

西東京市固定資産評価（土地）における鑑定評価実施要領

西東京市市民部資産税課

この要領は、東京都西東京市（以下「当市」という。）における令和 9 基準年度の固定資産税（土地）の評価替えに係る標準宅地の鑑定評価を実施するために必要な業務及びこれに付随する業務に関して、固定資産鑑定評価員（本業務を行う不動産鑑定士をいう。以下「鑑定評価員」という。）が職務を履行するに当たり必要な事項を定めるものとする。

第 1 業務内容

鑑定評価を実施するために必要な業務及びこれに付随する業務とは、次の各号に掲げるものをいう。

- (1) 当市が選任する鑑定評価員は、第 2 に定める職務を行う。
- (2) 鑑定評価員の中から幹事及び副幹事を指名し、第 3 に定める職務を行う。
- (3) 第 4 に定める成果品について、内容を確認のうえ、当市へ提出する。

第 2 鑑定評価員の職務

本業務は、令和 9 基準年度における当市の標準宅地の適正な時価の評定及びこれに基づく路線価の付設を行うために必要な業務であることから、土地基本法に規定する公的土地評価（地価公示、都道府県地価調査、相続税評価、固定資産税評価）の相互の均衡と適正化が図られるように努め、次の職務を行うこと。

- 1 当市が指定する鑑定評価地点（標準宅地）について、「不動産鑑定評価基準」、「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」及び「西東京市固定資産（土地）評価事務取扱要領」等に基づき、鑑定評価を行う。

(1) 鑑定評価の基本的事項

ア 価格時点

令和 8 年 1 月 1 日

イ 鑑定評価の依頼目的

固定資産税標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料

ウ 不動産の種別・類型

更地として

エ 価格の種類

正常価格

オ 評価条件

- (ア) 現況が建物・構築物等の敷地である場合には、当該建物等がなく、かつ使用収益を制約する権利が付着してないものとしての土地のみの独立

鑑定評価

- (イ) 当該標準宅地が都市計画道路・都市高速鉄道・都市計画河川・都市計画公園・都市計画緑地の予定地を含む場合には、その計画がないものとしての鑑定評価
 - (ウ) 土壌汚染、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態については調査を行わず、価格形成要因から除外しての鑑定評価
- (2) 標準価格の算定及び標準化補正率の算定

固定資産税評価においては、標準宅地の価格（正常価格）の7割程度が当該標準宅地の接する街路の路線価となり、当該街路に接する全ての宅地は、この路線価を基に固定資産評価基準に定める画地計算法を適用して評価することとされている。

したがって、標準宅地の鑑定評価に当たっては、当該標準宅地の鑑定評価額に次に掲げる個別的要因（主に画地条件）による補正の必要性の有無とその理由を整理し、補正の必要があると認められる場合はその理由を明確にした上で、当該個別的要因がないものとして標準化した価格（以下「標準価格」という。）とその標準化に当たって考慮した補正率（以下「標準化補正率」という。）を算定する。

なお、個別的要因による補正の必要性の有無と理由及び補正項目並びに格差率については、成果品である鑑定評価書に記載する。

ア 個別的要因の具体的項目

- (ア) 接面道路の方位
 - (イ) 日照、通風等
 - (ウ) 間口、奥行、地積、形状等
 - (エ) 道路との高低差
 - (オ) 角地とその他の接面道路との関係
 - (カ) 変電所、污水处理場等の危険・嫌悪施設との接近の程度
 - (キ) 高架線、幹線道路等の騒音・振動等の発生源との接近の程度
 - (ク) 高圧線等との接近の程度
 - (ケ) 隣接不動産等周囲の状態
 - (コ) その他の要因で、標準宅地が接する街路の要因（同一街路に接する他の宅地の個別的要因）として考慮する必要がないものの、標準宅地の画地条件において個別的要因として考慮する必要があるもの。
- 具体的な項目については、当市と協議して定めるものとする。
- (3) 地価公示地と同一地点にある標準宅地に係る標準価格の算定
- 令和8年の公示価格に個別的要因による補正が含まれているか否かの判定及び標準価格の算定を行う。

