

谷澤総合鑑定所の

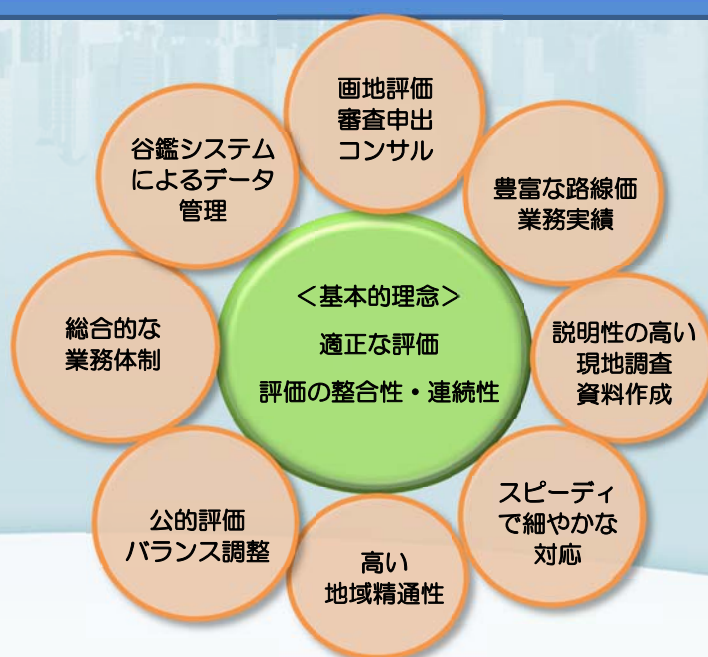
固定資産評価業務のご案内

納税者意識が高まる近年の状況を踏まえ、課税行政が円滑にその業務を果たすためには納税者の信頼と理解を確保することが必要であります。

谷澤総合鑑定所では、納税者に対してより丁寧な説明責任を果たすため、適正かつバランスのとれた評価をご提案させていただきます。

■ 基本的理念

過去の評価実績に対して整合性・連続性の取れたものであることを基本とし、平成 24 基準年度の評価替え結果の検証を踏まえつつ、納税者に対する説明性を高めた適正な評価を行います。



（１）路線価評価業務に係る豊富な実績

大阪市の比準表作成業務のほか、高槻市、茨木市、寝屋川市、門真市、摂津市、泉南市の路線価付設業務実績があり、依頼者から高い信頼と評価を得ています。豊富な実績から培ったノウハウを、全社的な取り組みとして路線価評価業務に反映します。

（２）納税者に対し説明性の高い現地調査

街路条件をはじめとする現地の状況は、納税者が最も確認しやすい要因であり、この調査の信頼度が評価の原点になることから、弊社では現地確認による路線データ作成を徹底します。

（３）納税者に対し説明性の高い資料作成

納税者の年々高まる厳しい視点に対し、不動産鑑定のお考え方を取り入れた要因、比準表を作成し、説明性の高い路線価の算定表の提案を行います。

（４）スピーディで細やかな対応

支社の経験豊富な不動産鑑定士とシステム評価室（大阪・本社）との共同体制で組織し、課税当局との連携を密にし、他社との比較において、よりスピーディで細やかな対応の提供を約束致します。また、前年度課税との相違を丁寧に検証のうえフィードバックを行いつつ、説明性の高い評価を行います。

（５）高い地域精通性

弊社の不動産鑑定士は地域に精通し、評価実績が豊富です。

（６）公的評価バランス調整、標準宅地評価員との連携

弊社の不動産鑑定士は公的評価業務に従事していることから、公的評価とのスムーズなバランス調整を行います。また、標準宅地評価員との連携により仮路線価算定レベルでの精度を高めバランスのとれた路線価評価につなげます。

（７）総合的な業務体制

現地である支社と大阪本社のシステム評価室との体制により、本社・支社一体となり精度を高いバランスのとれた路線価評価を実現します。

（８）谷鑑システムによるデータ管理

弊社独自のシステムにより、路線データ等の管理を行っており、市町村の電算センター対応データ、ホームページ対応データ等の様々な様式のデータ納品、システム連携が可能です。

