

◆JREI固定インフォ No21◆◆=====

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21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年度地方税収入決算見込額を公表
2. 内閣府が「景気ウォッチャー調査」を公表
3. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を公表
4. CBREのオフィスマーケット市況速報が公表される
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14回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その10)」

=====

=

- 
1. 平成21年度地方税収入決算見込額を公表

-----

--

総務省は7月8日(木)に「平成21年度地方税収入決算見込額」を公表しました。

[http://www.soumu.go.jp/menu\\_news/s-news/02zeimu02\\_02000027.html](http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/02zeimu02_02000027.html)

平成21年度の地方税収入見込額は35兆3,433億円で、前年度に比べると▲9.1%の減少となり、過去最大の減少額となります。

とくに減少が大きかったのが、景気の影響を受けやすい法人事業税と法人住民税の法人二税で、前年度より35,283億円(▲9.1%)の大幅な減額となりそうです。

ただし、固定資産税は前年度からほぼ横這いの8兆7,409億円と見込んでいます。

なお、平成22年度の地方財政計画は、地方税収を32兆5,096億円としてさらに減収を見込んでいます。

---

--

## 2. 内閣府が「景気ウォッチャー調査」を発表

---

--

内閣府は7月8日(木)に平成22年6月調査の「景気ウォッチャー調査」の結果を発表しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0708watcher/menu.html>

6月の「街角景気」の現状判断DIは前月比0.2ポイント低下の47.5となり、2ヶ月連続で低下しました。これは「環境対応車への購入補助・減税の効果が続いているものの、薄型テレビの家電エコポイント対象商品の変更による駆け込み需要の反動で家電販売が鈍化していること等」によるものとしています。

また、2～3ヶ月の景気の先行きを判断する6月の先行き判断DIも、前月比0.4ポイント低下の48.3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。

---

--

## 3. 日銀が生活意識に関するアンケート調査結果を発表

---

--

7月7日(水)に日本銀行は「生活意識に関するアンケート調査(平成22年6月調査)」の結果を発表しました。

<http://www.boj.or.jp/type/release/teiki/ishiki/ishiki1007.pdf>

この調査は日銀短観などの統計指標とは異なり、生活者の意識や行動を大まかに聴取する一種の世論調査です。年に4回公表していますが、今回は42回目の調査で全国の20歳以上の個人約4千人を対象に、5月13日から6月8日までの期間にアンケート調査を行ったものです。

景況感につきましては、現在(1年前対比)の景況感D.I.は、「悪くなった」との回答が減少し、「良くなった」との回答が増加したことから▲41.2となり、前回よりも20.8ポイントも改善しました。また、先行き(1年後)についても同様に、景況感D.I.は▲11.2と前回よりも6.7ポイント改善する結果となりました。

このアンケート調査では、先行きの地価動向についても質問をしています。

先行きの地価動向について「下がる」との回答が、前回よりも減少して38.7%。「上がる」との回答が19.8%、「変わらない」との回答が38.7%となりました。

その結果、地価見通しD.I.は、前回の▲26.6から▲18.9となり、7.7ポイント改善する結果となりました。

---

--

#### 4. CBREのオフィスマーケット市況速報が公表される

---

--

7月7日(水)にシービー・リチャードエリス株式会社が2010年6月期のオフィスマーケット市況速報を公表しました。

[http://www.cbre.co.jp/JP/Media\\_Centre/Pages/Release100707.aspx](http://www.cbre.co.jp/JP/Media_Centre/Pages/Release100707.aspx)

2010年6月期における12都市・13エリアの空室率を見ると、9都市10エリアで前期(2010年3月期)から上昇となりました。その結果、全国主要都市平均の空室率は、対前期比0.4ポイント上昇の13.9%となり、依然として厳しい市況が続いています。

東京主要5区の空室率は7.5%で、前期から0.5%の上昇となっています。このうち、Sクラスビルは前期比で0.1%上昇の5.8%。Aクラスビルは横這いの6.1%となっています。この市況の動きについて「一部の企業では業績改善が見られるようになり、中長期的な視点から拡張移転や館内増床を行うテナントが散見される」ようになり、マーケット改善の兆しを見えつつあるとされていますが、「面積の縮小を伴う拠点統合移転も依然として見られる」ことから、大幅な需要拡大には至っていないとしています。

---

--

#### 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14回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その10)」

---

--

前回の(その9)では、「街路の舗装、階段状の街路、水路介在街路、横断歩道橋」について説明しましたが、今回は「接面街路の系統及び連続性」についてご説明いたします。

接面街路の系統及び連続性につきましては、路線価評定における格差要因として採用するのが一般的です。

街路の系統とは、街路の蛇行、急角度による交差等、車両通行上に支障が生ずる程度に応じて減価を定めま

す。街路の系統は、街路の幅員との関連性が高いことから、格差率の査定にあたっては、街路の幅員による増減価を補

完する要因として検討することが望ましいと考えられます。

街路の連続性とは、車両通行における行き止まり、歩行における行き止まり、回転路の有無等を考慮し、さらには、路線の付設方法にも留意することが必要であると考えられます。

とくに居住環境の優れる住宅地区におきましては、第三者にとっては街路系統が劣ると判断される道路や行き止まりの道路が、居住の環境を保持していると判断される場合もあります。

同様に、一方通行の場合には減価となる場合もありますが、居住の環境の保持と安全性の確保の面からは、必ずしも減価とはならないと判断される場合があります。

このように、「接面街路の系統及び連続性」につきましては、とくに他の要因との関連性や地域の実情に即した判断に留意する必要があります。

次回は「港湾加算、水際線」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