

付属資料

- 付属資料 1 パレスチナ固定資産評価基準（ドラフト・ファイナル）
- 付属資料 2 パレスチナ固定資産評価基準運用マニュアル（ドラフト・ファイナル）
- 付属資料 3 評価員のためのハンドブック
- 付属資料 4 研修ガイド：評価基準テクニカル研修
- 付属資料 5 パレスチナ国内における固定資産評価基準研修実施報告書
- 付属資料 6 固定資産評価基準普及戦略（固定資産評価基準に基づいた評価替え戦略計画を固定資産税局が立案する為の助言書）
- 付属資料 7 プロジェクト終了時評価 議事録（2016年5月）

パレスチナ自治政府財務庁
固定資産税局

独立行政法人国際協力機構

パレスチナ地方財政改善プロジェクト
(第4年次)

パレスチナ 固定資産評価基準

2016年3月

委託先

株式会社 コーエイ総合研究所／国際航業 株式会社

パレスチナ 固定資産評価基準 目次

| | |
|-----------------------------------|---|
| I 総 則 | 1 |
| I-1 固定資産評価基準の目的 | 1 |
| I-2 固定資産評価基準の運営管理 | 1 |
| II 評価の基本方針 | 1 |
| II-1 評価の対象 | 1 |
| II-2 評価の基準日 | 1 |
| II-3 評価の基礎 | 1 |
| II-4 評価方法の原則 | 1 |
| II-4-A 各自治体のカテゴリー分類と土地参考標準価値の計算 | 1 |
| II-4-B クォーター／ブロックごとの用途区分別の標準価値の算出 | 2 |
| II-4-C 対象固定資産ごとの価格形成要因に準拠した比準表の利用 | 2 |
| III 評価の手順 | 2 |
| III-1 自治体カテゴリーの特定 | 2 |
| III-2 土地標準市場価値の計算 | 2 |
| III-2-A データの準備 | 3 |
| III-2-B 土地用途別の平均賃貸価値の計算 | 3 |
| III-2-C クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定 | 3 |
| III-2-D クォーター／ブロックの用途別土地標準市場価値の決定 | 3 |
| III-3 建物標準賃貸価値の計算 | 3 |
| III-3-A データの準備 | 3 |

| | | |
|--------------|----------------------------|----------|
| III-3-B | クォーター／ブロックの建物用途別の平均賃貸価値の計算 | 4 |
| III-3-C | クォーター／ブロックの建物用途別の標準賃貸価値の決定 | 4 |
| III-4 | クォーター／ブロックの特定 | 4 |
| III-5 | 土地の評価 | 4 |
| III-5-A | パーセル番号の特定 | 4 |
| III-5-B | パーセル面積の特定 | 4 |
| III-5-C | 土地用途の特定 | 5 |
| III-5-D | 価格形成要因の調査 | 5 |
| III-5-E | 比準表の適用 | 5 |
| III-5-F | 土地市場価値の計算 | 5 |
| III-6 | 建物の評価 | 5 |
| III-6-A | 建物番号の特定 | 5 |
| III-6-B | フラット番号の特定 | 5 |
| III-6-C | フラット面積の特定 | 5 |
| III-6-D | 用途の特定 | 5 |
| III-6-E | 価格形成要因の調査 | 5 |
| III-6-F | 比準表の適用 | 6 |
| III-6-G | 建物賃貸価値の計算 | 6 |

I 総 則

I-1 固定資産評価基準の目的

固定資産税は国及び地方自治体の運営にとって必要な収入源である。土地あるいは建物等の所有者はその規模、立地、状態等に応じた「価値」に準じて課税される。「価値」の評価の基礎となるのが「固定資産評価基準」である。

「固定資産評価基準」は a) 公平性、b) 簡潔性、c) 中立性を保持する必要があり、社会、経済状況の変化に伴って定期的に修正されなければならない。

I-2 固定資産評価基準の運営管理

「固定資産評価基準」は固定資産税局によって適切に運営管理されなければならない。固定資産税局は「固定資産評価基準」の策定、修正、公開に責任を持たなければならない。

本固定資産評価基準における評価プロセスは固定資産税局の権限と責任のもとに実施されるべきものである。

II 評価の基本方針

II-1 評価の対象

本固定資産評価基準の下では、評価の対象は土地と建物の両方である。

土地の評価は原則として、1 パーセルを評価の単位とする。

建物の評価は原則として、1 Flat を評価の単位とする。

II-2 評価の基準日

評価に際しては全国一律の基準日を設定する。

II-3 評価の基礎

土地は市場価値、建物は賃貸価値を評価の基礎とする。

II-4 評価方法の原則

本固定資産評価基準は Area Based Approach を基礎とし、取引事例比較法等を併用して公平性、簡潔性、中立性をできるだけ確保することとする。

II-4-A 各自治体のカテゴリー分類と土地参考標準価値の計算

評価の対象となる自治体のカテゴリーを特定し、各自治体の用途別の土地参考標準価

値を計算する。これは、それぞれの自治体内における各クォーター／ブロックの相対的価値水準を把握するためと、自治体間における相対的価値水準の確認に利用する。

II-4-B クォーター／ブロックごとの用途区別の標準価値の算出

対象となるクォーター／ブロックについて以下の四つの用途区分ごとに標準価値を算出する。

- 1) 住宅エリア
- 2) 商業エリア
- 3) 工業エリア
- 4) 観光エリア

標準価値とは各クォーター／ブロック内において、各用途における標準的な利用状況を前提とした価値であり、概念的に設定される価値である。標準価値は、当該クォーター／ブロックにおける全ての課税対象（固定資産）の評価の拠り所となる値である。

土地の標準価値は市場価値を前提とした標準価値とし、建物の標準価値は賃貸を前提とした標準価値とする。

土地の用途区分はその都市の評価の基準日において最新の都市計画図に準拠する。建物は現況調査の結果に準拠する。

II-4-C 対象固定資産ごとの価格形成要因に準拠した比準表の利用

クォーター／ブロックの標準価値と、その中に含まれる個別の固定資産（各対象固定資産）の価値形成の違いを具現化したものが比準表である。比準表は標準価値と対象固定資産の価値との違いを価格形成要因ごとに反映した補正值を示す表である。

III 評価の手順

III-1 自治体カテゴリーの特定

評価員は対象固定資産の属する自治体がどのカテゴリーに属しているかを確定する。自治体のカテゴリーはGDPTが定めた分類に準拠する。

III-2 土地標準市場価値の計算

土地の標準市場価値は原則として以下の手続きによって求められる。

III-2-A データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック地図（固定資産税局あるいは自治体から収集）
- 2) 課税台帳データ
 - ① Estimated year
 - ② Block number
 - ③ Quarter number
 - ④ Parcel number
 - ⑤ Area size
 - ⑥ Rental value per square meter
 - ⑦ Rental value of parcel

- 3) 土地の用途区分（都市計画図に記載された利用用途を4用途に整理する）

ブロックマップやマスタープランなど、最新のクォーター／ブロック情報が整備されているか確認する。もしブロックマップ等がない場合は自治体に作成を要請し取得する。

III-2-B 土地用途別の平均賃貸価値の計算

各クォーター／ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年度の㎡当たり土地賃貸価格(Rental value of parcel)の例外を除いた平均値を計算する。

III-2-C クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定

上記 III-2-B 平均値の計算を基礎として、必要に応じて土地参考標準価値を参照した上、各クォーター／ブロックの用途別の土地標準賃貸価値(A)を決定する。

III-2-D クォーター／ブロックの用途別土地標準市場価値の決定

III-2-C で求めたクォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値に市場倍率を乗じて、用途別土地標準市場価値(B)を決定する。この作業は本固定資産評価基準を最初に適用するときのみに実施することとする。

III-3 建物標準賃貸価値の計算

建物標準賃貸価値は原則として以下の手順によって求められる。

III-3-A データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック地図（固定資産税局あるいは自治体から収集）
- 2) 課税台帳データ

- ① Estimated year
 - ② Block number
 - ③ Quarter number
 - ④ Parcel number
 - ⑤ Building number
 - ⑥ Floor number
 - ⑦ Flat number
 - ⑧ Rental value per square meter
 - ⑨ Flat sequence number
- 3) 現地調査により以下のデータを取得する。
- ⑩ Flat usage classification (建物用途)
- 4) 建築確認図書、現地調査等により、以下のデータを取得する。
- ⑪ Floor area size
 - ⑫ Flat area size
 - ⑬ Flat count per floor

III-3-B クォーター／ブロックの建物用途別の平均賃貸価値の計算

上記データセットを建物用途分類ごと（住宅、商業、工業、観光）に分割・集計し、さらに各クォーター／ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年の㎡当たり建物賃貸価格(JD/㎡)の例外を除いた平均値を計算する。

III-3-C クォーター／ブロックの建物用途別の標準賃貸価値の決定

上記 III-3-B 平均賃貸価値の計算を基礎として、必要に応じ統計データ等を参照した上、各クォーター／ブロックの用途別の建物標準賃貸価値(C)を決定する。

III-4 クォーター／ブロックの特定

ブロックマップ上で対象固定資産の位置を確認する。

III-5 土地の評価

III-5-A パーセル番号の特定

ブロックマップや都市計画図などの既存資料を利用して対象固定資産が存在する敷地に当たるパーセル No. を特定する。

III-5-B パーセル面積の特定

対象固定資産の土地面積を特定する。特定方法は既存のデータを参照することとする。
→面積 (m²) (D)

III-5-C 土地用途の特定

対象固定資産の土地の用途を住宅、商業、工業、観光の4つから特定する。

III-5-D 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

III-5-E 比準表の適用

上記 III-5-D 価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて補正率の相乗積を求める。(E)

III-5-F 土地市場価値の計算

土地の標準市場価値(B)に面積(D)を乗じ、さらに補正值の相乗積(E)を乗じて対象固定資産の土地市場価値(F)を求める。

$$(B) \times (D) \times (E) = \text{Parcel Market Value (F)}$$

III-6 建物の評価

III-6-A 建物番号の特定

各建物の番号は既存の台帳資料がある場合は当該番号に準ずる。台帳が無い場合は、パーセルごとに新しく番号を附番する。同一パーセルに複数の建物が存在する場合は建築年次が古い順で附番する。

III-6-B フラット番号の特定

原則として各フラットの番号は既存の台帳資料がある場合は当該番号に準ずる。台帳が無い場合は、適宜附番する。

III-6-C フラット面積の特定

フラット面積は、既存の資料又は現地での計測により特定する。(G)

III-6-D 用途の特定

建物の用途は、現況用途にしたがって4つ(住宅、商業、工業、観光)から特定する。

III-6-E 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

III-6-F 比準表の適用

上記 III-8-E の価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて補正率の相乗積を求める。(H)

III-6-G 建物賃貸価値の計算

標準賃貸価値(C)にフラット面積(G)を乗じ、さらに補正值の相乗積(H)を乗じて対象固定資産の建物賃貸価値(I)を求める。

$$(C) \times (G) \times (H) = \text{Flat Rental Value (I)}$$

パレスチナ自治政府財務庁
固定資産税局

独立行政法人国際協力機構

パレスチナ地方財政改善プロジェクト
(第4年次)

パレスチナ 固定資産評価基準
運用マニュアル

2016年3月

委託先
株式会社 コーエイ総合研究所／国際航業 株式会社

固定資産評価基準（解説 2016年3月）

目次

| | |
|--------------------------------------|----|
| I 総 則 | 1 |
| I-1 固定資産評価基準の目的 | 1 |
| I-2 固定資産評価基準の運営管理 | 3 |
| II 評価の基本方針 | 4 |
| II-1 評価の対象 | 4 |
| II-2 評価の基準日 | 4 |
| II-3 評価の基礎 | 5 |
| II-4 評価方法の原則 | 6 |
| II-4-A 各自治体のカテゴリー分類と土地参考標準価値の計算 | 7 |
| II-4-B クォーター／ブロックごとの用途区分別の標準価値の算出 | 8 |
| II-4-C 対象固定資産ごとの価格形成要因に準拠した比準表の利用 | 9 |
| III 評価の手順 | 11 |
| III-1 自治体カテゴリーの特定 | 11 |
| III-2 土地標準市場価値の計算 | 11 |
| III-2-A データの準備 | 11 |
| III-2-B 土地用途別の平均賃貸価値の計算 | 12 |
| III-2-C クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定 | 14 |
| III-2-D クォーター／ブロックの用途別土地標準市場価値の決定 | 14 |
| III-3 建物標準賃貸価値の計算 | 16 |
| III-3-A データの準備 | 16 |
| III-3-B クォーター／ブロックごとの建物用途別の平均値の計算 | 17 |
| III-3-C クォーター／ブロックごとの建物用途別の標準賃貸価値の決定 | 18 |
| III-4 クォーター／ブロック内での評価対象固定資産の位置の特定 | 18 |

| | | |
|---------|------------------------|----|
| III-5 | 土地の評価 | 19 |
| III-5-A | パーセル番号の特定 | 19 |
| III-5-B | パーセル面積の特定 | 19 |
| III-5-C | 土地用途の分類 | 21 |
| III-5-D | 価格形成要因の調査 | 21 |
| III-5-E | 比準表の適用 | 21 |
| III-5-F | 土地市場価値の計算 | 22 |
| III-6-A | 建物番号の特定 | 25 |
| III-6-B | フラット番号の特定 | 27 |
| III-6-C | フラット面積の特定 | 28 |
| III-6-D | 用途の分類 | 28 |
| III-6-E | 価格形成要因の調査 | 28 |
| III-6-F | 比準表の適用 | 28 |
| III-6-G | 建物賃貸価値の計算 Rental Value | 30 |

