

第1章

令和2年度事務のチェックポイント

本章では、令和3年度評価替えの縦覧公開に向けて、昨年度に納品された鑑定評価書のチェックポイント及び令和元年度に総務省から通知された「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項」を踏まえ、今年度行うべき事務のチェックポイントを中心に解説します。

■ 本章の内容 ■

- [I] 鑑定評価書の整合性の確認
- [II] 評価替え事務のチェックポイント
- [III] まとめ

第1章

評価替えに向けここは押さえよう!!

令和2年度事務のチェックポイント

一般財団法人 MIA協議会

1

《内容》

- I 鑑定評価書の整合性の確認
- II 評価替え事務のチェックポイント
- IIIまとめ

2

I 鑑定評価書の整合性の確認

3

I 鑑定評価書の整合性の確認

1. はじめに

令和3年度に行われる評価替え初年度の縦覧では、納税者からの申出内容によっては鑑定評価書を開示する場面も想定されます。

それに備え、納品された鑑定評価書の内容を把握するとともに、鑑定評価書の整合性について確認をしておくことが必要となります。

4

I 鑑定評価書の整合性の確認

2. 鑑定評価書のチェックポイント

(1) 鑑定評価書の様式 …<参考資料>(様式1~4) 参照



様式1~4に分けられ

4枚で一式の鑑定評価書となっている。

5

I 鑑定評価書の整合性の確認

<各様式の概要>

様式1 「基本的事項」

鑑定評価の前提となる基本的な事項と評価結果としての鑑定評価額等が記載

様式2 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)」

標準的画地に対して鑑定評価の三手法を適用して各試算価格を求める過程が記載

6

様式3 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)」

求められた各試算価格を調整し、公示価格等を規準とした価格との均衡に留意して標準的画地の標準価格を査定する過程、及び標準的画地と標準宅地間の要因格差率に基づく鑑定評価額の決定のプロセスが記載

