

家屋評価事務取扱要領作成のご提案

(本業務の必要性：説明責任の確保)

固定資産税評価は、地方税法に定める固定資産評価基準に基づき、適正な時価を定めることとされています。

この固定資産税は地方税に属するため、その評価、及び賦課課税は市町村が実施し、価格の決定は地方自治体の首長がおこなうことになります。

その結果、市町村に課税評価に関する説明責任が発生することは言うまでもありません。

(家屋評価の問題点)

また、固定資産税評価基準では、適正な時価の算定にあたり標準的な部材、標準評点数、補正係数等を定義していますが、必ずしもすべての資材・部材を網羅しているものではなく、地域的偏在性もあることも事実です。さらに同一市町村内においても担当者毎のスキルによる恣意性を完全に排除することが困難であることから、同一目線での評価が可能となるように一定のルールを定めることが重要となります。そのため、固定資産評価基準に基づく市町村毎の家屋評価事務取扱要領を作成することが重要となります。

(評価要領が必要とされる社会的背景)

他方、昨今の裁判判例、マスコミ報道の結果、課税評価に対する納税者意識が高まりつつあり、近年では大手税理士法人、コンサルティング、法律事務所など多岐にわたるいわゆる「減税コンサル」による審査申出、裁判等が見られるようになりました。

このような状況の中、市町村においても、納税者からの説明責任に耐えうる評価要領、根拠資料の整備は急務の課題であると言え、固定資産評価基準解説、実務マニュアルだけでなく、市町村独自の評価要領の整備・拡充が進んでいます。

(効果：適正評価の確立)

家屋評価事務取扱要領を整備することで、納税者に対する説明責任を確保することは言うまでもありませんが、その副次的効果として、以下の諸点が挙げられます。

見直し・導入のメリット

① 現状評価の把握

→ 現行評価の問題点・課題が明確化します。

② 評価要領を作成しつつ、問題点の改善方法、改善計画を作成

→ 打ち合わせを通じて解消することで、適正評価の確保につながります。

③ まずは木造編の作成、次に非木造編を整備することで、無理のない評価要領の作成を実施

→ 市町村で評価する機会が多い木造編について、まず整備をおこない、次に非木造編について整備します。
→ 非木造についても、審査申出等がなされた場合は市町村に説明責任が発生することから、整備が必要です。

(特に、大規模商業施設、ゴルフ場のクラブハウスなどは注意が必要！)

④ 評価要領を作成することで、あわせて内部の引き継ぎ資料を整備することも可能

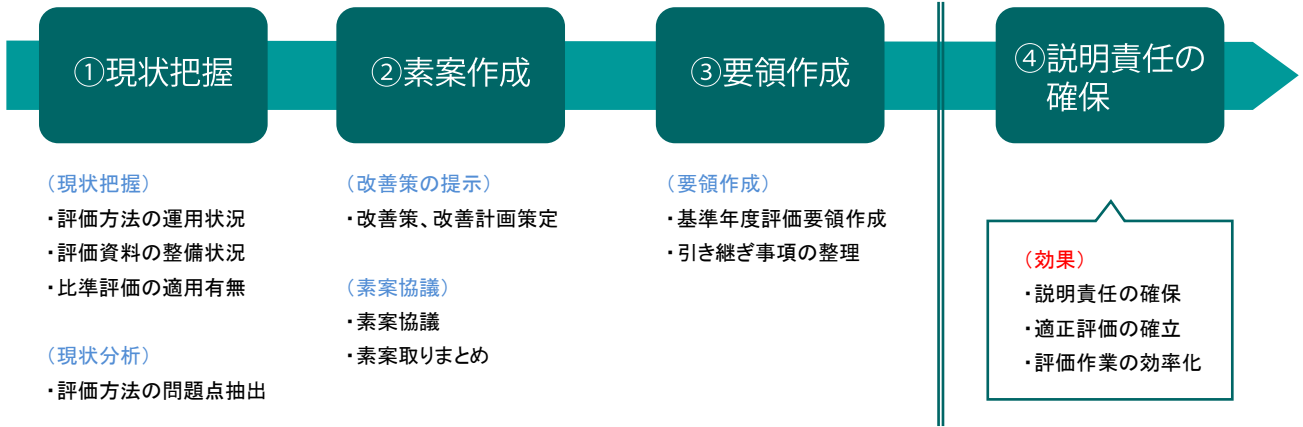
→ 外部公開用の評価要領のみならず、評価基準の見直し、根拠資料などの整理など、担当者間の引き継ぎ資料を取りまとめ「内部用」評価作業マニュアルを合わせて作成することも可能です。

⑤ 評価替え毎に評価要領を見直すことで、評価精度の向上を図ることが可能

→ 前回評価替えの課題を解消することで、評価精度のスパイラルアップを図ることができる。

(業務項目)

「本業務の流れ」と効果



※ 評価替え毎に見直すことで評価精度の更なるレベルアップが図れます。

家屋評価事務取扱要領作成業務 (成果品)

(導入例)

今回評価替え・・・評価要領(木造編)の整備

次回評価替え・・・評価要領(木造編)の更新

+ (非木造編)の整備

(当社の特徴)

当社は、建築エンジニアリング部、補償部を有しており、建物評価に精通した多数の一級建築士、不動産鑑定士、建築積算士、補償業務管理士等が在籍しています。



(当社のご紹介)

| 当社の主なサービス |
|--|
| ・固定資産評価・固定資産評価関連業務(路線価付設等及び評価替え業務) |
| ・補償コンサルタント(用地取得時の補償 固定資産評価補助関連業務(家屋評価・償却資産)) |
| ・不動産鑑定評価(一般鑑定評価、公的鑑定評価、不動産コンサルティング) |
| ・不動産鑑定評価(証券化評価)(REITやプライベートファンドに関する不動産鑑定評価) |
| ・建築エンジニアリングサービス(建物状況調査や各種リスク評価) |

| 主な有資格者 (平成26年3月末時点) | | | |
|---------------------|------|---------|------|
| 不動産鑑定士 | 100名 | 補償業務管理士 | 21名 |
| 一級建築士 | 9名 | 二級建築士 | 7名 |
| 測量士・土地家屋調査士・建築積算士 他 | | 社員数 | 200名 |

| 会社概要 |
|---|
| 大和不動産鑑定株式会社 |
| (DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD. 1966年(昭和41年)3月23日 設立) |
| 本社 〒540-0012 大阪市西区西本町1丁目4番1号(オリックス本町ビル11F) |
| (東京本社 東北支社 名古屋支社 奈良支社 京都支社 北九州支社 九州支社) |

| 所属団体 |
|----------------------------|
| 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 |
| 一般財団法人 資産評価システム研究センター |
| NPO法人 日本不動産カウンセラー協会 |
| 一般社団法人 不動産証券化協会 |
| 公益社団法人 ロングライフビル推進協会(BELCA) |
| 一般社団法人 全日本土地画整理士会 |
| 公益社団法人 全国市街地再開発協会 |
| 一般財団法人 日本補償コンサルタント協会 他 |

その他、詳しくはホームページ <http://www.daiwakantei.co.jp/index.html> まで



DAIWA REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.
大和不動産鑑定株式會社



IS 98274 / ISO 27001:2005