Annex 1: 今後の評価替えにおける基本方針

Annex 2: 評価方法の種類

Annex 3: パレスチナ西岸における市のカテゴリー

Annex 4: 市の参考標準価値の活用

Annex 5: 建物 (Flat) 面積の特定

Annex 6: 土地と建物の用途区分確定方法

Annex 7: 比準表

Annex 8: 評価対象クォーター／ブロックの標準賃貸価値の査定

I 総 則

I-1 固定資産評価基準の目的

固定資産税は国及び地方自治体の運営にとって必要な収入源である。土地あるいは建物等の所有者はその規模、立地、状態等に応じた「価値」に準じて課税される。「価値」の評価の基礎となるのが「固定資産評価基準」である。

「固定資産評価基準」は a) 公平性、b) 簡潔性、c) 中立性を保持する必要がある。また、社会、経済状況の変化に伴って定期的に修正されなければならない。

<解説>

いかなる固定資産税システムにおいても、課税の基礎となる固定資産評価は公平、公正に行われるべきである。評価のメカニズムは納税者が理解できるようシンプルで、徴税者が容易に管理運営でき、議会が説明責任を果たせるようなものでなければならない。また、中立性も備える必要がある。

固定資産評価基準を策定する意義は、課税システムが

公平性
簡潔性
中立性

を得るためである。

さらに、上記 3 つの意義に密接に関係する下記の 5 つの要素についても留意する必要がある。

説明可能性

2016 年現在、パレスチナでは固定資産評価のプロセスや手法は一部しか公に開示されていない。また、1954 年のヨルダン固定資産税法¹は基礎的な枠組しか規定していない。他方、固定資産税は納税者それぞれの自己申告により課される類の税ではなく、また課税対象である固定資産は目に見えるものである為、その算出方法について政府（国であれ地方であれ）から納税者に対し説明可能であることが必須である。説明責任は固定資産評価基準を作成する第一の意義である公平性に最も強く関係している。

また、固定資産評価の性質を納税者が知ること、なされた評価の正当性を問うことができ、また

¹ Law No. (11) of 1954, The Law Concerning the Tax of Buildings and Land within the Areas of Municipalities and Local Council

他の税金と同様にその用途について知ることは重要である。納税者が固定資産評価のプロセスに関する情報にアクセスできるようにすることで、人々は己が支払う税金と課税されている固定資産との関係を理解することができる。さらに、固定資産税に対する納税者の理解を促進させることで、長期的には徴税率と徴税額の双方が上昇すると見込まれる。それ故に、固定資産評価基準は簡潔で容易に理解できるものでなければならないのである。

1954年のヨルダン法の下でも、納税者は課税額に対し異議を申し立てる・抗議することは可能である。本固定資産評価基準の適用が開始された際に、課税額に対する異議申し立てや抗議の件数が増える可能性はある。他方、パレスチナの納税者が評価プロセスを精査できる環境を整えることは納税者の固定資産税局に対する信頼を醸成することに繋がって行く。

再現性

本固定資産評価基準の適用によって、異なる評価員が何度固定資産評価を行っても同じ評価価値が導き出されるようになる。もちろん、これは評価が同じデータ、情報セットに基づき行われることが条件である。これは「再現性」と呼ばれる。評価基準は、評価員が一貫した、偏らない方法で評価を行う事を要求する。別の言葉で言えば、恣意的でない方法で評価を行う事を求める。この再現性は、固定資産評価基準作成の第一及び第三の意義：公平性及び中立性に関連する。

評価基準の適用は評価員の恣意や気まぐれで評価結果が左右されないことを保証する。

持続可能性

固定資産税は、一度きりしか発生しない税や取引手数料とは異なり、変動する性質を持つ土地や建物の価値に対して繰り返し課される税である。それは、土地や建物の所有者により支払われる。固定資産税は定期的に評価が行われることを必要とする。ある年になされた評価は、それ以前になされた評価、そしてそれ以後になされた評価と密接不可分に繋がっている。

適正な評価均衡の維持

世界的にみると固定資産税の徴税の分野で、固定資産の大量評価手法は十分に定着しているといえる。重要なことは、これら固定資産は公平に評価されているという事実があることである。すなわち、それは固定資産が同じような特性を有し、同じ地域に所在し、お互いに近接している状況であるならば、同じように評価されるということである。固定資産相互間の評価額の均衡がとれ、評価額が適切に均衡を得ていることは、固定資産評価基準の第1の意義である公平性に最も緊密に関係する。

評価作業効率の改善

評価作業の効率性について、本固定資産評価基準の導入は短期的に作業量を減らすことが目的ではなく、導入初期には一定程度作業量が増えるとしても、3年から5年のスパンで徐々に評価作

業を最適化し、効率化することを目標としている。本固定資産評価基準を適用することにより、評価員はロジカルに、恣意性を排除した形で評価をすることが可能になる。また、評価員以外の者が評価結果を客観的な基準によって検証することも可能となる。このような観点から、効率性は、固定資産評価基準の第2の意義である簡潔性に最も緊密に関係する。

I-2 固定資産評価基準の運営管理

「固定資産評価基準」は固定資産税局によって適切に運営管理されなければならない。固定資産税局は「固定資産評価基準」の策定、修正、公開に責任を持たなければならない。

<解説>

固定資産税評価は、限定された期間で大量の物件を公正に評価することが求められている。そのための仕組みとして以下の諸点が重要性を持つ。

組織編成

効率的な評価作業が実現できるように、人材を適所適材の視点から配置する必要がある。また業務の属人化を防止するために、重要事項の意思決定については、複数の評価員の合議制によるものとする。

情報収集

土地、建物の面積データ、取引事例データ等は評価作業を実施するうえで、必要不可欠な基礎データとなる。これらについて、定期的に秩序正しく収集・整備する必要がある。なお、これらの情報収集に際しては、公的機関のみならず外部の民間機関とも必要に応じて連携するものとする。

評価替え

税法の定めるタイミングにおいて、評価替えを行うことが求められている。価格形成要因の大幅な変化が認められている地域では、用途の見直しが発生する可能性が高いことに留意する。また、日頃蓄積整備してきた各種の情報を評価作業に反映させるよう努める。（Annex 1 今後の評価替えにおける基本方針 参照）

公開方法

評価替えが完了し、一定の準備期間が経過した後に、納税者に対し場所と時間を指定したうえで、課税評価額を閲覧させることを要する。公開は台帳によることを原則とする。

II 評価の基本方針

II-1 評価の対象

本固定資産評価基準の下では、評価の対象は土地と建物の両方である。

土地の評価は原則として、1パーセルを評価の単位とする。

建物の評価は原則として、1Flat を評価の単位とする。

<解説>

従来、固定資産税局は土地面積に基づき評価をおこなってきた。つまり、建物が 1.7 dunom より小さい面積の土地の上に建っている場合、建物のみが評価され、建物が 1.7 dunom かそれ以上の面積の土地の上に建っている場合、建物と土地の両方が評価されてきた。(この場合、土地全体から建物の床面積を差し引いた残りの土地が評価される)。一方、更地の場合もしくは未完成の建物が建っている土地の場合、評価対象は土地のみであった。

本固定資産評価基準の下では、引続き評価の対象は建物と土地の両方である。しかし、上記のような土地面積による線引きはなく、面積に関わらず建物と土地の両方を評価する。よって、土地面積と建物の有無により評価が三つのカテゴリーに分かれる従来の評価方法とは異なり、本評価基準の下では建物と土地という 2つのカテゴリーのみが存在する。

II-2 評価の基準日

評価に際しては全国一律の基準日を設定する。

<解説>

固定資産の価値は、それぞれの価格形成要因の時の変動によって変化する。それゆえ、明確な評価の基準日設けることにより、説明責任を担保することが可能となる。

なお、この評価基準日については、将来において全国一律の基準日設け、地域間における公平性も確保することが望ましい。

11-3 評価の基礎

土地は市場価値、建物は賃貸価値を評価の基礎とする。

<解説>

この背景は、パレスチナにおいて建物については、賃貸事例を把握することが比較的容易であること、土地(特に比較的面積の大きい更地)については、適切な賃貸事例を把握することが難しく、むしろ客観性、普遍性の高い市場価値からのアプローチに説得力が認められるからである。

a) 市場価値

市場価値とは、ある固定資産を買う意欲のある買い手と売る意欲のある売り手が各自十分な情報を持ち、慎重に、かつ強制されないで行動し、適切なマーケティングの後に対等な立場で行う取引の際に交換されるであろう推定額と定義できる。

b) 賃貸価値

賃貸価値はある固定資産を使用収益する権利を得るために必要な典型的な賃貸価格と定義する。パレスチナにおける賃貸価値アプローチの下では、固定資産は現賃貸価値に従ってその価値を算定する。1954年ヨルダン固定資産税法の下では賃貸価値は評価の基礎であり、本固定資産評価基準の下でも建物に関しては同様に賃貸価値が評価の基礎となる。

c) 土地の評価に市場価値を基礎に置くことに係る留意事項

台帳主義に基づき固定資産評価は実施される。この見地に立つと、現在の固定資産税局の課税台帳およびその情報を含むデジタル化されたデータベースには、土地の評価用には賃貸価値を基礎とする値が登録されている。理由は、1954年ヨルダン法では賃貸価値を評価の基礎に置くことと規定されており、現在に至るまで固定資産評価を実施してきたからである。市場価値を基礎に評価をする場合は、実際の取引事例のデータを収集・蓄積しこれに基づき評価することが望ましい。しかし、課税台帳及びデータベースに賃貸価値データしか存在しない状況で、土地の評価を市場価値に基礎を置く形で実施するには、段階的に、評価台帳に記録される価値を、賃貸価値から市場価値に変換してゆく必要がある。

その意味で、本固定資産評価基準の適用には、大まかにわけて二段階を規定している。

第一段階： 本固定資産評価基準が初めて適用される際は市場倍率²を計算し、現在の賃貸価値に市場倍率を乗算し暫定的な市場価値を算出する。

第二段階： 実際の取引事例等のデータを収集・蓄積し、評価に必要なデータが整備された段階

² 市場倍率の求め方についてはIII-2-Dに記載。

で、ブロックごとに整理された取引事例価格（市場価格）の平均値を採用し市場価値のデータとする（Annex1 も参照）

d) 建物の評価に賃貸価値を基礎に置くことに係る留意事項

現在の建物評価は既に賃貸価値に基礎を置いて評価しているが、現行台帳上の賃貸価値と実勢上の賃料とは差異が生じている場合が少なくない。この点を是正していくためには、現実の賃貸借契約による賃料データを収集・蓄積し、これを基礎として賃貸価値を求めていくことが望ましい。

II-4 評価方法の原則

本固定資産評価基準は Area Based Approach を基礎とし、取引事例比較法等を併用して公平性、簡潔性、中立性をできるだけ確保することとする。

<解説>

パレスチナにおいては、1954年ヨルダン法で評価の基礎として賃貸価値を採用することが規定されている為、本固定資産評価基準を策定する際には、この法的根拠とそれに基づく長年の慣行に従った。なお、土地に関しては市場価値を評価の基礎として採用することが財務庁固定資産税局の公式見解であった為それに準拠した。

なお、パレスチナでは大量固定資産評価の方法として多くの先進国で採用されている CAMA 手法は取引事例データの蓄積が十分でないために適用できないとの判断から、多数の取引事例を必要としない地域単位評価法を採用し、評価精度を担保する為にこれに取引事例比較法で採用される比準表を併用する手法を採用した。

比準表の適用には対象領域を特定する必要があるが、パレスチナの文脈においては第一に地方自治体、第二に地方自治体の中に設定された地域単位であるクォーター/ブロックが、比準表の適用対象領域にあたる。

考え方としては：

第1に、評価対象領域における単位面積あたりの標準価値（JD/m²）を用途別に求める。

第2に、標準価値の概念と個別固定資産との比較水準を定めた比準表を利用し、個別固定資産の補正値を求める。ただし、個別固定資産は用途別（住宅、商業、工業、観光別）に価格形成要因の在り方が異なっている為、比準表は用途区分別に設定されなければならない。言い換えると、用途区分別の比準表を適用するには、評価対象領域（クォーター/ブロック）は用途区分別に分類されていないなければならない。

