

不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案参照条文

○不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年法律第百五十二号）（抄）

（不動産鑑定士等の団体）

第四十八条 不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の品位の保持及び資質の向上を図り、あわせて不動産の鑑定評価に関する業務の進歩改善を図ることを目的とする社団又は財団で、国土交通省令で定めるものは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣又は都道府県知事に対して、国土交通省令で定める事項を届け出なければならない。

第四十九条 前条の規定による届出をした社団又は財団は、政令で定めるところにより、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補に対する研修を実施しなければならない。

○地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）（抄）

（標準地の価格の判定等）

第二条 土地鑑定委員会は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第二項に規定する都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。以下「公示区域」という。）内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

2 （略）

○国土利用計画法（昭和四十九年法律第九十二号）（抄）

（許可基準）

第十六条 都道府県知事は、第十四条第一項の許可の申請が次の各号の一に該当すると認めるときは、許可してはならない。

一 申請に係る土地に関する権利の移転又は設定の予定対価の額が、近傍類地の取引価格等を考慮して政令で定めるところにより算定した第十二条第三項の規定による公告の時ににおける土地に関する権利の相当な価額（その申請に係る土地が同項の規定による公告の時に地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第二条第一項に規定する公示区域に所在し、かつ、同法第六条の規定による公示価格を取引の指標とすべきものであつた場合において、その申請に係る土地に関する権利が所有権であるときは、政令で定めるところにより同条の規定による公示価格を規準として算定した第十二条第三項の規定による公告の時ににおける所有権の価額）に政令で定める方法により算定した当該申請の時までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額（同項の規定による公告の時以後当該申請の時までの間に、当該申請をした者で当該土地に関する権利を有しているもの（その者が第十四条第一項の許可を受けて当該土地に関する権利の移転又は設定を受けたものであるときは、第十二条第三項の規定による公告の時以後当該移転又は設定をした者を含む。）が当該申請に係る土地に関する権利について、宅地の造成等のための費用で政令で定めるものの負担をしたときは、都道府県知事が認定した当該費用の額を加えるものとする。）に照らし、適正を欠くこと。

二 二〇四（略）

○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）（抄）

（土地に関する権利の相当な価額の算定）

第七条 法第十六条第一項第一号の規定により近傍類地の取引価格等を考慮して法第十二条第三項の規定による公告（以下「規制区域の指定の公告」という。）の時ににおける法第十四条第一項の許可の申請（以下「許可申請」という。）に係る土地に関する権利の相当な価額を算定するには、次に掲げるところによるものとする。

一 許可申請に係る土地に関する権利が宅地の所有権である場合には、当該所有権の相当な価額は、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次のイ又はロに定めるところにより算定した額とする。

イ 規制区域の指定の公告の時ににおいて、許可申請に係る土地が市街地を形成している区域のうち土地の利用状況が安定していると認められる一帯の地域で第九条第一項の規定により選定された画地（以下「基準地」という。）を含むものの内に所在し、かつ、当該土地の利用価値が当該基準地の利用価値に類似している場合（当該土地が特殊な形状その他国土交通省令で定める態様に該当する場合を除く。）許可申請に係る土地の固定資産税評価額（規制区域の指定の公告の時ににおいて地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十一条第一項又は第二項の規定により土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されている価格をいう。

以下同じ。)の単位面積当たりの価格に、指定時標準価格(第九条第一項の規定により判定された標準価格に係る基準日から規制区域の指定の公告の時までの間の土地の価格の変動に応じ社会的経済的事情を勘案して当該標準価格を修正した価格をいう。以下同じ。)で当該基準地に係るものを当該基準地の固定資産税評価額の単位面積当たりの価格で除して得た値を乗じて得た額に更に許可申請に係る土地の面積を乗じて得た額

ロ イに掲げる場合以外の場合 次の(1)又は(2)に定めるところにより算定した額

(1) 国土交通省令で定めるところにより、許可申請に係る土地と規制区域の指定の公告の時にいてこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の基準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行い、その結果に基づき、当該基準地の指定時標準価格に比準して得た額

(2) (1)の規定により基準地の指定時標準価格に比準して額を算定することが困難であるときは、規制区域の指定の公告の時にける近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、その時にける近傍類地の地代等から算定される推定の価格及びその時にける同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して算定した額

二 許可申請に係る土地に関する権利が森林の土地の所有権である場合には、当該所有権の相当な価額は、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次のイ又はロに定めるところにより算定した額とする。

