

◆JREI固定インフォ No24◆◆=====

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9月1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1回家屋に関する調査研究委員会が開催される
2. 「東京の土地2009(土地関係資料集)」が公表される
3. 国交省の「地価LOOKレポート」が発表される
4. 平成23年度税制改正要望が公表される
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17回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その13)」

=====

=

-
1. 第1回家屋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「家屋に関する調査研究委員会」の第1回会議が8月18日(水)に開催されました。

この通称「家屋研」の今年度の研究テーマは、昨年度に引き続き、木造家屋の評価に㎡単価方式を採用すること等についての検討を行うことが決まりました。

http://www.recpas.or.jp/jigyoo/f_jigyoo.html

第1回目の会議では、議題として、委員長と副委員長の指名と平成22年度検討事項等についての検討が行われました。

平成22年度検討事項等では、具体的には、平成21年度研究結果の概要の説明と平成22年度研究の目的と概要の説明、そして検討課題についての議論が行われました。

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の平井主幹が委員として参加しております。

第2回会議では、クラス分け分析結果の報告が行われる予定です。

--

2. 「東京の土地2009(土地関係資料集)」が公表される

--

東京都は、8月23日(月)に「東京の土地2009(土地関係資料集)」を公表しました。

<http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2010/08/60k8n200.htm>

「東京の土地2009(土地関係資料集)」は、東京の土地に関する価格の推移や利用状況をはじめ、土地に関する各種の最新情報を掲載しており、昭和50年以来毎年発行を続け、今回で36回目の公表になります。

今年の主な特徴は、以下のとおりです

(1)地価動向

東京都全域の平均では、住宅地、商業地、準工業地、工業地などすべての用途で、前年より下落した。

(2)土地取引の動向

平成21年中の土地取引は、前年に対して、件数で1.3%減、面積で4.4%減となった。このうち、法人の取引は、件数で13.8%減、面積で24.8%減となった。

(3)事務所床面積の動向

23区事務所床面積(銀行を含む)は、8,959万平方メートルとなり、前年よりもさらに70万平方メートル増加した。また、23区事務所着工床面積は287万平方メートルで、前年よりも113万平方メートル、約65%増加した。この着工面積は、平成4年以来の多さである。

(4)建築物の築後年数

23区全体の住宅・アパートの平均築後年数は、22.6年、住宅・アパート以外の建物の平均築後年数は、24.0年、建物全体の平均築後年数は23.0年であった。

--

3. 国交省の「地価LOOKレポート」が発表される

--

国土交通省は、8月24日(火)に平成22年第2四半期(平成22年4月1日～平成22年7月1日)主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)を発表しました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000047.html

主要都市の高度利用地地価動向報告は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的とするものです。弊所が調査機関として国交省より受託しており、全国135人の不動産鑑定士が対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集し、さらに不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行うものであります。

今回の報告としましては、前回調査に引き続き、調査した150地区のうち大半の105地区(70.0%)で依然として下落している傾向にあります。前回調査でみられた、「6%以上の下落」地区がなくなり、横ばいの地区が増えています。国交省では「総じて下落の鈍化傾向が見られた」と判断しています。

とくに住宅系の地区では、42地区のうち24地区(57%)で上昇または横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となりました。

今回のこのような地価の動向の背景には「持ち直してきているものの依然として厳しい状況にある景気の下で、全体としては不動産市況の停滞が続いている一方、住宅系地区において、マンションの在庫調整の進展、マンション価格の調整による値頃感の高まり、税制等の住宅関連施策の効果が見られる」と判断しています。

なお、上昇した地区は、前回同様に佃・月島の住宅地(東京都区部)が「3%以上6%未満の上昇」となり、武蔵小杉の商業地(川崎市)と新百合ヶ丘の住宅地(川崎市)そして博多駅周辺の商業地(福岡市)の3地区が「0%超3%未満の上昇」となりました。上昇地区は、以上のとおりに全国で4地区ありますが、その背景には、マンションの在庫調整の進展、値頃感や税制等の住宅関連施策の効果や新たな鉄道路線開通による利便性の向上またはその期待によるものとされています。