第3に、第一で算出した標準価値に第二で算出した補正値を乗算し個別固定資産の価値を求めることになる。ただし、当然のことながら個別固定資産の評価額は面積によって決まるので、面積を乗算することにより評価額を算出することになる。

要約すると、手続きの考え方としては、以下が基本となる。

- 1) クォーター/ブロックにおいて用途区分別の単位面積当たり標準価値を算出
- 2) 比準表と補正値の適用

考え方の詳細については、Annex 2（評価手法の種類）を参照のこと。

II-4-A 各自治体のカテゴリー分類と土地参考標準価値の計算

評価の対象となる自治体のカテゴリーを特定し、各自治体の用途別の土地参考標準価値を計算する。これは、それぞれの自治体内における各クォーター／ブロックの相対的価値水準を把握するためと、自治体間における相対的価値水準の確認に利用する。

<解説>

自治体のカテゴリー分類は以下の理由により必要となる。

固定資産の価値は、地域によって異なる。このことは、地域ごとに一定の価値水準を形成することを意味する。この地域には自治体も含まれるため、まず、価値水準ごとに自治体を分類する必要がある。同時に、価値水準を決める価格形成要因は、それぞれの自治体ごとに異なっている。よって、価格形成要因を構成する要素は、価値水準ごとに分類された自治体ごとに特定する必要があるため、自治体を分類することが必要となる。

固定資産税制の為の自治体分類は、財務庁固定資産税局が行う。本固定資産評価基準は、既に財務庁固定資産税局が設定した自治体（Municipality）区分を採用することとする。（Annex 3 自治体のカテゴリー 参照）

評価の対象となる自治体のカテゴリーを特定し、自治体を包括した土地の参考標準価値を計算する。これは、それぞれの自治体内における各クォーター／ブロックの相対的価値水準を把握するためと、自治体間における相対的価値水準の確認に利用するものである。

また、本参考標準価値は、継続的に計算し、将来における自治体のカテゴリー分類の見直しにも活用するものとする。

自治体を包括した用途別（住宅及び商業）の土地の参考標準価値の求め方及びその具体的な活用方法は Annex 4 を参照すること。

II-4-B クォーター／ブロックごとの用途区分別の標準価値の算出

対象となるクォーター／ブロックについて以下の四つの用途区分ごとに標準価値を算出する。

- 1) 住宅エリア
- 2) 商業エリア
- 3) 工業エリア
- 4) 観光エリア

標準価値とは各クォーター／ブロック内において、各用途における標準的な利用状況を前提とした価値であり、概念的に設定される価値である。標準価値は、当該クォーター／ブロックにおける全ての課税対象（固定資産）の評価の拠り所となる値である。

土地の標準価値は市場価値を前提とした標準価値とし、建物の標準価値は賃貸を前提とした標準価値とする。

土地の用途区分はその都市の評価の基準日において最新の都市計画図に準拠する。建物は現況調査の結果に準拠する。

<解説>

用途分類は、以下の理由により必要となる。

一例を挙げると、人通りが多く交通量の多いところは商業用地としては価値が相対的に高いが、居住用には適していないことから価値が下がる場合がある。

こうした用途と固定資産の価値との関係から、対象固定資産の用途の違いを明確にすることが必要になる。

自治体は行政区分であるクォーター／ブロックに分かれているが、このクォーター／ブロックごとの標準価値の設定にあたっては用途区分別に作業を行う。

クォーターとブロックについて

評価作業を行う際、クォーターとブロックの両項目による混乱を回避する為に基本的考え方を示す。評価対象の地理的基本単位は「クォーター」とし、当該自治体に「クォーター」が設定されていない場合のみ、自治体が設定した「ブロック」を採用する。「ブロック」は、もともとはイギリス委任統治時代に課税目的の単位として設定されたものである。パレスチナ自治政府はこの「ブロック」を踏襲したが、一部自治体では著しい人口増加があり、その状況下で効率的な評価を行う見地から「ブロック」を分割し「クォーター」を設定した。この経緯から、「クォーター」

は「ブロック」の一部であり、「クォーター」と「ブロック」間に課税評価の単位における考え方の差異はない。

よって、評価対象の地理的基本単位は、「クォーター」とし、「クォーター」のない自治体は「ブロック」となる。

区分方法の詳細は Annex 6 を参照のこと。

II-4-C 対象固定資産ごとの価格形成要因に準拠した比準表の利用

クォーター／ブロックの標準価値と、その中に含まれる個別の固定資産（各対象固定資産）の価値形成の違いを具現化したものが比準表である。比準表は標準価値と対象固定資産の価値との違いを価格形成要因ごとに反映した補正值を示す表である。

<解説>

クォーター／ブロック内のすべての課税対象固定資産は、上記で査定された標準価値を基礎として評価される。同一クォーター／ブロック内といえども標準価値と他の固定資産（各固定資産）の価値の間には価格形成要因の異なりが認められる場合があり、その異なり、すなわち格差を反映する必要があるからである。

そのために、固定資産評価にあたっては比準表を適用する。

比準表は価格形成要因ごとに標準価値と対象固定資産との格差を反映した率を示す表であり、評価基準を構成する重要な要素である。

比準表を使用すべき主な理由は次のとおりである。

第1に、比準表を使用することにより系統的に評価を行うことができ、その結果として自動的に異なる物件相互間の適切な評価バランスを維持することができる。

第2に、比準表を適用することにより、評価作業に求められる時間や労力を減じることができる。評価員が現場で作業をする際にその都度価格形成要因を決める必要がなくなり、用途が同じで municipality コードが同じであれば同じセットの価格形成要因が割り当てられる。比準表を利用することは、人的及び財政的資源が必ずしも十分ではないパレスチナにおいて評価業務を効率化することにも繋がる。

次に比準表の基本的考え方について説明する。

固定資産の価値は以下のような様々な価格形成要因の結びつきによって形成される（一般的な価格形成要因の詳細については Annex 7 を参照）。

- 1) 自然環境・物理的状态に関するもの（日照、通風、乾湿の状態など）
- 2) 社会的環境に関するもの（公共交通機関への接近性など）
- 3) 物件の状態に関するもの（地勢、地盤の状態、土質など）
- 4) 建物の構造や状態に関するもの（建物の築年数など）
- 5) 接続道路に関するもの（接面道路の構造と幅員など）

ここで例示されている価格形成要因は、あくまでも一般的なものであり、都市や地域によって影響の程度は異なる。すなわち、大都市では影響力が強いが、農村部では弱いというものもあるし、商業地域では重要であるが、住宅地域ではさほど重要ではないというものもある。このことは、パレスチナにおいても同じようなことが言える。

本基準により作成される比準表は、以上のような一般的な価格形成要因を念頭に置き、パレスチナの実態に即したものを抽出して、それを定式化したものである。従って、都市や用途によっても若干の異なりが生じる。

このような比準表作成の背景には、「II-4-A」と「II-4-B」に記載されているように地域（自治体カテゴリー）と固定資産の価値との関係、並びに用途（住宅・商業・工業・観光）と固定資産の価値との関係を具体的に評価額に反映する必要があるからである。

したがって、本比準表は、地域と固定資産の価値との関係を反映した自治体カテゴリー分類（4区分）、並びに用途と固定資産の価値との関係を反映した用途分類（住宅・商業・工業・観光）の計 16 シートにより構成されるのである。

III 評価の手順

III-1 自治体カテゴリーの特定

評価員は対象固定資産の属する自治体がどのカテゴリーに属しているかを特定する。自治体のカテゴリーは固定資産税局が定めた分類に準拠する。

<解説>

Municipality の分類案は、Annex3 に示されるとおりである。当該分類基準は、Municipality の規模や経済状況等を勘案して固定資産税局が決定し、評価替え時に適宜見直しをおこなう。

この場合において、分類基準に用いる基礎資料は、政府等がおこなった公表資料に基づく指標により求めることが望ましい。

III-2 土地標準市場価値の計算

土地標準市場価値は原則として以下の手順によって求められる。

III-2-A データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック地図（固定資産税局あるいは自治体から収集）
- 2) 課税台帳データ
 - ① Estimated year
 - ② Block number
 - ③ Quarter number
 - ④ Parcel number
 - ⑤ Area size
 - ⑥ Rental value per square meter
 - ⑦ Rental value of parcel
- 3) 土地の用途区分（都市計画図に記載された利用用途を四用途に整理する）
 - ① 住宅系
 - ② 商業系
 - ③ 工業系
 - ④ 観光系

<解説>

クォーター／ブロック番号及びパーセル番号

評価対象物件のクォーター／ブロック番号とパーセル番号を P-TAX 上で確認する。P-TAX に登録が無い場合にはブロックマップ等を用いて確認する。

データの確認

ブロックマップやマスタープランなど、最新のクォーター／ブロック情報が整備されているか確認する。もしブロックマップ等がない場合は自治体に作成を要請し取得する。

III-2-B 土地用途別の平均賃貸価値の計算

各クォーター／ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年度の㎡当たり土地賃貸価格の例外を除いた平均値を計算する。

<解説>

土地あるいは建物にかかわらず、本固定資産評価基準における標準賃貸価値は平均値をもって設定することにする。その理由は、計算が容易であり、そのサンプルのなかでの代表性を示す数値であり、標準性を説明するものとして適格性を有するからである。また、平均値の具体的な計算方法は Annex 4 及び 8 を参考とすること。

1) 基本的考え方

標準賃貸価値の計算は、各市における台帳データの数値に基づいて行われる。具体的には、当該台帳の賃貸価値データ(上位及び下位 1%の異常値を除外済みのもの)を用いて、以下に記載されているとおり各市におけるクォーター／ブロックごとの標準賃貸価値を査定する。なお、標準賃貸価値は概念的に設定されるもので具体的な物件を指すものではなく、比準表の Standard の区分を満たすものと想定する。

なお、同一クォーター／ブロックにおいて複数の用途区分がある場合には、それぞれの標準賃貸価値を求める。

2) 査定方法

住宅系、商業系の標準賃貸価値

「III-2-A データの準備」で入手した賃貸価値データをそのまま利用する。当該データをク

クォーター/ブロックごとにソートし、クォーター/ブロックごとに用途区分(住宅系・商業系・工業系・観光系)の平均値を求める。ただ、ほとんどのケースは1ブロック、1用途区分(住宅系)が多いと考えられる。

工業系の標準賃貸価値

対象自治体に工業物件がある場合のみ作業を行う。標準賃貸価値の査定方法は、住宅系、商業系に準拠して行う。

3) サンプル数が少ない場合の留意点

各クォーター/ブロックにおけるデータのサンプル数が30未満である場合には、特に以下に留意し標準賃貸価値を決定する。

- ・ 付近のクォーター/ブロックの標準賃貸価値とのバランスに留意する。
- ・ 対象クォーター/ブロックに近接しているブロックの標準賃貸価値とのバランスチェックを行う。通常、地域的特性がほぼ同じであれば、同じような不動産価値になる。

上記のとおり、サンプル数の目安として「30」を採用したが、これにかかる留意点は下記のとおりである。

- ・ トライアル地区での分析作業から、概ね30以上のサンプルがあれば、平均値として比較的安定的な数値が得られるという経験に基づいている。
- ・ もちろんこの30という数字は、絶対的なものではなく、データのバラツキが小さいクォーター/ブロックにおいては、より小さいサンプル数を目安にすることもできる。

目安とするサンプル数を大きく設定すれば、評価の精度は高まるが、個別のバランス検討等の作業負担が大きくなる。また、当該サンプル数を小さく設定すると、作業負担は楽になるが、評価の精度は落ちると考える。上述のとおり「30」という数値は絶対的なものではなく、投入する作業量と得られる評価精度を天秤にかけ検証し、変更することも可である。

4) 「用途区分ごとに」について

各クォーター/ブロックごとに集計された台帳データを土地用途分類ごとに分けて作成する。これは、同一ブロックにおいても、住宅と商業など複数の用途が混在する場合があります、それぞれの用途において標準賃貸価値を計算しなければならないからである。

5) 「直近」について

また、現行 P-TAX からデータを抜き出して標準賃貸価値を求めるためのデータベース作成作業について、エクセルを用いた場合を例示すると以下のとおりである。下記の例はパーセル10について最新評価年を抽出した例である。また、これについては、あわせて Annex 8 も参照

すること。

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER_I | PARCEL_NO | EST_AREA | EST_METER_PRICE | EST_PARCEL_VALUE |
|----------|---------|-----------|-----------|----------|-----------------|------------------|
| 1985 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 1.5 | 1985 |
| 2009 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2011 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2012 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 1985 | 28 | 1 | 11 | 1685 | 1.5 | 2528 |

