

販売用土地の時価評価の基準（案）

平成20年3月19日

第1 販売用不動産の時価評価の区分について

- 地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則第4条第1項の時価による評価を行った価額は、次の同条第2項各号ごとに定める基準に従って算定するものとする。
 - 一 販売用土地の販売見込額として総務大臣が定める基準により算定する方法
 - 二 当該年度の前年度における不動産鑑定士による鑑定評価
 - 三 当該年度前三年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 四 当該販売用土地の近隣の地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第六条に規定する標準地について同条の規定により公示された価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 五 当該販売用土地の近隣の国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第七条第一項第一号イに規定する基準地について同令第九条第一項の規定により判定された標準価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 六 当該販売用土地について地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第十号の土地課税台帳又は同条第十一号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 七 当該販売用土地について地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法（以下「国税庁相続税財産評価基本通達」という。）により算定した価額（以下「相続税評価額」という。）に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法

第2 販売用不動産の時価評価の合理的調整の方法について

1 規則第4条第2項第1号の販売用土地の販売見込額は、次の区分に応じ、いずれかの方法によって算定した額とする。

(1) 売出し後1年以内の完成宅地等の時価 販売公表価格

(2) 売出し後1年を経過しているが、同一販売区域において過去一年以内に販売実績のある完成宅地等の時価 販売公表価格

(3) 売出し後1年以上を経過した完成宅地等で、同一販売区域において過去一年以内に販売実績のない土地の時価 次のいずれかの額

① 当該年度の前年度の末日から過去1年以内に販売可能な額として見直しが行われた販売公表価格

② 販売可能見込額に相当する額として次により算定した額

販売公表価格 × (1 - d) ⁿ

d: 適切と考えられる割引率 (ただし0.1を下回ることはできない。)

n: 売出開始時点又は価格の見直し時点からの経過年数

2 規則第4条第2項第3号の「当該年度前三年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、最後の鑑定評価に時点修正率を乗じて調整した額とする。

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価（相続税評価額を算定するための「財産評価基本通達」に基づき国税局長が路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額をいう。）の変動率により求めるものとする。

3 規則第4条第2項第4号の「当該販売用土地の近隣の地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第六条に規定する標準地について同条の規定により公示された価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、次の方法により調整した額とする。

公示価格 × (対象地の路線価格 ÷ 公示地の路線価格) × 個別的要因比較格差率 ×

時点修正率

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）、財産評価基本通達（昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達）又は不動産鑑定評価基準（平成十九年四月二日改正 国土交通省）を基準として算定するものとする。

4 規則第4条第2項第5号の「当該販売用土地の近隣の国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第七条第一項第一号イに規定する基準地について同令第九条第一項の規定により判定された標準価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、次の算式により調整した額とする。

基準地価格 × (対象地の路線価格 ÷ 基準地の路線価格) × 個別的要因比較格差率
× 時点修正率

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）、財産評価基本通達（昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達）又は不動産鑑定評価基準（平成十九年四月二日改正 国土交通省）を基準として算定するものとする。

5 規則第4条第2項第7号の「当該販売用土地について地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第十号の土地課税台帳又は同条第十一号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整

を行って算定する方法」は、次の区分に応じ、当該区分の算式により、調整した額とする。

(1) 宅地

$(\text{対象地の固定資産税評価額} \div 0.7) \times \text{評価替え基準年度からの時点修正率}$

(2) 宅地以外の土地

$\text{対象地の固定資産税評価額} \times \text{評価替え基準年度からの時点修正率}$

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

6 規則第4条第2項第8号の「当該販売用土地について地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額」は、次の算式により調整した額とする。

$(\text{相続税路線価格} \times \text{個別的要因の比較格差率}) \div 0.8 \times \text{時点修正率}$

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）、財産評価基本通達（昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達）、不動産鑑定評価基準（平成十九年四月二日改正 国土交通省）を参考として地方公共団体において適当と考える比率とする。

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 宅地以外の土地については、相続税評価額を用いる方法として、次の算式によることができるものとする。

$(\text{固定資産税評価額} \times \text{相続税評価額の倍率}) \div 0.8 \times \text{時点修正率}$

地方公共団体が販売用土地の時価による評価を行うための算定基準（案）

（販売見込額の算定方法）

第一条 地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則（以下「規則」という。）第四条第二項第一号に規定する販売用土地の販売見込額は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる額とする。

一 売買契約の申込みの勧誘を開始した後一年未満の販売用土地 当初販売公表価格（販売用土地に係る売買契約の申込みの勧誘を開始した時に販売価格として公表された金額をいう。以下この条において同じ。）

二 売買契約の申込みの勧誘を開始した後一年以上を経過した販売用土地 次の算式により算定した額

算式

$$A \times (1 - B)^{n-1}$$

算式の符号

A 当該年度の前年度の末日における当該土地の当初販売公表価格

B 当該土地の近傍類似の土地に係る価格の変動を勘案して地方公共団体が定める値（10分の1を下

回る場合にあつては、10分の1)

ロ 当該土地に係る売買契約の申込みの勧誘を開始した日の属する年度を初年度とする密着年度

2 当該年度の前年度において当初販売公表価格により売却された販売用土地と同一の販売区域に属する販売用土地であつて、当該売却された販売用土地と同年度に当初販売公表価格を設定したものに係る販売見込額は、前項の規定にかかわらず、当該販売用土地の当初販売公表価格とすることができる。

