

# 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

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

2

---

---

---

---

---

---

---

---

### I 鑑定評価書の整合性の確認

3

3

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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**しておくことが必要となります。

4

4

---

---

---

---

---

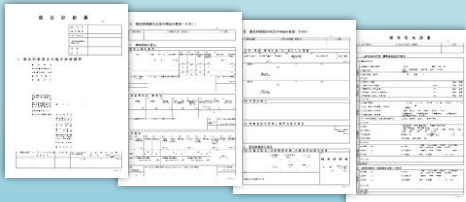
---

---

---

## 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

5

---

---

---

---

---

---

---

---

## <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

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

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

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

9

---

---

---

---

---

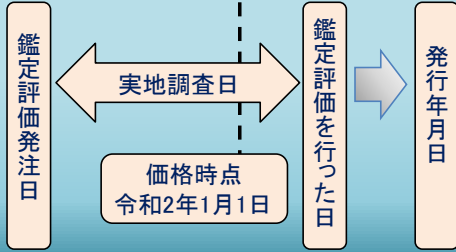
---

---

---

◎ 実地調査日

- ・ 「鑑定評価を行った日」以前となっているか



10

---

---

---

---

---

---

---

---

(4) 様式2チェック (取引事例比較法)

◎ (4) 所在

- ・ 地番表示が消されているか

◎ (8) 事情補正 ・ (13) 地域要因の比較

- ・ 異常な数値のものがないか

◎ (15) 1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨

- ・ 一般的に納得の得られるものであるか

【例】 3事例の中庸値を採用としているが  
論理矛盾を起こしていないか

11

---

---

---

---

---

---

---

---

(4) 様式2チェック (収益還元法・原価法)

◎ (25) 収益価格を求めることができなかった  
場合にはその理由

◎ (45) 1㎡当たり積算価格を求めることが  
できなかった場合にはその理由

- ・ 収益還元法による価格が求められない場合  
や原価法による価格が求められない場合に  
は、その理由が記載されているか

12

---

---

---

---

---

---

---

---