III-2-C クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定

上記 III-2-B 平均値の計算を基礎として、必要に応じて土地参考標準価値を参照した上、各クォーター／ブロックの用途別の土地標準賃貸価値 (A) を決定する。

<解説>

上記 III-2-B での平均値の計算結果を基礎として土地標準賃貸価値を決定するものとするが、参考標準価値が求められている場合には、当該数値と各ブロックの平均値とを比較等し、当該計算結果を見直した上で土地標準賃貸価値を決定するものとする。

例えば、対象市のなかで都市化が進んでいるクォーター／ブロックであるにもかかわらず、参考標準価値よりも平均値が極端に低位に求められた場合には当該計算方法等に誤りがある可能性がある場合もあるので、参考標準価値や市のカテゴリー分類に利用した各種指標を用いた検証をすることが望ましい。

III-2-D クォーター／ブロックの用途別土地標準市場価値の決定

III-2-C クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値に市場倍率を乗じて、用途別土地標準市場価値 (B) を決定する。この作業は本固定資産評価基準を最初に適用するときのみに実施することとする。

<解説>

「II-3 評価の基礎」にあるように土地は市場価値を評価の基礎とすることから、市場価値を求めるために初年度においては市場倍率を用いて用途別土地標準市場価値を決定するものとする。

市場倍率は本基準を初めて適用する地域に対して用いられるものであり、次年度以降 (評価替え等) においては Annex 1 に記載した時点修正或いは十分な取引事例に基づいた価値を基礎に評価を行うものとする。市場倍率は以下の手順に従って求めるものとする。

1) 土地取引事例の収集と分析

市場倍率の計算のために用途別に土地売買記録を収集し、例外を省いた平均値を求める(JD/m²)。

「用途別取引事例価格の平均値」

本来であれば、土地の取引事例から直接に市場価値を求めることが望ましいが、現時点において十分な取引事例データが整備されていないためこの手法を採用することは困難である。

そのため、上記で求めた標準的賃貸価値に所要の市場価値倍率を乗じることによって土地の市場価値を求めることにしているのである。

具体的方法として、対象自治体の全域を対象に、用途別に土地売買記録(取引事例)を収集する。なお、収集に際しては以下の諸点に留意するものとする。

- ・ 事例は新しいものが望ましく、調査時点から概ね5年以内取引されている事例を優先する。
- ・ 面積が過大な事例は避ける。この場合の過大とは、3,000 m²以上を目安とする。
- ・ 親族間の取引等、特別な利害関係が推定される事例は採用しない。

上記により収集された取引事例データを、エクセルに入力して整備管理する。このデータセットを活用して、用途区分ごとに取引単価の上位及び下位1%を異常値として除外したうえで、平均値を計算する。

2) 土地取引事例となっている固定資産の賃貸価値平均値を計算する。

課税台帳から用途別土地取引事例地に対応する賃貸価値情報を抽出し、平均値を求める(JD/m²)。

この作業は「Ⅲ-2-A」で準備したデータをそのまま活用して、用途ごとの賃貸価値の平均値を求めるものである。

また、取引事例地に対応する賃貸価値データを抽出するものであるが、パーセル番号が照合できない場合もあるので、そのような場合には局内で原因を特定し、事例地に対応する賃貸価値情報が無い場合には当該事例の情報は採用しない等、適切な対応をとること。

3) 市場価値倍率の計算

1) 2) で収集した事例をもとに、用途別平均売買価格と取引事例に対応した賃貸価値平均値との比率を求める。

「(用途別平均売買価格) / (対応賃貸価値平均値) = (市場価値倍率)」

上記の作業を行うことにより、各クォーター・ブロックの用途別の市場価値倍率の計算が完了することになる。

なお、現在のパレスチナにおいて、特に地方部において取引事例を多数収集することは困難な状況にある。そのため、上記の原則的方法の採用が困難である場合には、市場価値倍率について、自治体の区分により以下の定める数値を目安とすることができる。

カテゴリー A： 30 倍

カテゴリー B、C、D： 20 倍

※上記数値は、サンプル地区における検証結果から示されたものである。検証結果は、大都市は地方都市に比較して倍率が高くなる傾向を示した。しかし、調査対象地区が限定されていることや、地方部において取引事例そのものの収集が困難であったことも事実である。Annex 1 で示すとおり、今後の取引事例データの整備が求められていると考える。

III-3 建物標準賃貸価値の計算

建物標準賃貸価値は原則として以下の手順によって求められる。

III-3-A データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック番号（固定資産税局あるいは自治体から収集）
- 2) 課税台帳データ
 - ① Estimated year
 - ② Block number
 - ③ Quarter number
 - ④ Parcel number
 - ⑤ Building number
 - ⑥ Floor number
 - ⑦ Flat number
 - ⑧ Rental value per square meter
 - ⑨ Flat sequence number
- 3) 現地調査により以下のデータを取得する。
 - ⑩ Flat usage classification（建物用途）
- 4) 建築確認図書、現地調査等により、以下のデータを取得する。
 - ⑪ Floor area size
 - ⑫ Flat area size
 - ⑬ Flat count per floor

<解説>

建物については、固定資産税局内のデータのみでは収集できない情報（資料⑩～⑬）もあるので市役所等の他の公共機関とも連携してデータを収集するものとする。

III-3-B クォーター／ブロックごとの建物用途別の平均値の計算

上記データセットを建物用途分類ごと（住宅、商業、工業、観光）に分割・集計し、さらに各クォーター／ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年の㎡当たり建物賃貸価格（JD/㎡）の例外を除いた平均値を計算する。

<解説>

1) 基本的考え方

建物の標準賃貸価値の査定は、各自治体における台帳データの数値に基づいて行われる。具体的には、当該台帳の賃貸価値データの平均値（上位及び下位 1%の異常値を除外済みのもの）を用いて、以下のとおり各自治体におけるクォーター／ブロックごとの標準賃貸価値を査定する。なお、標準賃貸価値は概念的に設定されるもので具体的な対象固定資産を指すものではなく、比準表の Standard の区分を満たすものと想定する。

なお、同一クォーター／ブロックにおいて複数の用途の物件がある場合には、以下の区分を参考に、それぞれの標準賃貸価値を求める。

（用途区分）

住宅系

Non-apartment building（戸建）(1)

Apartment building (2)

商業系 (3)

工業系 (4)

観光系 (5)

2) 査定方法

住宅系、商業系の標準賃貸価値

「III-3-A データの準備」で入手した賃貸価値データをそのまま利用する。当該データをクォーター／ブロックごとにソートし、クォーター／ブロックごとに用途区分（住宅系・商業系・工業系・観光系）の平均値を求める。ただ、ほとんどのケースは 1 クォーター／ブロック、

1 用途区分(住宅系)が多いと考えられる。

工業系の標準賃貸価値

対象自治体に工業物件がある場合のみ作業を行う。標準賃貸価値の査定方法は、住宅系、商業系に準拠して行う。

3) サンプル数が少ない場合及び参考指標の活用の留意点

土地の標準賃貸価値の解説に準拠する。

4) 「直近」について

土地の場合と同様に基本的に最新のデータを用いることが望ましい。

III-3-C クォーター／ブロックごとの建物用途別の標準賃貸価値の決定

上記 III-3-B 平均値の計算を基礎として、各種の指標を勘案した上、各クォーター／ブロックの用途別の建物標準賃貸価値(C)を決定する。

<解説>

建物の標準賃貸価値は、本来であれば賃貸契約書等から抽出し蓄積した個々の賃貸事例の統計的処理に基づき求めることが望ましいが、本固定資産評価基準を初めて適用する段階では、次節以降に説明を行っている P-TAX のデータを用いることとする。

建物における各種の指標を例示すれば、地域ごとの建築物価指数などをいう。

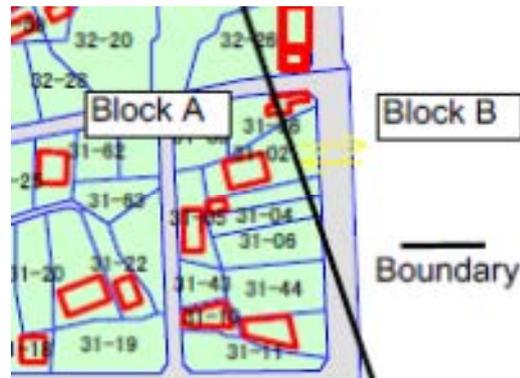
III-4 クォーター／ブロック内での評価対象固定資産の位置の特定

ブロックマップ上で評価対象固定資産の位置を確認する。

<解説>

III-2-A クォーター／ブロック情報の確認を踏まえ、クォーター/ブロックマップ上で対象固定資産の位置を特定する。

クォーター又はブロックに跨いで存する対象固定資産は、主街路が面するクォーター又はブロックを帰属クォーター又はブロックとする（下記の場合 31-02 はブロック B に属する）。



III-5 土地の評価

III-5-A パーセル番号の特定

ブロックマップや都市計画図などの既存資料を利用して対象固定資産が存在する敷地に当たるパーセル No. を特定する。もしブロックマップ等がない場合は自治体に作成を要請する。

<解説>

原則として、固定資産税局の課税台帳を電子化したデータベース P-TAX（未登記の物件については当該地方自治体の更新した情報[Table of Ownership]、登記済物件については PLA が更新した最新の情報[Table of Rights: 以下 Tabo]が搭載されたデータベース）とブロックマップを照合してパーセル番号を特定する。

照合できないパーセルについては、どちらかのデータに誤りがあることが考えられるため原因を特定し、適宜修正をおこなう。

III-5-B パーセル面積の特定

対象固定資産の土地面積を特定する。特定方法は既存のデータを参照することとする。

→面積（m2）（D）

<解説>

土地の面積は、原則として固定資産税局のデータベース P-TAX（未登記の物件については当該地方自治体の更新した情報[Table of Ownership]、登記済物件については PLA が更新した最新の情報[Table of Rights: Tabo]が搭載されたデータベース）に登録された面積を評価の面

積とするものとする。対象固定資産が建物の場合でも当該固定資産が存する土地に対応した固定資産税局のデータベース P-TAX の土地面積を入力する。

土地面積の情報を関連書類から取得可能な場合

Tabo により面積が判明している場合は、前記のとおり Tabo の数値を入力するが、Tabo が存在しない場合でも市町村が土地面積に関連する資料を保管している場合には、当該資料を基礎として面積を記入する。

市町村が保管している土地面積に係る資料を例示すれば、以下のとおりである。

- ・ 建築確認申請書
- ・ 開発計画図書
- ・ 他

土地面積の情報を関連書類から取得できない場合

土地面積に関する資料が無い場合等、土地面積が判明していない場合には、最新のブロックマップから土地面積を計測して面積を求めるものとする。

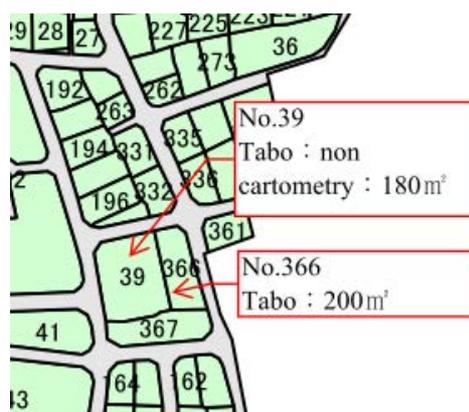
面積の計測方法は、アナログ図面から測定する方法や GIS を利用して測定する方法があるが、当該計測面積が近隣の Tabo に登記済もしくは Table of Ownership に登録済面積と「著しく均衡を欠く場合」には、間口・奥行きについて、現地で簡易計測を行い、その信憑性を確認する。

「著しく均衡を欠く場合」を例示すれば、以下のとおりである。

例：

No.366 の Tabo 面積が 200 m² と判明しているが、隣接の No.39 の Tabo 面積が無い場合。

No.366 より図面上明らかに大きい No.39 を図上計測したが、結果が 180 m² と No.366 より小さな面積が計測されてしまった。この場合は、図面の精度や No.366 の Tabo 面積を再確認するなどし、原因を究明するものとする。



その他

小数点以下の土地面積の扱いは、従前のとおり扱うものとする。

III-5-C 土地用途の分類

土地の用途は住宅、商業、工業、観光の4つに分類する。

<解説>

Annex 6 を参考に土地の用途分類をおこなう。使用する資料は、Municipality からフィジカルマップ等を入手して決定する。

III-5-D 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

<解説>

土地については、「III-5-E」の解説において、比準表の適用項目が示されている。これらの項目が、調査を行うべき価格形成要因となる。具体的な調査実施方法は、別途作成の『ハンドブック』に基づくものとする。

III-5-E 比準表の適用

上記 III-5-D 価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて補正率の相乗積を求める。(E)

