固定資産税評価（土地）における鑑定評価実施要領（案）

令和9基準年度（令和9～11年度課税）の固定資産税（土地）の評価替えに係る標準宅地の固定資産鑑定評価は、以下の要領によって実施するものとする。

第1 業務概要

固定資産鑑定評価員（本市の指定により固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価を行う者をいう。以下「鑑定評価員」という。）は、「令和9基準年度標準宅地一覧表」（別途、提供予定）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。

第2 鑑定評価の基準等

- 1 鑑定評価員は、「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号の3 国土交通事務次官通知）により示された「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」等の不動産鑑定士及び不動産鑑定士補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ているものに基づき、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) 不動産の類型 宅 地：更地として
ゴルフ場用地：ゴルフ場にする目的で市街化調整区域内にある山林を開発したものであるとして
ハーベストの丘：宅地見込地として
 - (3) 価格の種類 正常価格
 - (4) 調査範囲等に関すること 別紙1のとおり
- 3 鑑定価格の評定に際しては、固定資産評価基準(昭和38年12月25日自治省告示第158号)及び堺市土地評価取扱要領等に配慮しつつ、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び相続税路線価等との均衡及び固定資産税（土地）における評価の面的な均衡に十分留意する。

第3 受注者及び鑑定評価員の業務

鑑定評価に関する業務の受注者（以下「受注者」という。）及び鑑定評価員は、それぞれ次の業務を行う。

1 受注者

- (1) 鑑定評価員に第3の2に定める業務を行わせること
- (2) 第5に定めるブロック幹事、ブロック副幹事、代表鑑定評価員及び副代表鑑定評価員にそれぞれの業務を行わせること
- (3) 鑑定評価員に対して、固定資産評価基準における土地の評定方法、固定資産税評価（土地）における鑑定評価の心構え及び留意事項等に関する研修を行うこと
- (4) 第5に定める固定資産鑑定評価員会議を開催するとともに、鑑定評価員の鑑定評価作業の進捗状況等を把握し、業務全体の日程等を管理すること
- (5) 固定資産鑑定評価員会議の構成員表、日程表及び会議録等を作成し、

市に提出すること

- (6) ブロック副幹事を通じて提出される鑑定評価書等を審査し、市に提出すること
- (7) 鑑定評価員に鑑定報酬を支払い、それに付随する業務を行うこと
- (8) 市からの要請により、固定資産税評価に係る審査の申出及び訴訟に関する研究委員会を設置し、審理における鑑定評価員の答弁及び鑑定評価の内容説明等に対する支援を行うこと
なお、鑑定評価書等の提出後、鑑定評価員に事故等がある場合においても、当該審理において市に対する支援を行うこと

2 鑑定評価員

- (1) 「令和9基準年度標準宅地一覧表」により市から示された標準宅地についての鑑定評価を行うこと
- (2) 別紙様式Aの「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」、別紙様式Bの「鑑定評価価格一覧表（最終検討用）」を作成し、ブロック副幹事に提出すること
- (3) 別紙様式Cの「鑑定評価書」を作成し、ブロック副幹事に提出すること
- (4) 別紙様式Dの「価格算定補足資料」を作成し、ブロック副幹事に提出すること
- (5) 別紙様式Eの「令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表」、別紙様式Fの「令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表」を作成し、ブロック副幹事に提出すること
- (6) 別紙様式Gの「令和9基準年度評価替えにおける固定資産鑑定評価員意見書」、別紙様式Hの「検証及び調整結果報告書」を作成し、ブロック副幹事に提出すること
- (7) 固定資産鑑定評価員会議に出席し、鑑定評価のバランス検討、情報交換等を行うこと
- (8) 鑑定評価を行った標準宅地に関わる固定資産税評価額について、審査の申出及び訴訟が提起された場合、市及び1（8）に定める研究委員会と密接に連絡をとり、審理における答弁をはじめ鑑定評価の内容説明等に係る対応を行うこと

第4 鑑定結果の報告

鑑定結果は、次の手順により報告する。

1 メモ価格

鑑定評価員は、別紙様式Aの「鑑定評価価格一覧表（メモ価格用）」に鑑定価格の見込みの価格（メモ価格）を記入し、ブロック副幹事が指定する日までにブロック副幹事に、ブロック副幹事はブロック幹事が指定する日までにブロック幹事に提出する。

ブロック幹事は、これらを取りまとめ令和7年12月26日（金）までに市に提出する。

2 最終検討価格

1と同様に、鑑定評価員は、別紙様式Bの「鑑定評価価格一覧表（最終検討用）」により、基準宅地（当該区の中で最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地）となる見込みである標準宅地（以下「基準宅地」という。）にあつては令和8年1月30日（金）までに、その他の標準宅地に

