地数等一覧表の作成及び提出

その統括鑑定評価員が担当する県に係る鑑定標準地数等一覧表を別途指示する様式により作成の上、関東信越国税局資産評価官へ提出する。

（5）副統括鑑定評価員

上記（1）の鑑定評価員の業務に加え、上記（4）の統括鑑定評価員の業務の補佐を行う。

4 提出書類及び提出期限等

	提出書類	提出期限
1	概報評価額調書	指定する期日
2	鑑定標準地の価格一覧表 （概報評価額等に基づくもの）	指定する期日
3	鑑定評価書 （鑑定評価書確認書等を含む）	令和7年2月3日（月）
4	鑑定標準地の価格一覧表 （鑑定評価額等に基づくもの）	令和7年2月3日（月）
5	鑑定標準地数等一覧表	指定する期日
6	局資産評価官等が指示する書類	指定する期日

5 受託者の条件

次の（1）から（3）までの条件のいずれにも該当する不動産鑑定業者とする。

（1）不動産鑑定評価法第22条の規定による登録を受けている不動産鑑定業者であること。

（2）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、適正な鑑定評価の実施に支障を生じるおそれがあると認められる不動産鑑定業者でないこと。

- (3) 上記1の(2)のロからホまでの条件を充足する不動産鑑定士が従事する不動産鑑定業者(その不動産鑑定士が不動産鑑定業者である場合を含む。以下同じ。)であること。

6 報酬

次の(1)から(3)までの区分に応じて定めた金額とする。

なお、次の(1)から(3)までに掲げる金額については、消費税及び地方消費税を含むものとする。

(1) 鑑定評価員

鑑定評価を依頼された鑑定標準地について1地点当たり次の金額

鑑定標準地の区分	単 価
一般の鑑定標準地	73,900円
特定の鑑定標準地	96,600円

(2) 主幹鑑定評価員及び副主幹鑑定評価員

次のイ及びロの合計金額

- イ 鑑定評価を依頼された鑑定標準地について1地点当たり上記(1)の表に掲げる金額
ロ 21,850円(ブロック別鑑定評価員会議の主催等の業務に係るもの)

(3) 統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員

次のイ及びロの合計金額

- イ 鑑定評価を依頼された鑑定標準地について1地点当たり上記(1)の表に掲げる金額
ロ 21,850円(県別鑑定評価員会議の主催等の業務に係るもの)

(注) 主幹鑑定評価員又は副主幹鑑定評価員を兼任する者には、上記(2)のロの金額を加算する。

7 契約先

鑑定評価員等が主宰又は所属する不動産鑑定業者と契約する。

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)」に記載した内容の維持

鑑定評価員等及び当局と契約を結ぶ不動産鑑定業者は、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)」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、局資産評価官等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 依頼の取消し等

次に掲げる事由が生じた場合は、鑑定評価員等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は行わない。

なお、一部の業務が終了している場合においても同様とする。

- (1) 依頼した鑑定評価員等業務の完了見込みがない場合

- (2) 上記5の(1)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) 鑑定評価員等が、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、その他鑑定評価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
- (7) 上記(1)から(6)までの処理については、全て局資産評価官等の指示に従うものとし、当該指示に対して異議を申し立てないこと。

10 情報の公開

上記4の表の提出書類欄に掲げる書類(鑑定標準地数等一覧表を除く。)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、局資産評価官等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局資産評価官等に協力し、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)」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) 鑑定評価を依頼する鑑定標準地は、令和6年11月中旬までに、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、鑑定評価書等の提出後、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、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。

令和7年分ブロック別鑑定評価員会議の担当区域

都道府県	ブロック名	ブロック別鑑定評価員会議の担当区域
茨城県	第 1	水戸、日立、古河、下館及び太田税務署の管轄区域
	第 2	土浦、竜ヶ崎及び潮来税務署の管轄区域
栃木県	第 1	宇都宮、鹿沼、真岡、大田原及び氏家税務署の管轄区域
	第 2	栃木、足利及び佐野税務署の管轄区域
群馬県	第 1	前橋、伊勢崎及び沼田税務署の管轄区域
	第 2	高崎、藤岡、富岡及び中之条税務署の管轄区域
	第 3	館林及び桐生税務署の管轄区域
埼玉県	第 1	浦和、川口及び西川口税務署の管轄区域
	第 2	大宮及び上尾税務署の管轄区域
	第 3	川越、東松山及び朝霞税務署の管轄区域
	第 4	所沢及び秩父税務署の管轄区域
	第 5	熊谷、行田及び本庄税務署の管轄区域
	第 6	春日部及び越谷税務署の管轄区域
新潟県	第 1	新潟、新津、新発田、村上、巻及び佐渡税務署の管轄区域
	第 2	長岡、三条、柏崎、小千谷、十日町、糸魚川及び高田税務署の管轄区域
長野県	第 1	長野、上田、信濃中野及び佐久税務署の管轄区域
	第 2	松本、飯田、諏訪、伊那、大町及び木曾税務署の管轄区域