

不動産鑑定士による 路線価評価のご案内



写真提供：広島県

広島県不動産評価システム
協同組合



広島県不動産評価システム協同組合

組合の沿革

路線価評価の不動産鑑定士への社会的要請から平成 6 年 4 月に広島県で当組合が設立されました。その後、各種研修会やデモンストレーション等を行い、各市町村からの受注を受け今日に至っております。

組合の概要

名 称 広島県不動産評価システム協同組合
理 事 長 三宅 功
所 在 地 広島市中区富士見町 8-26 (〒730-0043)
連 絡 先 電話(082)545-2253 FAX(082)541-0125
事 業 区 域 県下一円
設立年月日 平成 6 年 4 月 28 日
根 拠 法 令 中小企業協同組合法

組合の事業

当組合は不動産に関し豊富な知識と経験を有する不動産鑑定士がネットワークを構築し、固定資産システム評価のための各種事業を行う専門家集団です。専門家による評価により巨視的客観性を保つことができます。

事業内容

- 1 市町の固定資産評価の根幹となる路線価評価を行っております。
- 2 ニーズに対応した固定資産評価に関する研修会を実施しております。
- 3 固定資産課税の各段階で評価作業のご支援や助言を行っております。
- 4 路線価の公開図等図面の作成を行っております。

不動産鑑定士とは

不動産鑑定士は、地域の環境や固有の要因を分析して不動産の最有効使用を判定し、対象不動産の適正な価格を求める専門家です。

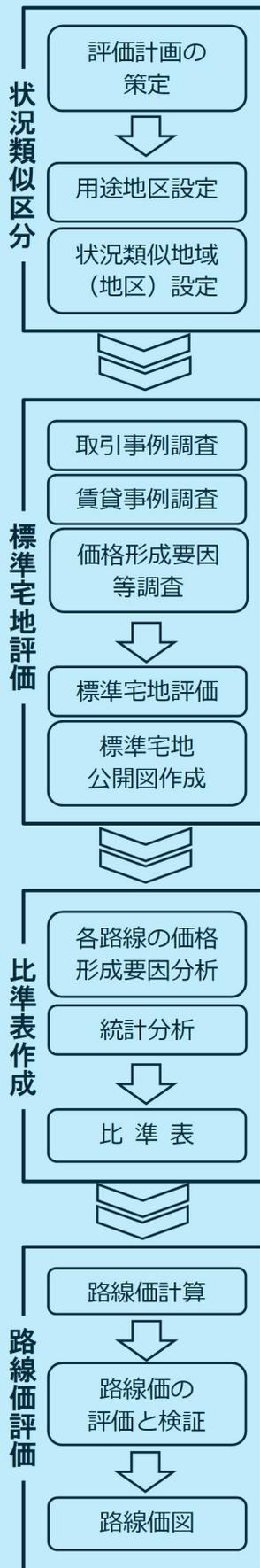
不動産鑑定士は、主として以下の業務を行っております。

- 1 地価公示・地価調査・固定資産税標準宅地評価・固定資産税路線価評価・相続税路線価評価…いわゆる公的評価
- 2 公共事業に伴う買収・売払い・補償業務等に係る評価
- 3 不動産会社・金融機関・民間法人・個人から依頼の評価
- 4 裁判上の評価・競売評価等

路線価格公開等に伴う対策

平成 14 年度より路線価格公開が、また平成 15 年度より「他の土地」等の縦覧制度がスタートし、納税者の固定資産税評価への関心の高まりとともに、税務行政の固定資産評価における課税客体の把握・評価の過程についての合理的で明確な説明が重要課題となっております。さらに、各市町間においては評価手法のバランスも問われており、公平で客観的かつ精度の高い固定資産評価が必要となっております。

路線価評価の流れ



公的評価には次のようなものがあります

- 1 一般取引の指標となる国土交通省の行う地価公示
- 2 国土利用計画法に基づく都道府県が行う都道府県地価調査
- 3 相続税等の課税目的で行う国税路線価評価
- 4 市町村が行う固定資産課税評価