<解説>

土地については、原則的に以下の項目にかかる比準表を適用する。これについての補足的説明は、Annex 7 に示されている。なお、比準表は、不動産価値の特性を適正に反映させるため、用途や自治体のカテゴリー区分によって若干の異なりがある。

土地にかかる比準表項目を以下に挙げる。

(土地にかかる比準表項目)

道路幅員
ロケーション
地形
形状

間口

これら比準表の各項目の補正率を適用した結果として、標準価値と対象物件との価値の違いを示した率(標準価値を 1.00 としたそれに対する対象物件の補正率の相乗積)が計算される。

相乗積の計算例を示せば以下のとおりである。

以下の例では Width の「補正率 1.0」から Topography の「補正率 1.0」までの 9 つの補正率 (黄枠) を全て乗じて結果 1.02 (赤枠) という値が求められている。

| Commercial Land Ctg2 | | | | | | Land | | | | | | | | | | Standard Value (JD/m2) | Date |
|----------------------|---------|------------|---------|----------|-----------|----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|------------|----------------|------------------------|---------------|
| Block No | | Quarter No | | | | Access to the Center of Municipality Water Electric city, etc. | | | | | | | | | | 3.90 | (from - to) |
| Parcel No | Bldg No | Floor | Flat No | Flat seq | Area(sqm) | Width | linkage | Pavement | C-4 | C-8 | Frontage | Shape | Area | Topography | Net Adjustment | Appraised Value | |
| 1 | 53 | | | | 265.00 | Standard | Standard | Paved | Standard | Standard | Corner Lot | Standard | Standard | Standard | 1.02 | 1,054.17 | |

なお、比準表の適用に際しては、全ての課税対象土地についての該当する項目(道路幅員、道路連続性等)の属性データが必要になる。この具体的なデータ取得方法は別途『ハンドブック』で説明される。

III-5-F 土地市場価値の計算

土地の標準市場価値(B)に面積(D)を乗じ、さらに補正値の相乗積(E)を乗じて対象固定資産の土地賃貸価値を求める。

$$(B) \times (D) \times (E) = \text{Land Market Value (F)}$$

<解説>

この項はクォーター/ブロック内の各物件の土地市場価値の求め方を説明している。

具体的には、㎡あたりの標準賃貸価値(A)に市場倍率を乗じ、かつ、対象土地の面積(D)を乗じて、さらに比準表の適用の結果求められた相乗積(E)を乗じることにより、対象固定資産の土地市場価値(F)が求められる。

III-6 建物の評価

<解説>

建物の定義

評価の対象となる「建物」は、原則として、以下1又は2の何れかの基準を満たしたものである。

条件1

Tabo もしくは Table of Ownership で登録されている建物

条件2

以下の3要件を満たしている建物

1) 外気分断性（屋根及び周壁等）

建物は、元来、人々がそこで生活するために使用するものである。そのために、建物の用途に見合った生活空間が確保される必要がある。この生活空間を確保するためには最低限、屋根及び周壁などの外気を分断することを有することが必要である。

外気分断性が無い場合を例示すれば以下のとおり。

例

建物右側の屋根と柱部分が**独立**していれば、周壁が無い場合建物として認められない。



2) 定着性（永続的に土地に固着）

建物は、土地の定着物であることから、物理的に土地に固定されていることが必要であり、

かつ、永続的に土地に定着して使用されることが必要である。

定着性が無い場合を例示すれば以下のとおり。

例

塚石の上に置かれ、建物自体も軽量の材質であるため、定着性が無いと認められる。



3) 用途性（用途に見合った人貨滞留性）

建物は、ある特定の利用目的をもって建築されるものである。そこで、その目的とする用途に供し得る状態にあること、すなわち用途性を有することが必要である。

用途性が無い場合を例示すれば以下のとおり。

例

外気分断性と定着性は有るが、居住用と見られる建物であるにもかかわらず、窓枠等の建具や水道タンク・電気設備等も無いため用途性が無いと判断できる。



建物の評価単位

本基準で採用した建物の評価の最小単位は flat である。パレスチナ建築基準法の flat の定義や概念とは一部異なることに留意する。

フラット (flat)³とは、建物を構成するひとつの独立した利用空間（用途に関わらず）である。建物の構造上区分（隔壁、階層等により他の部分と遮断されていること）がなされ、用途別に独立した建物の単位である。また、複数のフラットを垂直方向あるいは水平方向に連結した建物を、本評価基準ではアパートメント建物（apartment building）とした⁴。その他、ひとつのフラットで構成されている建物もあり、その場合は一戸建て建物とした。

III-6-A 建物番号の特定

各建物の番号は既存の台帳資料がある場合は当該番号に準ずる。台帳が無い場合は、パーセルごとに新しく番号を附番する。同一パーセルに複数の建物が存在する場合は建築年次が古い順で附番する。

<解説>

建物については、以下の要領で番号を附番する。

1) 台帳上の建物番号

台帳上の建物番号とは、対象固定資産が建物の場合において、同一パーセル上に当該建物が複数存在する場合に、各建物に附番される番号をいう。

附番方法

原則として、固定資産税局の課税台帳が提供する建物番号を所与として決定・記載する。なお、同一パーセル上に1つの建物しかない場合は、台帳上の建物番号は「0」と附番する。

留意点

増改築により外観上新しくなった場合においても、当初の台帳上の建物番号のままとするが、同一地点において建替えがなされた場合には新たな台帳上の建物番号を附番・入力する。

当該番号は、対象固定資産の建物に実際に設置されている「実際の建物番号」とは異なることに留意する。

³英語でいう flat と apartment はアラビア語では同義語である。日本語では住戸を意味する。

⁴パレスチナ建築基準法には、三つ以上のフラットから構成される構造物を集合アパートメント・ビルディングと規定している。言い換えると、二つのフラットから構成される建物はこの分類に入らない。本基準では、二つのフラットから構成される建物は、フラットそのものではないので、非アパート・ビルディングとした。

また、「実際の建物番号」(下記例)がある対象固定資産については、それを評価台帳に付記しておくことが望ましい。

例



2) 階層番号

階層番号は、対象固定資産が建物の場合に、各建物の階数を示すものである。

附番方法

原則として、固定資産税局のデータベース P-TAX が提供する階層番号を所与として決定・記載する。

階層番号の基本的な特定方法は、主街路に面する階数を「0」として、上層階にいくに従って、「1」、「2」、「3」、「4」と附番していくものとする。下層階については、逆に「0」から離れるに従って「-1」、「-2」、「-3」と附番・入力していくものとする。

附番の仕方を例示すれば右のとおりである。

例：

主街路に面し、玄関がある階を Floor 0 とする。



III-6-C フラット面積の特定

フラット面積は、既存の資料又は現地での計測により特定する。(G)

<解説>

フラット面積とは、各住戸の総床面積をいう。この場合における単位は「㎡」とする。

フラット面積は、対象固定資産の種類（戸建かアパート／マンションか）やその資料の保管状況により、各種の求め方があり、その詳細については Annex 5 を参照するものとする。

III-6-D 用途の分類

建物の用途は、現況用途にしたがって4つ（住宅、商業、工業、観光）に分類する。

<解説>

原則として、評価時点である用途に利用されている場合は、当該用途に従って用途を決定する。

建物の用途決定の例は、Annex 6 を参照のこと。

III-6-E 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

<解説>

建物については、「III-6-F」の解説において、比準表の適用項目が示されている。これらの項目が、調査を行うべき価格形成要因となる。具体的な調査実施方法は、別途作成の『ハンドブック』に基づくものとする。

III-6-F 比準表の適用

上記 III-6-E の価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて補正率の相乗積を求める。(H)

<解説>

建物については、原則的に以下の項目にかかる比準表を適用する。これについての補足的説明は、Annex 7 に示されている。なお、比準表は、不動産価値の特性を適正に反映させるため、用途やカテゴリー区分によって若干の異なりがある。

(建物にかかる比準表項目)

- 築年数
- 建設の質
- 階層
- 維持管理の状態
- 面積
- エレベータ
- 駐車場

比準表を適用した結果として、標準価値と対象物件との価値の違いを示した率(補正率の相乗積)が計算される。

相乗積の計算例を示せば以下のとおりである。

以下の例では Building Age の「補正率 0.9」から Parking Space の「補正率 1.0」までの 7 つの補正率 (黄枠) 全てを乗じて結果 0.812 (赤枠) という値が求められている。

| Commercial Bldg Ctg2 | | | | | | Building | | | | | | | Standard Value (JD/m2) | Date |
|----------------------|---------|------------|---------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------|-----------|------|------------------------|---------------|
| Block No | | Quarter No | | | | Quality of Building Age Construction Floor Location Upkeep and Maintenance Building Area Elevators Parking Space | | | | | | | 3.90 | (from - to) |
| Parcel No | Bldg No | Floor | Flat No | (Flat seq) | Area(sqm) | C-14 | C-15 | C-16 | C-17 | C-18 | C-19 | C-20 | | |
| 1 | 53 | 2 | -1 | 0 | 265.00 | inferior | Inferior | Standard | Standard | Not Available | Available | | 0.812 | 839.20 |

なお、比準表の適用に際しては、全ての対象固定資産についての該当する項目(築年数、建設の質等)の属性データが必要になる。この具体的なデータ取得方法は別途「ハンドブック」で説明される。

III-6-G 建物賃貸価値の計算

標準賃貸価値(C)にフラット面積(G)を乗じ、さらに補正値の相乗積(H)を乗じて対象固定資産の建物賃貸価値を求める。

$$(C) \times (G) \times (H) = \text{Building Rental Value (I)}$$

<解説>

この項はクォーター／ブロック内の各物件の建物賃貸価値の求め方を説明している。

具体的には、㎡あたりの標準賃貸価値(C)に対象固定資産の面積(G)を乗じて、さらに比準表の適用の結果求められた相乗積(H)を乗じることにより、対象固定資産の建物賃貸価値(I)が求められる。

添付資料

Annex 1: 今後の評価替えにおける基本方針

Annex 2: 評価方法の種類

Annex 3: パレスチナ西岸における市のカテゴリー

Annex 4: 市の参考標準価値の活用

Annex 5: 建物（Flat）面積の特定

Annex 6: 土地と建物の用途区分確定方法

Annex 7: 比準表

Annex 8: 評価対象クォーター／ブロックの標準賃貸価値の査定

Annex 1

今後の評価替えにおける基本方針

パレスチナにおいては5年ごとに評価替えが行われることとされている。本固定資産評価基準は現時点のパレスチナにおいて最適なものではあるが、将来的には取引事例データ等(賃貸事例も含む、以下同様)の整備が強く求められる。これら情報整備が将来に向けて着実に進められることを前提として、評価基準のより望ましい形での見直しも必要となると考える。ここでは、本評価基準の適用から5年後に予定される第1次評価替えと10年後に予定される第2次評価替えに係る基本方針を示す。これら基本方針は、単に理想を追求するものではなく、現実的視点からの実行可能性を重視し検討されたものである。

1) 第1次評価替え

第1次評価替え時は、本評価基準適用から5年程度の経過時点であり、新しい評価基準の運用にある程度慣れた段階であると考えられる。また喫緊の課題である取引事例等のデータ整備も途中段階であることが予想される。そのため、この段階では、固定資産評価基準の見直しをしてまでの評価替えは現実的ではなく、基準の見直しを前提としない簡易な形での評価替えが現実的である。

具体的には、本評価基準適用直後の評価額に5年間の時点修正を施し、新しい評価額とすることを提案する。この場合、時点修正率は市のカテゴリー別に区分を行い、用途別に区分が可能な場合にはカテゴリー別・用途別に時点修正率を用意するものとする。この時点修正率の根拠は、整備中の取引事例データの取引価格傾向に基づくものとする。なお、当該取引価格傾向の把握が困難な状況であれば、他の代替できる指数(建築費指数、消費者物価指数等)を参考にするものとする。

2) 第2次評価替え

第2次評価替え時は、本評価基準適用から10年程度経過しており、安定的に基準が運用され、取引事例等のデータ整備もほぼ十分になされている状況と予想される。また、第1次評価替えで採用した時点修正率による方法は簡易な方法であるため、10年を経過した第2次評価替えでの適用は困難であると判断する。

そのため、第2次評価替えでは、そもそもの評価基準の原則的な考え方に準拠して評価をやり直す必要がある。見直し対象はブロックごとに設定する標準価値の導出の方法である。従来は、既存の台帳データに基づいて原則的に平均値を採用していたが、新たな方法としてブロックごとに整理された取引事例価格の平均値を採用することが考えられる。

また、納税者等から標準価値の公開を強く求められることになれば、従来概念的に設定している標準価値に合致する具体的な物件を、実際の物件のなかから選定することも考えられる。この場合、標準性の高い物件を選定するために要する手間暇に留意する必要がある。また、これを行うにあたっては評価基準の関連部分の見直しも行う必要がある。