様式4 「標準宅地調書」

不動産鑑定士が設定した標準的画地の価格形成要因が示される「近隣地域の状況(標準価格査定の根拠)」欄と評価対象地である対象標準宅地の画地条件等が記載

7

I 鑑定評価書の整合性の確認

(2) 総括的チェック

- ・ 全ての標準宅地の鑑定評価書が揃っているか
- ・ 様式1から様式4まで全て揃っているか

8

(3) 様式1チェック

◎ 発行年月日

- ・ 「鑑定評価を行った日」以降の日か
- ・ 契約期間内のものか

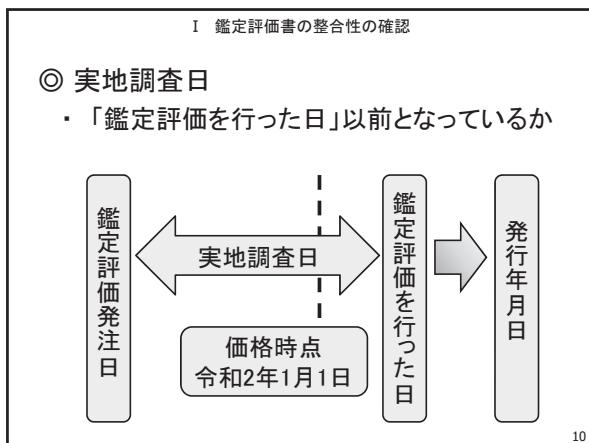
◎ 価格時点

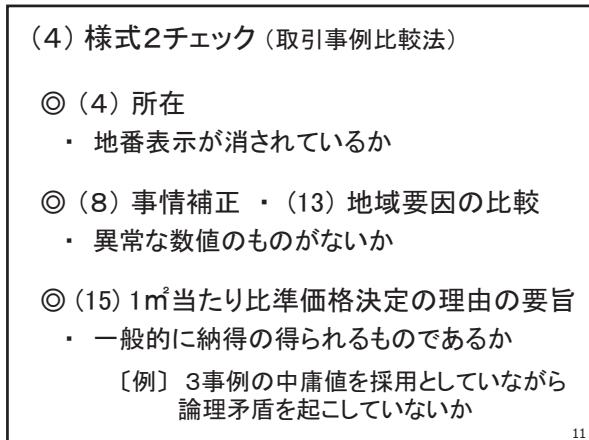
- ・ 「令和2年1月1日」となっているか

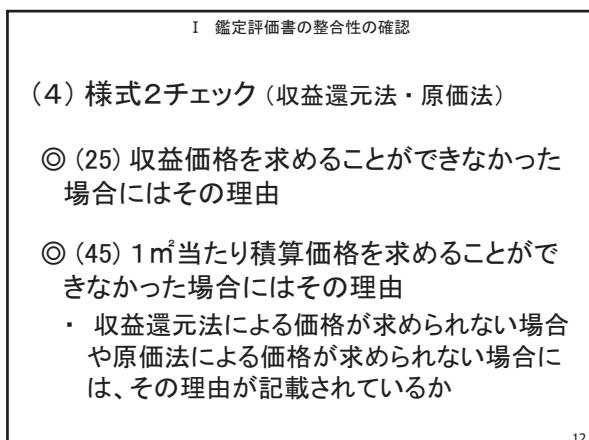
◎ 鑑定評価を行った日

- ・ 令和2年地価公示価格から規準している場合は、地価公示価格公表後となっているか

9







(5) 様式3チェック（公示価格を規準とした価格）

◎ (47) 標(基)準地番号及び価格

(48) 公示(基準)価格

- ・ 標準地は平成31年もしくは令和2年地価公示から、基準地は令和元年地価調査から選択されているか

- ・ 官報(公報)価格と一致しているか

◎ (49) 時点修正

- ・ 令和元年地価調査価格の時点修正率は適正か

13

I 鑑定評価書の整合性の確認

◎ (51)地域要因の比較

- ・ 補正率の内訳が記載されているか

◎ (52)規(比)準価格

- ・ (55)の1平方メートル当たり標準価格と大きな乖離はないか

14

I 鑑定評価書の整合性の確認

(5) 様式3チェック

◎ (53)市場の特性

- ・ 市場の需給動向及び市場参加者に関する記載があるか

◎ (54)試算価格の調整と標準価格の査定

- ・ 試算価格の調整作業と市場の特性との整合性が取れているか
- ・ 標準価格の決定に至る経緯が矛盾なく記載されているか

15

I 鑑定評価書の整合性の確認

(5) 様式3チェック（鑑定評価額の決定）

◎ (56) 評価対象地の鑑定評価額の決定

- ・ 決定に至る過程が矛盾なく記載されているか
- ・ 格差率が適正に反映されたものであるか

◎ (57) 個別の要因の格差率の内訳

- ・ 標準的画地との比較は適正か
- ・ 当該土地の角地等の補正の内容は適切に記載されており、計算間違いがないか

16

(6) 様式4チェック

◎ 街路条件

- ・ 道路幅員が主要な街路の決定幅員と一致しているか（市街地宅地評価法の場合）

◎ 交通・接近条件

- ・ 予め統一して決定された距離区分となっているか（道路距離 or 直線距離）

◎ 行政的条件

- ・ 区域、用途地域が現状の指定状況と一致しているか

17

I 鑑定評価書の整合性の確認

◎ 標準的画地

- ・ 固定資産評価基準上の補正率が1.00となるような標準的画地を設定しているか

〔評価基準〕

別表 第3（附表1、附表5、附表6）
別表 第4（附表1）

18

附表1 奥行価格補正率表

地区区分 面積範囲	普通商業 併用住宅		中小工場 大工場	
	0.99	0.99	0.99	0.99
45以上 6未満	0.99	0.99	0.99	0.99
6以上 10未満	0.99	0.99	0.99	0.99
10以上 15未満	0.99	0.99	0.99	0.99
15以上 20未満	0.99	0.99	0.99	0.99
20以上 24未満	0.99	0.99	0.99	0.99
24以上 28未満	0.99	0.99	0.99	0.99
28以上 32未満	0.99	0.99	0.99	0.99
32以上 36未満	0.99	0.99	0.99	0.99
36以上 40未満	0.99	0.99	0.99	0.99
40以上 44未満	0.99	0.99	0.99	0.99
44以上 48未満	0.99	0.99	0.99	0.99
48以上 52未満	0.99	0.99	0.99	0.99
52以上 56未満	0.99	0.99	0.99	0.99
56以上 60未満	0.99	0.99	0.99	0.99
60以上 64未満	0.99	0.99	0.99	0.99
64以上 68未満	0.99	0.99	0.99	0.99
68以上 72未満	0.99	0.99	0.99	0.99
72以上 76未満	0.99	0.99	0.99	0.99
76以上 80未満	0.99	0.99	0.99	0.99
80以上 84未満	0.99	0.99	0.99	0.99
84以上 88未満	0.99	0.99	0.99	0.99
88以上 92未満	0.99	0.99	0.99	0.99
92以上 96未満	0.99	0.99	0.99	0.99
96以上 100未満	0.99	0.99	0.99	0.99
100以上	0.99	0.99	0.99	0.99