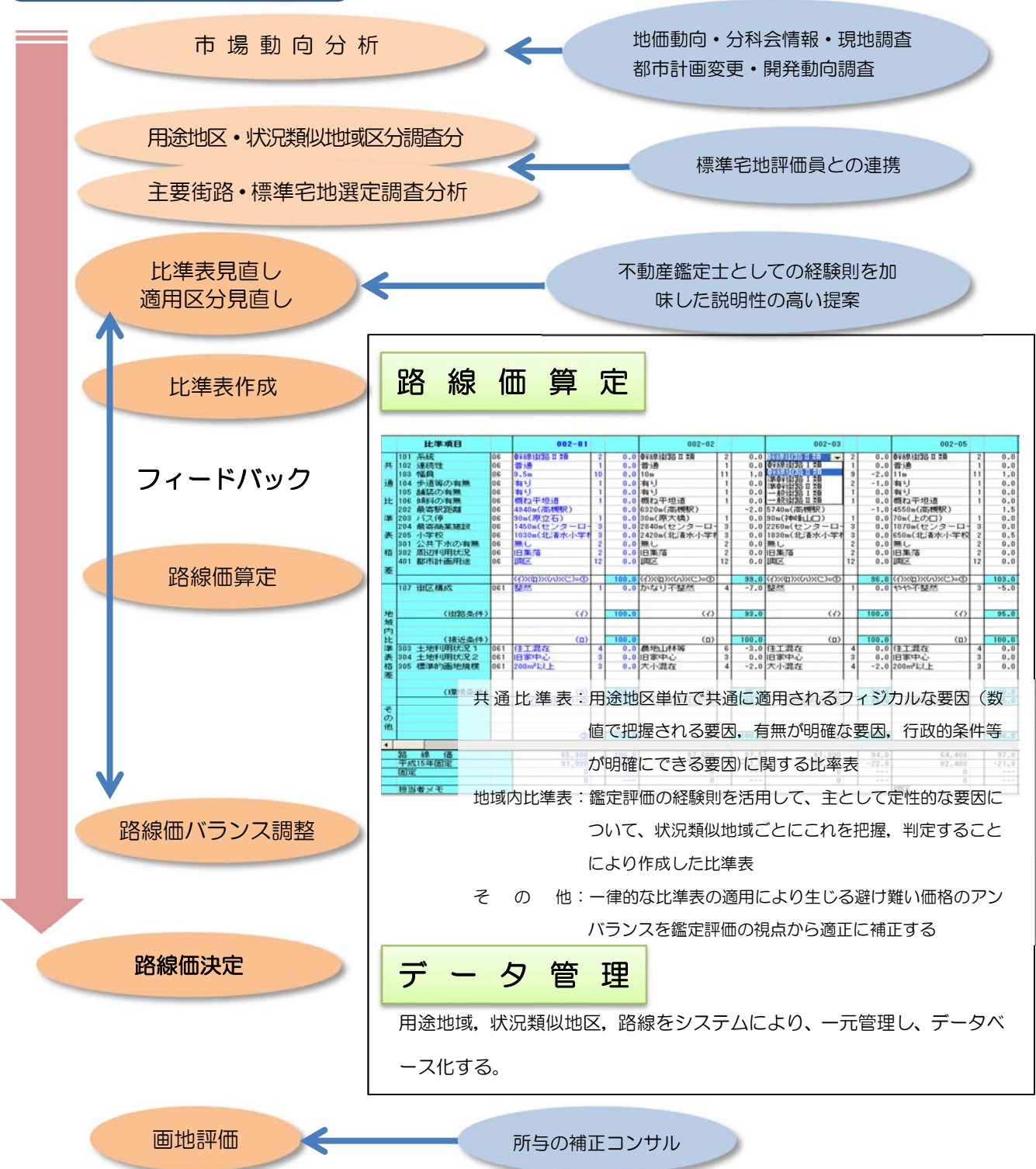
(9) 画地評価コンサル

路線価評価のほか、所与の補正に係る画地評価、土地評価実務要領の整備等についてもコンサルティングを行います。

(10) 審査申出等コンサル

情報公開及び審査請求等の対応にご協力します。

< 業務フロー図 >



路線価算定

比率項目	002-01	002-02	002-03	002-05
101 系統	06 06線街路目録	2 0.0	06線街路目録	2 0.0
102 連続性	06 普通	1 0.0	普通	1 0.0
103 幅員	06 3.5m	10 0.0	11m	11 1.0
104 歩道の有無	06 有り	1 0.0	有り	1 0.0
105 緑地の有無	06 有り	1 0.0	有り	1 0.0
106 緑地の有無	06 概ね平坦道	1 0.0	概ね平坦道	1 0.0
202 最寄駅距離	06 4940m(高槻駅)	1 0.0	6320m(高槻駅)	-1.0
203 バス停	06 30m(原立石)	1 0.0	30m(原立石)	1 0.0
204 最寄商業施設	06 1400m(センター口)	3 0.0	2200m(センター口)	3 0.0
205 小学校	06 1030m(北清水小学校)	3 0.0	1030m(北清水小学校)	3 0.0
301 公共下水の有無	06 無し	2 0.0	無し	2 0.0
302 周辺利用状況	06 旧集落	2 0.0	旧集落	2 0.0
401 都市計画用途	06 地区	12 0.0	地区	12 0.0
変	100.0	99.0	96.0	103.0
107 街区構成	061 壁然	1 0.0	壁然	1 0.0
(街路条件)	(イ)	100.0	(イ)	100.0
(接近条件)	(a)	100.0	(a)	100.0
303 土地利用状況1	061 住工混在	4 0.0	住工混在	4 0.0
304 土地利用状況2	061 旧家中心	3 0.0	旧家中心	3 0.0
標準的画地規模	061 200m以上	3 0.0	200m以上	3 0.0
共通比率表	用途地区単位で共通に適用されるフィジカルな要因(数値で把握される要因、有無が明確な要因、行政的条件等が明確にできる要因)に関する比率表			
地域内比率表	鑑定評価の経験則を活用して、主として定性的な要因について、状況類似地域ごとにこれを把握、判定することにより作成した比率表			
その他	一律的な比率表の適用により生じる避け難い価格のアンバランスを鑑定評価の視点から適正に補正する			

データ管理

用途地域、状況類似地区、路線をシステムにより、一元管理し、データベース化する。

画地評価 ← 所与の補正コンサル