

## 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。

##### ロ 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「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、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、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。）。

#### (2) 従事者資格

次のイからニ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4年1月1日から令和6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3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。

また、次に掲げる者にあつては、ロに掲げる条件を満たすものとする。

(イ) 病気等により不動産鑑定業に従事できなかった期間がある者であつて、次に掲げる条件のいずれにも該当する者

A 過去3年6か月の間（令和3年7月1日から令和6年12月31日）に、不動産鑑定業に従事した期間が通算して3年間以上あること。

B 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を、不動産鑑定業に従事できなかった期間を除く直近の通算3年間の各年（12か月）に区切り、各年3件以上行っているとともに、過去6か月の間（令和6年7月1日から令和6年12月31日）において行っていること。

(ロ) 本人又は配偶者の出産等により不動産鑑定業に従事できなかった期間がある者であつて、次に掲げる条件のいずれにも該当する者

A 過去3年6か月の間（令和3年7月1日から令和6年12月31日）に、不動産鑑定業に従事した期間が通算して3年間以上あること。

なお、当該3年6か月の間に、出産前6週間（多胎妊娠の場合は14週間）若しくは

出産後8週間の期間又は1歳未満の子を養育する期間があった者にあつては、それらの期間を除いた通算で3年6か月の間とする。

B 上記(イ)Bに掲げる条件

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7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。

## 2 鑑定評価員等の選任基準

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)及び(2)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、同一選任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。

### (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

県ごとに、次の上位の基準に該当する者から選任する。

(イ) 県内の地価公示の標準地の鑑定評価を行っている者

(ロ) 県内の都道府県の標準地の鑑定評価を行っている者

(ハ) (イ)又は(ロ)に掲げる公的土地評価の経験が前年及び前々年にある等、県内の地価事情に精通していると認められる者

(ニ) 県内の固定資産税標準宅地の鑑定評価を行っている者

(ホ) その他県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 当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 その他当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 当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 その他当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) 統括鑑定評価員及び副統括鑑定評価員

(1) に定める選任する基準に該当する者のうち、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。

(3) 鑑定評価員等の選任の取消し等

当局が選任した鑑定評価員等について、(1) 及び(2) の選任基準及び1 (2) の従事者資格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。

なお、当局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7年7月1日から当局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

当局資産評価官及び依頼地域の評価事務を担当する税務署の評価専門官（以下、併せて「評価専門官等」という。）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

見込評価額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

(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、評価専門官等から別途指示する。

(ホ) 鑑定評価書の内容確認

別途評価専門官等が交付する鑑定評価書確認書等により、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

(二) で作成した鑑定評価書、鑑定標準地の価格一覧表及び(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作成した場合は、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作成した場合の提出先は評価専門官等から別途指示する。

おって、電磁的記録により鑑定評価書等を提出する場合は、上記(ロ)概報評価額調書等の提出前までに統括鑑定評価員へその旨申し出ること。

ロ 特定の鑑定標準地に係る鑑定評価員

評価専門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

(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、評価専門官等から別途指示する。

(ホ) 鑑定評価書の内容確認

別途評価専門官等が交付する鑑定評価書確認書等により、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

(二)で作成した鑑定評価書、鑑定標準地の価格一覧表及び(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作成した場合は、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作成した場合の提出先は評価専門官等から別途指示する。

おって、電磁的記録により鑑定評価書等を提出する場合は、上記(ロ)概報評価額調書等の提出前までに統括鑑定評価員へその旨申し出ること。

(注) 1 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県別に行う。

なお、鑑定評価員会議には、当局資産評価官の職員及び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。

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8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) 統括鑑定評価員

(1) の鑑定評価員の業務に加え、次のイからへの業務を行う。

### イ 評価専門官等との協議

鑑定評価員会議を代表し、同会議の開催時期、開催場所、協議検討事項及び資料等について、あらかじめ評価専門官等と協議する。

### ロ 概報評価額調書等の取りまとめ及び提出

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、評価専門官等へ提出する。

### ハ 鑑定評価員会議の主催等

(イ) 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。

(ロ) 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評価専門官等へ連絡する。

### ニ 鑑定標準地の選定について

評価専門官等が、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。

### ホ 鑑定評価書等の取りまとめ及び提出

鑑定評価員会議の構成員である鑑定評価員等が書面により作成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）を取りまとめ、評価専門官等へ提出する。

へ 鑑定標準地数等一覧表の作成及び提出

市区町村ごとの鑑定評価員名及び担当地点数並びに電磁的記録により鑑定評価書等を提出する申し出があった鑑定評価員名の一覧表（以下、併せて「鑑定標準地数等一覧表」という。）を適宜の様式により作成し提出する。