3 前二項の規定は、販売用土地の当初販売公表価格が更新された場合における当該更新後の販売価格として公表された金額について準用する。

(鑑定評価額の合理的な調整)

第二条 規則第四条第二項第三号に規定する総務大臣が定める基準は、売買契約の申込みの勧誘を行っている販売用土地ごとに、時点修正率を乗じることとする。

2 前項に規定する「時点修正率」とは、販売用土地の近隣の標準地(規則第四条第二項第四号に規定する標準地をいう。次条において同じ。)に係る公示価格(同号に規定する価格をいう。次条において同じ。)

(の変動、販売用土地の近隣の基準地(同項第五号に規定する基準地をいう。次条において同じ。))に係

る基準地価格（同号に規定する価格をいう。次条において同じ。）の変動、販売用土地の相続税路線価（地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税局長が土地に面する路線ごとに評定した一平方メートル当たりの価額をいう。以下同じ。）の変動（販売用土地の相続税路線価がない場合にあっては、当該販売用土地の近傍類似の土地の相続税路線価の変動）、販売用土地の固定資産税路線価（固定資産税評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）に基づき主要な街路及びその他の街路に付設する路線価をいう。以下この条及び次条において同じ。）の変動（販売用土地の固定資産税路線価がない場合にあっては、当該販売用土地の近傍類似の土地の固定資産税路線価の変動）若しくは販売用土地の固定資産税評価額（規則第四条第二項第六号に規定する価格をいう。第三条及び第四条において同じ。）の変動又は地方税法附則第十七条の二第一項の規定に基づく修正を行うための修正率を勘案して、価格判定の基準日における価格を時価による評価を行う日における価格に修正するために地方公共団体において合理的に設定した乗率をいう。

（公示価格又は基準地価格の合理的な調整）

第三条 規則第四条第二項第四号及び第五号に規定する総務大臣が定める基準は、次の算式により算定する

計算式。

算式

$$A \times (B \div C) \times D \times E$$

算式の符号

- A 販売用土地の近隣の標準地に係る公示価格又は販売用土地の近隣の標準地に係る標準地価格
- B 販売用土地に係る相続税路線価又は固定資産税路線価
- C 販売用土地の近隣の標準地又は基準地に係る相続税路線価又は固定資産税路線価
- D 販売用土地及び当該販売用土地の近隣の標準地又は基準地のそれぞれの個別的要因（土地の価格について、当該土地を含む地域で土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものにおける土地の価格の水準に比し、個別的な差異を生じさせる土地の客観的価値に作用する諸要因をいう。第五条において同じ。）について、固定資産評価基準、地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定する方法の基準又は不動産鑑定評価を行う際の基準を参考として、相互に比較考量することにより合理的に設定した乗率

E 前条第2項に規定する時点修正率

(固定資産税評価額の合理的な調整)

第四条 規則第四条第二項第六号に規定する総務大臣が定める基準は、次の各号に掲げる土地の区分に応じ、当該各号に掲げる額とすることとする。

一 宅地 次の算式により算定した額

算式

$$(A \div 0.7) \times B$$

算式の符号

A 販売用土地に係る固定資産税評価額

B 第2条第2項に規定する時点修正率

二 宅地以外の土地 当該年度の前年度の末日における販売用土地に係る固定資産税評価額に第二条第二項に規定する時点修正率を乗じて得た額

(相続税評価額の合理的な調整)

第五条 規則第四条第二項第七号に規定する総務大臣が定める基準は、次の算式により算定することとする。

算式

$$(A \div 0.8) \times B$$

算式の符号

A 販売用土地の相続税路線価に基づき個別的要因を勘案して合理的に算定した額又は当該年度の前々年度における当該販売用土地に係る固定資産税評価額に、地価税法第16条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するように定める倍率を乗じて得た額

B 第2条第2項に規定する時点修正率

地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則（抄）

（販売を目的として所有する土地を売却した場合に見込まれる収入の額）

第四条 令第三条第一項第二号ハに規定する販売を目的として所有する土地を売却した場合に見込まれる収入の額として総務省令で定めるところにより算定した額は、当該年度の前年度の末日における当該地方公共団体が販売を目的として所有する土地（以下この条及び第七条において「販売用土地」という。）の時価による評価を行った価額から販売経費等見込額（当該販売用土地の売却に要する経費の見込額の合計額をいう。以下この条及び第十二条において同じ。）を控除した額又は当該販売用土地の帳簿価額のいずれか少ない額とする。

2 前項に規定する販売用土地の時価による評価は、次のいずれかに掲げる方法により行うものとする。

- 一 販売用土地の販売見込額として総務大臣が定める基準により算定する方法
- 二 当該年度の前年度における不動産鑑定士による鑑定評価
- 三 当該年度前三年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法

- 四 当該販売用土地の近隣の地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第六条に規定する標準地について同条の規定により公示された価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
- 五 当該販売用土地の近隣の国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第七条第一項第一号イに規定する基準地について同令第九条第一項の規定により判定された標準価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
- 六 当該販売用土地について地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第十号の土地課税台帳又は同条第十一号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
- 七 当該販売用土地について地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
- 八 第一号から第七号までの方法によることが困難な場合における算定方法として総務大臣が定める基準に従って算定する方法