

◆JREI固定インフォ No12◆◆=====

日本不動産研究所からの固定資産税評価に関連する情報配信です。

=====◆◆平成22年3月17日◆◆

財団法人日本不動産研究所 固定資産税評価研究会です。

◇◇《目次》=====

1. 第1回税制調査会基礎問題検討小委員会が開催される
2. 第4回土地に関する調査研究委員会が開催される
3. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表
4. 住宅エコポイントの概要について
5. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第5回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その1)」

=====

-
1. 第1回税制調査会基礎問題検討小委員会が開催される

3月8日(月)に第1回税制調査会基礎問題検討小委員会が開催され、80年代以降の税制改革の総括にかかる基礎的資料の作成作業についての検討が行われました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/21zen27kai.html>

この「基礎問題検討小委員会」は、政府税制調査会の下に設置した専門家委員会のさらにその下に、税制調査会が直面する改革課題について論点整理を進めるために設けられた委員会です。専門家委員会における検討の準備のため、税制にかかる基礎的な問題について、必要に応じ、専門的・実務的な見地から調査・検討を行うことを目的としています。

第1回目の小委員会では、80年代以降の内外の税制改革の総括に関し、専門家委員会に提出する資料について、事務方から概要説明の後、各委員から追加の資料についての意見が出されました。

-
2. 第4回土地に関する調査研究委員会が開催される

(財)資産評価システム研究センターの「土地に関する調査研究委員会」の4回会議が3月9日(火)に開催され

ました。

この通称「土地研」は、今年度の研究テーマを「山林評価に関する調査研究」として検討を行っています。当研究所は、この土地研の事務局である(財)資産評価システム研究センターから調査業務を受託し、お手伝いをさせていただきます。

http://www.recpas.or.jp/jigyo/f_jigyo.html

第4回目の会議では、次の2つの議事についての検討が行われました。

(1)第3回土地研を受けての検討事項と対応について

(2)平成21年度土地に関する調査研究委員会報告書(案)について

(1)の「第3回土地研を受けての検討事項と対応について」では、第3回の研究委員会において各委員から受けた意見を整理し、その対応について検討をしました。

さらに、(2)の「平成21年度土地に関する調査研究委員会報告書(案)について」では、今回の調査研究のまとめとなる報告書の案について、各委員からの意見をお聞きしました。

この第4回会議をもって、平成21年度の「土地に関する調査研究委員会」における「山林評価に関する調査研究」は終了いたしました。

3. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表

内閣府は、3月9日(火)に平成22年1月の「景気動向指数」を発表しました。

<http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/di/di.html>

景気の現状を示す一致指数は99.9となり、前月比2.5ポイントの上昇を示しました。これはリーマンショック以前の2008年7月以来の高水準であり、10ヶ月連続で前月よりも改善していることとなります。

内閣府では「改善を示している」と景気の基調判断をしています。

一方で内閣府は、3月8日(月)に平成22年2月調査の「景気ウォッチャー調査」の結果も発表しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0308watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」も景気動向指数の傾向と同様に、2月の全国の現状判断DIは前月比3.3ポイント上昇の4

2.1となり、3ヶ月連続で上昇まし

た。これは「消費者の節約志向が続いているものの、環境対応車への購入補助・減税や家電エコポイント制度の影響により、乗用車や薄型テレビの販売が好調であることや、平年よりも上旬と下旬の気温の変動が大きかった影響により、冬物・春物衣料に動きがみられたこと、旧正月期間を中心としてアジアからの観光客が増加したこと等」により上昇したとしています。

また、2～3ヶ月の景気の先行きを判断する1月の先行き判断DIも、前月比2.9ポイント上昇の44.8となっています。

このような調査結果から、内閣府では基調判断を「景気は厳しいながらも、下げ止まっている」とし、前月の「下げ止まっていたものの、引き続き弱い動き」から上向きに引き上げました。

4. 住宅エコポイントの概要について

国土交通省は、昨年12月8日(火)に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」に盛り込まれた住宅版エコポイントについて、3月8日(月)から住宅エコポイント事務局において、ポイントの発行及び商品等への変換の申請受付を開始しました。また、それに併せて「住宅エコポイントの概要について」のホームページを更新しました。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html

このホームページでは、制度概要として以下の8項目について説明しています。

- (1)ポイントの発行対象となる工事の期間
- (2)ポイント発行の申請期限等
- (3)ポイントの発行対象及び発行ポイント数
- (4)ポイントの申請方法
- (5)ポイントの交換
- (6)住宅エコポイントのよくあるご相談
- (7)住宅エコポイントについての相談窓口
- (8)住宅エコポイントに関する講習会の開催

