

JREI固定インフォ 号外◆◆＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

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3月25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。

-
総務省より標準宅地の鑑定評価書の参考様式等が発文される

-
総務省資産評価室土地第一係長は、3月25日(木)に「平成24年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式等の送付について」の事務連絡を、各都道府縣市町村税担当課税制担当係長と東京都固定資産評価課土地係長宛に発文しました。

事務連絡の内容としましては、「不動産鑑定評価基準の改正等を反映するとともに、従来用いてきた各種様式を再整理し、平成24年度評価替え用に作成することにより、市町村のより適正な評価事務を確保するとともに、固定資産税土地評価に対する納税者等の信頼を一層高めようとする」ことを目的に、宅地の鑑定評価書の参考様式を改正したというものであります。

その様式改正に伴い、今回から「価格算定補足資料」が新設され、以下の4つの資料の様式を併せて改正されました。

- (1)鑑定評価書点検等要領 (2)価格算定補足資料 (3)鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)
- (4)地価公示(公示地)の補正率一覧表、地価調査(基準地)の時点修正率・補正率一覧表

今回の鑑定評価書の改正は、現行の宅地鑑定評価書の参考様式(「平成12年度評価替えに係る宅地鑑定評価書の参考様式の送付について」(平成10年3月10日 土地第一係長事務連絡))を発文してから10年以上が経過し、その間に不動産鑑定評価基準の改正や地価公示の鑑定評価書の様式の改正が行われていることから、固定資産税評価に用いる宅地鑑定評価書についても改正を行ったということだそうです。

鑑定評価書の様式の主たる改正点は、次のとおりです。

- (1)書式をA4版横型式からA4版縦型式に変更
- (2)評価書全体の項目立ての変更

現行 (1)基本的事項及び鑑定評価額等 (2)標準宅地価格評価の内訳(その1)

(3)標準宅地価格評価の内訳(その2)

改定 I.基本的事項及び鑑定評価額等 II.鑑定評価額決定の理由の要旨(その1)

III.鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

(3)様式1の「鑑定評価の依頼目的」の表現を変更

(4)様式1の「鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類の関係」の表現を変更

(5)様式1の「利害関係と縁故関係の有無」の欄を「関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等」に変更

(6)様式2に「1. 標準価格の査定」、様式3に「2. 鑑定評価額の決定」の項目を新設

(7)様式2の収益還元法を直接法のみとし、間接法を削除

(8)様式3に「市場の特性」の欄を付加

(9)様式3の「個性率の内訳」の表現を「個別的要因の格差率の内訳」に変更

(10)様式4の項目を「1. 近隣地域の状況(標準価格の査定根拠)」と「2. 評価対象地(対象標準宅地)の状況」に変更

(11)様式4の「交通・接近条件」の距離を、直線距離による測定か道路距離による測定かを明記

(12)様式4の「地域の種別」を修正

また、補足説明資料を新設し、様式3の公示(基準)価格を規(比)準とした価格の標準化補正や地域要因の比較の内訳を詳細に記載することができるようになり、様式2の取引事例比較法の事例の状況の説明と標準化補正や地域要因の比較の内訳を詳細に記載できるようになっています。

さらに、様式2の収益還元法の想定建物の説明、総収益や総費用等の内訳を詳細に記載するようになっていますが、これは地価公示の鑑定評価書の様式に準じています。

なお、「補足説明資料」の取り扱いにつきましては、事務連絡のなかで「評価事務上必要と判断する場合に不動産鑑定士等から鑑定評価書の補足資料として徴するなど、各市町村の実情や評価事務体制等を十分勘案しつつ運用すべきである」と位置づけられています。

「鑑定評価価格一覧表(メモ価格用)」につきましては、事務連絡のなかで「地価公示価格等との均衡及び固定資産税における面的な均衡に十分留意する必要がある」との理由から、「価格形成要因に関する記載事項を充実する改正を行った」とされています。

鑑定評価書の参考様式等の改正について、ご質問等がありましたら、お気軽に弊所にお尋ねくださいますようお願い申し上げます。

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