

令和元年 5 月吉日

官公庁の固定資産税評価ご担当者 様

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

会長 大城 直哉



不動産の鑑定評価額に対する時点修正の意見について

謹啓 向春の候、ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。

平素は、固定資産税に係る不動産鑑定評価等の価格等調査業務につきまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、固定資産税課税等に係る不動産の鑑定評価業務等に関しまして、総務省の「固定資産評価基準」では、基準年度以降の 3 年間の各年において「標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、(中略)、修正を加えることができるものとする。」とし、変動率の把握にあたり、不動産鑑定士が価格等調査業務により関与している現状にあります。

当協会といたしましては、価格等調査の品質を確保するため、下記の点についてお取り計らい下さいますようお願い申し上げます。

また、現在は全般的に地価が上昇局面にあり、下落修正の必要性は乏しくなっておりますが、時点修正に関する分析結果は、所有者からの多様な問い合わせに対する説明資料として役立つものであり、その蓄積が次回の評価替えや行政計画等に寄与する有用な資料になると考えておりますので、今後も継続した固定資産評価業務についてご理解賜りますようお願いいたします。

謹白

記

時点修正は、鑑定評価を行った者へ依頼することが最適と考えます。

時点修正率を査定するためには、対象となる不動産に係る市場の分析や価格形成要因についての判断がどう行われたのか把握していなければできません。

もし、他者が評価を行った案件について、時点修正を行うとした場合、過去の評価を前提としている以上、過去の評価額に対する責任を承継するとも考えられます。もちろん他者が行った評価書を資料として見るだけでは、他者の行った評価額に対する責任を承継することはできませんし、他者の評価内容に異議があったとしたら、時点修正の成果を出すことができないこともありうると思えます。

つまり、他者が評価を行った案件について、時点修正を行うとした場合には、自ら新たに鑑定評価するのと同等の手順を踏む必要があります。よって、この場合の報酬も評価報酬と同等であることが適正な積算といえます。

よって、鑑定評価を行った者が、引続き時点修正を行うことが、業務の性格から最も説明責任が明確となり、合理的かつ経済的であると考えます。

以上

《本件に関する問い合わせ先》公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会

業務委員会 TEL (098) 867-6275 FAX (098) 869-9181