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口範囲(m)	普通商業 併用住宅		中小工場	
	4未満	4以上 6未溎	6以上 8未溎	8以上 10未溎
4未溎	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未溎	0.97	0.97	0.95	0.95
6以上 8未溎	1.00	0.97	0.90	0.90
8以上 10未溎		1.00	0.95	0.95
10以上 15未溎		1.00	0.97	0.97
15以上 22未溎			0.98	0.98
22以上 28未溎			0.99	0.99
28以上			1.00	1.00

19

附表6 奥行長大補正率表

地区区分 (奥行/間口)	普通商業 併用住宅		中小工場	
	2未溎	2以上 3未溎	3以上 4未溎	4以上 5未溎
2未溎	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未溎		0.98		
3以上 4未溎	0.99	0.96	0.99	0.99
4以上 5未溎	0.98	0.94	0.98	0.98
5以上 6未溎	0.97	0.93	0.97	0.97
6以上 7未溎	0.96	0.92	0.96	0.96
7以上 8未溎	0.95	0.91	0.95	0.95
8以上	0.90	0.90	0.90	0.90

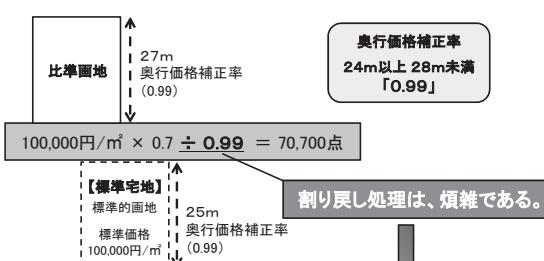
I 鑑定評価書の整合性の確認

- 旧自治省通達には、市町村は、各評価員が判定した標準的画地を点検し、固定資産税評価上の補正率が生ずる場合には、標準価格を当該補正率で割り戻して主要な街路の路線価を付設することとなっている。

固定資産評価基準解説(土地篇)
第4節 II 5(2)「路線価の付設」参照

20

<割り戻しが必要な場合：普通住宅地区>



したがって、標準的画地については、固定資産評価上の補正率が生じないように予め鑑定士と協議のうえ設定しておくことが望ましい。

21

I 鑑定評価書の整合性の確認

◎ (33) 標準的使用

- ・ 固定資産税評価における用途地区と矛盾していないか

[例]

市町村の用途地区：普通商業地区
鑑定士の判断した標準的使用：低層住宅地

(26) 地積 (m ²)	300	(27) 形状	正方形・ほぼ正方形・長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
(28) 間口 (m)	15	(29) 地面関係	中間面地・角地・準角地・()方地
(30) 奥行 (m)	20	(31) 高低差	等高・高低差(~ 高・低)
(32) その他	基準道路方位を北側とする。		
(33) 標準的使用	低層住宅地		

22

- ・ 納税者からは、「鑑定士は住宅地と見て
いるのだから、商業地を前提とした側方
加算率はおかしい」等のクレームを受け
る可能性がある。
- ・ そもそも用途地区区分に誤りが
あるのではとの疑念を抱かれることにも
なりかねない。



このことからも、用途地区の用途に合致した
標準的使用となっていることが望ましい。

23

3. 審査申出において鑑定評価書の開示を
求められた場合

- (1) すぐに開示はせずに鑑定士に開示の旨を
お伝えください。

また開示する際には、印影等を伏せるな
ど処理を行って提示する必要がある為、鑑
定士と相談の上、開示してください。

- (2) 必要に応じて、計算過程の資料等の提出
や価格決定理由等の説明を鑑定士へ求め
ることも可能です。

24

II 評価替え事務のチェックポイント

25

II 評価替え事務のチェックポイント

1. はじめに

昨今、固定資産税に関する情報が新聞、テレビ等において取り上げられる機会が増えており、専門家でない個人の関心・知識が高まっている。

➡ 評価に関する問合せ・説明機会の増加

また、総務省通知「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項（以下「総務省留意事項」という。）」にも次のような記載があります。