あつては、ブロック副幹事更にブロック幹事を經由して令和8年3月10日(火)までに、市に提出する。

3 鑑定評価書

- (1) 鑑定評価員は、確定した鑑定結果を、別紙様式Cの「鑑定評価書」により、ブロック副幹事に提出する。
- (2) ブロック副幹事は、担当区内の鑑定評価員から提出された「鑑定評価書」を、一括して受注者に提出する。
- (3) 受注者は、ブロック副幹事から提出された「鑑定評価書」について、審査（形式及び調整結果との確認等）を行った上で、令和8年3月31日(火)までに市に提出する。

4 価格算定補足資料

- (1) 鑑定評価員は、別紙様式Bの「鑑定評価価格一覧表（最終検討用）」により各区における用途別最高価格となる見込みである標準宅地（以下「用途別最高価格地」という。）にあつては、別紙様式Dの「価格算定補足資料」により、用途別最高価格地の補修正率等の内訳等の詳細な内容を記入し、ブロック副幹事に提出する。
- (2) ブロック副幹事は、担当区内の鑑定評価員から提出された「価格算定補足資料」を一括して受注者に提出する。
- (3) 受注者は、ブロック副幹事から提出された「価格算定補足資料」について、3（3）と同様に審査（形式及び調整結果との確認等）を行った上で、令和8年3月31日(火)までに市に提出する。

5 令和8年地価公示(公示地)の補正率一覧表、令和7年地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

- (1) 鑑定評価員のうち、令和8年地価公示（公示地）又は令和7年地価調査（基準地）の調査地点と同一地点の標準宅地の鑑定評価を行う鑑定評価員は、別紙様式Eの「令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表」又は別紙様式Fの「令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表」により、標準化補正等の内容を記入し、ブロック副幹事に提出する。
- (2) ブロック副幹事は、担当区内の鑑定評価員から提出された令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表又は令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表を、一括して受注者に提出する。
- (3) 受注者は、ブロック副幹事から提出された令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表又は令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表について、3（3）と同様に審査（形式及び調整結果との確認等）を行った上で、令和8年3月31日(火)までに市に提出する。

第5 固定資産鑑定評価員会議

受注者は区管轄内、市全域及び隣接する市間の鑑定評価のバランスの確保及び鑑定評価に当たっての情報交換等を目的として、鑑定評価員会議を次により開催する。

1 区別評価員会議、堺市鑑定評価員会議及び全体評価員会議

- (1) 区別評価員会議は、当該区内の鑑定を行った鑑定評価員を構成員とし、区管轄内及び近隣区及び隣接市相互間において適宜開催するものとする。必要に応じ、市職員に会議への出席を求めるものとする

- (2) 堺市鑑定評価員会議は、第5ブロック（堺地区）内の鑑定評価を行った鑑定評価員全員を構成員とする。堺市鑑定評価員会議の開催に当たっては、原則として市職員及び堺税務署の評価担当職員等に会議への出席を求めるものとする。
 - (3) 全体評価員会議は、2に定めるブロック幹事及び受注者の代表者等を構成員とし、会議の開催に当たっては、大阪府職員に会議への出席を求めるものとする。
- 2 ブロック幹事等
- (1) 区別評価員会議にブロック副幹事1名及び堺市鑑定評価員会議にブロック幹事1名を置く。また、全体評価員会議に代表鑑定評価員、副代表鑑定評価員及び受注者の代表者を置く。
 - (2) 代表鑑定評価員、副代表鑑定評価員、ブロック幹事及びブロック副幹事は、受注者が関係市町村、当該市町村を担当する鑑定評価員及び大阪府の意見等に基づき、本人の了解を得た上で鑑定評価員の中から指名し、本人に通知する。
- 3 ブロック幹事、ブロック副幹事、代表鑑定評価員及び副代表鑑定評価員は、それぞれ次の業務を行う。
- (1) ブロック幹事
- ア 市、受注者、代表鑑定評価員、ブロック副幹事、鑑定評価員及び関係機関との相互の連絡等を行うこと
 - イ 堺市鑑定評価員会議を代表し、市内調整会議及び市外調整会議を招集すること
 - ウ 堺市鑑定評価員会議の開催に際して、ブロック副幹事、市及び堺税務署等との連絡を行うとともに、会議に必要な資料の調製及びとりまとめを行うこと
 - エ ブロック副幹事、鑑定評価員、隣接市、市及び堺税務署との意見の調整を行い、調整困難な場合は意見を付し、調整結果とともに代表鑑定評価員及び受注者に提出すること
 - オ 区別評価員会議及び堺市鑑定評価員会議の開催状況等を受注者に報告すること
 - カ 受注者が組織する全体評価員会議の開催に際して資料を調製し、提出するとともに会議に出席すること
- (2) ブロック副幹事
- ア 市、ブロック幹事及び鑑定評価員との相互の連絡等を行うこと
 - イ 区別評価員会議を代表し、会議を招集すること
 - ウ 区別評価員会議の開催に際して、鑑定評価員との連絡を行うとともに、会議に必要な資料を調製すること
 - エ 市、担当区の鑑定評価員又は隣接区及び隣接市との意見の調整を行い、調整困難な場合は意見を付し、調整結果とともに、ブロック幹事に提出すること
 - オ 堺市鑑定評価員会議の運営及び開催状況の報告等について、ブロック幹事の補助を行うこと
 - カ 区別評価員会議の開催状況等をブロック幹事に報告すること
 - キ 当該区内の鑑定評価員が作成した鑑定評価書等のとりまとめを行い、受注者に提出すること
- (3) 代表鑑定評価員