なお、提出先は別途指示する。

(3) 副統括鑑定評価員

(1) の鑑定評価員の業務に加え、(2) 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	提出先
1	概報評価額調書	令和7年12月5日（金）	統括鑑定評価員
2	鑑定標準地の価格一覧表 （概報評価額等に基づくもの）		
3	鑑定評価書 （鑑定評価書確認書等を含む）	令和8年2月4日（水）	統括鑑定評価員 （電磁的記録により提出する場合は別途指示する）
4	鑑定標準地の価格一覧表 （鑑定評価額等に基づくもの）		
5	鑑定標準地数等一覧表	令和7年12月12日（金）	別途指示する
6	評価専門官等が指示する書類	評価専門官等が指定した日	評価専門官等

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7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) 1の(2)のロからニ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）及び（２）の区分に応じて定めた金額（消費税及び地方消費税を含む。）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	75,000円
特定の鑑定標準地	97,700円

### （２）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（１）の表に掲げる金額

ロ 21,850円（鑑定評価員会議の主催等の業務に係るもの）

## 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、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 依頼の取消し等

（１）次に掲げる事由が生じた場合は、鑑定評価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。

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。

イ ４の表の提出書類欄に掲げる書類を期限までに提出できる見込みがない場合

ロ ５の受託者の条件に該当しないこととなった場合

ハ 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

ニ 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

ホ 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

ヘ 評価専門官等の指示に従わない場合等、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

（２）（１）のイからへまでに掲げる事由が生じた場合の処理については、全て当局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

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、評価専門官等に提出された書類は、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) 既に提出した「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、評価専門官等へ直ちに連絡すること。

(2) 鑑定評価を依頼する鑑定標準地は、令和7年11月中旬までに、評価専門官等が指示する。

(3) 本仕様書の業務に関して知り得た事項は、評価専門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、評価専門官等の指示に従い返却すること。

(4) 評価専門官等が開催する説明会及び打合せ会等に参加すること。

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評価専門官等の指示に従うこと。

## 土地評価精通者業務仕様書

### 1 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。

#### （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標準地の鑑定評価を行っている不動産鑑定士
- ハ 前年又は前々年にイ又はロ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
- ニ 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
- 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、依頼地域の大型工場用地・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、依頼地域の大型工場用地・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型工場用地・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) (1) のイからニまで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) (1) のイからニまで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) (1) のイからニまで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) (1) のイからニまで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) 令和7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) 主宰又は所属している不動産鑑定業者が、令和7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

土地評価精通者に選任された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7年7月1日から土地評価精通者に選任されるまでの間に、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場合又は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である場合

当局が選任した土地評価精通者について、(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。

## 2 土地評価精通者の業務内容

土地評価精通者は、当局資産評価官及び依頼地域の評価事務を担当する税務署の評価専門官(以下、併せて「評価専門官等」という。)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、適正な意見価格等を提出するため、依頼された標準地等を実地に確認する。

(1) 宅地

次に掲げる標準地等の区分に応じた意見価格等を提出する。

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。)

地価公示標準地等の借地権割合(価格)の評定根拠

ニ 署の最高標準宅地

各署の最高標準宅地についての精通者意見価格の評定理由

(2) 大規模工場用地・ゴルフ場用地等

次に掲げる標準地等の区分に応じた意見価格等を提出する。

イ 大規模工場用地

(イ) 主要標準地

地積がおおむね5万平方メートルのく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

(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）の評定根拠

(3) 農地

次に掲げる標準地の区分に応じた意見価格等を提出する。

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た意見価格等を提出する。

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8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 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。

4 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、不動産鑑定士のみに依頼する。

5 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。

### 3 提出書類及び提出期限等

土地評価精通者は、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8年2月6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等
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	

### 4 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

5 報酬

意見価格等の提出を依頼した標準地等について、1地点当たり次の金額（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

	依頼内容	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を含む。	上記1から5を含む。

6 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。

- 7 「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。

## 8 依頼の取消し

次に掲げる事由が生じた場合は、意見価格等の提出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) 3の表の「提出書類」欄に掲げる書類を期限までに提出できる見込みがない場合
- (2) 4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) 評価専門官等の指示に従わない場合等、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

## 9 情報の公開

3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価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。

## 10 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、評価専門官等へ直  
ちに連絡すること。
- (2) 意見価格等の提出を依頼する標準地等は、令和7年12月上旬までに評価専門官等が指示す  
る。
- (3) 本仕様書の業務に関して知り得た事項は、評価専門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、評価専門官等の指示に従い返却  
すること。
- (4) 評価専門官等が開催する説明会及び打合せ会等に参加すること。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評価専門官等の指示に従うこと。