26

II 評価替え事務のチェックポイント

【総務省留意事項】

<納税者への説明>

課税庁としての説明責任に鑑み、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

納税者から評価内容の説明を求められた場合、十分に説明できるよう、本年度では以下に提示するチェックポイントを活用し、窓口対応に向けて準備しておく必要があります。

27

2. 土地(宅地)関係のチェックポイント

(1) 路線価付設作業(検証作業)

【作業時期の目安:4月～9月】

※ 業務委託している場合、委託業者とのすり合わせを行う。

- ・ 公示(調査)価格との検証
- ・ 面的な価格バランスの検証
- ・ 前年度価格との整合性の検証
- ・ 幹線、背後地の路線価バランス検証
- ・ 隣接市町村とのバランス調整
- ・ 相続税路線価とのバランス調整など

28

【総務省留意事項】

I 土地 【2】地目別の事項 1宅地

(4) 路線価の付設等

- ① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。

また、一つの街路を挟んで利用状況や価格形成の要因が異なる場合等、同一の路線価とすることによって評価上不均衡が生じる場合は、一つの街路に二つ以上の路線価を付設する等により価格の差異を適切に反映させること。…二重路線の付設

29

II 評価替え事務のチェックポイント

(2) 時点修正の準備【作業時期の目安:4月～6月】

- ・ 時点修正ポイント数の見直し及び確定
- ・ すでに時点修正をグループ化している場合は、グループ化の見直しを検討

[例]

グループ内の変動が一律でない場合
→ グループの細分化を検討

30

II 評価替え事務のチェックポイント

(3) 正面路線の検証 【作業時期の目安:9月～1月】

- 特に路線区分の見直しをした周辺は正面路線番号のアドレス(画地との組み合わせ)をチェック
- 路線価が変更となることで、正面・側方・二方が入れ替えとなる場合は、画地計測のやり直しが必要
(電算及びGISを利用し検証)

31

II 評価替え事務のチェックポイント



[路線価方式 : アドレス検証]

土地全件マスターデータに登録されている各筆正面路線番号が実態(GIS地図)に合致しているか?

32

II 評価替え事務のチェックポイント

(4) 比準先標準宅地の検証

【作業時期の目安:4月～8月】

- 「その他宅地評価法適用地区」で、状況類似区分の見直しをした状況類似地区は、比準先標準宅地のチェック
- 状況類似地区に変更がない画地についても、土地全件マスターデータに登録されている標準宅地(状類)番号が評価の実態にあってるかチェック

33

II 評価替え事務のチェックポイント



[標準地比準方式：アドレス検証]

土地全件マスターデータに登録されている各筆の
状類コードが実態(GIS地図)に合致しているか?

34

II 評価替え事務のチェックポイント

(5) 市町村長所要の補正の検証

- ・周辺自治体の「市町村長所要の補正」の適用状況の確認
 - ・最近の審査申出・判例などの状況検証

➡ 新規に所要の補正を導入するか検討

35

【総務省留意事項】

- I 土地 【1】基本的事項 2 評価の均衡確保等
(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

- 上記に該当する土地があるにも関わらず、未だに補正を適用できていない場合は新たに所要の補正の導入を検討してはいかがでしょうか？
 - 指定区域は更新されるため、対象土地のメンテナンスを行う必要があります。

36

(6) 奥行価格補正率表の改正

評価基準別表第3「画地計算法」附表1「奥行価格補正率表」について、「普通商業地区・併用住宅地区」及び「普通住宅地区・家内工業地区」の補正率が改正予定

奥行距離 地区区分	普通商業・併用住宅地区		普通住宅・家内工業地区	
	改正前	改正後	改正前	改正後
24m以上 28m未満	1.00	1.00	0.99	0.97
28m以上 32m未満			0.98	0.95
32m以上 36m未満	0.98	0.97	0.96	0.93
36m以上 40m未満	0.96	0.95	0.94	0.92
40m以上 44m未満	0.94	0.93	0.92	0.91
44m以上 48m未満	0.92	0.91	0.91	0.90
48m以上 52m未満	0.90	0.89	0.90	0.89