価格のバランスについては、相続税は地価公示の 80%、固定資産税は地価公示の 70%とされています。公的評価は評価の時点が各々指定されており、評価時点によって価格が変動しているため最新の地価情報が必要でありそれらを納税者に説明できるよう準備が必要です。公的評価員である不動産鑑定士から地価動向を入手し、地価公示等の公的評価と固定資産標準宅地及び路線価評価を一元的に管理することにより、客観性の高い評価事務が可能となります。

状況類似地域の区分業務

市街地宅地評価法ではまず利用用途による用途地区で地域を区分され、さらに地域の状況が類似する状況類似地域で細分されます。この状況類似地域は、土地の利用状況・街路の状況・住環境（繁華性）・公法規制等が類似した地域でグループ化されることとなります。

状況類似地域では地域内の主要な街路に標準宅地が設定され、鑑定評価によってその評価額が求められ、路線価が評定されます。

路線価評価業務

状況類似地域が認定されると、その地域内の路線ごとに価格を評価します。各路線の価格形成要因を分析し、比準表を作成して地域内の主要な街路との比較・演算処理を行いますすべての路線の路線価格を評定します。

すべての路線の基礎となる価格は、不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価額であり、市町並びに地域の事情に精通している不動産鑑定士と連携して精度の高い路線価評価が可能となります。



路線価評価と不動産鑑定士について

1 路線価評価は鑑定評価の一分野です。

路線価評価は、状況類似地域の区分、要因データ等の収集分析、比準表の作成等の手順を経て、路線ごとに価格評価を行いますが、この評価手順は不動産鑑定士が日常の鑑定評価業務のなかで繰り返し行なっている手順と同様のものです。路線価評価は、路線沿いの標準的画地の評価と言え、鑑定評価の一分野であるということが出来ます。

2 不動産鑑定士は一連の公的評価に携わっております。

不動産鑑定士は路線価の基礎となる地価公示・地価調査・固定資産標準宅地評価に携わっており、路線価評価はこれらの延長上にあります。標準宅地の鑑定評価と整合性のとれた、より適正な路線価評価は、これら公的評価の内情を熟知し、地域の実情や取引価格動向等に精通している不動産鑑定士にのみ可能なものであります。

3 当組合員はすべて広島県在住の不動産鑑定士です。

当組合に所属する不動産鑑定士は、全員が公益社団法人広島県不動産鑑定士協会の会員です。その事務所所在地は、広島県内の各主要都市にあります。したがって市町担当課との打合せ協議や現地調査に対して迅速かつ効率的に対応することができる地域に密着した専門家集団であります。

4 当組合の実績と技術力について。

当組合は設立以来広島県内の20市町村（合併前含む）以上のシステム評価の受注を受け今日に至っております。また、当組合では路線価評価の電算処理、デジタルマッピングシステムなど最先端のOA化を導入済みで、地図作成及び成果物について十分満足していただけるものと確信しております。

5 官公需適格組合について。

当組合は平成17年3月に、経済産業省中国経済産業局から「官公需適格組合証明」（平成17・03・03中国第6号）の交付を受け、「発注した契約は、十分に責任を持って履行できる経営基盤が整備されている組合」であることが証明されました（システム評価の分野では初めての証明）。

広島県不動産評価システム協同組合

事務局 〒730-0043 広島市中区富士見町 8-26

電話 (082)545-2253 FAX (082)541-0125

組合会員数 31名（すべて不動産鑑定士）（令和6年5月末日現在）

業務内容

地方自治体の固定資産評価業務の支援

- － 状況類似地域の区分業務
- － 路線価評価業務
- － 評価事務取扱要領の作成・見直し業務
- － その他個別業務（雑種地評価等）

不動産鑑定評価業務（主な依頼者：個人、法人、国、地方自治体）
実務研修会の開催など

提携会社（賛助会員）

日本土地評価システム株式会社

固定資産税評価業務に、GISを利用した支援業務を国内でいち早く導入し、固定資産評価のシステム開発を行っています。

当組合が利用する固定資産税土地評価システム「JASROS」の開発元会社です。

一般財団法人M I A協議会

全国の不動産鑑定、測量コンサル、電算、税務関係者の有志による共同研究機構。実務研修会・講師派遣・出版等の事業を通じて自治体経営の業務支援活動を行っています。

当組合はM I Aの賛助会員となっており、M I Aとの共催で市町の固定資産課税担当者向けの研修会を実施しております。

