

鑑定評価員等及び土地評価精通者募集要領

高松国税局 課税部 資産評価官

公募説明書

1 件名

令和9年分の土地評価基準に係る鑑定評価員等及び土地評価精通者の公募について

2 業務内容

(1) 鑑定評価員等

相続税及び贈与税等の課税における土地等の評価の基準となる路線価等の評定に必要な鑑定評価を行う。

なお、詳細については別添1「鑑定評価員等業務仕様書」のとおり。

(2) 土地評価精通者

相続税及び贈与税等の課税における土地等の評価の基準となる路線価等の評定に必要な調査を行う。

なお、詳細については別添2「土地評価精通者業務仕様書」のとおり。

3 参加資格

(1) 予算決算及び会計令第70条の規定に該当しない者であること。

なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。

(2) 予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。

(3) 各省各庁から指名停止等を受けていない者（支出負担行為担当官が特に認める者を含む。）であること。

(4) 経営の状況又は信用度が極度に悪化していないと認められる者であり、適正な契約の履行が確保されている者であること。

(5) その他、本説明書、別添1「鑑定評価員等業務仕様書」及び別添2「土地評価精通者業務仕様書」（以下併せて「仕様書」という。）に記載された条件を満たす者であること。

4 公募説明書等配付の期間及び場所

(1) 期間

公告日から令和8年7月15日（水）午後4時までとする。

ただし、「行政機関の休日に関する法律」に定める日及び正午から午後1時までを除く。

(2) 場所

局 署	部 署	住 所	電話番号
高松国税局	総務部会計課	高松市天神前2番10号	(087)831-3111
高松国税局	課税部資産評価官	高松市天神前2番10号	(087)831-3111
徳島税務署	評価専門官	徳島市幸町三丁目54番地	(088)622-4131
高松税務署	評価専門官	高松市天神前2番10号	(087)861-4121
松山税務署	評価専門官	松山市若草町4番地3号	(089)941-9121
高知税務署	評価専門官	高知市栄田町二丁目2番10号	(088)822-1123

5 希望届出書等の提出期限及び提出先等

(1) 提出期限

令和8年7月15日(水)午後5時(必着)

(2) 提出先

〒760-0018 香川県高松市天神前2番10号 高松国税総合庁舎
高松国税局 課税部 資産評価官 評価係

(3) 提出方法

イ 電子メールによる提出

電子メールに提出書類を添付し、当局メールアドレス宛に送信する。

【当局メールアドレス】tak.kantei.kobo@nta.go.jp

なお、電子メールによる提出については、以下の点に留意する。

(イ) 件名は、「令和9年分鑑定評価員及び土地評価精通者業務の希望届出書等」とする。

(ロ) 下記(4)イ及びロの提出書類については、Excelファイル形式とする。

(ハ) 下記(4)ハの提出書類については、pdfファイル形式とする。

(ニ) 各添付ファイルは、1つのフォルダにまとめ、zipファイル形式に圧縮して提出する。

ロ 提出先へ郵便又は民間事業者による信書の送達に関する法律(平成14年法律第99号)第2条第6項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便(以下「信書便」という。)をもって希望届出書等を送付するときは、封筒に「令和9年分 鑑定評価員等及び土地評価精通者の希望届出書等 在中」と朱書きし、提出期限までに提出先へ到着するように送付する。

ハ 提出先へ持参するときは、提出期限までに提出先へ持参する。

(4) 提出書類

イ 鑑定評価員等

別紙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)」

ロ 土地評価精通者

(イ) 不動産鑑定士

別紙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)」

(ロ) 不動産鑑定士以外

別紙2「土地評価精通者の希望届出書(不動産鑑定士以外用)」

ハ 鑑定評価員等及び土地評価精通者共通

別紙3「指名停止等に関する申出書」

別紙4-1「誓約書」

別紙4-2「役員等名簿」

(5) その他

イ 公募に参加しようとする者は、募集に関する公告、本説明書及び仕様書等の内容について、十分承知しておくこと。

ロ 業務に関して疑義がある場合は、関係職員に説明を求めること。

ハ 希望届出書の提出後、不明点等があったことを理由として異議を申し立てないこと。

ニ 当局へ提出した上記(4)の書類の記載内容に変更があった場合には、当局へ直ちに連絡し、当局の指示に従うこと。

6 契約保証金

全額免除する。

7 希望届出書の無効

本説明書及び仕様書に記載された条件を満たさない者から提出された希望届出書は無効とする。

8 契約書作成の要否

契約書の作成を要する。

9 契約者の決定方法等

(1) 鑑定評価員等

仕様書に定める選任基準により選任された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。

なお、応募者が多数の場合は、選任基準に該当する者であっても、選任されない可能性がある。

(2) 土地評価精通者

仕様書に定める選任基準により選任された土地評価精通者又は所属する組織（法人又は個人）と契約する。

なお、応募者が多数の場合は、選任基準に該当する者であっても、選任されない可能性がある。

10 報酬

(1) 報酬額

単価契約とする。

なお、詳細は別添1「鑑定評価員等業務仕様書」及び別添2「土地評価精通者業務仕様書」のとおり。

(2) 報酬の振込先口座

報酬の振込先の口座名義については、契約者と同一とする。

(3) 報酬の請求

報酬の請求は、当局が別途定めた書式又は当局が事前に承認した請求書により行う。

11 問合せ先

高松国税局 課税部 資産評価官 評価係

TEL (087) 831-3111

12 その他

交付書類は、「令和9年分の土地評価基準に係る鑑定評価員等及び土地評価精通者の公募について」のためのものであり、他の目的に使用することを禁止する。

なお、本説明書及び仕様書に記載されていない事項について不明な点が生じた場合は、当局担当職員の指示に従うこと。

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とする。

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「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とする。