- ア 市町村、受注者、ブロック幹事及び大阪府との相互の連絡等を行うこと
 - イ 全体評価員会議を代表し、会議を招集すること
 - ウ 全体評価員会議に際して、受注者、ブロック幹事及び大阪府との連絡を行うとともに、会議に必要な資料の調製及び取りまとめを行うこと
 - エ ブロック幹事間の意見の調整を行い、調整困難な場合は意見を付し、調整結果とともに、関係市町村及び受注者に提出すること
- (4) 副代表鑑定評価員
代表鑑定評価員の補助を行うこと
- 4 基準宅地に係るメモ価格の検討
第4の1により提出される基準宅地に係るメモ価格についての検討は、以下による。
- (1) ブロック副幹事は、区内に係る堺市鑑定評価員会議資料を作成し、ブロック幹事に提出する。
 - (2) ブロック幹事は、ブロック副幹事から提出された基準宅地の資料をとりまとめ、その他メモ価格の調整に必要な資料を作成し、あわせて堺市鑑定評価員会議資料を調製する。
 - (3) ブロック幹事が堺市鑑定評価員会議を招集し、メモ価格について意見交換及び調整を行う。
 - (4) ブロック幹事は、堺市鑑定評価員会議の調整結果について（調整困難な場合は意見を付して）、関係資料とともに代表鑑定評価員、受注者に提出する。
 - (5) 代表鑑定評価員は、大阪府下の基準宅地の一覧等の資料を調製の上、全体評価員会議を招集し、当該メモ価格についての意見交換、調整を行い、その結果に意見を付し、ブロック幹事に通知する。ブロック幹事は、当該意見及び調整結果をブロック副幹事に通知し、ブロック副幹事は、市及び鑑定評価員と調整を行う。
- 5 基準宅地に係る最終検討価格の検討
第4の2により報告される基準宅地に係る最終検討価格の検討については、4（5）の調整結果を受けて、適宜4に準じて行う。代表鑑定評価員は、当該最終検討価格の検討結果に意見を付して、受注者及び市に報告する。
- 6 その他すべての標準宅地に係る価格の検討
第4の1により提出される基準宅地以外のすべての標準宅地に係るメモ価格についての検討は、以下による。
- (1) ブロック副幹事は、区別評価員会議を招集し、各鑑定評価員から提出された標準宅地のメモ価格を基に、区内の鑑定評価員、隣接区及び隣接市のブロック副幹事等との意見交換及び調整を行い、区境界付近の特に調整を要する標準宅地及び調整困難な標準宅地について、堺市鑑定評価員会議資料を作成し、調整結果とともにブロック幹事に提出する。
 - (2) ブロック幹事は、ブロック副幹事から提出された資料を基に、堺市鑑定評価員会議の資料を作成した上で、堺市鑑定評価員会議（ブロック間の調整においては、関係ブロックによる合同会議）を招集し、メモ価格について意見交換を行う。

