

研究所の全国ネットワーク



適正かつ効率的な 固定資産評価・税務を実現する 新しい体制のご提案

抽象的・概略的な税法・評価基準はあれど具体的な指針がない
人事ローテーションにより経験蓄積・技術伝承が難しい
という市町村の悩みに提案します

提案その1 『専門家』の組み入れ

固定資産税に関するあらゆる相談等に
対応が可能な『専門家』を組み入れ

- 地方税法・固定資産評価基準の背景・意図から深く理解した専門家
- 個別不動産の適正な時価をズバリ指摘する鑑定評価・建築の専門家
- 全国の固定資産評価・税務の実例・裁判例を知り尽くした専門家
- 「適正」と「効率」のバランス構築に通じた専門家

日常の相談等対応や研修会を通じ、
市町村の皆様へノウハウを移転

提案その2 『説明・根拠資料』の備え

納税者からの「なぜ？」に答える
『説明・根拠資料』を備える

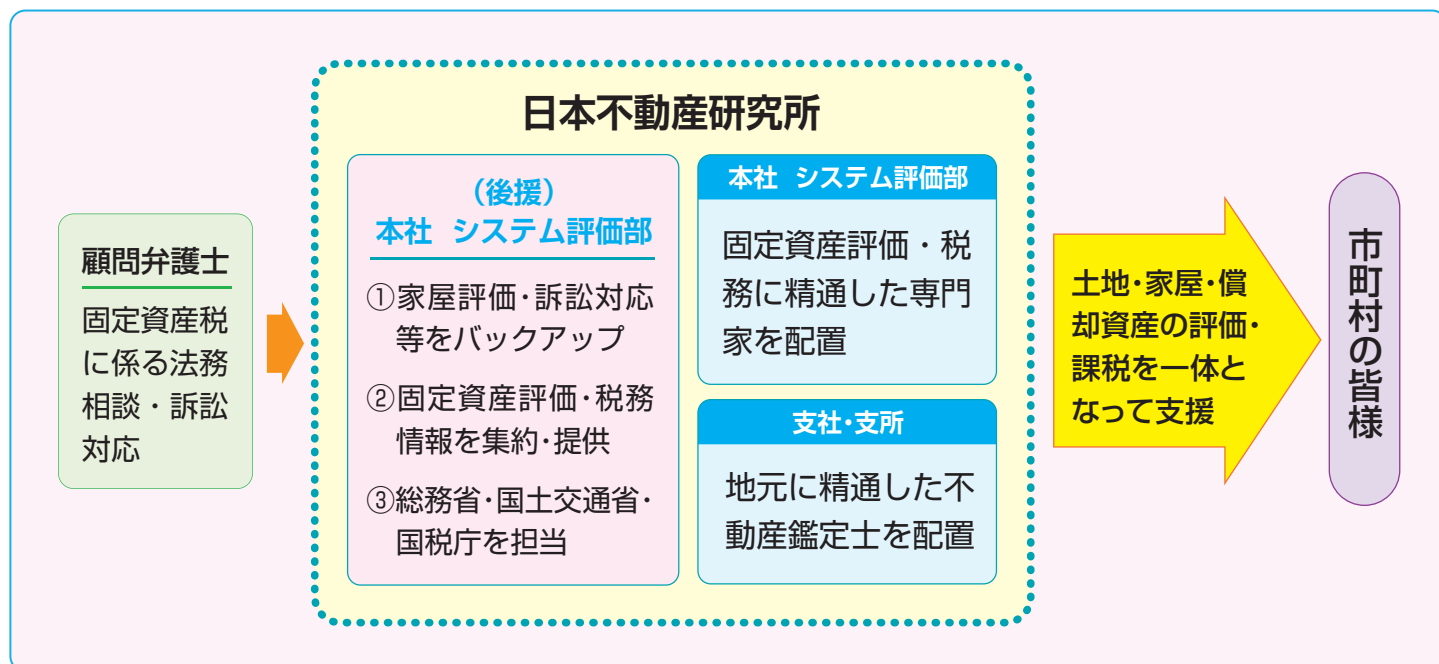
- 路線価比準表の検証・最適化、路線価の補正根拠の明確化
 - 評価要領の検証・最適化
- Q & Aを蓄積し引き継いでいく仕組みづくり
- 納税者への回答、審査・訴訟における弁明・答弁のための資料作成

法人名	一般財団法人 日本不動産研究所
本社所在	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号
基本財産	16億円
設立年月日	昭和34年2月27日 設立登記 平成23年5月2日 一般財団法人移行
登録	不動産鑑定業者 国土交通大臣登録 (14) 第8号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第24222号 補償コンサルタント 国土交通省 補20第19号 建設コンサルタント 国土交通省 建22第8372号

役員	総数 542名 (平成24年12月1日現在) 不動産鑑定士 295名、一級建築士 22名
組織力	全国的なネットワークと、高い専門性を有する豊富な人材で、固定資産税関連を含め、幅広い分野に対応します。
情報力	鑑定評価や固定資産関連業務の多くの実績や、市街地価格指数、田畑価格及び小作料調、山林素地及び山元立木価格調など、独自調査の蓄積されたデータに加え、最新の市場動向を捉えて対応します。