イ 規制区域の指定の公告の時にいて許可申請に係る土地に類似する利用価値を有すると認められる基準地がある場合 前号ロ(1)の規定に準じて比準して得た額

ロ イに掲げる場合以外の場合 規制区域の指定の公告の時にける近傍類地の取引価格から算定される推定の価格及びその時にける近傍類地の地代等から算定される推定の価格を勘案して算定した額

三 許可申請に係る土地に関する権利が宅地及び森林の土地以外の土地の所有権である場合には、当該所有権の相当な価額は、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次のイ又はロに定めるところにより算定した額とする。

イ 規制区域の指定の公告の時にいて許可申請に係る土地に類似する利用価値を有すると認められる基準地がある場合 第一号ロ(1)の規定に準じて比準して得た額

ロ イに掲げる場合以外の場合 規制区域の指定の公告の時にける近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、その時にける近傍類地の地代等から算定される推定の価格及びその時にける同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して算定した額(これらの推定の価格及び推定の費用の額を求めることが困難であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その時にいて許可申請に係る土地を宅地であつたものとして第一号の規定に準じて算定した額、当該土地を宅地とするための造成に要する推定の費用の額等に基づき算定した額又はその時にける周辺の宅地若しくは森林の土地について前二号の規定に準

じて算定した額若しくはその時における周辺の農地若しくは採草放牧地について近傍類地の取引価格から算定される推定の価格等を勘案して算定した額に基づき算定した額)

四 許可申請に係る土地に関する権利が土地の使用及び収益を目的とする権利の目的となつてゐる土地の所有権である場合には、当該所有権の相当な価額は、前三号の規定にかかわらず、規制区域の指定の公告の時における近傍類地に関する当該土地の使用及び収益を目的とする権利と同種の権利に係る地代又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、その時において許可申請に係る土地を含む地域において慣行となつてゐると認められる借地権割合（借地権価格と借地権の目的となつてゐる土地の所有権の価格（借地権が存しないものとして通常成立すると認められる価格をいう。）との割合をいう。以下同じ。）等に応じ、その時における当該同種の権利の目的となつてゐる土地の取引価格から算定される推定の価格及びその時における当該同種の権利に係る地代等から算定される推定の価格を勘案して算定した額とする。

五 許可申請に係る土地に関する権利が土地に関する地上権又は賃借権である場合には、当該権利の相当な価額は、規制区域の指定の公告の時における近傍類地に関する当該権利と同種の権利に係る地代又は借賃、権利金、権利の存続期間その他の契約内容、その時において許可申請に係る土地を含む地域において慣行となつてゐると認められる借地権割合等に応じ、その時における当該同種の権利の取引価格から算定される推定の価格及びその時における当該同種の権利に係る地代等から算定される推定の価格を勘案して算定した額とする。

六 許可申請に係る土地に関する権利が土地に関する所有権、地上権又は賃借権の取得を目的とする権利である場合には、当該権利の相当な価額は、その取得の目的となつてゐる土地の所有権及びその所有権に係る土地の態様並びにその土地に関する地上権及び賃借権の区分に応じ、前各号の規定に準じて算定した額とする。

2-4 (略)

(公示価格を規準とする土地の所有権の価額の算定)

第八条 法第十六条第一項第一号の規定により地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第六条の規定による公示価格（以下「公示価格」という。）を規準として規制区域の指定の公告の時における許可申請に係る土地の所有権の価額を算定するには、次に掲げるところによるものとする。

一 許可申請に係る土地が宅地である場合には、当該土地の所有権の価額は、国土交通省令で定めるところにより、許可申請に係る土地と規制区域の指定の公告の時においてこれに類似する利用価値を有すると認められる一若しくは二以上の標準地（地価公示法第二条第一項に規定する標準地をいう。以下同じ。）若しくは基準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因につ

いての比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の指定時公示価格（公示価格に係る基準日から規制区域の指定の公告の時までの間の土地の価格の変動に応じ社会的経済的事情を勘案して当該公示価格を修正した価格をいう。以下同じ。）若しくは当該標準地の指定時標準価格に比準して得た額又は規制区域の指定の公告の時に於いて当該土地に類似する利用価値を有すると認められる一若しくは二以上の標準地若しくは基準地の指定時公示価格若しくは指定時標準価格と均衡を保つように前条第一項第一号ロ②の規定に準じて算定した額とする。

二 許可申請に係る土地が宅地及び森林の土地以外の土地である場合には、当該土地の所有権の価額は、規制区域の指定の公告の時に於いて当該土地に類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地又は基準地の指定時公示価格又は指定時標準価格と均衡を保つように前条第一項第三号の規定に準じて算定した額とする。