Annex2

評価方法の種類

土地や建物という固定資産の価値を評価するには、個別物件の評価の方法（個別不動産鑑定）と、個別物件の評価方法を基礎に確立されてきた大量固定資産評価の方法が一般に知られている。よって、まずは個別物件の評価の方法について、続いて大量固定資産評価の方法について、以下に概括する。

1. 個別不動産鑑定の方法

個別物件の評価における市場価値の算出には基本的に取引事例比較法、原価法、収益還元法の3つの方法がある。

1) 取引事例比較法 (The sales comparison approach)

取引事例比較法では比較可能な取引を参照することにより固定資産の価値を推定する。すなわち、固定資産の市場性に着目した評価手法であり、適切な取引事例が存する場合に説得力が高まる。本説明においては、賃貸事例に基づき賃貸価値を試算する手法も含むものとする。

取引事例比較法を用いた評価の手順は以下のようになる：

- a) 評価の対象地域を設定する。固定資産の立地、特徴、面積、質などの要因からなる類似性を検証した評価対象地域を設定するのが一般的である。
- b) 取引事例を評価対象地域及び同地域と類似性が高い地域から多数収集する。
- c) 収集された取引事例をふるいにかけて使えるものを抽出する。そのポイントとして、時点が新しいもの、特殊な事情がないもの、不整形等の大きな個別性がないもの等が選択される。
- d) 抽出された取引事例の取引単価を価格時点(評価の基準となる時点)に修正する。
- e) 評価対象地域と、同地域と類似性が高い地域間の価格形成要因(例えば道路幅員、最寄り駅への距離等)の違いを分析し、その結果を指数化する。固定資産税評価ではこの指数を出すために比準表を活用する。
- f) 上記 d) で価格時点に修正された取引事例の取引単価に上記 e) の指数を乗じて評価対象地の評価額を推定する。

2) 原価法 (the cost approach)

同等の物件を大幅な遅延なく建設し、適切な減価修正をおこなった後の価格以上の金額を払う人はいない、という前提に立った方法である。価格時点における対象

不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って評価額を試算する。対象物件が、土地建物の複合物件か建物のみの場合に有効である。土地については、埋め立て地や分譲地等の場合に適用が限定される。

再調達原価の把握には、建築や土木の専門家の意見を参考に、価格時点において新たに再調達したことを想定したコストに基づく。

減価修正の方法には、耐用年数に基づく方法と観察減価法がある。前者の方法には、定額法と定率法がある。後者の方法は、対象不動産について、維持管理の状態、補修の状況等その実態を調査することにより、減価額を求めるものである。

3) 収益還元法：

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益(net operating income)の現在価値の総和であり、純収益を還元利回りで還元して評価額を試算する。当該手法は、収益を生み出す物件、例えば賃貸用アパート、店舗、事務所ビル等に適用が可能となる。

4) 三つの方法と評価の基礎との関係

評価の基礎は一般に市場価値もしくは賃貸価値を採用する。評価の基礎と個別物件の評価の方法との関係はおおむね以下のように示すことができる。

取引事例比較法： 市場価値もしくは賃貸価値（市場価値が基本）

原価法： 市場価値

収益還元法： 市場価値

パレスチナにおいては、1954年ヨルダン法で評価の基礎として賃貸価値を採用することが規定されている為、本固定資産評価基準を策定する際には、この法的根拠とそれに基づく長年の慣行に従った。なお、土地に関しては市場価値を評価の基礎として採用することが財務庁固定資産局の公式見解であった為それに準拠した。評価の方法としては取引事例比較法を採用した。

2. 大量固定資産評価 (Mass appraisal) の方法

固定資産税評価は、北米等で採用されているCAMA(computer assisted mass appraisal)と以下の地域単位評価法 (Area-based approach) に大きく分類される。CAMAは、多数の取引事例を統計的に分析し、評価モデルを構築する手法である。このため、多数の取引事例が整備されていることと、高度な分析能力を持った専門家の存在が不可欠である。これに対して地域単位評価法は、多数の取引事例を必要としない簡素な手法である。その反面、評価精度が低くなりがちな短所を有しているため、パレスチナでは取引事例比較法で採用される比準表を活用することにより、評価精度の向上に努めている。

る。

3. 地域単位評価法 (Area-based approach)

パレスチナ固定資産評価基準を策定する上で基本的な方法として準拠した地域単位評価法について概説する。

地域単位評価法は、上記の3手法のうちの取引事例比較法に基礎を置く手法であるが、市場データを豊富に入手できない、評価機関の人材・能力が不足している等、CAMAを採用した評価が困難な状況での固定資産税評価で活用される Mass appraisal の手法である。

地域単位評価法とは、原則として一つの地域に一つの標準的な価格を設定する方法である。ここでいう「地域」とは、「国」という単位、行政区分に従った単位など、取引事例の取得可能性と評価対象の類似性などに鑑みて、これまでに幾種類かの単位が考案されてきている。極端な場合、取引事例が希少で、国全体が同じような状況にある場合、例えば理想的には国という単位について土地の価値を1㎡あたり一律に10JDと決めてしまうこともありうる。取引事例データが整備されていない環境では地域単位評価法が適用される傾向にある。

不動産には個別性があり、それぞれの価値は異なっている。しかし、この手法が適用されると、一つの地域で同一単価の評価となってしまうため、公平性を担保しているとは言えない。一般的には、一定程度広い地域を合理的基準に基づいて複数の地域に区分することによって評価の説得性を高める努力が必要とされる。

パレスチナの場合、イギリス委任統治時代に策定され、1954年のヨルダン法に規定された「地域」としてブロックが固定資産税のための評価対象地域として規定されている。地域単位評価法における「地域」は、評価者が人文的特性(住環境、居住者の社会的階層、人口密度等)や自然的条件(地勢、河川等による分断等)を総合的に考慮して区分を行うことが一番望ましいと考えられている。しかしながら、これには相当量の作業が求められ、現在のパレスチナにはそのような体制が確立していないことから、パレスチナ固定資産評価基準の策定にあたってはヨルダン法で規定されこれまで固定資産評価作業に採用されてきた「ブロック」を評価対象地区とした。

Annex 3

パレスチナ西岸における市のカテゴリー

1. カテゴリーAには以下の都市が含まれる：

Jenin, Tubas, Tulkarm, Nablus, Qalqilia, Salfet, Ramallah, Al Beirah, Rawabi, Jericho, Bethlehem, Biet Jala, Hebron

2. カテゴリーBには以下の都市が含まれる：

Qabatia, Arraba, Ya'bad, Anabta, Bietunia, Silwad, Birzeit, Arram, Biet Sahour, Dura, Yata, Athahria

3. カテゴリーCには以下の都市が含まれる：

Alyamoun, Seelat Alharthiya, Seelat Athahr, Azzababdah, Tamoun, Aqqaba, ILLar, Ateel, Deir Alghusun, Sabastia, Assira Ashimaliya, Beit Foreek, Hawwara, Azon, Habla, Jayous, Bedia, Turmus'aya, Almazra'a Asharqiya, Attara, Dier Dibwan, Surda & Abu Qash, Al-Aizariya, Abudees, Aduha, Beit Fajar, Beit Ummar, Halhul, Alyasriya

4. カテゴリーDには以下の都市が含まれる：

Kufur Ra'I, Albaladiya Almutahaditha, Jaba', Barqin, Marj Ibin 'Amir, Kufur Dan, Qaffin, Baaqa Asharqiya, Zaita, Bal'a, Kufur Al-libid, Beit Leed, Alkufuryat, Beita, Jamma'een, Aqraba, Qabalan, Kufur Thulth, Qarawat, Bani Hassaan, Kifil Haris, Azzawya, Bruqin, Kufur Addik, Deir Ista, Dier Balut, Bani Zaid AlGharbiya, Abowain, Sinjil, Al-itihad, Azzaytuna, Attayba, Na'leen, Beit Laqya, Bani Zaid Asharqiya, Al-Ouja, Beit I'nan, Birnabala, Biddo, Qatna, Anata, Assawahra Asharqiya, Beit Soureek, Alobaidiya, Alkhader, Za'tara, Taqua', Janata, Sureef, Kharas, Beit Ula, Sa'eer, Ash-yukh, Tarqumya, Ithna, Tafuh, Bani Nu'aim, Assamu', Nouba, Al-Karmel

出典：パレスチナ財務省固定資産税局基本方針委員会内部文書（2015年9月）

Annex 4

市の参考標準価値の活用

1. 市の参考標準価値について

各クォーター/ブロックの土地の標準賃貸価値を求める前提として、市全体の課税台帳のデータ抽出・整備を行い、「参考標準価値」の計算を行う。この参考標準価値とは、以下の手続きで求められる標準賃貸価値を評価するうえでの補助的情報である。

評価担当者は、あらかじめ計算された上記の参考標準価値との均衡に留意して各クォーター/ブロックの標準賃貸価値を査定する。

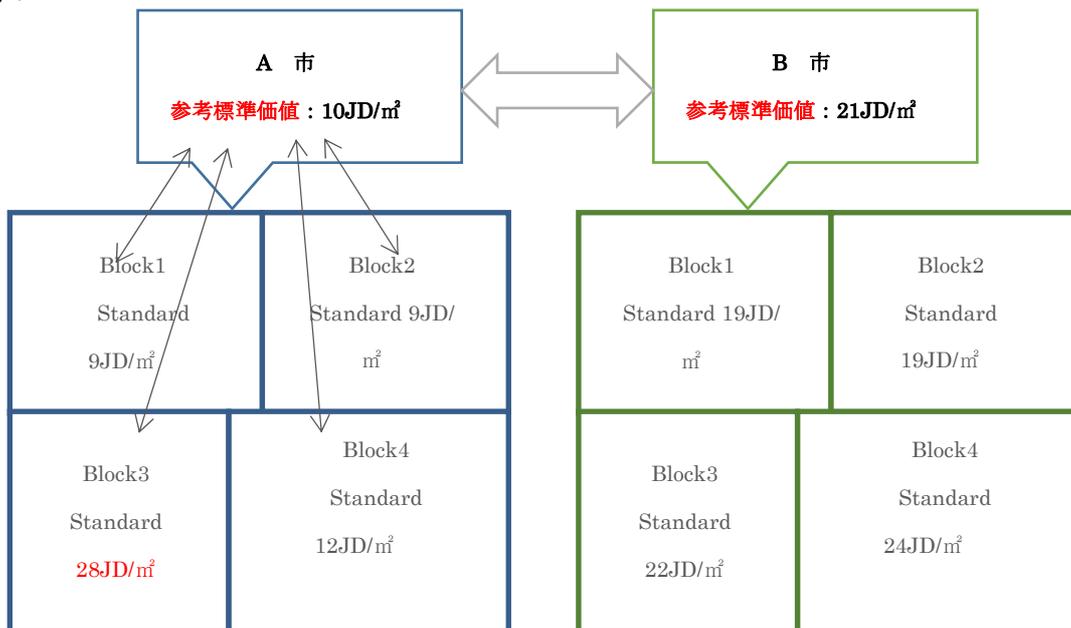
2. 参考標準価値の目的と査定方法

(1) 参考標準価値設定の目的・役割

対象クォーター/ブロックの標準賃貸価値の査定に際しては、以下の諸点から各市に参考標準価値を設定し、作業を実施するものとする。

- A) 全国的視野からの体系的にバランスのとれた不動産価値形成を実現させるため。
- B) 課税台帳データの一次加工を最初に行うことにより、次の作業工程である個々のクォーター/ブロックの標準賃貸価値査定の作業負担を軽減させるため。
- C) 根幹となる評価作業を体系的に行うことにより、評価の品質を一定に保つため。

例：



例えば、上記のように4クォーター/ブロックから構成されるA市とB市があると仮定した場合、住宅系の中位土地の参考標準価値を考える。A市の参考標準価値(10JD/m²)は、A市内の各クォーター/ブロックの標準賃貸価値を検証するときも用いるが、B市との格差を測るときも活用できる。

具体的には、A市の参考標準価値の値(10JD/m²)はA市内のBlock1の9JD/m²、Block2の9JD/m²、Block4の12JD/m²とは均衡がとれているが、同市のBlock3の28JD/m²とは格差が大きくBlock3の計算結果や地域に何らか特殊な事情があることが類推される。

(2) 中位・上位の2種類の参考標準価値

各市において土地の中位・上位の区分を設けて参考標準価値を設定する。これら参考標準価値の設定は通常標準土地賃貸価値の設定時と同様に実地に物件を設定するものではなく、あくまでも概念的なものである。

