

土地取引規制に係る不動産鑑定評価委託要領

(目的)

第1条 この要領は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号、以下「法」という。）第27条の4第1項及び第27条の7第1項の規定による届出、国土利用計画法施行規則（昭和49年総理府令第72号）第21条第1項の規定による確認の申請、及び大規模土地取引等事前指導要綱第3条の規定による事前指導の申出（以下「届出等」という。）に係る価格審査に必要とされる不動産鑑定評価（以下「鑑定」という。）の委託に関して必要な事項を定め、もって審査事務の円滑かつ的確な運用に資することを目的とする。

(鑑定委託の事案)

第2条 この要領に基づき鑑定委託を行う届出等の事案は、次の各号のいずれかに該当する事案とする。

(1) 届出等に係る予定対価の額が、法第27条の5第1項第1号（法第27条の8第1項第1号で引用される場合を含む。）に該当し、又は該当するおそれがあると認められる事案。

(2) 指標とすべき地価公示法（昭和44年法律第49号）第1条に規定する標準地（以下「標準地」という。）若しくは国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）第9条第1項の規定により選定された画地（以下「基準地」という。）又は評価先例地がなく、相当な価額の算定がこれらによることが困難であると認められる事案。

(3) 鑑定の手法を用いて相当な価額を求めることが適切であると判断される事案。

(4) その他届出等に関連して、宅地課長が鑑定を徴する必要があると認めた事案。

(鑑定受託資格)

第3条 この要領に基づき鑑定を受託できる者は、次の各号に定める資格要件のすべてに該当し、かつ第4条に定める登録を受けている者とする。

(1) 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「法律」という。)第22条第1項の規定により登録されている不動産鑑定業者(以下「鑑定業者」という。)であり、かつ鑑定に関する業務を主たる業務としている者であること。

(2) 社団法人千葉県不動産鑑定士協会の会員であること。

(委託鑑定業者の登録)

第4条 登録を受けようとする鑑定業者は、別記様式第1号の「不動産鑑定評価委託業者登録申請書」(以下「登録申請書」という。)により、市長へ申請しなければならない。

2 前項の登録申請書には、次の各号に掲げるすべての書類を添付しなければならない。

(1) 法律に基づき、鑑定業者として登録されていることを証する書類。

(2) 法律第15条の規定により登録されている不動産鑑定士又は不動産鑑定士補(以下「鑑定士等」という。)の氏名を記載した書類。

(3) 履歴書

(4) 法人であるときはその定款。

(5) 社団法人千葉県不動産鑑定士協会会員であることを証する書類。

(6) その他市長が必要と認める書類。

3 前項の申請があった場合で資格要件に該当すると認められるときは、遅滞なく別記様式第2号の「不動産鑑定評価委託業者登録台帳」に登録するとともに、申請者及び関係機関にその旨を通知するものとする。

4 登録されている鑑定業者は、登録事項に変更があったときは遅滞なく別記様式第3号の「登録内容変更届出書」により変更の届出をしなければならない。

(登録の消除)

第5条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められる場合は、委託鑑定業者の登録を消除することができる。

(1) 本人から登録消除の申請があったとき。

(2) 第3条に定める資格要件を欠くに至った旨の届出があったとき、又はその事実が判明したとき。

(3) この要領に基づく鑑定委託の業務に関して故意に、又は相当の注意を怠り不当な鑑定を行ったとき。

(4) この要領に基づく鑑定委託を正当な理由なくして拒否したとき。

(5) 第7条に定める委託条件に違反したとき。

(6) この要領に基づく鑑定委託の受託が困難であると認められるに至ったとき。

(委託鑑定業者の選定)

第6条 鑑定の依頼は、届出等の個別事案ごとにその土地の所在及び内容等を勘案のうえ、第4条の登録業者のうちから1者又は2者以上の鑑定業者を選定し、別記様式第4号の「不動産鑑定評価依頼書」により依頼するものとする。

2 受託鑑定業者は、別記様式第5号の「請書」及び別記様式第6号の「不動産鑑定料見積書」を提出するものとする。

(鑑定委託の条件)

第7条 委託に係る鑑定にあたっては、個別事案ごとの評価条件によるほか、次の各号の条件に従って行うものとする。

(1) 「不動産鑑定評価基準」(平成2年10月26日付土地鑑定委員会答申による新基準)に従い、かつ「国土利用計画法の施行に際し不動産鑑定評価上とくに留意すべき事項について」(昭和49年11月6日付土地鑑定委員会建議)を指針とすること。