三 許可申請に係る土地が土地の使用及び収益を目的とする権利の目的となつてゐる土地（森林の土地を除く。）である場合には、当該土地の所有権の価額は、前二号の規定にかかわらず、規制区域の指定の公告の時に於いて当該土地に類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地又は基準地の指定時公示価格又は指定時標準価格と均衡を保つように前条第一項第四号の規定に準じて算定した額とする。

2 (略)

(基準地の標準価格)

第九条 都道府県知事は、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定し、その選定された画地について、毎年一回、一人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行つて、国土交通省令で定める一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする。

2 前項の標準価格は、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引（農地又は採草放牧地の取引（農地及び採草放牧地以外のものとするための取引を除く。）を除く。）において通常成立すると認められる価格（当該土地に建物その他の定着物が存する場合又は当該土地に関して当該土地の使用及び収益を目的とする権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格）とする。

3 都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定するに当たつては、その標準価格に係る基準地が地価公示法第二条第一項に規定する都市計画区域内に所在する土地（森林の土地を除く。）であるときは、公示価格を規準とし、その標準価格に係る基準地が当該都市計画区域内に所在する森林の土地であり又は当該都市計画区域外に所在するときは、近傍類地の取引価格から算定される推定の価

格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案して行うものとする。

4 都道府県知事は、前項の推定の価格又は推定の費用の額を求めるには、次に掲げるところによるほか、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 近傍類地の取引価格又は地代等が投機的取引、当該土地を特別な用途に供するための取引その他の特別な事情を反映して形成されていると認められるときは、その事情を除去するための補正を行うものとする。

二 近傍類地の取引価格又は地代等が標準価格を判定する基準日前のものであり、かつ、その基準日までの間に土地の価格に変動があると認められるときは、その変動に応じ社会的経済的事情を勘案して修正するものとする。

5 都道府県知事は、第一項の規定により標準価格を判定したときは、基準地の所在、基準地の単位面積当たりの価格、価格判定の基準日その他必要と認める事項の周知に努めるものとする。

○資産の流動化に関する法律（平成十年法律第五号）（抄）

（優先出資の申込み）

第三十八条（略）

2 取締役は、次に掲げる事項を記載した優先出資申込証の用紙を作成しなければならない。

一 八（略）

九 特定目的会社以外の者であつて政令で定めるものが前号の特定資産の価格につき調査した結果（当該特定資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査したものに限る。）。

十 十三（略）

三 九（略）

○資産の流動化に関する法律施行令（平成十二年政令第四百七十九号）（抄）

（優先出資申込証に記載する特定資産の価格を調査する者）

第四条 法第三十八条第二項第九号に規定する特定目的会社以外の者であつて政令で定めるものは、次に掲げる者とする。

一〜三 (略)

四 不動産鑑定士であつて次に掲げる者以外のもの（特定資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下この号において同じ。）及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限る。）

イ 当該特定目的会社の役員又は使用人

ロ 法第三十八条第二項第九号の規定により鑑定評価を行う者

ハ 不動産の鑑定評価を行うことを禁止する処分を受け、その禁止の期間を経過しない者

五 (略)

○投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第九十八号）（抄）

（特定資産の価格等の調査）

第十六条の二 投資信託委託業者は、運用の指図を行う投資信託財産について特定資産（証券取引所（証券取引法第二条第十六項に規定する証券取引所をいう。以下同じ。）に上場されている有価証券その他の内閣府令で定める資産（以下「指定資産」という。）を除く。）の取得又は譲渡その他の内閣府令で定める行為が行われたときは、当該投資信託委託業者、その利害関係人等及び受託会社以外の者であつて政令で定めるものに当該特定資産の価格その他内閣府令で定める事項を調査させなければならない。

2 前項の場合において、その調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。）であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査しなければならない。

（特定資産の価格等の調査）

第三十四条の四 投資信託委託業者は、資産の運用を行う投資法人について特定資産（指定資産を除く。）の取得又は譲渡その他の内閣府令で定める行為が行われたときは、当該投資法人、その資産の運用を行う投資信託委託業者（その利害関係人等を含む。）及びその資産保管会社以外の者であつて政令で定めるものに当該特定資産の価格その他内閣府令で定める事項を調査させなければならない。