(3) 参考標準価値の設定方法

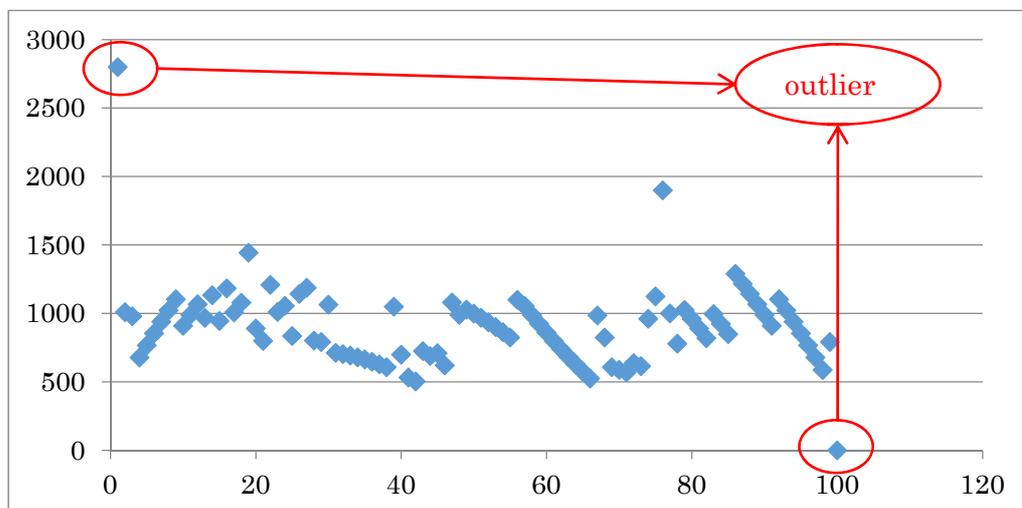
A) 平均値

課税台帳データの一次加工においては、直近のデータを採用することとする。

抽出する項目は：

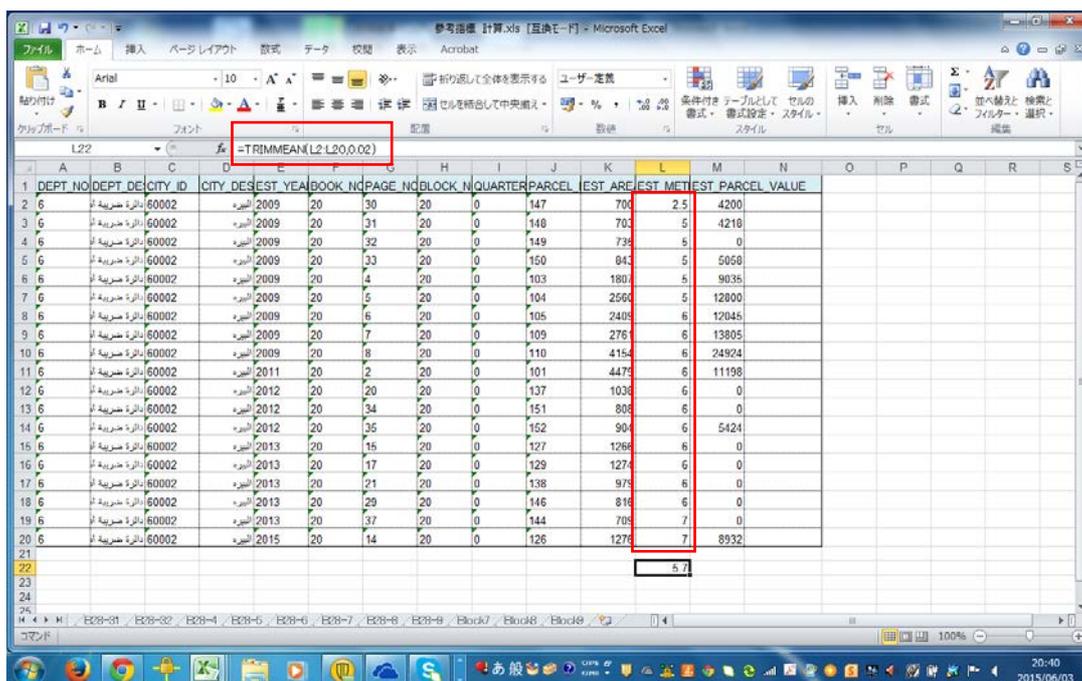
- a) クォーター/ブロック番号、
- b) m²当たり土地賃貸価格、
- c) 土地の用途区分。土地用途区分の詳細については Annex 6 を参照。

各市の評価台帳から住宅系と商業系それぞれの直近年度の土地の賃貸価値データ(以下、データという)を抽出する。それぞれにおいて、一般的な実証分析で採用されているように、上位1%及び下位1%のデータを異常値とみなし除外した上で、データの平均値を計算し、中位区分の参考標準価値とする(下記参照)。



除外して平均値を求める計算方法は、エクセル（MicroSoft 社）を例にとると、関数「TRIMMEAN」などを利用する方法等が考えられる。

例えば、L列にある No.2 から No.20 までの EST_METER_PRICE について、上下 1% を除外した平均値は「=TRIMMEAN (L2 : L20,0.02)」の式によって求めることができる（下記参照 再掲）。

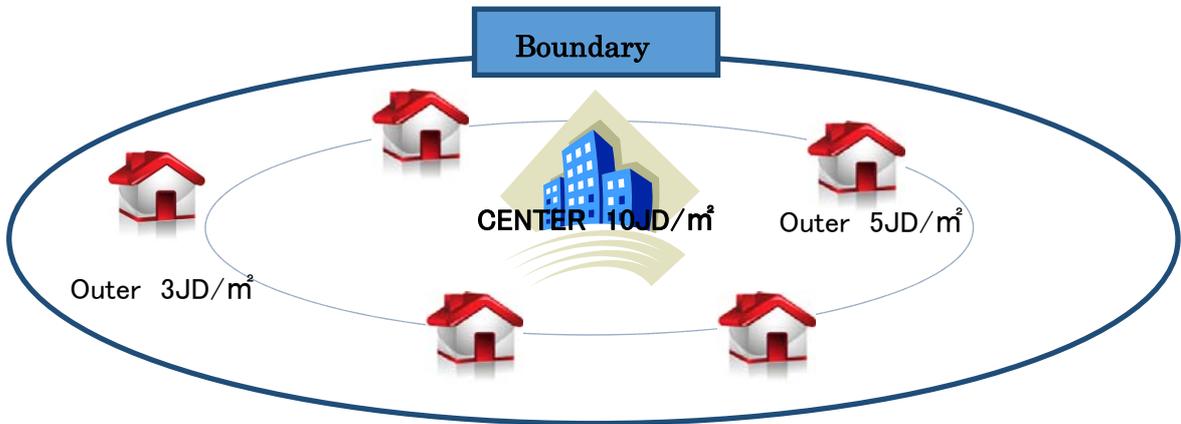


B) 上位計算

上記で用いた異常値除外後の住宅系・商業系それぞれの土地賃貸価値データを高い順にソートし、上位 5% のデータのみ抽出する。抽出されたデータの平均値を住宅系・商業系それぞれについて計算し、これらを上位区分の参考標準価値とする。上位の平均値を算出するに際して、上位 5% という限定されたデータを採用する意図は以下のとおりである。

- ・市の不動産価値は、中心地が山の頂のように高く、裾野に広がるように低減していくことが一般的と考えられる（下記イメージ図参照）。この山の頂部分の高さが、その市の不動産価値形成の特性を如実に表していると考えられる。市内の不動産価値のバランスを検討する場合に、最初に山の頂部分の平均的な価値を把握することが、作業の起点として合理的である。そのため、山の頂部分をより明確にとらえるために、上位のサンプルをある程度限定することが効果的である。
- ・市どうしの比較においても、市全体の平均値を比較することに加えて、別の視点である山の頂部分どうしの比較を行うことにより、多角的な検証をすること

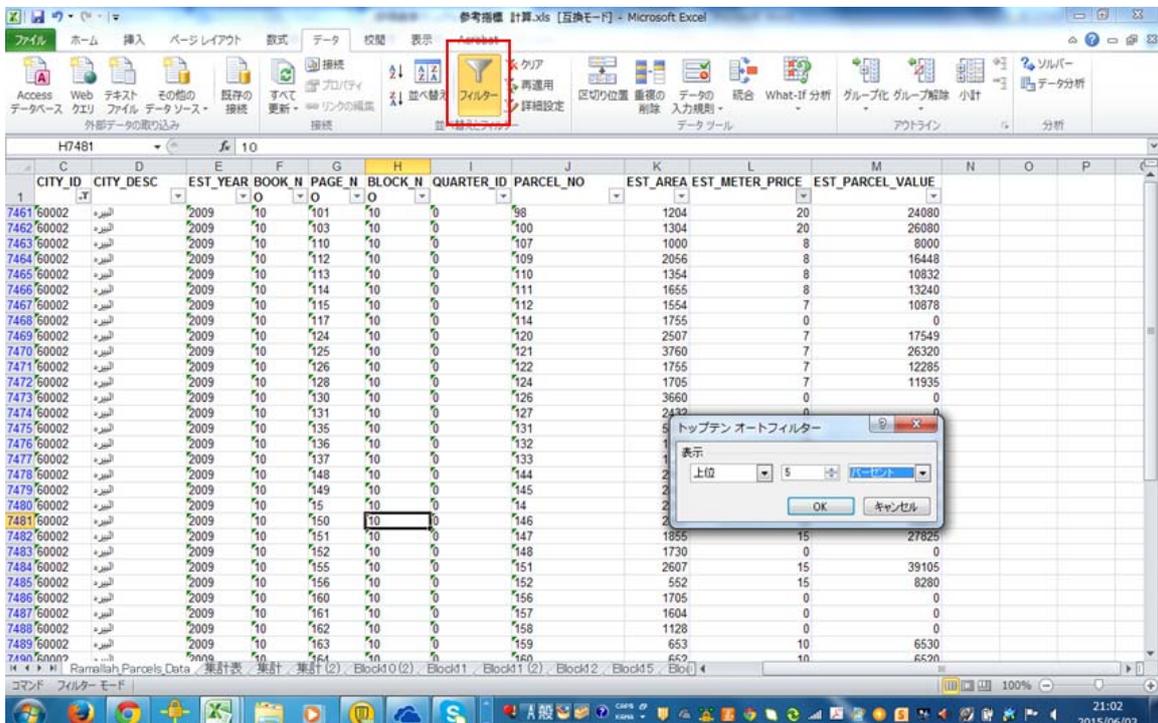
ができる。



上位 5%を求める計算方法は以下の画面のとおり、フィルター機能を利用して簡単に求めることが出来る。

フィルター→該当箇所のボタンをクリック→数値フィルター→トップテンフィルターとすすみ、「上位」「5」「%」とプルダウンして決定する。

例：



3. 参考標準価値の活用のポイント

上記の作業によって、各自治体では住宅と商業の双方において、上位 5%の平均値(以下「上位価格」という)と全体の平均値(以下「中位価格」という)を得ることができた。これらのデータを判断の拠り所として、「クォーター/ブロックの標準賃貸価値」の設定の作業をより円滑に行うことができる。

当該標準賃貸価値は、既存の台帳上のデータの平均値に基づき計算されるが、サンプルが少数である場合や、異常値が多く含まれている場合には、適切な数値が示されないことがある。それをチェックし、より適切な標準賃貸価値を導くための指針として、参考標準価値を活用するものである。なお、参考標準価値を計算することによって、対象自治体の全般的な不動産相場観を醸成することができ、評価作業を大局的な視点から実施することが可能となる。さらに、各自治体の上位価格と中位価格の情報を評価員間で共有することにより、各自治体間でより均衡のとれた評価を実現することができる。

そのポイントを、用途ごと自治体のカテゴリー別に示すと以下のとおりである。

① 住宅

A) カテゴリーA

カテゴリーAの自治体は、人口規模が大きく、不動産価値の水準が高い。不動産の価格形成についてもより複雑な傾向にある。この自治体カテゴリーでは、高級住宅が存在し、一般の住宅の取引市場と明確に異なる場合がある。すなわち、上位価格と中位価格が大きく乖離する傾向にある。仮に対象クォーター/ブロックが、高級住宅のエリアにあれば、上位価格を参考に、隣接するクォーター/ブロックの標準賃貸価値との均衡に留意して設定すべきである。

また、通常の住宅のエリアであれば、台帳データによって計算された数値を、中位価格と比較し、大きく乖離している場合には、隣接するクォーター/ブロックと近接するクォーター/ブロックの賃貸価値との均衡に留意して設定すべきである。

(活用の具体例)

対象クォーター/ブロック A は、高級住宅エリアに所在しているにも関わらず、台帳上の平均単価は 70 であり、上位価格 100 を大きく下回っていることがチェックの結果明らかになった。そこで、地域特性が概ね同じである隣接クォーター/ブロック B の単価 95 を参考に、当初の 70 を 90 に補正を行い決定した。

B) カテゴリーB

当該自治体では、カテゴリーAほどでないにしろ、高級住宅のエリアが存在する可能性がある。上位価格と中位価格に明確な開きがある場合には、その可能性が高い。その場合の処理は、カテゴリーAに準じるものとする。