- (3) 堺市鑑定評価員会議において調整困難な場合は、その調整結果に意見を付し、代表鑑定評価員、受注者に提出する。
 - (4) 代表鑑定評価員は、調整困難な標準宅地に係る資料を調整の上、全体評価員会議を招集し、意見交換、調整を行い、その結果に意見を付し、ブロック幹事に通知する。ブロック幹事は、当該意見及び調整結果をブロック副幹事に通知し、ブロック副幹事は、市及び鑑定評価員と調整を行う。
- 7 その他のすべての標準宅地の最終検討価格の検討
- 第4の2により報告される第5の6の標準宅地に係る最終検討価格の検討については、第5の6(4)の調整結果を受けて、適宜第5の6に準じて行う。
- ただし、代表鑑定評価員は、最終検討価格の検討を行ってもなお調整が困難な場合等については、意見を付して受注者及び市に報告する。
- 8 受注者は、評価員会議の構成員表、開催日程及び会議録等を作成して、令和8年3月31日(火)までに市へ提出する。

第6 鑑定評価に係る費用

市は、「市の指定する鑑定評価員に鑑定評価を行わせ、その結果について受注者を通じて市に報告さ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受注者に対して支払う。

鑑定評価に係る費用については、市が1地点当たりの鑑定費用を受注者に通知し、これに基づいて受注者は、鑑定評価員の所属する不動産鑑定業者に対して、鑑定評価に係る費用を支払う。

第7 その他

1 資料の提供

標準宅地の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、市と鑑定評価員とで協議の上、市から鑑定評価員に対して提供する。

2 秘密の保持

受注者、鑑定評価員及び鑑定評価員の所属する不動産鑑定業者は、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。業務完了後も同様とする。

3 説明の責任

鑑定評価員は、基準年度内において鑑定した基準価格に対して本市からの要請により説明又は資料の提出を求められた場合、これに応じること。

4 業務スケジュール

主な業務スケジュールは次ページ(別紙2)「令和9基準年度評価替えに係る鑑定評価スケジュール」のとおりである。

5 変更の届出

鑑定評価員は、申込時に届け出た内容に変更があった場合は、速やかに市に届け出なければならない。市は鑑定評価員が届け出た内容について、受注者に通知するものとする。

(別紙1)

調査範囲等に係る条件について

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について、下記の条件を付与して行うものとする。

記

- (1) 対象となる事実の確認が困難な価格形成要因
 - ・ 土壌汚染の有無及びその状態
 - ・ 土砂災害防止法における土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定の有無
 - ・ 地下埋設物の有無及びその状態

- (2) 鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由
「依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合」に該当するため。

- (3) 調査の範囲
縦覧等が可能な法令上の規制の有無及びその内容の調査のみを行う。

- (4) 鑑定評価上の取扱い
 - 【イエローを所要の補正でみている場合】
価格形成要因から除外する。
 - 【イエローを所要の補正でみえない場合】
土砂災害警戒区域であることによる価格への影響以外について、価格形成要因から除外する。

以上

(別紙2)

令和9基準年度評価替えに係る鑑定評価スケジュール

主 な 内 容			時 期
1	鑑定評価に関する契約の締結	市→受注者	令和7年8月末
2	担当鑑定評価員の決定・指定通知	市→鑑定業者(鑑定評価員)	令和7年8月末
3	鑑定作業説明会等	市・鑑定評価員	令和7年9月末
4	鑑定作業	鑑定評価員	令和7年9月末～ 令和8年3月末
5	第1回堺市鑑定評価員会議(市内調整会議)の開催	評価員会議	令和7年12月頭
6	第1回全体評価員会議の開催	評価員会議	令和7年12月半ば～末
7	基準宅地及び全標準宅地のメモ価格の提出 (様式A)	鑑定評価員→ブロック副幹事 →ブロック幹事→市	令和7年12月末
8	基準宅地に係る評価員会議の開催・価格調整	評価員会議	令和7年12月～ 令和8年1月
9	第2回全体評価員会議の開催	評価員会議	令和8年1月末
10	基準宅地に係る最終検討価格の提出(様式B)	鑑定評価員→ブロック副幹事 →ブロック幹事→市	令和8年1月末
11	その他(市町村境界付近等)の標準宅地に係る 評価員会議の開催・価格調整	評価員会議	令和7年9月～ 令和8年2月
12	その他(市町村境界付近等)の標準宅地に係る 最終検討価格の提出(様式B)	鑑定評価員→ブロック副幹事 →ブロック幹事→市	令和8年3月頭
13	第2回堺市鑑定評価員会議(市外調整会議)の開催	評価員会議	令和8年3月頭
14	鑑定評価書等の提出(様式C、D、E、F)	鑑定評価員→ブロック副幹事 →受注者→市	令和8年3月末
15	鑑定評価に係る費用等の支払い	市→受注者→鑑定評価員	令和8年4月～ 令和8年5月