

◆JREI固定インフォ No20◆◆=====

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7月7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22年分の相続路線価が公表される
2. 平成20年住生活総合調査において自然災害等への関心が高まる
3. 内閣府が「景気動向指数」を発表
4. 東京都が民有林購入モデル事業を開始
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13回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その9)」

=====

=

--

1. 平成22年分の相続路線価が公表される

--

国税庁は7月1日に相続税や贈与税の算定基準となる2010年分の路線価(平成22年1月1日時点)を公表しました。

<http://www.nta.go.jp/kohyo/press/press/2010/rosenka/index.htm>

全国約38万地点の標準地の平均路線価は2年連続での下落となりました。平成20年9月のリーマンショックをはじめとする土地需要の冷え込みが顕在化したといえます。全国の全用途平均の年間変動率は昨年の▲5.5%の下落から、さらに悪化をして▲8.0%の下落となりました。参考までに、全標準地を対象とした1平方メートル当たりの平均価格は12万6千円となり、昨年より1万1千円下落しました。

圏域別では大都市圏ほど下落が顕著となりました。東京圏が▲9.7%と最も下落し、大阪圏が▲8.3%、名古屋圏で▲7.6%の下落となりました。昨年▲3.8%下落した地方圏は、▲5.9%の下落に留まり、大都市圏での落ち込みが目立ちました。

都道府県別では、昨年と同様に全都道府県で軒並み下落しました。

とくに東京都の下落が著しく、▲11.3%の下落を示しました。

都道府県庁所在都市の最高路線価では、東京都の中央区銀座5丁目の銀座中央通り沿いで▲25.6%と著しく大きな下落を示し、大阪市の北区角田町の御堂筋沿いでは▲19.9%の下落、名古屋の中村区名駅1丁目の名駅通り沿いでも▲20.2%といった一等地ほど大きな下落を示す傾向になっています。

また、全国の都道府県庁所在都市の最高路線価のうち、山口市と津市の2都市だけが昨年と同様に横這いを示しましたが、それ以外の都市の最高路線価はいずれも下落となりました。

なお、この相続税路線価は、平成22年地価公示と同じ価格時点(平成22年1月1日時点)であり、さらに公示価格をベースとして価格の判定をしているので、基本的には同じ傾向を示しています。

ただし、標準地の選定が異なり、さらに、変動率の算定において、路線価は全標準地の価格についての変動率を算出しているのに対して、地価公示は公示地点ごとの変動率の平均値を算出していますので、公表した変動率については差が生じています。

2. 平成20年住生活総合調査において自然災害等への関心が高まる

国交省は6月30日(水)に「平成20年住生活総合調査」の結果を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000035.html

この調査結果の速報につきましては、既に平成21年12月28日に公表されており、今年1月6日に配信いたしました「JREI 固定 Info No.7」にて既に報告させていただいております。

今回の確定版の調査結果によりますと、「現在のすまいに対する感じ方」として、住宅・住環境に対する総合評価が「満足」との回答が18.5%となり、前回調査(平成15年住宅需要実態調査)よりも8.8%増加しています。また、住宅に対する評価の不満率(「非常に不満」+「多少不満」の率)は、前回調査に比べて▲10.4%低下して、住宅に対する不満が大幅に改善されている傾向になっています。

また、住宅・住環境の中で最も重要と思うものは、「火災・地震・水害などに対する安全」が15.1%、「治安、犯罪発生の防止」が12.9%、「地震・台風時の住宅の安全性」が12.1%となり、上位3位まで安全性に関する項目が占めています。

このように、住宅・住環境においても、自然災害に対する関心が強くなっている傾向を示しています。

参考までに、国交省は6月18日(金)に「土砂災害のおそれのある災害時要援護者関連施設の調査結果について

て」を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/river03_hh_000240.html

平成21年7月に発生した山口県防府市の土砂災害において、特別養護老人ホームに入所していた災害時要援護者が被災するなど、災害時要援護者関連施設に係る土砂災害対策の推進は、土砂災害から住民の生命及び身体を保護する上で喫緊の課題となっていることから、土砂災害のおそれのある災害時要援護者関連施設の状況について調査を行った結果、全国に13,730も災害時要援護者関連施設が立地していることが判明しました。

また、そのうちの砂防堰堤等の砂防関係施設が整備されている施設は、全施設の3割にも満たないという結果になっています。

固定資産税評価における土砂災害につきましては、4月21日(水)に配信いたしました「JREI 固定 Info No.14」にて、「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その3)」のなかで「(3)土砂災害防止法による警戒区域」の所要の補正につきまして以下のとおりにご説明しております。

