

◆JREI固定インフォ No22◆◆=====

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8月4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年度普通交付税の算定結果等が公表される
2. 平成23年度予算の概算要求組み替え基準が閣議決定される
3. 固定資産税評価における土壌汚染地の対応について
4. 住民基本台帳に基づく人口、人口異動及び世帯数が公表される
5. 平成22年度地方財政審議会議事要旨(6月分)が公表される
6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第15回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その11)」

=====

=

-
1. 平成22年度普通交付税の算定結果等が公表される

--- 総務省自治財政局は、7月23日(金)に各地方公共団体に対する普通交付税等の交付額を決定し、「平成22年度普通交付税大綱」について閣議報告をしたことを公表しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/32482.html

総務省は平成22年度の財源不足を補う普通交付税(地方交付税の一種)の各地方自治体への配分額を決定しました。災害発生時などに対応する特別交付税を除いた普通交付税の総額は15兆8,797億円となり、前年度より6.8%増加となっています。そのうち道府県分は5.2%増の8兆4,822億円、市町村分は8.6%増の7兆3,975億円となっています。

また、財政状況が良いため、交付税がなくても財政運営のできる「不交付団体」は、前年度の152の自治体から75の自治体に半減しました。減少するのは3年連続であり、景気悪化による法人関係税の減収などが影響したものとみられます。

この結果、道府県庁所在地の全てが交付団体となり、川崎市以外の政令指定都市の全てが交付団体となりました。

平成22年度に新たに不交付団体となった自治体はなく、都道府県における不交付団体は、昨年と同様に東京都のみといった結果になりました。

--

2. 平成23年度予算の概算要求組み替え基準が閣議決定される

--

7月27日(火)に平成23年度予算の概算要求組み替え基準が閣議決定されました。

<http://www.mof.go.jp/jouhou/syukei/h23/sy220727.htm>

国債の利払い費などを除いた「歳出の大枠」につきまして、6月22日(火)に閣議決定された「財政運営戦略」に基づいて、今年度と同じ約71兆円以下にすることを堅持することとしています。また、国債発行額につきましても、今年度の約44兆円を上回らないように「全力をあげる」としています。

また、各省に対しましては、社会保障関係費などを除く「総予算組み替え対象経費」を「概算要求枠」として、今年度当初予算額から約10%の削減としています。

昨年度と今年度の概算要求基準の公共事業費の削減はいずれも3%でしたが、この影響により、国交省の平成22年地価公示も地点数が、約1.5%(423地点)削減されました。

来年度予算の概算要求基準10%削減は、平成24年地価公示の地点数に大きな影響を与えそうです。

--

3. 固定資産税評価における土壤汚染地の対応について

--

島根県浜田市の旧浜田医療センター跡地から、土壤汚染対策法の指定基準を上回るヒ素が検出されたことを、浜田市は7月26日(月)に市議会全員協議会で報告をしました。

<http://www.chugoku-np.co.jp/News/Tn201007270077.html>

この土壤汚染は、直ちに健康へ影響を与えるものではありませんが、最大で基準値の4.7倍のヒ素が検出されました。

ヒ素は盛り土部分から検出されており、また、通常の医療ではヒ素を使用しないことから、病院事業で出たものではないものとみられています。

土壤汚染につきましては、(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」で、平成16年度に「土壤汚染対策法と不動産鑑定評価上の考え方について」と平成17年度に「土壤汚染対策法と固定資産税評価について」として2年間にわたって研究テーマとして取り上げています。

この調査研究が固定資産税評価における土壤汚染地の取り扱いの基本となっています。

http://www.recpas.or.jp/jigyo/f_jigyo_1.html

しかし、その後、平成22年4月に土壤汚染対策法の一部が以下のとおりに改正され、施行されました。

- ・土壤の汚染の状況の把握のための制度の拡充
- ・規制対象区域の分類等による講ずべき措置の明確化
- ・搬出土壤の適正処理の確保

また、土壤汚染対策法の一部改正に伴って、平成22年3月に「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」における土壤汚染の取り扱いが一部改正されています。

このように、土壤汚染地をとりまく環境が変化していますので、固定資産税評価におきましても標準宅地の選定等、土壤汚染地に対する対応に注意する必要があります。

4. 住民基本台帳に基づく人口、人口異動及び世帯数が公表される

総務省は、7月31日(土)に平成22年3月31日現在の住民基本台帳に基づく人口、人口異動及び世帯数を公表しました。

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01gyosei02_01000001.html

平成22年3月31日現在の全国の総人口は、1億2,705万7,860人であり、3年ぶりに減少しました。

都道府県別では、人口の増加数は東京都が6万1,654人と最も多く、人口増加率では沖縄県の0.60%が最も大きい結果となりました。

総人口に占める3大都市圏(東京圏、名古屋圏及び関西圏)の人口が過去最高の50.51%となり、全国の人口の半数を上回る結果となりました。

また、世帯数は、調査開始(昭和43年)以来、毎年増加する傾向にありますが、1世帯あたりの平均構成人員は2.38人と調査開始以来、毎年減少する傾向にあります。

--

5. 平成22年度地方財政審議会議事要旨(6月分)が公表される

--

総務省は、8月2日(月)に平成22年度地方財政審議会議事要旨の6月分を公表しました。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/chizai/singi.html

固定資産税に関する議事としましては、6月25日(金)に次の2つの議事が行われています。

(1)地方税法第389条第1項第1号及び第2号の償却資産を指定する件の一部改正について

(2)総務大臣配分資産に係る平成18年度分から平成22年度分までの固定資産税の課税標準となるべき価格等の
決定及び修正について

以上の2件につきまして、自治税務局固定資産税課の谷口課長補佐が説明をし、審議のうえ了承されました。

--

6. 固定資産税評価における不動産鑑定評価の活用(連載)

第15回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その11)」

--

前回の(その10)では、「接面街路の系統及び連続性」について説明しましたが、今回は「港湾加算、水際線」についてご説明いたします。

港湾加算、水際線は、臨海型工業地に係る要因であり、水際線(シーバース)を含む画地について、増価要因として補正する場合があります。

ただし、時代の流れとともに海運以外の交通手段が発達し、公共埠頭が整備されたことや浚渫費用が嵩むこと等の理由から、格差率の考え方が変わる傾向になっています。

以前では、水際線の有無の格差率は、10%前後の格差が認められることもありました。しかし、最近では、原材料を船舶から直接搬入する必要がある工場とそうではない工場とに分かれ、業種によって水際線の有無に対する効用が異なる傾向にあります。

そのため、固定資産税評価におきましては、水際線を含むということだけで一律に増価とはならないこと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