(2) 鑑定士等が鑑定を行うこと。

(3) 鑑定評価書の様式は、原則として別記様式第7号の「鑑定評価書」を使用することとし、併せて評価対象地、取引事例地及び規準とした標準地又は基準地の位置を明らかにした図面、評価対象地を明らかにした図面、評価対象地の周辺の状況を明らかにした図面、評価対象地の形状を明らかにした図面、評価対象不動産の写真をそれぞれ添付するほか、鑑定評価書に逐一記載しがたいデータ等を適宜附属資料として添付するものとする。

(4) 鑑定評価書は、原則として受託後10日以内に提出するものとする。

(5) 鑑定業者及び鑑定士等は、受託業務を通じて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

(資料等の提供)

第8条 この要領に基づく鑑定委託を行うにあたり、宅地課長は鑑定業者に対して迅速かつ的確な鑑定に資するうえで必要と判断される次の各号に掲げる資料及び情報の提供を行うものとする。

(1) 評価対象不動産を特定するために必要な土地の所在、地番、地目、地域区分、地点数、権利の内容等のデータ及び図面等の図書。

(2) 評価の参考となるべき対象不動産に関する資料。

2 前項各号のほか、鑑定にあたり規範性の高い適切な取引事例の選択の確保等を図るため、必要と認められる届出等に係る取引事例又は近隣地域内にある届出等に係る鑑定の先例に関する情報で、次の各号に定める範囲内に限って提供できるものとする。

(1) 届出等に係る取引事例については、土地の所在、地番、地目、地域区分、地積、権利の内容、取引年月日及び取引価格。

(2) 届出等に係る鑑定の先例については、その鑑定により届出等に係る価格審査において相当な価額を決定したもののみを対象とし、その土地の所在、地番、地目、地域区分、地積、権利の内容、価格評価時点及び当該鑑定評価額。

(鑑定手数料)

第9条 この要領に基づく鑑定委託に係る鑑定手数料の額は、別表「不動産鑑定手数料基準」に基づいて、鑑定委託事案の評価すべき内容に応じて算出した額とする。

2 鑑定手数料の請求は、鑑定評価書を提出した後に別記様式第8号の「不動産鑑定料請求書」により行うものとする。

附 則

この要領は、平成7年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成9年8月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成11年3月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

別記様式 1

千都宅第 号

年 月 日

各 位

千葉市都市局建築部

宅 地 課 長

平成 年度の土地取引規制に係る不動産鑑定委託の

手数料の基本額について（通知）

標記のことについて、「土地取引規制に係る不動産鑑定評価委託要領」別表
不動産鑑定手数料基準 1 の平成 年度の基本額を 円（ただし、
課税事業者は消費税及び地方消費税を含む）と定めましたので通知いたします。

別表

不動産鑑定手数料基準

1 不動産鑑定手数料は、鑑定委託物件 1 件につき毎年度別に定める額を基本額とし、鑑定委託物件の種類、性格及び権利内容等により、次の各号の定めに従い算定するものとする。

(1) 完全所有権の物件は、土地及び建物のそれぞれを 1 件とする。

(2) 一事案につき隣接地等の密接に関連した 2 以上の地点又は区画の鑑定委託をする場合で、同一地目等により同一の価格資料を採用するときは、第一の地点又は区画を 1 件とし、第二以下の地点又は区画をそれぞれ 0.8 件とする。

(3) 借地権、底地権、特定の減価要因の生じていることが明らかな土地、独立しての利用が困難なため評価に特別の条件が付される土地、又は土地取引の形態や土地所有者の意思表示等により特殊な利用をすることが明らかなため評価に特別の条件が付される土地の鑑定委託をする場合は、基本額の基本額の 30 パーセントに担当する額を割増料として加算する。

2 前記 1 に掲げる基本額は、法第 27 条の 3 第 1 項に定める注視区域（以下「注視区域」という。）または第 27 条の 6 第 1 項に定める監視区域（以下「監視区域」という。）を指定する場合に、指定の公告後速やかに、登録されている鑑定業者に対して別記様式 1 により通知するものとする。

ただし、注視区域または監視区域が指定されている区域において、監視区域または注視区域が指定された場合には、通知しない。

なお、注視区域または監視区域の指定期間中に新年度を迎えたときは、毎年度当初に通知するものとする。