

◆◆JREI固定インフォ N.2◆◆=====

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21年10月26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。

平成21年10月23日に平成21年度第2回土地に関する調査研究委員会が(財)資産評価システム研究センターにて開かれました。

今回の議事内容は以下のとおりです。

◇◇《目次》=====

【議事内容】

1. 山林の市場の実態調査結果について
2. 山林に係る評価手法の開発について
3. 「所要の補正」実施状況の分析方針について

=====

1. 山林の市場の実態調査結果について

1. 山林経営を取り巻く状況、2. 山林の売買実例による実態調査、3. 実態調査結果に基づく検討、について報告を行いました。

検討結果として、全国の私有林の約半分は育成林であり、林業経営目的とする取引市場も存在していることから、売買実例方式を採用することは可能ではありますが、売買実例には目的の多様性等が認められます。

以上の検討結果から、固定資産評価上の課題として、売買実例には不正常要素を含む売買の介在が多いため、地方公共団体の評価担当者が売買実例方式を適用することは技術上困難であると思われます。また、今回の市場実態調査からは、一般山林と介在山林を区分できる基準を見いだすには至りませんでした。

以下、委員からのご質問です。

- (1) 売買件数について、地目別の統計はあるか

登記の異動（法務省）により把握しているため、登記地目は判別可能であるが、現況地目は把握が困難です

- (2) 私有林の総数1,453万haと課税されている数量が異なるのはなぜか

保安林及び非課税となる部分の面積を含んでいるため、課税されている面積とは異なります。

- (3) 売買実例の具体的な場所は分からないか（地域的な偏在はないか）

今後、調査を行ってまいります。

特に今回の調査で一般山林については、固定資産評価基準どおりに林業経営に基づく価格が算出されている裏付けとなることに各委員の方に安心していただきました。

2. 山林に係る評価手法の開発について

I. 一般山林の評価について、地方公共団体の職員が売買実例方式を適用することは技術上困難であることから、専門家の判断が必要であり、鑑定評価に準ずる方法を導入し評価を行っていく旨の提案を行い、様式の参考案を提示いたしました。

II. 介在山林については、市場の実態分析の結果、定量的な表現として把握することは困難であり、今後さらに詳細な分析が必要である旨の報告を行いました。

III. 今後の調査予定として、モデル地区の選定等今後の調査予定を報告いたしました。

以下、委員からのご質問です。

- (1) 介在山林に手を広げず、一般山林の調査をより詳細に行ってはどうか検討を行います。

3. 「所要の補正」実施状況の分析方針について

「所要の補正」実施状況について、分析の方向性及び分析方法についての説明を行い、合意をいただきました。

(1) 分析の方向性

分析の主旨について説明し、・適用団体の属性の把握・適用状況の詳細把握・時系列的な適用状況に係る傾向の分析を提案させていただきました。

(2) 分析方法

適用団体の属性及び時系列的な傾向の変化を分析し、要因ごとに濃淡をつけながらランク区分方法、補正率等の幅の分析並びに適用団体数等に関する分析を行い、次回委員会で結果を報告する旨の説明を行いました。

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 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