

◆JREI固定インフォ No25◆◆=====

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15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. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表
2. MAJOR7が「住んでみたい街アンケート」の結果を発表
3. 税制調査会専門家委員会第1回国際課税小委員会が開催される
4. 最近の弊所の動き
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18回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その14)」

=====

=

-
1. 内閣府が「景気動向指数」と「景気ウォッチャー調査」を発表

--

内閣府は、9月7日(火)に平成22年7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>

一致指数は101.8となり、前月と比較して0.5ポイントの上昇となりました。これは、2ヶ月連続の上昇となります。また、先行指数につきましては、前月比0.8ポイント下降の98.2となり、2ヶ月ぶりの下降となりました。

内閣府では10ヶ月連続で「改善を示している」と景気の基調判断をしています。

一方で内閣府は、9月8日(水)に平成22年8月調査の「景気ウォッチャー調査」の結果も発表しました。

<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2010/0908watcher/menu.html>

こちらの「街角景気」の8月の全国の現状判断DIは、前月比4.7ポイント下落の45.1となり、2ヶ月ぶりに悪化しました。これは「記録的な猛暑の影響により、飲料やエアコン等の夏物商品の販売は好調であるものの、商店街を中心として、客足の減少や秋物衣料の不振がみられたこと等」により低下したとしています。

また、2～3ヶ月先の景気の先行きを判断する8月の先行き判断DIも、前月比6.6ポイント下落の40.0となり、4ヶ月ぶりに悪化しました。

このような調査結果から、内閣府では基調判断を「景気は、引き続き厳しい中で、持ち直しの動きがこのところ緩やかになっている」と前月よりも下方修正しています。

これは、平成21年11月のドバイ・ショック以降9ヶ月ぶりの下方修正となります。

--

2. MAJOR7が「住んでみたい街アンケート」の結果を発表

--

新築マンションポータルサイトのMAJOR7(メジャーセブン=住友不動産・大京・東急不動産・東京建物・藤和不動産・野村不動産・三井不動産レジデンシャル・三菱地所の8社)は、「第13回住んでみたい街アンケート(首都圏/関西圏)2010年」の結果を9月6日(月)に発表しました。

<http://www.major7.net/contents/trendlabo/research/vol013/>

このアンケートは、MAJOR7を運営する参加8社の新築マンション情報のインターネット会員約36万人および、MAJOR7サイト上でのアンケート回答者のうち、現在の住所地が首都圏・関西圏の回答者を対象として、2010年6月7日(月)から7月4日(日)まで実施し、首都圏では4,501人、関西圏では851人の有効回答数を集計・分析したものです。

首都圏では、住んでみたい街のトップ3が、3年連続で「吉祥寺」「自由が丘」「横浜」となりました。これは、交通利便性、生活利便性、商業施設の充実が共通の理由としてあげられています。

また、昨年に比べて「神楽坂」「麻布十番」「武蔵小杉」が大きくランクアップし、「今後発展して更に暮らしやすそうだと思う街」としましては、「東京スカイツリーの建設が進む押上、墨田周辺エリア」がトップとなりました。

また、関西圏では、住んでみたい街のトップ3が「芦屋」「西宮」「神戸」となりました。「芦屋」は2005年の調査開始以来6年連続のトップとなりました。トップ3の住んでみたい理由としましては、交通利便性、街並みの良さがあげられています。

また、昨年に比べて「千里中央」「茨木」が商業施設の充実を理由に大きくランクアップしました。「今後発展して更に暮らしやすそうだと思う街」としましては、「西宮ガーデンズのある西宮北口駅周辺エリア」と「百貨店や構想マンションの建設が進む大阪・梅田エリア」が2大人気となりました。

--

3. 税制調査会専門家委員会第1回国際課税小委員会が開催される

9月6日(月)に税制調査会専門家委員会の第1回国際課税小委員会が開催されました。

<http://www.cao.go.jp/zei-cho/senmon/senkoku1kai.html>

税制調査会の下に設置する専門家委員会は、税制調査会が直面する改革課題について論点整理を進めるために、基礎問題検討小委員会と納税環境整備小委員会の2つの小委員会の他に国際課税小委員会を設置しています。

国際課税小委員会は、国際課税の分野に関する諸課題(国際連帯税を含む)に係る理論的・学術的な側面などについて検討を行う小委員会です。

第1回納税環境整備小委員会では、小委員会の基本的運営等について議論され、金子 宏東京大学名誉教授のプレゼンテーションが行われました。

--

4. 最近の弊所の動き

--

(1)全国オフィスビル調査結果(2009年末時点)を公表

弊所は2009年末時点の「全国オフィスビル調査結果」を9月9日(木)にホームページ上で公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=101>

この調査は、全国主要都心のオフィスビルを対象(三大都市は延床面積5,000㎡以上、主要都市は延床面積3,000㎡以上)に、棟数や延床面積、建築年等を把握するためのもので、オフィスビル市場の基礎データを作成する調査です。

