

◆JREI固定インフォ No15◆◆=====

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5月6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. 平成21年度地方財政審議会(3月分)の議事要旨が公開される
2. 固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言(案)が提出される
3. ゴルフ場のクラブハウスの固定資産税を還付
4. CBREのオフィスビル賃料改定動向が発表される
5. 最近の弊所の動き
6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第8回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その4)」

=====

-
1. 平成21年度地方財政審議会(3月分)の議事要旨が公開される
-

総務省は、4月28日(水)にホームページ上で平成21年度地方財政審議会(3月分)の議事要旨を公開しました。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/28056.html

平成22年3月は、全部で14回の地方財政審議会が開催されました。

とくに3月19日(金)に開催された地方財政審議会では、議題(1)～(3)で固定資産税についての審議が行われました。

議題(1) 地方税法第389条第1項第1号及び第2号の償却資産を指定する件の一部改正について

議題(2) 総務大臣配分資産に係る平成17年度分から平成21年度分までの固定資産税課税標準となるべき価格等の決定及び修正について

議題(3) 総務大臣配分資産に係る平成22年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格等の決定について

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/28056_09.html

議題(1)～(3)について、説明者からの説明を受け、審議を行いました承されました。

2. 固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言(案)が提出される

(財)資産評価システム研究センターは、4月21日(水)に開催された固定資産税評価均衡化推進会議において「固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言(案)」を提出しました。

固定資産税評価均衡化推進会議とは、今年の3月に(財)資産評価システム研究センターに設置された、固定資産税の評価について緩傾斜の認識を共通化させ、均衡の保たれた価格の体系を構築するための会議です。

会議には、(財)資産評価システム研究センターの職員及び研究会メンバーのほか、日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会、県の職員が参加しています。

「固定資産税の評価の均衡化推進等に関する提言(案)」では、評価の均衡化・適正化を推進する体制整備の必要性に対処し、情報交換等の必要な調整を行うための協議機関として、都道府県に都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)を設置することを提言しています。

また、都道府県固定資産税評価均衡化会議(仮称)において、標準地の価格の調整を行うにあたっては、必要に応じて、(財)資産評価システム研究センターが提供する価格等の情報や各都道府県不動産鑑定士協会の協力・支援を活用することも可能であると言及しています。

3. ゴルフ場のクラブハウスの固定資産税を還付

群馬県富岡市は、ゴルフ場のクラブハウスの評価額を減額修正し、ゴルフ場の運営会社に9520万円を還付することを4月21日(水)までに明らかにしました。

<http://mainichi.jp/area/gunma/news/20100422ddlk10010186000c.html>

還付の対象となったのは、1992年に建築された鉄筋コンクリート造2階建てのクラブハウス(延床面積8,757㎡)で、2004年頃に現在の運営会社を買収しています。

昨年7月に運営会社が適正な評価額の審査を、富岡市固定資産評価審査委員会に求め、審査委員会は昨年末に評価額の是正を決めていました。審査委員会では、建築当時、県が家屋の評価額を算定する際に建物の形状などに応じて調整する「補正係数」について、通常の0.5～1.5の係数を大幅に超える55を適用していることを問題視して、1.5に下げようとしています。

富岡市は2005年から2009年度の5年間の固定資産税を減額修正して還付することを決定しました。

このように、クラブハウスの評価が争点となるケースが、最近では多く見受けられる傾向になっています。富岡市の場合、補正係数が争点になっていますが、最も多く見られるのが、用途を争点とするケースです。

つまり、クラブハウスの用途を「事務所」と認定するか、あるいは「店舗」と認定するののかという判断です。この用途の認定により採用する経年減点補正率が変わってきます。

具体的な事案についてお悩みの場合には、ぜひ弊所までご相談ください。

4. CBREのオフィスビル賃料改定動向が発表される

4月27日(火)にシービー・リチャードエリス株式会社が「オフィスビル賃料改定動向(2009年)」を発表しました。

http://www.cbre.co.jp/JP/Media_Centre/Pages/Release100427.aspx

この調査は、CBREが全国12都市・13エリアの賃貸オフィスビルのオーナーに対して、2009年の賃料改定における賃料改定期間、改定率・改定額、交渉の状況、今後の予定などについてアンケート調査を行ったものです。

その結果、全国12都市・13エリア全体の平均改定率は、2008年の0.6%から6.1ポイント低い△5.5%となり、大幅な低下を示す結果となりました。

「足下のマーケット状況」としましては、各都市で減額改定の割合が2000年以降で最も高い水準となっており、増額改定はほとんど見られず、オーナーにとっては厳しいマーケット環境に転じた1年間でした。

