

平成24年度 固定資産税土地評価替えに向けてのご提案スケジュール

平成21年度				平成22年度				平成23年度			
4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月
土地評価計画準備											
資料収集整理											
用途・状況類似地域区分見直し											
標準宅地選定見直し											
				路線設定見直し							
				価格形成要因の調査・計測							
				価格形成要因の解析							
				土地価格比準表							
				路線価算定							
				その他宅地比準表							
				地目照合・面地認定							
								面地計測・面地計算			
								宅地評価事務取扱要領・細則作成			
報告書作成				報告書作成				報告書作成			
土地・家屋異動更新異動更新に伴う土地評価				土地・家屋異動更新異動更新に伴う土地評価				土地・家屋異動更新異動更新に伴う土地評価			

実績と関連業務

- ◆ 航空写真撮影（アナログ・デジタル）業務
- ◆ 土地・家屋台帳照合業務
- ◆ 土地・家屋経年異動判読業務
- ◆ 地番現況図作成業務
- ◆ 家屋現況図作成業務
- ◆ 地目現況図作成業務
- ◆ 土地評価業務（市街地宅地評価法適用地域）
（その他の宅地評価法適用地域）
- ◆ 既存台帳ファイリング業務
- ◆ 固定資産管理支援システム開発業務
- ◆ 土地・家屋経年異動更新業務
- ◆ 家屋全棟調査業務

お問合せ先

どんなことでもお気軽に営業担当までご連絡ください。

昭和株式会社

本社
〒102-0093
東京都千代田区平河町1丁目7番21号
<http://www.sho-wa.co.jp/>



今までの評価方法に満足していますか？

固定資産税評価業務のご案内

適正な評価がされているか不安がある

用途・状況類似地域を適切に区分したい

住民からの問合せに自信をもって回答したい

複雑な評価手法に対してサポートしてほしい

専門家に全面的にチェックしてもらいたい

信頼性のあるところに委託したい



評価に対する当社の考え方

一般的に「土地評価業務」として提案される内容は、ほとんどが路線価や画地計算を行うための「しくみ」と、それを実行するための高価な「支援システム」の提供というのが現在の主流ですが、肝心の土地評価の中身が軽視されていると、後々になって課税上のトラブルにつながる可能性があります。

当社では、土地評価業務で最も重要なのは、自治体様と綿密な協議を行い、現地をしっかりと確認し、地域の実情に合った評価を行うことだと考えています。客観的な判断を行うための評価要領作りと、評価精度を高めるためのキメ細かな補助作業で、地域毎の価格形成要因を反映させた適正で公正な土地評価業務をご提供致します。

一般的な土地評価業務



支援システムの必要性は強調しますが、土地評価自体はマニュアル本に基づく表面的なもので、地域実情があまり加味されず、全国画一的な内容になりがちです。

当社の土地評価業務



現状やデータ状況を詳しく調査し、土地評価に反映させます。土地評価要領を適正に作り上げることを最優先としますので、課税上のトラブルを予防できます。

課税客体の適正な把握と評価額算出における公正な根拠づくり

当社に相談を頂く自治体様は様々な悩みを抱えていらっしゃいます。土地評価におけるトラブルをきっかけに相談を受けたケースも少なくありません。



トラブル解決事例 1

土地評価業務には短期間に適正で公正な成果を求められることが多々あります。

ある自治体様からご依頼頂いた件では、航空写真異動判読システムを使った経年異動判読と現地調査を組み合わせ、迅速に課税客体を把握し、短期間に課税漏れ及び錯誤等を解消致しました。

また異動対象の絞込みのみを弊社へご依頼頂き、現地調査を自治体様に行って頂いた例もございます。

トラブル解決事例 2

異動があった部分以外は旧基準のままではありませんか？経費がかさむ等の理由で、評価替え時期に見直しを行わず異動があった部分以外は旧基準のままという自治体様は意外と多く、特別なことではありません。一方で、納税額に対する関心が高まり、宅地に限らず、その他の地目に対しても厳しいチェックが向けられるようになってきています。このような背景から当社へご相談頂いた自治体様もいらっしゃいます。この件では、雑種地の評価の見直しを行いました。

当社の土地評価へのこだわり

納税者に納得して頂くには、「適正な価格」に評価する必要があります。そのためには、現地調査による土地利用状況や建物用途等の現況をよく把握した算出根拠づくりが大変重要であるというのが当社の考えです。

丁寧で確実な作業、地域性を考慮した評価にこだわり、その精度を高めます。

納税者・住民への説明責任に対するコンサルティング

固定資産税の情報公開への対応

固定資産税にかかわる情報公開は、さらに強化されております。また、「公会計の整備推進について(平成19年10月17日総務省通達)」に基づく財務書類の公開のための土地の財産評価は固定資産評価に基づいて算定する流れからも、土地評価の結果によっては不適当な情報を公開してしまう恐れがあります。適正な情報を公開するためにも、その他の宅地評価法適用地域も含めた土地評価の全面的な見直しをお勧めします。

複雑な評価手法へのサポート

評価手法が複雑化している昨今、お困りのことはございませんか。評価実務のご担当者様をサポートするため、当社では「業務を行う上でお困りのこと」に対するコンサルティングを重視しております。

経験豊富な技術者が、業務の始めから評価後の納税者からのお問合せ対応まで、一貫してサポート致します。

土地評価にたずさわりの60年

固定資産税の評価基準は時代とともに改定していくものです。

土地の評価を行う場合、実務経験者の数と評価に関するスキルによって、品質の差が生まれます。

その点、当社では、戦後復興事業より区画整理等のリーディングカンパニーとして、日本の土地評価手法の変遷にたずさわってきました。

- 北海道から沖縄まで、各地域の価格形成要因を考慮した土地評価
- 市町村合併後の統合された評価要領作りへの対応
- 短期間で効率的な課税客体の把握
(東京都・横浜市における土地と家屋の経年異動判読)などの多様な固定資産業務を経験してまいりました。60年間培ってきた技術力によって、納税者への説明責任を果たすことができる成果・コンサルティングをご提供致します。

その他の業務メニュー

固定資産税管理支援システム

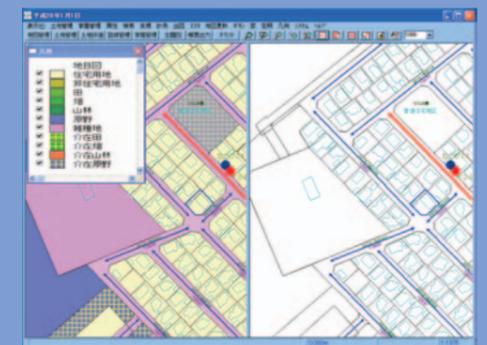
当社が最も得意としているものは評価業務ですが、固定資産税管理支援用のGIS(地理情報システム)ももちろんご用意しております。お気軽にお問合せください。

【機能】

固定資産税管理に必要な機能を網羅しております。

【管理項目】

- 土地・家屋管理に関する図形情報、属性情報
- (①用途地区 ②状況類似地域 ③標準地位置 ④価格形成要因情報 ⑤路線位置・番号・価格 ⑥画地認定 ⑦画地計測 ⑧土地・家屋属性情報 等)



各種データ作成業務

- ・ (財) 資産評価システム研究センターの仕様に対応したデータ作成を致します。
- ・ 現在お使いのシステムに対応させた各種GISフォーマット(SHP/BDS/MIF/MID/DXF/DM等)での固定資産業務関連データ作成も対応可能です。
- ・ データ作成・修正のみのご依頼にもご対応致します。