

納品された鑑定評価書のチェックポイント

<鑑定評価書チェックリスト>

様式	項目	内容	チェック	
	総括的事項	全ての標準宅地の鑑定評価書が揃っているか。		
	総括的事項	様式1から様式4まで全て揃っているか。		
様式1 「基本的事項及び鑑定評価額等」	提出先	記載誤りがないか。		
	発行番号	付番がされているか。		
	発行年月日	「鑑定評価を行った日」以降の日となっているか。		
		契約期間内のものか。		
	不動産鑑定業者の住所・名称	不動産鑑定業者が正しく記載されているか。		
	資格 氏名	署名されているか。		
	価格時点	「令和8年1月1日」となっているか。		
	不動産の種別・類型	「更地として」となっているか。		
	価格の種類	「正常価格」となっているか。		
	関与不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に係る利害関係等	「無」となっているか。		
	鑑定評価を行った日	令和8年地価公示価格から規準をしている場合には、地価公示価格公表後の日となっているか。		
	実地調査日	「鑑定評価を行った日」以前となっているか。		
	(1)標準宅地番号	空欄はないか		
	(2)所在及び地番(住居表示)	空欄はないか		
	(3)地積	空欄はないか		
(4)1平方メートル当たり標準価格	空欄はないか			
(5)鑑定評価額	空欄はないか			
様式2 「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その1)」	取引事例比較法	(4)所在	地番表示が消されているか。	
		(5)地積	極端に小さい、あるいは大きいものはないか。(大工場等除く)	
		(8)事情補正	異常な数値のものはないか。事情補正がない事例がよりベター。	
		(13)地域要因の比較	異常な数値のものはないか。	
		(15)1㎡当たり比準価格決定の理由の要旨	1㎡当たり比準価格決定の理由は、一般に納得の得られるものであるか。3事例の中庸値を採用となっていながら、論理矛盾を起こしていないか。	
	収益還元法	(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	収益還元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。	
		(26)標準的画地の地積	様式4「(27)地積」と一致しているか。	
原価法	(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	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。		

<鑑定評価書チェックリスト>

様式3「鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)」	公示(基準)価格を規(比)準とした価格	(47)標(基)準地番号及び(48)公示(基準)価格	標準地は令和8年地価公示から選択されているか。(令和8年地価公示から規準する場合)	
			基準地は令和7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7年地価調査価格の時点修正は適正か。令和8年地価公示価格の時点修正率は100であるか。(令和8年地価公示から規準する場合)	
		(50)個別的要因の標準化補正	補正率の内訳は、地価公示または地価調査で決定されたものであるか。	
		(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)1平方メートル当たり標準価格と大きな乖離はないか。	
様式4「標準宅地調査」	(53)市場の特性		市場の特性に、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及び(55)1平方メートル当たり標準価格		試算価格の調整作業と「(53)市場の特性」とが整合性がとれた内容となっているか。 「(55)1平方メートル当たり標準価格」の決定に至る経過が矛盾なく記載されているか。試算価格、規(比)準価格と著しく乖離していないか。乖離している場合には、その理由は納得の得られるものか。	
	(56)評価対象地(対象標準宅地)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。標準価格と個別的要因の格差率が適正に反映されたものであるか。計算誤りはないか。	
	(57)個別的要因の格差率の内訳		標準的画地と対象標準宅地との比較は適正か。当該土地の角地、二方路線地等の補正の内容が記載されており、合計格差率に計算間違いがないか。	
様式4「標準宅地調査」	(6)道路幅員・舗装の有無		道路幅員が主要な街路の決定幅員と一致しているか。(市街地宅地評価法を採用している場合)	
	交通・接近条件		予め統一して決めた距離区分となっているか。(道路距離または直線距離)	
	行政的条件		現状の指定状況と一致しているか。	
	街路条件「(9)その他」、交通・接近条件「(15)その他」、環境条件「(21)その他」及び行政的条件「(26)その他」		主要な街路の要因と比較して記載された内容は妥当であるか。	
	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。	
	(34)標準的使用		標準的使用が、固定資産税評価における用途地区と矛盾していないか。	