

令和3年度評価替え事務のチェックポイント

本年度（令和2年度）は、令和3年度評価替え事務の仕上げの年です。
この項では、今回評価替え事務における項目別のポイントを一覧表にまとめてみましたので、各市町村の評価替え事務進捗状況の確認表として御活用下さい。
また、次回評価替えのための課題抽出の資料としても有用となります。

1. 土地（宅地）関係

No	チェックポイント	チェック
用途地区・状況類似区分について		
1	路線価地区とその他地区は明確に区分されているか。	
2	価格調査基準日の現況に基づいて用途地区が区分されているか。	
3	用途地区・状況類似区分に当たり、都市計画用途地域等を考慮したか。	
4	状況類似区分間の価格水準は概ね2割の範囲内にあるか。	
5	用途地区・状況類似区分図（確定版）は整備してあるか。	
路線区分について		
1	路線価を付設すべき街路に対し、全て路線が区分されているか。	
2	賦課基準日の現況に基づいて路線が区分されているか。	
3	各路線の調査データ（街路条件等）は整備してあるか。	
4	主要な街路は、状況類似内の標準的街路を選定したか。	
5	路線区分図（確定版）は整備してあるか。	
標準宅地について		
1	標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地から適切に選定されているか。	
2	標準宅地の建物用途と用途地区との整合性はとれているか。	
3	標準宅地位置図（確定版）は整備してあるか。	
標準宅地鑑定評価について		
1	鑑定価格のバランス検証（内部バランス、隣接バランス）を行なったか。	
2	鑑定評価書の様式（様式1～4）に誤りはないか。	
3	鑑定評価書の内容の点検（記載漏れ、計算ミス等）を行なったか。	
4	鑑定評価書は適切に保管・管理してあるか。	
路線価の付設について		
1	路線価を付設すべき街路に対し、全て路線価が付設されているか。	
2	主要街路の路線価は適正な時価（鑑定標準価格×0.7）となっているか。	
3	路線価比準表（格差率表）は整備してあるか。	
4	路線価の比準計算内容（格差率適用、端数処理等）は適切か。	
5	比準計算する路線データ（価格形成要因）は正しいか。	
6	路線価一覧表（算定表）は整備してあるか。	
7	隣接市町村との路線価調整は行なったか。	
8	相続税路線価とのバランス調整は行なったか。	

No	チェックポイント	チェック
画地計算法の適用について		
1	路線価地区内の土地について、「地目」の見直しを行なったか。	
2	路線価地区内の宅地について、「画地」の見直しを行なったか。	
3	路線価地区内の宅地について、「住宅・非住宅」の見直しを行なったか。	
4	路線価地区内の宅地について、「正面路線」の検証を行なったか。	
5	画地条件データ(奥行・間口・不整形等)を電算に保存してあるか。	
6	評価基準に定める奥行価格補正率表等の適用は完全実施できているか。	
7	市町村長所要の補正の適用は適切か。	
8	大規模画地(工場敷地等)の評価(規模補正率の適用等)は適正か。	
9	農業施設用地(宅地)の評価(加算造成費等)は適正か。	
10	生産緑地地区内の宅地の評価は適正か。	
宅地の比準表の適用について		
1	その他地区内の土地について、「地目」の見直しを行なったか。	
2	その他地区内の宅地について、「画地」の見直しを行なったか。	
3	その他地区内の宅地について、「住宅・非住宅」の見直しを行なったか。	
4	その他地区内の宅地について、「比準先標準宅地」の検証を行なったか。	
5	画地条件データ(奥行・間口・不整形等)を電算に保存してあるか。	
6	評価基準に定める宅地比準表の適用は完全実施できているか。	
7	市町村長所要の補正の適用は適切か。	
8	大規模画地(工場敷地等)の評価(規模補正率の適用等)は適正か。	
9	農業施設用地(宅地)の評価(加算造成費等)は適正か。	
10	生産緑地地区内の宅地の評価は適正か。	
基準年度の下落修正について		
1	地価下落を把握する準備はできているか。	
2	価格修正の方法は決定してあるか。	
3	価格修正の公開方法は決定してあるか。	