補正が含まれていると判定した場合は、令和8年1月1日時点の公示価格

を基に標準化補正率及び標準化補正後価格を算定し、令和8年地価公示（公示地）の補正率一覧表に記載する。

(4) 地価調査基準地と同一地点にある標準宅地に係る標準価格の算定

令和7年7月1日時点の基準地価格から第2-1(1)アに定める価格時点（以下「価格調査基準日」という。）までの間に価格水準に変動があると認められるか否か及び当該基準地価格に個別的要因による補正が含まれているか否かの判定並びに標準価格の算定を行う。

価格水準に変動があると判定した場合及び補正が含まれていると判定した場合は、時点修正率及び標準化補正率並びに標準化補正後価格を算定し、令和7年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表に記載する。

(5) 鑑定評価に当たっての留意事項

鑑定評価に当たっては、鑑定評価員相互に十分な意見交換及び情報交換等を行い、本業務の目的に適した鑑定価格を求めること。

2 当市が開催する各種会議等に参加し、当市と鑑定評価に関する連絡調整、進捗状況の確認、評価条件等の協議及び意見交換等を行う。

また、各種鑑定士団体等が開催する固定資産鑑定評価員会議（ブロック会議）等に積極的に参加し、又は当市の指定する方法により、隣接市区との協議及び意見交換等を行い、相互の価格バランスの適正化を図る。

第3 幹事及び副幹事の職務

1 幹事の職務

(1) 鑑定評価員を統括し、代表する。

(2) 鑑定評価員間での評価内容（地域の区分基準、標準的使用の判定、価格形成要因の種類、格差率）等に関する意見・認識が統一できるように、鑑定評価員間の意見調整をし、本業務の目的に適した鑑定価格を導き出すように各種調整を行う。

(3) 各種鑑定士団体等が開催する固定資産鑑定評価員会議（ブロック会議）等に参加して、隣接市区との意見交換及び情報交換等を行い、鑑定価格の均衡化、適正化のための調整を行う。

2 副幹事の職務

幹事を補佐し、幹事に職務遂行上困難な事態が発生した際には、幹事の職務を代行する。

第4 成果品

鑑定評価員は、当市が別途指定する期日までに、次に掲げる成果品を作成し、当市へ提出する。

(1) 鑑定価格一覧表（メモ価格用）

鑑定価格の見込みの価格（メモ価格）を記載する。

なお、基準宅地（当市において最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地をいう。）となる見込みである標準宅地に係るメモ価格については、基準宅地以外の標準宅地に係るメモ価格の提出に先立って、当市が別途指定する日までに提出する。

(2) 鑑定評価書

確定した鑑定結果を記載する。

ア 基本的事項及び鑑定評価額等（様式１）

イ 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その１）（様式２）

ウ 鑑定評価額の決定の理由の要旨（その２）（様式３）

エ 標準宅地調書（様式４）

(3) 令和８年地価公示（公示地）の補正率一覧表

地価公示地において、令和８年１月１日時点の公示価格を基に標準化補正率及び標準化補正後価格を記載する。

(4) 令和７年地価調査（基準地）の時点修正率・補正率一覧表

地価調査基準地において、令和７年７月１日時点の基準地価格から価格調査基準日までの間の時点修正率及び標準化補正率並びに標準化補正後価格を記載する。

第５ その他

１ 資料の提供又は貸与

標準宅地等の鑑定評価を行うに当たって必要な資料は、当市と協議の上、当市から提供又は貸与する。

なお、貸与した資料は、業務終了後、速やかに当市へ返却すること。

２ 秘密の保持

鑑定評価員及び鑑定評価員が所属する不動産鑑定業者は、本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 固定資産評価審査委員会への協力

鑑定評価員は、納税義務者から固定資産評価審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対して審査申出がなされ、当市から審査委員会への出席等の協力を要請された場合、及び審査委員会の決定に不服があり提訴され、裁判所から出廷を要請された場合には、これに協力する。

４ その他

本要領に定めのない事項については、当市と鑑定評価員が協議の上、決定するものとする。