

◆JREI固定インフォ No16◆◆=====

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19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. 税制調査会専門家委員会第8回納税環境整備小委員会が開催される
2. 「地方公共団体における“地理空間情報”の活用の手引き」を公表
3. 土地取引動向調査(平成22年3月調査)の結果が公表される
4. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」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9回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その5)」

=====

- 
1. 税制調査会専門家委員会第8回納税環境整備小委員会が開催される

5月13日(木)に税制調査会専門家委員会第8回納税環境整備小委員会が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/sennouzei8kai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、税制調査会が直面する改革課題について論点整理を進めるために、基礎問題検討小委員会と納税環境整備小委員会の2つの小委員会を設置しています。

納税環境整備小委員会は、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。

第8回納税環境整備小委員会では、国税不服審判所の改革についての検討が行われ、財務省と総務省がそれぞれ説明をしました。

総務省は地方税関係として「地方税に関する不服申立制度」に関しての参考資料を提出しました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/pdf/sennouzei8kai2.pdf>

地方税に関する不服申立制度の主な論点として次の2点をあげています。

- (1) 国税と異なり、地方税の課税団体が多数にのぼり規模も様々であることに留意するとともに、地方自治の観点にも配慮が必要
- (2) 固定資産の価格に関する不服審査については、固定資産の評価の客観的合理性を担保する必要があることなどを踏まえ、独自の制度を設けていることに留意が必要

---

## 2. 「地方公共団体における“地理空間情報”の活用の手引き」を公表

---

国交省は5月14日(金)に、全国の地方公共団体の職員向けに、様々な業務において地理空間情報が活用されるよう、3種類の手引き(「地方公共団体における“地理空間情報”の活用の手引き 今すぐ始められる!『共用』実現のためのワークブック」)を作成しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo08\\_hh\\_000018.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo08_hh_000018.html)

この手引きは、異なる組織・団体間での地理空間情報の活用・共用を行うことにスポットをあて、その意義や必要性について紹介し、実際の業務では、どこからどのように進めていったら良いかについて具体的にまとめています。

この手引きの主な特徴は以下の6点です。

- (1)3地域(熱海地域、飯塚地域、岩見沢地域)のテーマを踏まえ、総括版と地域版の3部作で構成している。
- (2)異なる部署、主体間での情報の「共用」を意識した内容、共用のステップに沿った章立てにしている。
- (3)地方公共団体(特に市町村職員)が今から始められる、地理空間情報の総合的な手引きとして作成している。
- (4)豊富な実証例、アンケート票、覚書等、すぐに他地域でも活用できる事例・テンプレートを掲載している。
- (5)既存のGISに関するマニュアルとの対応が明確で、参照が可能。
- (6)地域版では、それぞれの実証を踏まえての留意点等を具体的に分かりやすくとりまとめている。

---

## 3. 土地取引動向調査(平成22年3月調査)の結果が公表される

---

国交省は、5月7日(金)にホームページ上で土地取引動向調査(平成22年3月調査)の結果を公表しました。

[http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000078.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000078.html)

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成し提供することを目的としています。

調査の対象は、上場企業及び資本金10億円以上の非上場企業で、半期(各年3月、9月時点)ごとに調査を行っています。

今回の調査結果としましては、回答企業の「現在の土地取引状況の判断」は、「活発である」との回答は、いずれの地域においても前回調査に続いて極めて低い水準となりました。

また、「1年後の土地取引状況の判断」につきましては、いずれの地域においても「活発である」との回答が増加している結果となりました。

回答企業の本社所在地における「現在の地価水準の判断」につきましては、いずれの地域でも「高い」の回答が減少し、「低い」の回答が増加しました。

また、「1年後の地価水準の判断」につきましては、「上昇が見込まれる」の回答が東京、大阪で増加し、「下落が見込まれる」の回答がいずれの地域においても減少しました。

---

#### 4. 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、5月12日(水)に平成22年3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101.1となり、前月比1.1ポイントの上昇となり、12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102.8となり、前月比4.4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、5月13日(木)に平成22年4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/keizai3/2010/0513watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」も景気動向指数の傾向と同様に、4月の全国の現状判断DIは前月比2.4ポイント上昇の49.8となり、5ヶ月連続で上昇しました。これは「薄型テレビの家電エコポイント対象商品の変更による3月の駆け込み需要の反動により家電の販売増は鈍化しているものの、環境対応車への購入補助・減税の効果が続いていることや、消費者の低価格志向が依然続くなかではあるが、購買意欲に回復の動きがみられること等」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4月の先行き判断DIも、前月比2.9ポイント上昇の49.9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前月と同じ「景気は厳しいながらも、持ち直しの動きがみられる」としました。

---

-

## 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9回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その5)」

---

-

前回の(その4)では、「日照」について説明しましたが、今回は「間口、奥行、地積、形状」についてご説明いたします。

固定資産評価基準の画地計算法は、附表で奥行価格補正率表、側方路線影響加算率表、二方路線影響加算率表、不整形地補正率表、間口狭小補正率表、奥行長大補正率表、がけ地補正率表、通路開設補正率表が示されています。

固定資産税評価では、奥行価格、側方路線、二方路線、不整形地、間口狭小、奥行長大に係る影響につきましては用途地区別に考慮していますが、がけ地と通路開設につきましては全用途を一律に定める補正率としています。

鑑定評価では、地域要因と個別的要因の関係に着目して、それぞれの画地の状況に応じて増減価率を判断しています。標準宅地の鑑定評価書では、標準的画地と当該標準宅地の関係につきましては、様式4の標準宅地調書において記載され、様式3においての個別的要因の格差率の内訳が記載されています。

また、地積に係る補正率は、画地計算法附表にはなく、固定資産税評価としては奥行価格補正率表で反映しているとも解釈できます。しかし、地域性や不動産の需給関係によっては、その影響を画一的に反映し難い場合もありますので、自治体によっては所要の補正で対応しているケースも見受けられます。

次回は「高低、角地その他の接面街路との関係」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

---

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