2. 土地（宅地以外）関係

No	チェックポイント	チェック
一般農地の評価について		
1	売買実例価額・精通者価格は収集したか。	
2	生産力条件等が共通する地域で状況類似を区分してあるか。	
3	各筆の評価は、標準田・畑から適正に比準して行なわれているか。	
4	限界収益修正率の変更の有無は確認したか。	
5	評価図面等は整備してあるか。	
介在農地・市街化区域農地の評価について		
1	課税地目の検証(見直し)をしたか。	
2	各筆の評価は、宅地路線価等から適正に比準して行なわれているか。	
3	控除造成費等は適正か。	

No	チェックポイント	チェック
一般山林の評価について		
1	売買実例価額・精通者価格は収集したか。	
2	生産力条件等が共通する地域で状況類似を区分してあるか。	
3	各筆の評価は、標準山林から適正に比準して行なわれているか。	
介在山林の評価について		
1	課税地目の検証(見直し)をしたか。	
2	各筆の評価は、宅地路線価等から適正に比準して行なわれているか。	
3	控除造成費等は適正か。	
雑種地の評価について		
1	売買実例価額は収集したか。	
2	課税地目の検証(見直し)をしたか。	
3	各筆の評価は、宅地路線価等から適正に比準して行なわれているか。	
4	控除造成費・雑種地補正率等は適正か。	
5	鉄軌道用地の評価見直しをしたか。	
6	ゴルフ場等用地の評価見直しをしたか。	

3. 土地（公開、台帳・資料等）関係

1	公開用図面(路線価図・標準宅地価格図)等の整備はできているか。	
2	土地課税台帳・名寄帳は整備したか。	
3	土地評価調書(一筆カード)は整備したか。	
4	土地評価事務取扱要領は作成してあるか。	
5	広報資料の準備はできているか。	
6	縦覧時における納税者への説明方法を統一できているか。	
7	審査申出等に対する準備はできているか。	
8	航空写真図は整備してあるか。次回撮影予定は検討したか。	
9	地番図は整備してあるか。	
10	地目図は整備してあるか。	
11	画地図は整備してあるか。	
12	電算室・電算センターとのやり取りはマニュアル化してあるか。	

4. 土地（その他事項）関係

1	税法及び評価基準の改正点が反映されているか。また、これらの改正に伴う課税電算プログラムの改修は完了しているか。	
2	税額の変動が大きい土地について検証したか。	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

5. 家屋関係

No	チェックポイント	チェック
調査事務について		
1	在来家屋調査の進捗状況を把握し、整理できているか。	
2	新增築、減少家屋調査の進捗状況を把握し、整理できているか。	
3	非課税等適用家屋の現況を把握できているか。	
4	構造・用途別棟数、床面積、評価額は把握できているか。	
5	建築年次別棟数、床面積、評価額は把握できているか。	
6	最近の売買実例価額の収集、整理はできているか。	
7	最近の建築資材費の動向について把握できているか。	
8	最近の労務費の動向について把握できているか。	
標準家屋の選定について		
1	構造・程度・規模等の区分は適切か。	
2	継続標準家屋が(増改築等により)標準として不相当となっていないか。	
3	新たに標準家屋となるべき家屋が建築されていないか。	
4	全棟数に対する標準家屋棟数の割合は適切か。	
5	「区分」毎の標準家屋棟数の割合(構成比)はバランスがとれているか。	
6	「地域」毎の標準家屋棟数の割合(構成比)はバランスがとれているか。	
評価替え事務について		
1	建築資材費、標準評点数の変動割合の推移等の資料は作成したか。	
2	再建築費評点基準表の作成または補正について意思決定を行なったか。	
3	評価替え処理の電算メンテナンスは行なったか。	
4	メンテナンスに係る検証は十分行なったか。	
5	評価替えによる減価分析を行なったか。	
6	減価関連資料(用途・構造・建築年次別の減価状況等)は作成したか。	
7	税収に与える影響を把握したか。	
情報公開、台帳・資料等について		
1	家屋課税台帳・名寄帳は整備したか。	
2	家屋評価調書(一棟カード)は整備したか。	
3	家屋見取り図(平面図)は整備したか。	
4	家屋評価事務取扱要領(評点付設表含む)は作成してあるか。	
5	広報資料の準備はできているか。	
6	縦覧時における納税者への説明方法を統一できているか。	
7	審査申出等に対する準備はできているか。	
8	航空写真図は整備してあるか。次回撮影予定は検討したか。	
9	家屋図は整備してあるか。	
10	電算室・電算センターとのやり取りはマニュアル化してあるか。	
その他事項		
1		
2		
3		
4		