調査の結果としましては、2009年末時点の調査対象の全都市におけるオフィスビルストックは、8,814万㎡(5,555棟)となり、このうち2009年の新築が206万㎡(92棟)と総ストックの約2%を占めています。また、2009年には、総ストックの約1%にあたる87万㎡(64棟)が取り壊しとなっています。さらに、今後の供給は、2001年以降3年連続して200万㎡を超える計画があり、特に2012年は286万㎡と2003年(377万㎡)以来の水準が見込まれています。

(2)東京・大阪のオフィス賃料予測(2010～2020年)を公表

弊所と三鬼商事株式会社で組織する「オフィス市場動向研究会」は「東京・大阪のオフィス賃料予測」の分析結果を9月9日(木)に弊所のホームページ上で公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=102>

この調査は、東京ビジネス地区(都心5区)の大・中型ビルにおける2009年までの成約事例データと大阪ビジネス地区(主要6区)の大・中型ビルの成約事例データを基に、今後10年間(2010～2020年)の賃料及び空室率の動向を予測するものです。

調査の結果としましては、東京ビジネス地区は、短期予測(2010～2011年)としまして、賃料は2010年が▲12.5%、2011年が▲3.2%と下落し、空室率は8%台が続くと予測しています。中期予測(2012～2014年)としまして、経済はある程度回復し、賃料は上昇に転じると予測しています。長期予測(2015～2020年)としましては、経済成長率の予測が年率1.5%前後と低いことから、賃料も年率2%前後の上昇にとどまると予測しています。

大阪ビジネス地区は、短期予測としまして、2010年の新規供給が過去最高となり、空室率は2011年に11.7%まで上昇すると予測しています。中期予測としまして、賃料は2013年まで下落が続き、空室率は2014年まで11.5%前後で高止まると予測しています。その後空室率がゆっくりと改善して、長期予測としまして、賃料も年率2%前後の上昇にとどまると予測しています。

(3) 住宅マーケットインデックス2010年上期の調査結果を公表

弊所は、2010年上期の「住宅マーケットインデックス(2010年上期版 1～6月期)」を9月13日(月)にホームページ上で公表しました。

<http://www.reinet.or.jp/news/detail.cgi?id=103>

住宅マーケットインデックスは、アットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーションの提供による東京23区のマンション事例データを元に、賃貸及び分譲マンションの賃料・価格・平均利回りについて、新築・中古別、大型・標準・小型の各タイプ別に半期毎に調査・集計をしたものです。当研究所は2001年から発表を開始し、今回で19回目の発表となります。

調査結果としましては、都心5区のマンション価格は、新築・中古ともにおおむね上昇傾向が継続し、大型タイプの上昇が顕著という結果になりました。

また、東京23区のマンション価格は、新築・中古ともに全てのタイプで上昇しています。

都心5区のマンションの賃料は、下落傾向は続いています。また、全てのタイプで下落幅が縮小した結果となりました。また、東京23区におきましてもほぼ同様の結果となりました。

ぜひ、ご覧ください。

--

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18回 「所要の補正と鑑定評価における個別的要因(その14)」

--

前回の(その13)では、「嫌悪施設、いみ施設」について説明しましたが、今回は「高圧線下地」についてご説明いたします。

高圧線下地は、嫌悪施設としてだけでなく、高圧線の使用電圧によって建築に制約が生ずることから、制約の程度及び電線の音等の違和感による減価の補正を行うものです。

なお、土地の固定資産税評価は、固定資産評価基準第1章第1節三で「地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする」と規定されていますので、高圧線下地における地役権の設定による減価は考慮外となります。

高圧線下地は、電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年3月27日通商産業省令第52号)により、特別高圧としている7千ボルトを超えると建物の建築に制限が加わり、3万5千ボルトを超えると工作物や植物に制限が加わります。

さらに、使用電圧が17万ボルト以上の線下地及びその付近は建物敷地としての利用が禁止されていることから、高圧線下地の割合と制限の程度に着目して補正するか、全体地と線下地の関係によっては、高圧線下地が建物敷地として使用できないことによる不整形地補正を加えて補正することが必要な場合もあります。

実際の「高圧線下地」についての所要の補正の実施状況としましては、固定資産税務研究会編の「固定資産評価基準解説(土地編)」の「平成21年度評価替え(土地)」に係る補正の実施状況及び下落修正に関する調査について「P.274の調査結果をまとめた表」によりますと、全国で634の自治体の実施をしており、そのうちの約42%の自治体ががけ地補正率表を準用し、約23%の自治体ががけ地補正の簡略化を採用していることがわかります。

不動産鑑定評価では、高圧線下地の鑑定評価にあたっては、使用電圧、送電線の高さ、契約内容等について精査し、減価となる土地の範囲を判断したうえで、対象地の最有効使用を考慮して減価率を決定します。

固定資産評価においても、高圧線下地の面積等が把握できる場合には、課税の目的に基づく、用途や最有効使用を反映させた高圧線下補正率を採用することが望ましいと考えられます。

次回は「埋蔵文化財」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