○総務省告示第百八十九号

地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則（平成二十年総務省令第八号）第四条第二項の規定に基づき、販売用土地の評価に関する基準を次のように定める。

平成二十年三月三十一日

総務大臣　増田　寛也

販売用土地の評価に関する基準

（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の算定方法は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる方法によるものとする。

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。）とする方法

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する方法

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10分の１以上で地方公共団体が定める値

n　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経過年数

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って、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合理的な調整は、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、不動産鑑定士による鑑定評価を行った時点からの時点修正率を乗じて行うものとする。

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。次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合理的な調整は、次の算式により行うものとする。

算式

Ａ×（Ｂ÷Ｃ）×Ｄ×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基準地に係る基準地価格

Ｂ　販売用土地に係る固定資産税路線価又は相続税路線価

Ｃ　販売用土地の近隣の標準地又は基準地に係る固定資産税路線価又は相続税路線価

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５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合理的な調整は、次の各号に掲げる土地の区分に応じ、当該各号に定める方法によるものとする。

一　宅地　次の算式により算定する方法

算式

（Ａ÷0.7）×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る方法

（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合理的な調整は、次の算式により行うものとする。

算式

（Ａ÷0.8）×Ｂ

算式の符号

Ａ　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販売用土地の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