

◆JREI固定インフォ No19◆◆=====

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6月30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2回税制調査会が開催される
2. 第1回土地に関する調査研究委員会が開催される
3. 「平成21年度住宅市場動向調査」が公表される
4. 「平成22年度建設投資見通し」が公表される
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12回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その8)」

=====

=

--

1. 第2回税制調査会が開催される

--

6月22日(火)に第2回税制調査会が開催され、専門家委員会におきまして議論が行われていた「80年代以降の内外の税制改革の総括」の「議論の中間的な整理」について検討が行われました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/gijiroku/22zen2kai.html>

「議論の中間的な整理」としましては、税制抜本改革を進める上での課題と考え方として、「税収力の回復と社会保障の安定財源確保、税の再分配機能の回復及び地域主権の確立のための税制の構築を図り、セーフティネットの確立、経済活性化、財政健全化の好循環を促すためには、納税者の納得や理解を得て、全体として整合性のある税制の抜本的な改革」を考える必要があるとし、そのためには「個人所得課税、法人課税、消費課税、資産課税等の税制全般を見直す必要がある」とされています。

また、とくに「再分配機能の回復」としましては、格差の拡大・固定化を止めるため、所得が多い人ほど負担が重くなるように「所得や資産に対する課税において、累進構造を回復させる改革を行って、税制の再分配機能を取り戻す必要がある」とされています。

さらに、「80年代以降の内外の税制改革の総括」の議論なかで、平成22年度税制改正大綱第3章における記述を踏まえて意見交換を行っています。そのなかで委員から出された主な意見が、「議論の中間的な整理」の別添の

「個

別税目の各論的な論点に関して出された主な意見」として紹介されています。

固定資産税については、次の4つの意見が紹介されています。

○固定資産税は地方の固有な税源。市町村税としての重要な安定的な財源である。

○政策税制措置について、適用実態の正当性を検証して厳格に見直すべき。

①実施期間が長期にわたる措置、②適用件数が少ない措置、③適用金額が小さい措置については、特に厳格に見直すことが必要。

○負担調整措置については、シンプルにしていく方向で見直していくべき。そのあり方については、その時々を経済状況等に応じた検討が必要。

○商業地等の固定資産税の税負担は、地価公示価格の7割にさらに7割をかけた水準にほぼ近づいてきているが、その水準については、地価の動向等も踏まえ、丁寧な議論が必要。

2. 第1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」の第1回会議が6月17日(木)に開催されました。

この通称「土地研」の今年度の研究テーマは、昨年度に引き続き「山林評価に関する調査研究」として検討を行うことが決まりました。弊所は、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いております。

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

第1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)平成21年度土地に関する調査研究委員会の成果と課題の整理

(2)平成22年度土地に関する調査研究委員会の具体的な進め方

(1)の「平成21年度土地に関する調査研究委員会の成果と課題の整理」を受けて、(2)の「平成22年度土地に関する調査研究委員会の具体的な進め方」についての検討が行われました。今年度の調査の進め方としましては、モデル地区を選定して、山林の状況類似地区、標準山林、状況類似地区内の格差の検証を行う方針を決めました。

なお、この土地に関する調査研究委員会には、弊所システム評価部長の脇坂と次長の伊藤が委員として参加しております。

第2回会議では、モデル地区での検証の結果の分析と課題の検討が行われる予定です。

--

3. 「平成21年度住宅市場動向調査」が公表される

--

国交省は、6月25日(金)に「平成21年度住宅市場動向調査」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000034.html

この調査は、住生活基本計画に位置づけられた市場重視・ストック重視の視点を踏まえ、市場機能が適切に発揮される条件を整備し、既存ストックの質を高めながら有効に活用していくための住宅政策のあり方や住宅に関する予算、税制、融資の企画立案の基礎資料を得ることを目的として、個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、民間賃貸住宅への入居、住宅のリフォームの実態を明らかにするために毎年度実施しているものです。

調査結果としましては、資金調達の方法として、住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均は、注文住宅(土地購入資金を含む)で4,136万円となりました。昨年度が4,224万円でしたので、▲2.1%の減少となりました。

一方で、中古住宅の平均が2,667万円となり、昨年度より28.7%増加しました。また、リフォーム住宅では320万円となり、昨年度よりも68.4%の増加となりました。

既存住宅の改修や中古住宅の購入が大幅に増加した傾向を示しました。

--

4. 「平成22年度建設投資見通し」が公表される

--

国交省は、6月25日(金)に「平成22年度建設投資見通し」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000171.html

この調査は、国内建設市場の規模とその構造を明らかにすることを目的として、昭和35年から毎年度当初に建設投資推計及び建設投資見通しを作成して公表しています。

調査結果としましては、平成22年度の建設投資は、政府投資が前年度比▲18.6%減少することを反映して「前年度比3.5%減の40兆7千億円となる見通し」と公表しました。

また、平成22年度の住宅投資の動向につきましては、「前年度比3.4%増の14兆8千億円となる見通し」と公表しました。この増額は平成21年度の落ち込みが大きかったことによるため、総額としては2年連続で15兆円を割る結果となりました。

平成22年度の民間住宅着工戸数は、「経済対策の効果に加え、資金調達環境や所得環境の底打ちにより、住

宅需要の一定の回復が期待できる」といった理由から、平成21年度よりも増加する見通しになっています。

なお、平成22年度の民間非住宅建築投資についても「景気全体の持ち直しにより、企業設備投資意欲の一定の回復が期待できる」ことから「前年度比12.2%増の8兆7千1百億円となる見通し」と公表しています。

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12回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その8)」

前回の(その7)では、「接面道路の道路幅員」について説明しましたが、今回は「街路の種別」についてご説明いたします。

街路の種別の考え方は、道路法上の道路による場合と建築基準法上の道路による場合とに分かれます。

しかし、宅地の評価という観点からは、建物利用ができるか否かにより評価が異なります。このため、街路の種別は、本来的には、建築基準法上の区分に基づくのが望ましいと考えられます。

道路とは、建築基準法第42条第1項では、「幅員4m(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。次項及び第三項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう」と規定されています。

路線の付設を建築基準法上の道路だけに限定する場合には、同法第42条第1項から第6項以外の道路については、原則的には無道路地扱いとなり、特定行政庁が建築を認可する場合の補正率を別途設ける対応になります。

こうした道路には、同法第43条第1項ただし書き道路があります。

しかし、ただし書き道路は、同法施行規則第10条の2により、道路とみなす土地の幅員がある程度確保されていることが原則ですが、道路として適用するための許可申請が個別に行われることから、実態は幅員が4m未満の場合もあり、市町村全域での確認が困難となることが多い傾向にあります。

また、河川管理道路、緑道等につきましても、建築申請の許認可が市町村によって異なることから、市町村の実情に即して格差を検討する必要があります。

評価としましては、同法第42条に該当する道路について路線を付設し、これらの種別による要因格差は路線価評定用の要因として格差付けを行い、それ以外のものについては画地での対応とすることが望ましいと考えられます。

しかし、やむを得ずして、全ての「道」に路線を付設している場合には、無道路地に係る補正との関係に留意して補正率を定める必要が生じます。

今回は「街路の舗装、階段状の街路、水路介在街路、横断歩道橋」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