

◆JREI固定インフォ No14◆◆=====

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21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回税制調査会が開催される
2. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表
3. CBREのオフィスビル市場動向が発表される
4. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第7回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その3)」

=====

---

## 1. 第1回税制調査会が開催される

---

4月8日(木)に第1回税制調査会が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/22zen1kai.html>

第1回税制調査会では、以下の3つの議題について検討が行われました。

- (1) 専門家委員会の検討状況について
- (2) 市民公益税制PTの中間報告について
- (3) 国際課税小委員会の設置について

第1の議題である(1)の専門家委員会の検討状況につきましては、これまで5回の会合が開催されています。

第1回目の専門家委員会は、2月24日(水)に専門家委員会及び小委員会の検討課題と運営についての検討が行われています。第2回目の専門家委員会は、

3月26日(金)に内外の税制改正の全体像及び個人所得課税と納税環境整備小委員会の検討状況について検討が行われています。第3回目の専門家委員会は、4月7日(水)に資産課税及び法人課税についての検討が行われています。

第1回税制調査会では第3回までの検討状況について報告されました。その後、第4回目の専門家委員会が4月14日(水)に消費課税及び環境課税、地方税についての検討が行われ、第5回目の専門家委員会が4

月20日(火)に自由討議として開催されています。

第2の議題である(2)の「市民公益税制プロジェクト・チーム」は、平成22年度税制改正大綱のとおり、「新しい公共」の担い手となる認定NPO法人の寄附税制や公益活動を担う法人に係る税制等について検討するものです。

市民公益税制PT中間報告では、所得税の税額控除制度の導入や認定NPO法人の認定基準の見直しなどについてまとめられています。

第3の議題である(3)の国際課税小委員会につきましては、専門家委員会の下に既に設置されている「基礎問題検討小委員会」と「納税環境整備小委員会」のほかに新しく設置する小委員会です。

検討課題は、国際課税の分野に関する諸課題に係る理論的・学術的な側面などについて検討を行うものがあります。

---

## 2. 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、4月6日(火)に平成22年2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100.7となり、前月比0.4ポイントの上昇し、11ヶ月連続で前月よりも改善している結果となりました。また、先行指数も97.9となり、前月比1.0ポイントの上昇となりました。

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、4月8日(木)に平成22年3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/keizai3/2010/0408watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」も景気動向指数の傾向と同様に、3月の全国の現状判断DIは前月比5.3ポイント上昇の47.4となり、4ヶ月連続で上昇しました。これは「家電エコポイント制度の対象商品が4月以降、一部変更になることによる駆け込み需要等もあり、薄型テレビの販売が急増していることや、環境対応車への購入補助・減税の効果によって乗用車の販売が好調であることのほか、消費者の低価格志向は依然続いているものの、購買意欲に回復の動きがみられる等」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3月の先行き判断DIも、前月比2.2ポイント上昇の47.0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、持ち直しの動きがみられる」とし、前月の「景気は厳しいながらも、下げ止まっている」から引き続き、2ヶ月連続で上向きに引き上げました。

---

### 3. CBREのオフィスビル市場動向が発表される

---

4月8日(木)にシービー・リチャードエリス株式会社が2010年3月期のオフィスビル市場動向を発表しました。

[http://www.cbre.co.jp/JP/Media\\_Centre/Pages/Release100408.aspx](http://www.cbre.co.jp/JP/Media_Centre/Pages/Release100408.aspx)

2010年3月期のオフィスビル市場動向としましては、調査対象である全国12都市の平均空室率は、対前期(2009年12月期)比0.3ポイント上昇の13.5%となりました。

東京23区、大阪、名古屋の各都市では、空室率は揃って上昇しており、東京23区では2000年以降、最も高水準であった2003年9月期の7.0%に迫る6.9%まで上昇しています。

東京23区では今期0.4ポイント上昇しているものの、上昇幅はリーマンショック以降で最も小さいものとなっており、CBREは「市況の変調がうかがえる」としています。これは、大型統合や本社移転が発生するなど、「移転市場が活発化する兆しがみられる」からであるとされています。

また、現在のオフィス市場環境と経済情勢や企業活動の見通しが整いつつあることから「企業が中長期視点に立って意思決定できる環境になってきた」と分析しています。

---

### 4. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

#### 第7回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その3)」

---

前回の(その2)では、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説明をしましたが、今回からは個別的要因の有する意義と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、といった点について説明します。

まず、今回は、「地勢」についてご説明いたします。

不動産鑑定評価におきまして、地勢は、地域要因として捉えられる場合と個別的要因として捉えられる場合とがあります。また、個別的要因につきましては、前回説明のとおり画地条件の場合と画地条件以外の場合があります。

一般的に、「傾斜地」につきましては、画地条件の場合と画地条件以外の場合と様々ですが、「がけ地」につきましては画地条件となる傾向にあります。

#### (1)傾斜地

傾斜地につきましては、固定資産税評価として考慮する方法は、路線価評定として行う方法と所要の補正として行う方法があります。

路線価評定で行う場合は、道路の勾配で格差を設け、傾斜度の大きい道路に係る路線価を減価します。

また、所要の補正で行う場合には、法令等の規程に準拠して評価要領を定めることが望ましいと考えられます。補正率の査定方法は、取引事例地の分析や造成工事費用相当額を根拠として求めることとなりますが、この場合、画地計算法における「がけ地補正」や「道路との高低差」に係る補正率と整合していることが必要となります。

地域全体が傾斜地であるような場合には、その傾斜地を状況類似地域(地区)として区分することにより、標準宅地の鑑定評価において地勢を反映した標準価格を査定することとなります。この場合、地勢の格差の内容については、標準宅地の鑑定評価書の取引事例比較法、公示地価格から規準の内容及び標準宅地調書の記載から読みとる必要があります。

#### (2)がけ地

がけ地につきましては、一般的には、急傾斜地崩壊危険区域、都道府県等が定めるがけ地条例を参考として、傾斜度、高さ等から補正を行う対象の特定を行い、画地計算法における「がけ地補正」で対処することとなります。

「がけ」を急傾斜地崩壊危険箇所とする要件につきましては、国土交通省では次の3点としています。

水平面となす角度が30度以上であること。

斜面の高さが5m以上であること。

□斜面上部または下部に、人家が5戸以上あること(官公署、学校、病院、旅館等がある場合は5戸未満でも対象とする。)

### (3)土砂災害防止法による警戒区域

平成12年に施行された土砂災害防止法(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)に基づく区域指定が近年増加しています。

平成15年3月末には土砂災害のおそれのある警戒区域の指定が13箇所、そのうち建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある特別警戒区域が8箇所指定されていましたが、平成21年12月末には警戒区域が153,034箇所、そのうち特別警戒区域が62,101箇所の指定と大幅に増加しています。

土砂災害防止法によって警戒区域に指定された土地に対する所要の補正につきましては、今後、積極的に検討を重ねるべき事項であるといえます。

次回は、「日照」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