

固定資産土地評価セミナーのご案内

このたび、日本ヴァリュアーズ株式会社鹿児島支店と株式会社鑑定ソリュート鹿児島共催の固定資産税評価のセミナーを開催することになりました。

今回のセミナーは特に固定資産税評価の実務に直結したテーマを設定いたしました。

ご多忙中とは存じますが、固定資産税評価の第一線で活躍されている職員の皆様の方には、必ず有意義なものになると思っております。是非、お繰り合わせの上、ご参加下さいますようお願い申し上げます。

セミナーの内容は、評価モデルを多数の実例に基づき解説したものが中心になります。セミナーは第一部と第二部から構成され、内容に多少変更があるかも知れませんが、次のとおりです。

第一部 土地システム（大量）評価の考え方・留意点

明海大学教授、不動産鑑定士、一級建築士である講師が、大量評価のメリット・デメリットを具体的事象まで掘り下げて分かり易く解説。海外における固定資産税評価の考え方も等も折り込み、これからの資産税のあり方まで示唆します。

「講座内容」

1. 大量評価のメリット・デメリット
2. 具体事例からの観点（道路、容積率、都市計画道路の含まれる土地等）
3. クレームと分析
4. 海外との比較
5. 今後の資産税のあり方

第二部

名古屋市、三重県津市、愛知県岡崎市等、20年に亘って多くの実績を有する固定資産税評価のベテラン不動産鑑定士が実務レベルで明快に解説します。

「講座内容」

1. 用途地区区分・・・・・・・・鑑定評価との整合性を考えよう
2. 状況類似地区の要点・・・・切りどころ、まとめどころにはコツがある。
3. 標準宅地の選定・・・・・・・・選定の優先順位を考えよう
4. 価格形成要因・・・・・・・・本当に重要な要因を採用しよう
5. 鑑定評価の依頼の仕方・・・・不動産鑑定の常識と固定資産税評価の常識はこんなに違う。

講師の紹介

第一部と第二部を担当する講師は次の二人です。

第一部 講師

中城 康彦 氏 明海大学不動産学部教授

ケンブリッジ大学土地経済学部客員 研究員 (04~05)
一級建築士、不動産鑑定士、博士(工学)
著書に「農地MEMO」(共著、新日本法規、経営学共著、日本経済出版社、2009年)
「不動産コンサルティング実務必携」(共著、日本不動産カウンセラー協会、2009年)
など。現在(社)日本建築学会 固定資産評価小委員会幹事、資産評価政策学会理事、
(財)資産評価システム研究センター家屋に関する調査研究委員、横浜市、千葉市、
住宅政策審議会委員、浦安市建築紛争調停委員、など

第二部 講師

鈴木 哲 氏 日本ヴァリュアーズ株式会社

不動産鑑定士、GISソフトウェア開発

日本ヴァリュアーズ株式会社の鈴木哲氏は、20年に亘って固定資産税評価をメインにしており、固定資産税評価の隅々まで知り尽くしております。

不動産鑑定士が全ての業務に対応し、不動産鑑定士と各市町村の職員の方が共同利用することで、住民の方にも納得が得やすい評価を実現することができると確信しておる不動産鑑定士です。

最近では、農地の地理情報システムによる価格分布図の作成や農地の評価にも係わっております。また、土地価格比準表の作成も従来の多変量解析ではなく、シュミレーション計算による比準表の最的化手法を行っております。

現在、路線価付設、農地林地評価、画地計測システム等固定資産税評価全般に従事しておりますが、特に各市町村の固定資産税評価の事務取扱要綱の改定コンサルに力をいれております。この固定資産税評価の事務取扱要綱は公文書のため開示請求があれば、開示しなければなりません。そこで、その市の評価体制に見合った評価要綱(要領)を考え、なおかつ開示請求があった場合でも十分説明ができるものを作成することに精力を注いでおります。

現在担当している市は、名古屋市、豊田市等のほか、固定資産税評価を行う不動産鑑定士の支援業務を日本各県の市町村にて実施しております。