2 第十六条の二第二項の規定は、前項の場合について準用する

（委託者指図型投資信託に関する規定の準用）

第四十九条の十一 第三十四条の規定は委託者非指図型投資信託について、第十六条、第十六条の二、第二十六条第二項及び第三項、第二十七条から第三十条の二まで及び第三十三条の規定は信託会社等の行う委託者非指図型投資信託に係る業務について、それぞれ準用する。この場合において、第十六条中「取得することを受託会社に指図してはならない」とあるのは「取得してはならない」と、「運用の指図」とあるのは「運用」と、第十六条の二第一項中「運用の指図」とあるのは「運用」と、第二十八条第一項中「運用の指図を行う投資信託財産」とあるのは「運用を行う投資信託財産」と、「運用の指図を行う他の投資信託財産、資産の運用を行う投資法人」とあるのは「他の信託財産」と、第三十条第四項中「受益権の総口数」とあるのは「当該投資信託約款に係る元本の総額に相当する口数」と、第三十三条及び第三十四条第一項第二号中「運用の指図」とあるのは「運用」と読み替えるものとするほか、必要な技術的読替は、政令で定める。

2 信託業法第二十五条から第二十七条まで及び第二十九条第三項の規定は、投資信託契約については、適用しない。

○投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成十二年政令第四百八十号）（抄）

（特定資産の価格を調査する者）

第二十二条 法第十六条の二第一項に規定する政令で定める者は、受託会社の利害関係人等（法第四十九条の九第二項第一号に規定する利害関係人等をいう。第五十二条において同じ。）以外の者であつて、次に掲げる者とする。

一・二 （略）

三 不動産鑑定士であつて次に掲げる者以外のもの（特定資産（法第十六条の二第一項に規定する特定資産をいう。以下次号、第三十条第三号、第四号、第四十九条第一項第三号及び第四号において同じ。）が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下この号、第三十四条第三号及び第四十九条第一項第三号において同じ。）及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限る。）

イ 当該投資信託委託業者又は当該受託会社の役員

ロ 法第十六条の二第二項の規定により鑑定評価を行う者

ハ 不動産の鑑定評価を行うことを禁止する処分を受け、その禁止の期間を経過しない者

四 （略）

（特定資産の価格を調査する者）

第三十四条 法第三十四条の四第一項に規定する政令で定める者は、資産保管会社の利害関係人等（資産保管会社の総株主の議決権（法第十五条第二項第一号に規定する議決権をいう。第四十七条第一号イ（5）を除く。）において同じ。）の過半数を保有していることその他の当該資産保管会社と密接な関係を有する者として内閣府令で定める者をいう。）以外の者であつて、次に掲げる者とする。

一・二 （略）

三 不動産鑑定士であつて次に掲げる者以外のもの（特定資産が不動産及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限る。）

イ 当該投資法人又はその投資信託委託業者若しくは資産保管会社の役員

ロ 法第三十四条の四において準用する法第十六条の二第二項の規定により鑑定評価を行う者

ハ 不動産の鑑定評価を行うことを禁止する処分を受け、その禁止の期間を経過しない者

四 （略）

（特定資産の価格を調査する者）

第四十九条 法第四十九条の十一第一項において準用する法第十六条の二第一項に規定する政令で定める者は、次に掲げる者とする。

一・二 （略）

三 不動産鑑定士であつて次に掲げる者以外のもの（特定資産が不動産及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限る。）

イ 当該受託会社の役員

ロ 法第四十九条の十一において準用する法第十六条の二第二項に規定する鑑定評価を行う者

ハ 不動産の鑑定評価を行うことを禁止する処分を受け、その禁止の期間を経過しない者

四 （略）

2 （略）

○特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律等の一部を改正する法律（平成十二年法律第九十七号）附則第二条第一項の規定によりなおその効力を有するものとされる同法第一条の規定による改正前の特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律（平成十年法律第五号）（抄）

（優先出資の申込み）

第三十八条 （略）

2 取締役は、次に掲げる事項を記載した優先出資申込証の用紙を作成しなければならない。

一〇七 (略)

八 特定目的会社以外の者であつて政令で定めるものが前号の特定資産の価格につき調査した結果（当該特定資産が不動産であるときは、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査したものに限る。）

九〇十二 (略)

3
11 (略)

○資産の流動化に関する法律施行令附則第二条の規定によりなおその効力を有するものとされる特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律施行令（平成十年政令第二百七十九号）（抄）

（優先出資申込証に記載する特定資産の価格を調査する者）

第四条 法第三十八条第二項第八号に規定する特定目的会社以外の者であつて政令で定めるものは、次に掲げる者とする。

一・二 (略)

三 不動産鑑定士であつて、次に掲げる者以外のもの（特定資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下この号において同じ。）及び不動産のみを信託する信託の受益権の場合に限る。）

イ 当該特定目的会社の役員又は使用人

ロ 法第三十八条第二項第八号の規定により鑑定評価を行う者

ハ 不動産の鑑定評価を行うことを禁止する処分を受け、その禁止の期間を経過しない者

四 (略)