また、参考資料として、「住宅エコポイントリーフレット」と「住宅エコポイントの概要」を掲載しています。

5. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第5回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その1)」

前回までは、判例からみる固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価について4回にわたって説明をいたしました。今回からは、所要の補正と鑑定評価における個別的要因についてご説明をいたします。

固定資産税の評価における所要の補正は、鑑定評価における個別的要因に係る格差の考え方と全く同じ着眼点に基づいています。ただし、固定資産税は大量一括評価ですから、鑑定評価における個別的要因の考え方を、そのまま適用させることは困難です。

しかし、固定資産税の評価において、鑑定評価の個別的要因の考え方をどのように活用するか、また、鑑定評価における個別的要因について理解をすることとはとても重要なことです。

したがって、今回から鑑定評価における個別的要因の考え方について紹介し、固定資産税の評価との関連について説明いたします。

1. 個別的要因の価格への影響

不動産鑑定評価基準におきましては、不動産の価格を形成する要因(価格形成要因)は、一般的要因と地域要因及び個別的要因の3つに分けられます。また、鑑定評価における個別的要因とは、「不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因」とであるとされています。

個別的要因は、画地条件と画地条件以外の要因の2つに区分されます。両者の区分についての明確な定義はありませんが、画地に関する価格形成要因(つまり、接道状況や形状など)を画地条件の要因とするならば、それ以外の理由で価格差を生じさせる要因を画地条件以外の要因として区分することができます。

この関係を固定資産税の評価における市街地宅地評価法の手順に置き換えれば、主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を求めるための要因が画地条件以外の要因であり、「画地計算法」、「宅地の比準表」と「所要の補正」で用いる要因が画地条件の要因といえます。

鑑定評価における個別的要因の捉え方は、地域分析と関係し、近隣地域の範囲の見方などによって異なります。例えば、敷地規模が200㎡程度の画地からなる街区が連なっている戸建住宅地域と、敷地規模が150㎡程度の画地からなる街区が連なっている戸建住宅地域があります。この場合、両者が異なる近隣地域であれば、「規模」に係る要因は地域要因となりますが、両者が同じ近隣地域であれば、「規模」に係る要因は個別的要因と

して把握されることとなります。

このように、鑑定評価におきましては、価格形成要因ごとに、地域要因と個別的要因、または、画地条件と画地条件以外の要因が区分されるというのではなく、地域分析の結果として価格形成要因の位置づけが変わってくるようになります。

しかし、固定資産税の評価におきましては、価格形成要因の捉え方を鑑定評価と同じように、その状況に応じて、個々に対応するという事は現実的に困難です。主要な街路の路線価として考慮する要因、その他の街路の路線価を評定する上で考慮する要因と画地(筆)の評点を求める段階において、評価方法を定型的にする必要があります。

平成14年度の財団法人資産評価システム研究センターにおける「土地に関する調査研究報告書」のなかで、個別的要因について次の2点の意見があげられました。

- ①全市町村長が評価基準に従うことを義務づけられていることからすれば、基本的には当該個別的要因が価格に及ぼす影響は、ある程度普遍的であることが必要である。
- ②該個別的要因に係る価格差を固定資産評価基準に掲げる場合、基本的には全国統一的なものを示すこととなる。これは、市町村長は、もちろん地域の価格事情を踏まえ、所要の補正を行うことは可能であるとしても、評価基準に従うことを義務づけられていることからすれば、評価基準に取り組むべき個別的要因については、合理的な根拠に裏付けられた一定の数値を示すことが必要だからである。

次回は、不動産鑑定評価基準で掲げられる個別的要因についてご説明いたします。

情報配信サービス(このメール)について

このメールの内容等に関するお問合せは、お手数ですが、各担当までお願い申し上げます。

また、このメールの記事を許可なく転載することを禁じます。

Copyright(C) Japan RealEstate Institute All rights reserved

編集・発行 : 財団法人 日本不動産研究所 <http://www.reinet.or.jp/>

システム評価部 固定資産税評価研究会 情報配信担当

[TEL] 03-3503-5341 [FAX] 03-3503-4550

メールの配信停止・配信先の変更に関しては、こちらにご連絡をお願い申し上げます。

JREI-sysinfo@imail.jrei.jp