この理由としましては、「2009年はテナント退去後の新規テナント誘致に苦戦するケースが多かったことから、オーナーは空室保有期間が長期化することよりもテナント確保を優先し、減額交渉に応じた」とされています。

「今後のオフィスマーケットの見通し」としましては、各都市とも「良くなっていく」の割合はほぼ変わりませんが、「悪くなっていく」の割合が低くなっています。この結果から「戦後最悪と言われた経済環境から脱し、2009年以上にマーケットの環境が悪化することはないだろうと判断するオーナーが増えてきている」とされています。

5. 最近の弊所の動き

(1) イギリスのナイト・フランクと業務提携

弊所は、不動産仲介・評価・コンサルティング会社の世界的大手であるイギリスのナイト・フランクと業務提携をしたことを4月22日(木)にホームページ上で公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=90>

ナイト・フランクは1896年にロンドンにおいて評価・測量・競売ビジネス会社として設立され、43カ国に207のオフィス、6,300人以上の社員を擁します。

弊所は、経済のグローバル化やJリート¹の海外不動産投資の解禁にあわせて、海外への業務展開を視野に、昨年5月に株式会社韓国鑑定院、9月に北京中誠君和国際信息咨询有限公司(英文名:H&H International Consulting、略称HIC)、10月にニューヨークのIRR(Integra Realty Resources)と業務提携しており、今回のロンドンのナイト・フランクとの業務提携により、東アジア、アメリカ、ヨーロッパ等のネットワークを確立したことになります。

(2) につぼん「地価一番」物語～全国の中心市街地はいま～

弊所は、東京本社をはじめ全国の各都道府県に8支社・42支所を配置して、総計50事業所により全国ネットワークを形成し、日常の調査研究、不動産鑑定評価、コンサルティング業務を行っています。

その全国ネットワークの強みと地域に根ざした「不動産のプロ」として、弊所の各支社支所の不動産鑑定士が、各都道府県における中心市街地の不動産市場の状況、これからの見通しなどについて紹介をするという企画をホームページ上で連載してします。

<http://www.reinet.or.jp/service/press/index.html>

なお、この企画は、住宅新報(平成22年4月6日号以降継続掲載中)の『につぼん「地価一番」物語～全国の中心市街地はいま～』に連載したものを、加筆・修正して掲載しているものです。

第1回目は仙台市「つむじ風が去った後に ～投資ファンド資金の流入と撤収～」、第2回目は青森市「新幹線が運んでくるものは…? ～コンパクト・シティは功を奏するのか?～」、第3回目は盛岡市「老舗の閉店、まちの顔は ～“都市型直産”などで打開策も～」です。

ぜひ、ご覧ください。

6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第8回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その4)」

前回の(その3)では、「地勢」について説明しましたが、今回は「日照」についてご説明いたします。

不動産鑑定評価基準では、住宅地域の地域要因として、「日照、温度、湿度、風向等の気候の状態」を掲げています。

また、住宅地域の個別的要因として、「日照、通風及び乾湿」が掲げられています。これは、ある限られた場所が、地勢的な影響で標準的な状態よりも優劣がある場合に判定される要因であるといえます。

ただし、「通風及び乾湿」につきましては、谷状の地形による窪地などの場合には、地勢による要因として捉え、所要の補正を行うか、状況類似を区分しておくことが望ましいと考えられます。

日照は方位とも関係しています。

方位につきましては、住宅地域の多くの画地は方位に影響を与えていますが、周囲の環境、地積、間口奥行

などによっても影響の度合いは異なります。

一般的には、道路に南面で接する画地が良いとされていますが、中高層共同住宅地におきましては、隣接地への日影阻害との関係から、南面の画地が優れているとは限りません。

鑑定評価における日照は、冬至における日照時間によって土地価格への影響を考慮します。

固定資産税評価においても同様に、日照阻害を受ける住宅地区の宅地について、冬至における日照時間の短縮について考慮し、日照時間が一定基準以下の画地についての補正率を設けることができるとされています。

具体的には、日照阻害の原因となっている中高層建築物(建築基準法第2条第1号に規定する建築物)により、日照阻害を受ける宅地の所在する地域及び日照時間(冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において日影となる時間)に応じて定めた2割を限度とする補正率を、価格事情に特に著しい影響が認められるときに限り、設けても差し支えないとされています。

次回は「間口、奥行、地積、形状」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