

◆JREI固定インフォ No13◆◆=====

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4月7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. 地方税法等の一部を改正する法律が施行される
2. 第2回税制調査会専門家委員会が開催される
3. 平成21年度地方財政審議会(2月分)の議事要旨が公開される
4. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を発表
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6回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その2)」

=====

-
1. 地方税法等の一部を改正する法律が施行される

3月24日(土)に「地方税法等の一部を改正する法律(平成22年法律第4号)」が国会で成立し、4月1日(木)に施行されました。

http://www.soumu.go.jp/menu_hourei/s_houritsu.html

「地方税法等の一部を改正する法律」の概要としましては、次の4つの項目になります。

- (1)個人住民税の扶養控除
- (2)自動車関連諸税の税率等
- (3)たばこ税の税率
- (4)税負担軽減措置等の見直し等

このうち、固定資産税に関連するのは、(4)のうちの「地方税における税負担軽減措置等の見直し」が該当します。

具体的には、「納税者の視点に立って、公平で分かりやすい仕組みを構築する観点から、固定資産税、不動産取得税等を中心に見直し」をし、全体の286項目のうち、90項目を今回の見直しの対象として、その内訳としましては、拡充したものが6項目、単純延長等をしたものが27項目、縮減したものが10項目、廃止したものが47

項目となっています。

2. 第2回税制調査会専門家委員会が開催される

3月26日(金)に第2回税制調査会専門家委員会が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/sen2kai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、税制調査会における税制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの策定等に関する助言を行うために設置され、中長期的な税制抜本改革実現に向けての具体的なビジョンの調査研究、各年度の税制改正に当たって必要な調査研究等を行っています。

第2回目の専門家委員会では、次の2つの議題についての検討が行われました。

(1)内外の税制改正の全体像及び個人所得課税について

(2)納税環境整備小委員会の検討状況について

このうち(2)の納税環境整備小委員会とは、納税者権利憲章(仮称)の制定、国税不服審判所の改革、社会保障・税に関わる番号制度の導入などについて、専門的・実務的な見地からの検討を行う小委員会です。

これまで、5回にわたって納税環境整備小委員会が開催され、第2回では日本税理士会連合会からのヒアリング、第3回では日本弁護士連合会と日本労働組合総連合会からヒアリング、第4回では日本経済団体連合会、日本商工会議所、全国商工会連合会からのヒアリング、第5回では関係省庁(財務省、総務省、厚生労働省、内閣官房)からのヒアリングを行っています。

第2回税制調査会専門家委員会では、第3回までの納税環境整備小委員会の検討状況についての報告がされました。

3. 平成21年度地方財政審議会(2月分)の議事要旨が公開される

3月31日(水)に、総務省はホームページ上で平成21年度地方財政審議会(2月分)の議事要旨を公開しました。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/26643.html

平成22年2月は、全部で12回の地方財政審議会が開催されました。

とくに2月16日(火)に開催された地方財政審議会の議題は、「平成22年度税制改正案(固定資産税課関係等)について」でした。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/26643_07.html

説明者からの説明の後、各委員から質疑応答や意見交換が行われましたが、その一部の内容が公開されています。主な質疑応答を紹介すると次のとおりです。

- ・固定資産税の税負担軽減措置は多すぎるのではないかととの質問に対しましては、適用期限到来等により見直しの対象とされた48項目のうち25項目を廃止したと回答がなされました。
- ・今回の税負担軽減措置等の見直しによる増収額はいくらかととの質問に対しましては、増収額は約82億円で減収額は約37億円であるとの回答がなされました。ただし、延長することにした固定資産税の新築住宅特例の減収額は約1,500億円となっていると付け加えられています。

4. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を発表

4月1日(木)に日本銀行が「生活意識に関するアンケート調査(平成22年3月調査)」の結果を発表しました。

<http://www.boj.or.jp/type/release/teiki/ishiki/ishiki1004.pdf>

この調査は日銀短観などの統計指標とは異なり、生活者の意識や行動を大まかに聴取する一種の世論調査です。年に4回公表していますが、今回は41回目の調査で全国の20歳以上の個人約4,000人を対象に、2月11日から3月9日までの期間にアンケート調査を行ったものです。

景況感につきましては、現在(1年前対比)の景況感D.I.は、「悪くなった」との回答が減少し、「良くなった」との回答が増加したことから▲62.0となり、前回よりも5.0ポイント改善しました。また、先行き(1年後)についても景況感D.I.は▲17.9と前回よりも5.2ポイント改善する結果となりました。

このアンケート調査では、先行きの地価動向についても質問をしています。先行きの地価動向について「下がる」との回答が、前回よりも減少して44.2%、「上がる」との回答が17.6%、「変わらない」との回答が36.9%となりました。

その結果、地価見通しD.I.は、前回の▲28.3から▲26.6となり、僅かではありますが1.7ポイント改善する結果となりました。

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6回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その2)」

前回の(その1)では、固定資産税評価におきましては、不動産鑑定評価と同様に価格形成要因を状況に応じて個々に対応するという事は、困難であるとの説明をいたしました。今回は、不動産鑑定評価基準に例示されている価格形成要因についてのご説明をします。

2. 不動産鑑定評価基準で掲げる個別的要因

不動産鑑定評価基準では、住宅地、商業地、工業地の用途別に個別的要因の例示がされています。

住宅地、商業地、工業地の3つの用途で共通する個別的要因は次の11項目です。

- (1)地勢、地質、地盤等
- (2)間口、奥行、地積、形状等
- (3)高低、角地その他の接面街路との関係
- (4)接面街路の幅員、構造等の状態
- (5)接面街路の系統及び連続性
- (6)隣接不動産等周囲の状態
- (7)上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- (8)情報通信基盤の利用の難易
- (9)埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- (10)土壌汚染の有無及びその状態
- (11)公法上及び私法上の規制、制約等

そして、住宅地だけに例示されている住宅地独自の個別的要因は、次の5項目です。

- (1)日照、通風、乾湿
- (2)交通施設との距離
- (3)商業施設との接近の程度
- (4)公共施設、公益的施設等との接近の程度
- (5)汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度

つまり、居住の環境あるいは生活の利便性を反映する要因が、住宅地独自の個別的要因として例示されています。

また、商業地だけに例示されている商業地独自の個別的要因は、次の3項目です。

- (1)商業地域の中心への接近性
- (2)主要交通機関との接近性
- (3)顧客の流動の状態との適合性

つまり、商業地としての収益性を反映する要因が、商業地独自の個別的要因として例示されています。

さらに、工業地だけに例示されている工業地独自の個別的要因は、次の4項目です。

- (1)従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性
- (2)幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設との位置関係
- (3)電力等の動力資源の状態及び引込の難易
- (4)用排水等の供給・処理施設の整備の必要性

つまり、工業地としてインフラの整備を反映する要因が、工業地独自の個別的要因として例示されています。

不動産鑑定評価基準におきましては、個別的要因を以上のとおりに例示しています。

一方、固定資産税評価におきましては、個別的要因を路線価評定、あるいは画地計算法、宅地の比準表、所要の補正のいずれかで採用します。

不動産鑑定評価基準上の「間口、奥行、地積、形状等」の個別的要因は、固定資産税評価におきましては、一般的には路線価評定ではなく、画地計算法、宅地比準表の画地の評点付けで採用されています。

また、不動産鑑定評価基準上の「汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度」の個別的要因は、固定資産税評価におきましては、一般的には路線価評定において採用され、さらに、「騒音・振動」、「いみ施設」、「異臭」などの所要の補正として採用される場合もあります。

今回は、個別的要因が有する意義と賦課課税として大量一括評価を行う固定資産税評価における制約をどのように考慮するか、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