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、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、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。）とする。

（注）県別鑑定評価員会議の担当区域については、本仕様書末尾の「令和 9 年分県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（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）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 5 年 1 月 1 日から令和 7 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。以下、（イ）及び（ロ）において同じ。）を各年 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みなす。

（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 4 年 7 月 1 日から令和 7 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、当該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、少なくともうち 1 件の鑑定評価については、過去 6 か月の間（令和 7 年 7 月 1 日から令和 7 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4年7月1日から令和7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8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 県別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 県別鑑定評価員会議の運営に当たっては、統括又は副統括の指示に従うこと。
- ヘ 不動産鑑定士等又はその不動産鑑定士等が主催若しくは所属する不動産鑑定業者が適正な申告・納税を行っていること。

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）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

次の上位の基準に該当する者から選任する。

- （イ）希望する管轄区域の地価公示の標準地の鑑定評価を行っている者
- （ロ）希望する管轄区域の都道府県の基準地の鑑定評価を行っている者
- （ハ）希望する管轄区域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）ないし（ハ）に掲げる公的土地評価の経験がある等、希望する管轄区域の地価事情に精通していると認められる者
- （ホ）その他希望する管轄区域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

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（各1名）、副統括鑑定評価員（各2名）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、上記（1）及び（2）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、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、希望届出書を提出した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

当局資産評価官又は同人が指定する者（以下「局資産評価官等」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）を電磁的記録により作成する（災害等のやむを得ない事情により電磁的記録
を作成できない場合を除く。）。

なお、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、作成した鑑定評価書の内容を確認する。

(ヘ) 鑑定評価書等の提出

上記(ニ)で作成した鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表並びに上記(ホ)の鑑定評価書確認書等を提出する。

なお、提出先は別途指示する。

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、局資産評価官等へ提出する。

(ハ) 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)を電磁的記録により作成する(災害等のやむを得ない事情により電磁的記録を作成できない場合を除く。)

なお、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。

(ニ) 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、作成した鑑定評価書の内容を確認する。

(ホ) 鑑定評価書等の提出

上記(ハ)で作成した鑑定評価書及び鑑定標準地の価格一覧表並びに上記(ニ)の鑑定評価書確認書等を提出する。

なお、提出先は別途指示する。

(注) 1 県別鑑定評価員会議

県別鑑定評価員会議は、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、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して県別に行う。

なお、県別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9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

上記(1)のイ及びロ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、協議検討事項及び資料等について、あらかじめ局資産評価官等と協議する。

ロ 都道府県別鑑定評価員会議の主催等

(イ) 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。

(ロ) 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。

ハ 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。

ニ 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。

ホ 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適宜の様式により作成の上、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

上記(1)のイ及びロの鑑定評価員の業務に加え、上記(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

	提出書類	提出期限
1	概報評価額調書	令和8年12月3日(木)
2	鑑定標準地の価格一覧表 (概報評価額等に基づくもの)	令和8年12月3日(木)
3	鑑定評価書 (鑑定評価書確認書等を含む)	令和9年1月27日(水)
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9年1月27日(水)
5	鑑定標準地数等一覧表	別途指示
6	局資産評価官等が指示する書類	局資産評価官等が指定した日

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8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とする。

なお、次の(1)及び(2)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	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地点当たり上記(1)の表に掲げる金額
- ロ 21,850円(都道府県別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

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。

- (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

また、上記(1)から(6)までの処理については、全て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。

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、局資産評価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、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8年11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、上記4の表の提出書類欄に掲げる書類の提出後、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。

令和9年分県別鑑定評価員会議の担当区域

都道府県	鑑定評価員会議の担当区域	評価担当税務署
徳島県	徳島県下全域	徳島税務署
香川県	香川県下全域	高松税務署
愛媛県	愛媛県下全域	松山税務署
高知県	高知県下全域	高知税務署

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。

（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 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 過去においてイないしハ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8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8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。

(ハ) 不動産鑑定士又はその不動産鑑定士が主宰若しくは所属する不動産鑑定業者が適正な申告・納税を行っているとは認められない者

ロ その他

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8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 その他

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。

2 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高松国税局（以下「当局」という。）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 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）

ハ 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

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 大規模工場用地（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 ゴルフ場用地等（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

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（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等の調査を行う。

(4) 山林（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等の調査を行う。

(注) 1 意見価格等の価格時点は令和9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、不動産鑑定士のみにより依頼する。

3 提出書類及び提出期限等

土地評価精通者は、上記「2 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9年1月27日(水)	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	

(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。

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

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 士補を含む。)	不動産鑑定士以外	
			市町村職員	その他
1	精通者意見価格等（宅地）一般の宅地	1,450円	650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	2,550円	5,100円
3	精通者意見価格等（農地・山林）	1,450円	650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、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3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) 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

9 情報の公開

上記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。

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、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8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。