37

(7) 住宅用地特例の確認

住宅用地の特例は納税者の関心も高いことから改めて下記の総務省通知を確認のうえ、適用漏れ等の適用状況をチェックすることが重要

- ◆「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（平成9年4月1日自治固第13号）
- ◆「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日自治固第17号）

38

II 評価替え事務のチェックポイント

3. 宅地以外に関するチェックポイント

(1) 農地

- ① 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

※ 引き続き農地(田又は畠)として評価

39

平成31年度より、農林水産省で定めるところにより農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリート等で覆う場合における、農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして、引き続き農地法の規定が適用されることから、固定資産評価においても、引き続き農地(田又は畠)として評価する。

→ 「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について」(平成30年11月20日付け総務省事務連絡)を参照して農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行う必要あり。

40

II 評価替え事務のチェックポイント

② 田園住居地域内市街化区域農地

【総務省留意事項】

市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内にある農地の評価については、都市計画部局と田園住居地域の指定状況等について情報共有し、適正な評価を行うこと。

41

II 評価替え事務のチェックポイント

市街化区域農地の評価額算出方法

$$\text{評価額} \times = \boxed{\text{類似宅地価格を基準として求めた価格}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

※ 田園住居地域内の市街化区域農地については下記の補正率を乗じて評価を行う。

地 積	補正率
300m ² 未満	1.00
300m ² 以上	$\text{地積} \times 0.50 + 150$

42

II 評価替え事務のチェックポイント

(2) その他の雑種地

- ・ 近傍地は適正になっているか
(宅地、農地、山林等)
- ・ 宅地比準の場合、比準割合は適正か
 - 『比準割合』の構成
 - ① 公法上の規制による価格格差の反映
 - ② 宅地転用を想定した造成費相当額分
- ・ 造成費は新しい価格で計算されているか

43

II 評価替え事務のチェックポイント

(3) 鉄軌道用地

- ・ 鉄軌道用地区分の見直しの実施
 - ➡ 状類の見直し
- ・ 価格算出
 - ➡ 側面長距離計測、路線価、
地目別単価の更新
- ・ 鉄軌道評価図面、リストの整備

44

II 評価替え事務のチェックポイント

(4) ゴルフ場

- ・ 山林素地価格の根拠資料を整備
(鑑定評価意見価格取得など)
- ・ 位置利用状況等の補正の見直しの実施
- ・ 造成費は新しい価格で計算されているか

45

4. 土地評価替えの情報公開対応

- (1) 土地評価事務取扱要領の整備
- (2) 公開用図面(路線価図)等の整備
- (3) 土地課税台帳・名寄帳の整備
- (4) 広報資料の準備

➡ 評価額、課税額が大幅に変更になる場合は予め直接、納税者本人への通知や広報によるお知らせをしておくことが重要

46

III まとめ

47

III まとめ

1. 鑑定評価書について

- ・ 地価公示の鑑定評価書

➡ 平成31年よりインターネットを通じて全面公開

今後、標準宅地の鑑定評価書についても開示を求められるケースが増えることが想定される。

発注者(課税担当課)の責任として、評価書の整合性を確認するとともに、最低限どのようなことが記載されているのか把握・理解し、窓口対応に備えましょう。

48

2. 評価替えの事務チェックポイントについて

本年度(令和2年度)は、令和3年度評価替事務の仕上げの年です。

本章で提示したチェックポイントを活用し、見直し漏れが無いよう適切に事務を行いましょう。

また、見直し作業を行っていく段階で積み残しとなった課題については、令和6年度評価替え以降に確実に解決できるよう、作業方針等の計画を今のうちから立てましょう。

49

III まとめ

最後に…

税務課職員が適切に『縦覧対応』や『審査申出対応』を行えるよう、職員に対して勉強会などを実施してはいかがでしょうか？
(制度の理解、窓口対応の統一化など)



固定資産税に精通した
「専門コンサル」等に依頼

50

III まとめ

- 「鑑定評価書のチェックリスト」
- 「評価替え事務のチェックポイント」

上記資料を、(株)総合鑑定調査のHP(NEWS内)にアップしております。事務進捗状況の確認表としてご活用下さい。



(株)総合鑑定調査 (<https://www.sogo-kantei.co.jp/>)

(一財)MIA協議会賛助会員・【資産評価委員会】幹事会社

51
