

コトブキ評価情報

第6号 (2016/9/1)

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
 Tel.0566-45-6118 Fax.0566-45-6119 URL.<http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
【不動産鑑定士の視点】評価員会議にて提供する資料について（忘れられがちなもの）	固定資産評価

平成30年度評価替えに係る標準宅地の鑑定評価に際して、初回の市町村別評価員会議を既に実施した市町村もあれば、これから実施する市町村も数多くあると思われま

す。初回の評価員会議といえば、顔合わせ、評価に当たっての留意事項の相互確認のほか、評価に際して必要な『資料の提供』といったことが会議の主な目的とな

ってきます。この中でも、各市町の担当者様におきましては、評価員たる不動産鑑定士へ提供する資料について、提供物やその準備等で大変な苦慮をされたものと思われま

す。提供する資料の代表例としては、以下のものが挙げられます。

≪提供資料一覧(例)≫

- 標準宅地一覧表
- 主要な街路要因一覧表（幅員、距離計測結果）
- 市町村採用の所要の補正一覧
- 線引前宅地か否かに関する資料
- 都市計画図
- 用途地区・状況類似地域区分図
- 公図写し（画地の括りを表示）
- 道路認定図
- 区画整理関連図面 ほか

例にも挙げたように、「市町村採用の所要補正の一覧」などは、不動産鑑定士へ忘れずに提供されるケースが多いと感じます。

これは、路線価付設の基礎となる標準価格の算定に際して、所要の補正に該当する減価要因を反映させてしまうと、評価に当たり、ダブルで減価することになってしまうため、市町村側においても、この点には特に注意されていることに起因するものと考えられます。

また、不動産鑑定士側も鑑定評価額の算定のための個性率部分、つまり、「所要の補正部分」に関しては、詳細な情報提供をしてほしい旨の要請をすることが多いと感じます。

このような中、**情報提供されず**、また、**情報提供してほしいという要望もされず**に、**忘れがちになるもの**があります。

＜忘れられがちなもの＞

『**路線の比準項目として採用している特殊な要因**』

例) 「**鉄道接面**」、「**高速道路接面**」のほか、「**嫌悪施設(墓地ほか)**」等が挙げられます

補正項目のうち、路線の比準項目として採用しているものの中で、特に特殊な要因については、忘れずに不動産鑑定士へ情報を提供することが重要となってきます。例としては、上記の通り、「**鉄道接面**」、「**高速道路接面**」、「**嫌悪施設(墓地ほか)**」等が挙げられます。

当然、路線の比準項目として採用する要因は、路線価付設の基礎となる『標準価格』に織り込んでおかなければなりません。

そこで、市町村及び不動産鑑定士の両者は、次の点に留意する必要があります。

<市町村側>

事前に不動産鑑定士へ『路線比準項目』のうち『特殊な要因』の情報データを提供しておくことが必要となります。

⇒ この場合、提供する情報としては、標準宅地毎に影響を受ける「要因」、「距離等」並びに「減価の程度」が挙げられます。

<市町村側から不動産鑑定士へのお願い>

『特殊な要因』が介在する標準宅地については、鑑定評価に際して、しっかり考慮していることを明示することが大切といえます。

そこで、標準宅地調書（様式4）のうち、『環境条件のうち、「(21) その他」』か『標準的画地のうち、「(33) その他」』欄のいずれかに記載してもらう等、予め不動産鑑定士へ依頼しておくことが必要です。

昨今、納税者から評価に関する問い合わせは増え、また、その内容も高度なものとなってきています。

これらに伴い、鑑定評価書の開示を要求されるケースも多くなってきており、評価において、考慮している要因等があれば、漏らさず鑑定評価書に明示しておくことが、非常に重要となってきていると感じます。

まだ、評価員会議は始まったばかりです。今一度、「路線の比準項目」のうち「特殊な要因」がある場合には、影響を受けている標準宅地の有無を確認の上、情報提供の準備など早急に対応されることをお勧めします。

最後に、この情報が有意義な評価員会議の実現及び適切な評価の一助となれば幸いです。

以 上

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号 ※	(2) 所在及び地番 (住居表示) ※	(3) 所有者名 ※	(4) 地積 ※
000	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇 ()	〇〇	182.00 m ²

1. 近隣地域の状況 (標準価格査定の根拠)

(5) 近隣地域の範囲					
街路条件	(6) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) 6.0m	(舗装) <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無		
	(7) 道路の種類	国道・都道府県道 <input checked="" type="radio"/> 市町村道 <input type="radio"/> 私道・その他()			
	(8) 道路の系統・連続性	優 <input checked="" type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 劣			
	(9) その他				
交通・接近条件	(10) 最寄駅への距離	〇〇線	〇〇駅	1.2 km <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(11) 最寄バス停への距離			バス停	(道路・直線)
	(12) 圏域の中心 (住宅地域)	〇〇	から	1.5 km <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(13) 商業中心への接近性 (商業地域)			から	(道路・直線)
	(14) 幹線道路への距離 (工業地域)			から	(道路・直線)
環境条件	(16) 供給処理施設	上水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	下水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	都市ガス <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	
	(17) 公害・嫌悪施設の影響 (住宅地域)	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> (施設名)			
	(18) 自然的状態 (住宅地域)	<input checked="" type="radio"/> 平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()			
	(19) 地域の種別 (商業地域)	高度商業地域・準高度商業地域・普通商業地域・近隣商業地域 郊外路線商業地域・その他()			
	(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	<input checked="" type="radio"/> 施行済・ <input type="radio"/> 施行中・ <input type="radio"/> 未施行・ <input type="radio"/> 事業計画なし			
	(21) その他	鉄道沿接、墓地近接			
行政的条件	(22) 区域	<input checked="" type="radio"/> 市街化区域・市街化調整区域・非線引都市計画区域 準都市計画区域・都市計画区域外			
	(23) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・ <input checked="" type="radio"/> 1住居・2住居・準住居・近商 商業・準工・工業・工専・その他()			
	(24) 容積率等	指定建ぺい率	60%	容積率 (指定・基準)	200% 200%
	(25) 防火規制	いづれかに明示しておくといよ。 防火地域・準防火地域・ <input checked="" type="radio"/> 無			
	(26) その他				
標準的画地	(27) 地積 (m ²)	180	(28) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形	
	(29) 間口 (m)	10	(30) 接面関係	<input checked="" type="radio"/> 中間画地・角地・準角地・()方路地	
	(31) 奥行 (m)	18	(32) 高低差	<input checked="" type="radio"/> 等高・高低差(~ 高・低)	
	(33) その他	方位 (北) 鉄道沿接、墓地近接			
(34) 標準的使用	低層住宅地				

2. 評価対象地 (対象標準宅地) の状況

画地条件	(35) 地積 ※ (m ²)	182.00	(36) 形状 ※	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形	
	(37) 間口 ※ (m)	10	(38) 接面関係 ※	<input checked="" type="radio"/> 中間画地・角地・準角地・()方路地	
	(39) 奥行 ※ (m)	18	(40) 高低差 ※	<input checked="" type="radio"/> 等高・高低差(~ 高・低)	
	(41) その他	方位 (北)			
(42) 利用の現況	住宅W2				
(43) 最有効使用	低層住宅地				

※は市町村で記入する。

(様式4)