『専門家』を組み入れ、『説明・根拠資料』を備えるための業務メニュー

総合支援体制

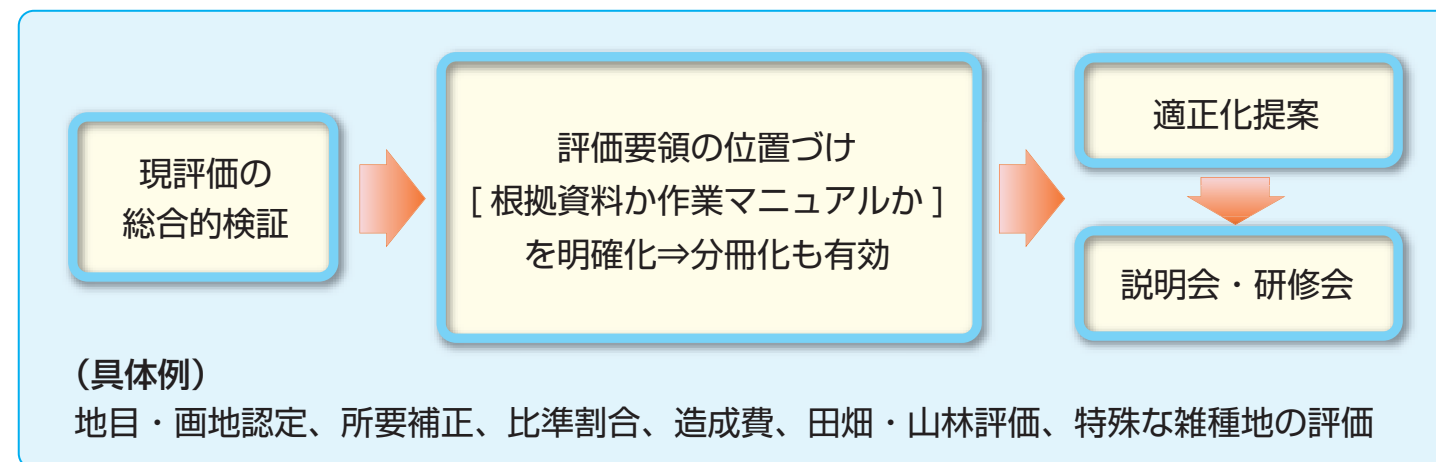


固定資産の評価・課税に関する技術支援

効率化支援	皆様が最小限の努力で最大の成果を生み出すために、税制・基準・実務に通じた専門家が、効率化を支援します。 ・諸々の課題についての優先順位付け(必須課題の抽出) ・効率的な実務対応方法の提案、調査資料の作成
法規・基準改正等対応	下記事項について情報を提供し、これらに係る対応を支援します。 ・地方税法及び固定資産評価基準の改正 ・固定資産税関係の裁判例 ・全国の自治体における固定資産評価及び課税の動向 ・不動産の価格に関連する法規(都市計画法、建築基準法等)の改正
評価相談	固定資産の評価事務において生ずる疑問点について、また、納税者からの問い合わせや審査申出・訴訟に際して、ご相談に対応します。 審査申出・訴訟に関しては、 弁明・答弁のための資料作成 や 参考人 として 審査委員会 で 陳述 することも可能です。
税務相談	各種の特例措置等により複雑かつ難解となっている固定資産税務について、地方税法を踏まえ、また、全国の自治体における対応事例に照らして、ご相談に対応します。
専門研修	固定資産の評価及び課税に係る 専門的な研修会 を開催します。

このような市町村向け業務のほか、総務省、国税庁、国土交通省及び資産評価システム研究センターより定期的に調査を受託しており、**固定資産評価基準等の公的な評価基準**について、明文の背景にある考え方を深く理解しています。その精通をもって、市町村の実務を支援できるのです。

評価要領の適正化



路線価関連

価格形成要因分析	説明力の高い路線価評定のためには… 多くの要因を採用すればよいわけではありません。	要因数を絞って シンプルな比準 を行う方が、路線データの誤りを生じにくく、かつ、路線価バランスも確保しやすいのです。
用途地区状況類似	◆用途地区の意義 適用する路線価比準表と画地計算附表を決めること ◆状況類似地域の意義	意義をふまえて区分と選定を再検証
主要街路標準宅地	客観的に数値化しにくい要因を標準宅地の鑑定評価で考慮すること	
路線価比準表	重要なのは『 実態への適合度 』 実態に適合しない比準表を使えば、補正頼みで説明の困難な路線価評定となります。	地域の特性に応じて 比準表を分ける ことにより適合度を上げます。
路線データ 路線価評定	地域の特性に応じて比準表を分けたとしても、すべての路線価の完全な適合を保証できるわけではありません。	本業務では、 不動産鑑定士が現地を踏査のうえ、率と理由を明示して補正 を行います。
各種資料等	路線価図	路線価マスタ
システム	路線データ管理・計算システム「RASCAL」	路線価シミュレーションシステム「RX」

固定資産評価は継続評価であり、**前評価替えの路線価も適正、今評価替えの路線価も適正**でなければなりません。本業務には「**路線価への影響を見極めながら評価を見直す**」実務に練達した専門家を配置します。