「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。」

このような背景から、固定資産税評価における土砂災害につきましては、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して、今後は所要の補正の適用の検討を重ねていくべきであるといえます。

3. 内閣府が「景気動向指数」を発表

内閣府は、7月6日(火)に平成22年5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>

景気動向指数は、景気の現状把握や将来予測に資するために作成された総合的な景気指標です。

景気の現状を示す「一致指数」は101.2であり、前月比0.1ポイントの下降となり、14ヶ月ぶりでの下降となりました。また、景気の先行きを示す「先行指数」も98.7となり、前月比3.0ポイントの下降となりました。この低下は2ヶ月連続の連続であり、3.0ポイントの低下というのは、過去5番目の大きさとなります。

内閣府では、景気の基調判断を据え置きのまま「改善を示している」としています。

--

4. 東京都が民有林購入モデル事業を開始

--

東京都水道局では、6月30日(水)から、小河内貯水池上流域に存する、荒廃した民有林のモデル購入を開始しました。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/06/20k6u700.htm>

小河内貯水池上流域に存する森林の約4割を占める民有林(約2万5千ヘクタールの森林があり、そのうち約1万ヘクタールが民有林)では、長期にわたる林業不振の影響などにより、荒廃の進んだ森林が増えています。

そこで、荒廃した民有林を購入し、適正に管理することで、水道水源林の機能を最大限に発揮できるようにするため、山林所有者と東京都水道局との間で、土地及び立木の売買契約等を結び、所有権の移転を行うとしています。

公募の要件としましては、5ヘクタール以上のまとまった人工林を含むこと、または1ヘクタール以上5ヘクタール未満のまとまった人工林を含み、かつ、その山林が水道水源林に接していることとされています。

また、6月26日(土)の日経新聞では、「国交省と林野庁が私有林の所有権や売買実態の調査に乗り出した」と報じています。

http://www.nikkei.com/news/article/g=96958A969381959FE2E1E2E1E18DE0E4E2E4E0E2E3E29F9FE2E2E2E3?n_cid=DSANY001

これは、海外投資家が日本の山林を取得しようとする動きが出ているため、国交省は、現在42%に留まっている山林地域の地積調査を50%に引き上げる目標を定めました。また、林野庁は、都道府県などを通じて、外国人や海外企業が関与する大規模な山林売買についての聞き込み調査を始めています。

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13回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その9)」

前回の(その8)では、「街路の種別」について説明しましたが、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。

(1)街路の舗装

街路の舗装は、所要の補正ではなく、路線価評定の格差要因としての採用するのが一般的です。

市町村全域の舗装率が高くなっていること、街路の幅員、種別との関連性が強いこと、舗装の程度の把握が困難なこと等の理由から、街路の舗装について詳細な区分を設けることは、実務上の対応を困難にする可能性があることに留意する必要があります。

(2)階段状の街路

街路全体が階段状の場合、あるいは街路の一部が階段状の場合等の路線については所要の補正ではなく、路線価評定の格差要因として採用するのが一般的です。

採用に当たっては、次回ご説明する予定の「接面街路の系統及び連続性」との関係に留意して格差率を査定することが必要です。

(3)水路介在街路

水路を介する画地は、建築基準法第43条による2m以上の接道義務を満たすために架橋が必要となります。架橋済みの宅地につきましては、水路介在による嫌悪感及び接道部分狭小による減価を、水路介在の補正において行います。ただし、水路介在により景観的に増価要因となる場合もあることに留意する必要があります。

評価方法は、路線価評定による格差ではなく、所要の補正として行うことが一般的です。暗渠の部分は減価無しとしている場合もありますが、水路が介在しない通常の街路との比較から減価を行う場合もあります。

なお、架橋されていない土地については、水路に幅2m以上の架橋をすれば必ず建築可能となるか否かにつきましては、建築確認申請した上で明らかとなることが多いので、その点に留意する必要があります。

(4)横断歩道橋

横断歩道橋による減価は、所要の補正として採用するのが一般的です。

横断歩道橋は、交差点近くや幹線道路に設置されることが多く、設置周辺は店舗、事務所等の商業系の土地利

用となっていることが多い傾向にあります。このため、商業系の用途地区では、横断歩道橋に面する画地は、車両出入りの障害、宣伝効果の減退による減価が生じます。また、歩道橋昇降部付近の歩道部分が狭小となる上、不法駐輪等が発生している場合もあり、開放感に欠けてしまう可能性もあります。

さらに、住宅系の用途地区では、景観阻害、プライバシーの侵害等の減価が生じる場合もあることに留意をすることが必要です。

次回は「接面街路の系統及び連続性」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