--

4. 平成23年度税制改正要望が公表される

--

国交省は、8月27日(金)に「平成23年度国土交通省関係税制改正要望(主要事項)」をホームページ上で公表しました。

http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001063.html

税制改正要望は、Ⅰ.成長戦略促進税制、Ⅱ.地球温暖化対策・環境関連税制、Ⅲ.安全・安心・セーフティネット関連税制、Ⅳ.検討事項要望の4つの項目で構成されています。

とくに、「Ⅲ.安全・安心・セーフティネット関連税制」の「3.住まいの質の向上」では、次の2つがあげられています。

- (1)住宅のリフォーム工事(バリアフリー・省エネ)をした場合の税額控除の延長、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長
- (2)サービス付き高齢者住宅(仮称)供給促進税制の拡充等、バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置の延長

また、「Ⅳ.検討事項要望」の「2.土地に関する登録免許税・相続税のあり方の検討」では、次の2つがあげられています。

- (1)経済情勢等を見極めつつ、土地の所有権移転等に係る登録免許税の据え置き等の軽減を検討
- (2)相続税の課税強化が行われた場合には、良好な居住環境及び居住の安定の確保のための土地に係る相続税の軽減を検討

また、経産省は、8月30日(月)に「平成23年度税制改正に関する経済産業省要望」をホームページ上で公表しました。

<http://www.meti.go.jp/main/yosangaisan/2011/doc04-2.pdf>

経産省の平成23年度税制改正に関する視点としましては次の3点です。

- (1)経済成長及び雇用確保を実現するための産業競争力の強化
- (2)成長の原動力たるグリーン・イノベーションの推進
- (3)地域の経済・雇用を支える中小企業の活性化

固定資産税に関しましては、(2)の成長の原動力たるグリーン・イノベーションの推進のなかで「税制のグリーン化」としまして、「再生可能エネルギーに係る課税標準の特例措置」があげられています。これまでは対象設備を太

陽光発電設備としていましたが、再生可能エネルギー利用設備にも拡充するといった内容です。

また、(3)地域の経済・雇用を支える中小企業の活性化のなかで「中小企業の集積の再生」としまして、産業集積の再生に向けた市町村向け高度化融資の創設に伴う税制措置を整備するとしています。

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17回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その13)」

前回の(その12)では、「騒音」について説明しましたが、今回は「嫌悪施設、いみ施設、悪臭」についてご説明いたします。

(1)嫌悪施設

嫌悪施設として、採用されることが多い施設は、清掃工場、ガスタンク、変電所、鉄塔等があります。見方や感じ方によっては、危険施設としても位置づけられる場合もあります。

路線価評定用として採用される場合が多いのですが、本来は画地対応として評価するのが望ましいと考えられます。

(2)いみ施設

いみ施設につきましては、その選定の基準に難しさがあります。

例えば、「墓地」について、規模、立地、管理状態等によって、捉え方が異なります。村落共有墓地に比べて、公園墓地は景観として優れる場合があります。有名な例としましては、東京都立の青山霊園は、周囲の高層マンションからの景観を保持しているといわれています。一方で、郊外の分譲住宅地域に隣接する村落共有墓地や個人墓地は、分譲住宅地域に転入しようとする住民にとっては、いみ施設となってしまう場合が多いです。

このほか、何をもちいていみ施設とするのかについては、慎重に選択する必要があります。

(3)悪臭

悪臭につきましては、悪臭防止法(昭和46年6月1日法律第91号、平成18年6月2日改正)により、特定悪臭物質の濃度による規制と嗅覚測定法による臭気指数の規制が導入されました。

また、悪臭の基準ではありませんが、水質につきましては、河川はBOD(生物化学的酸素要求量)、湖沼等はCOD(化学的酸素要求量)で測定します。

補正につきましては、その発生源によって、状況類似区分で対応できる場合と路線価評定で対応できる場合に

それぞれ分かります。画地対応で評価する場合は少ないものと思われます。

今回は「高圧線下地」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