

第3回平成29年度
固定資産評価実務者勉強会



寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第5部】
「土地評価地域精通者の活用について」

講師：不動産鑑定士 大羽昌広
(株式会社寿資産評価 代表取締役社長)

内容

1. 固定資産土地評価替え業務の実情
2. 土地評価地域精通者の紹介
3. 地域に所在する不動産鑑定業者の活用

1. 固定資産土地評価替え業務の実情

図面作成や専用のソフトウェアを必要とするなど業務委託規模が大きい。



全国規模の航測会社や名古屋市に拠点を置く鑑定会社等が業務主体となる。



- ・ 地域性を重視した業者選定が行われていない。
- ・ 委託先担当者の個性が様々であり、また、不動産鑑定士等の土地評価の専門家であるとは限らず、コンサル能力に不安がある場合もある。
- ・ 地域の地価事情を反映した評価が行われているか不安。
- ・ 市町村の担当者と委託先業者の双方が異動してしまうと、過去の評価の経緯が分からなくなってしまう。

1. 固定資産評価替え業務の実情

しかし、不動産（土地）は地域性を有しているため、固定資産土地評価替え業務にあたっては地域の地価事情を反映した評価が不可欠です。

また、近年は課税に対する納税者の意識が非常に高く、路線価算定に留まらず地目認定・画地認定・市町村長「所要の補正」にまで踏み込んだ説明を求められることが多くあります。

よって評価に関する説明責任を果たすには、地域の地価事情や土地評価に関する専門的な知識を必要とします。つまり、以前よりまして自治体が固定資産土地評価を行う上で「地域性」及び「専門性」が求められているといえます。

2. 土地評価地域精通者の紹介

(1) 愛知県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定業者

(本社のみ・個人業者を含む)

- ・名古屋市外・・・40業者
- ・名古屋市内・・・100業者
- ・地価公示分科会

愛知県内を地域単位で、11分科会に区分している。

所属する鑑定業者の所在地や鑑定士の住所地が位置する分科会に配属される場合が多い。

愛知県不動産鑑定士協会に所属する不動産鑑定士のほとんどは分科会に所属し、公的な評価を行っている。

愛知県不動産鑑定士協会所属鑑定業者数
(本社のみ・個人業者を含む)



名古屋市外40業者
名古屋市内100業者
—— 分科会の括り

2. 土地評価地域精通者の紹介

(2) 地域に所在する不動産鑑定業者の仕事内容

概ね、地域内の以下の仕事を行っています。

- ・ 公的評価（地価公示、地価調査、標準宅地、国税鑑定、国税精通者等）
- ・ 近隣市町村から発注される鑑定評価（用地取得・公有不動産の公売・差押不動産の公売など）
- ・ 民間から発注される鑑定評価（相続・売買・賃貸・交換）
- ・ 競売不動産の評価
- ・ 調停委員の仕事（民事・家事）

これらの仕事を行うために、日々、地域内の取引事例や地価動向を調査しており、地域内の土地評価の専門家として、最も精通しているといえます。

3. 地域に所在する不動産鑑定業者の活用

(1) 固定資産土地評価替え業務のサポート

評価替え業務における以下の作業について、地域精通者の視点での支援を依頼することが考えられます。分離発注又は、セカンドオピニオンの立場での依頼が考えられます。

- ①用途地区・状況類似地区・標準宅地などの検証
- ②路線価比準表の検証
- ②路線価調整作業の検証
- ③市町村長「所要の補正」についての相談
- ④田・畑価格等調査表の作成
- ⑤地域地価動向説明会や課内勉強会の実施・支援

他市の事例 「土地評価替え地域精通者意見業務」

上記作業のいくつかをまとめて、評価替え最終年度に行う。

3. 地域に所在する不動産鑑定業者の活用

(2) 土地現況調査の同行業務

土地実地調査時における現況調査にあたり、以下のような判断に迷う場合の現地調査同行支援を依頼することが考えられます。

- ①事務取扱要領に例示のない特殊な土地で、地目認定や画地認定に関して、判断に窮することがある。
- ②実地調査を行う担当者によって、判断基準に差異がある。
- ③市町村長「所要の補正」を行うべきか悩む。
- ④無道路地の判断が難しい。

他市の実例 「土地現況調査同行等業務」

現況調査同行、裁判例・根拠資料等調査、課内研修支援をまとめて、毎年度に行う。

3. 地域に所在する不動産鑑定業者の活用

(3) 地域に所在する不動産鑑定業者を活用するメリット

- ①固定資産土地評価替え業務に、地域の特性を反映することが可能となる。
例. 用途地区・状況類似区分、路線価調整作業、所要の補正の適用方法等
- ②相続税路線価などの他の公的評価の価格との整合性が図れる。
- ③地域の実勢価格と路線価との乖離を把握した上で評価に臨むことができる。
- ④課内の判断基準の統一化が図れる。
例. 課内勉強会の支援など
- ⑤市町村の担当者と委託先業者の双方が異動しても、安心感がある。
- ⑥地元にある優位性を活かした、迅速な対応・安心感。

是非、地域に所在する不動産鑑定業者を活用して下さい！！

THE END

ご清聴ありがとうございました。