上位価格と中位価格にさほど開きが無い場合には、中位価格をより重視するものとする。

る。

(活用の具体例)

上位価格が 55 で、中位価格が 50 で、両者に明確な違いが認められなかった。そこで、市域全体を、中位価格 50 をベースに各クォーター/ブロックの台帳上平均値のチェックを行った。

C) カテゴリー C・D

当該カテゴリーの自治体は、地方農村部と考えられ、高級住宅のエリアの蓋然性は低くなる。上位価格と中位価格との開きは小さくなる傾向にあると考えられ、基本的に中位価格を重視した対応をすべきである。

なお、自治体の郊外部には、農地や原野等が広がっているケースが一般的であり、そのようなエリアの住宅の価値は著しく低い場合が想定される。このようなエリアにおいては、中位価格を重視せず、隣接するクォーター/ブロックと近接するクォーター/ブロックの賃貸価値との均衡をより重視すべきである。

② 商業

A) カテゴリー A

当該自治体は、人口規模が大きく、住宅と同様に不動産価値の水準が高い。不動産の価格形成についてもより複雑な傾向にある。この自治体カテゴリーでは、高度商業エリアが存在し、通常の小売店舗を中心とした近隣型の商業物件の取引市場と明確に異なる場合がある。この高度商業エリアには、高度利用された事務所ビル、大規模な商業施設・娯楽施設等が立地している。すなわち、上位価格と中位価格が大きく乖離する傾向にある。仮に対象クォーター/ブロックが、高度商業のエリアにあれば、上位価格を参考に、隣接するクォーター/ブロックの標準賃貸価値との均衡に留意して設定すべきである。

また、通常の近隣型の商業のエリアであれば、台帳データによって計算された数値を、中位価格と比較し、大きく乖離している場合には、隣接するクォーター/ブロックと近接するクォーター/ブロックの賃貸価値との均衡に留意して設定すべきである。

B) カテゴリー B

当該自治体では、カテゴリー A ほどでないにしろ、高度商業のエリアが存在する可能性がある。上位価格と中位価格に明確な開きがある場合には、その可能性が高い。その場合の処理は、カテゴリー A に準じるものとする。

上位価格と中位価格にさほど開きが無い場合には、中位価格をより重視するものとする。

C) カテゴリー C, D

当該カテゴリーの自治体は、地方農村部と考えられ、通常、高度商業のエリアは無いと考えられる。上位価格と中位価格との開きは小さくなる傾向にあると考えられ、基本的に中位価格を重視した対応をすべきである。

Annex 5

建物 (Flat) 面積の特定

1. 既存資料から建物面積の取得が可能な場合

対象固定資産が存する市町村に当該対象固定資産に係る建築確認申請図書等の書面があり、かつ、対象固定資産と容易に照合できる場合には当該図書に記載されている面積を採用するものとする。書面等のサンプルを示せば以下（写真）のとおりである。

بلدية دير ديوان
لجنة دير ديوان المحلية لتنظيم المدن
كدين رخصة بناء رقم (1523) 37

رقم الملف: 17/181

اسم صاحب الرخصة: [Redacted]

اسم المهندس أو المجاز: [Redacted]

الرخصة أعطيت لـ: [Redacted]

موقع البناء: [Redacted]

منطقة التنظيم: [Redacted]

الاستعمال المرخص به: سكن

وصف الخرائط المرفقة بهذه الرخصة والتي تعتبر قسماً منها: مخططات المساحة الإجمالية والمخططات الإنشائية والكهربائية والإنشائية

تاريخ المخطط الذي اجيز البناء بموجبه: 1997/4/17

الشروط الخاصة الملحقة بهذه الرخصة علاوة على الشروط الخاصة المطبوعة على ظهر هذه الرخصة: الالتزام بالمخططات المرشحة وعم الأعداد على المصابين

| نوع البناء | الوحدة | الكتبة | | المنة | | المجموع |
|----------------------|--------|--------|------|-------|------|---------|
| | | أغ | شكيل | أغ | شكيل | |
| دور ارضين سكني | 3 | 263 | 8 | 2 | 4 | 736 |
| دور ادل سكني | 2 | 263 | 8 | 2 | 4 | 736 |
| مكرر بيت درج | 2 | 15 | 8 | 2 | - | 42 |
| مساحة صف صماء | | | | | - | 3 |
| مساحة كنف و فتح نافذ | | | | | - | 2 |
| | | | | | | 1574 |

تاريخ الاصدار: 1998/1/13 مجموع الرسوم: [Redacted]

رئيس لجنة دير ديوان المحلية لتنظيم المدن

ملاحظة: ينتهي العمل بهذه الرخصة بعد مرور سنة واحدة من تاريخ الاصدار

2. 所有者から資料を入手する場合

事前に対象固定資産の所有者が判明して、かつ、当該所有者との連絡が容易な場合には、所有者から建築時の図面等を入手する。

3. 既存資料が存在せず、建物面積に係る情報の取得が不可能な場合

固定資産評価に係る面積の情報は基本的に実測に基づくべきである。以下に述べる方法は必ずしも精度が高いとは言えず、仮に評価に適用されるのであれば実測に基づく面積情報が整備されるまでの暫定的適用に留めるべきであり、また評価額の算出にあたっては実測値に比して精度が劣る点を配慮した措置を取ることが望ましい。

(1) 1棟に1Flatの場合

ブロックマップや航空写真等の図面を用いて、建物の外形から面積を求める。建物の外形から求める場合を例示すれば以下（写真）のとおりである（写真は、航空写真を用いて建物の外形を囲んで計測する方法）。対象の建物が複数階であり、それが1Flatを構成している場合には、航空写真等から計測された面積に階数を乗算して当該Flatの面積を求める。



(2) 1棟に複数のFlatがある場合

上記(1)の方法から1棟の各Floorの面積を求め、各Floor内のFlat数に応じて面積を求める。この場合は同一階の各Flatの面積が同じであることが前提となるが、より実態を反映させるためには下記(3)の方法を併用する等工夫を要する。またこの際、共用部分の面積等も含まれて面積が求められるが、当該部分の面積を除外

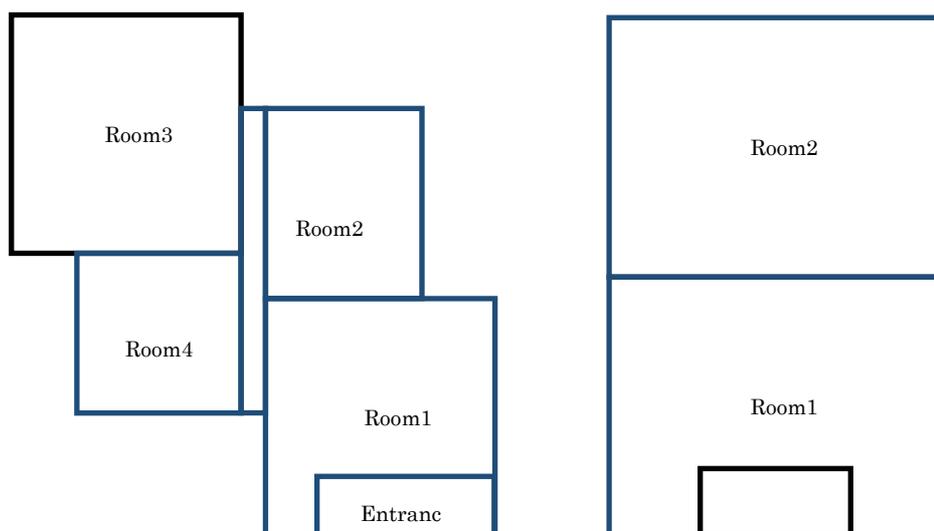
する方法には、例えば経過措置として共用部分にあたる面積を暫定的に一定の割合で差し引いて評価する方法の適用も考えられ、また将来的には集計されるであろう多数の建築事例データを分析し専用部分の割合の平均値を求めて除外する方法などが考えられる。

(3) レーザーメジャー等を用いて実測する方法

レーザーメジャー又はメジャーを用いて直接実測する方法は、以下の2種類が考えられる。

1) 建物内に入って計測する方法

建物の内部に入れる場合は室内の間取りに応じて計測を行う。建物の間取りが複雑な場合（左図）と簡単な場合（右図）は以下のような間取りをいい、複雑な場合には多くの労力を要する。



2) 建物の外周を計測する方法

建物の内部に入れない場合には、建物の外周を計測し、建物の建築面積（投影面積）とする。複数の Flat が 1 棟の建物にある場合には、建築面積を各階の Flat 数で除して各 Flat の面積を求めるものとする。その場合の留意点は上記 3. (2) と同様。

(4) その他

上記方法で計測し求めた面積に対し所有者から異論があった場合には所有者に実

測図書の提出を要求するなどし、それを踏まえて情報を再確認・修正することが考えられる。また、これを通じてより正確な面積情報の取得・蓄積を進めることも考え得る。

Annex6

土地と建物の用途区分確定方法

1. 土地の用途区分：

本新固定資産評価基準では土地の用途区分は以下の4種類にまとめている：

- a) 商業エリア（店舗、事務所等の商業利用に供される区画）
- b) 住宅エリア（住居の建設に供される区画）
- c) 工業エリア（工場、倉庫等の工業生産に供せられる区画）
- d) 観光エリア（歴史・文化・自然景観などで観光客の受け入れを行える区画）

土地の用途区分（最小単位はパーセル）はMunicipalityの作成する都市計画図（Physical Master Plan）の行政上の用途を基礎として分類される。行政上の用途とは、国または市町村等の公的な団体が一定の手続きに従って定めた土地利用上の用途をいう。

土地の行政上の用途は、原則として「Building and Organization Regulation for Local Authorities No. (5) of 2011」（以下、基準法）のArticle(23)Organizational Useに記載されている用途を基準とし、ここで決定された住宅用途（10分類）、商業用途（5分類）、工業用途（5分類）に従って分類する。

なお、これらの用途のいずれにも含まれていない地域については地域外とし、住宅として分類する。

工業用途のうちOffices areaに属する地区は「商業エリア」とし、Tourist facilities areaに属する地区については「観光エリア」として分類する。

本新固定資産評価基準の「住宅エリア」には以下の行政上の用途区分が含まれる：

- a. High residential buildings area
- b. Villas area
- c. High residential “A” area
- d. Residential “A” area
- e. Residential “B” area
- f. Residential “C” area
- g. Residential “D” area
- h. Old city area
- i. Rural residential area
- j. Agricultural residential area

「商業エリア」には以下の行政上の用途区分が含まれる：

- a. Local commercial area
- b. Longitudinal commercial area
- c. Commercial exhibition area
- d. Main commercial center area
- e. Sub-commercial center area
- f. Offices area (originally classified as ‘industrial’ in a law)

「工業エリア」には以下の行政上の用途区分が含まれる：

- a. Industrial zone
- b. Light/craft industrial complexes
- c. Public institutions area

「観光エリア」には以下の行政上の用途区分が含まれる：

- a. Tourist facilities area (originally classified as ‘industrial’ in a law)

2. 建物の用途区分

建物（最小単位はフラット）の用途区分は現地調査によって分類される。評価が行われる1つの建物の中に複数の階層や住戸がある場合、各フラット（階もしくは住戸）の分類をそれらの用途(目的)に応じて行う。その建物の大部分がどの用途に使用されているか、という基準では分類しない。仮に、6階建てのビルがあるとし、地上階がスーパーマーケットに、その他の階がアパートに使われている場合、地上階は商業用、残りはアパートメントと分類される。

住宅用建物：居住を目的として供される建物。アパートと、非アパートにさらに分類される。非アパートとは戸建て住宅である。

商業用建物： 店舗、事務所等の商業利用に供される建物

工業用建物： 工場、倉庫等の工業生産に供せられる建物

観光用建物： 観光地に近接し、観光客をターゲットにした宿泊施設、店舗等の商業利用に供される建物

多くの場合、建物の分類はその建物が建っている土地の分類に準拠する。しかし、必ずしもそうではない場合もある。Physical Plan では商業用と分類されるパーセルの上に建っている住宅は住宅用建物に分類され、土地は商業用と分類される。

また、Apartment の各 Flat 等において、評価時点で使用されていない場合は、以下①～③の順番で用途进行分类する。

- ① 従前の用途に即して分類する。
- ② 従前の用途が無い場合は、隣室（同一階用途等）や近隣の用途に即して決定する。
- ③ 上記 I・II のいずれも不明の場合は、住宅と決定する。

建物の用途例を示せば以下のとおりである。

Sample Picture1

右の写真の建物は基本的に商業用途（独立店舗）。



Sample Picture2

右の写真の建物は商業用途（オフィスビル）。



Sample Picture3

右の写真の建物は工業用途（自動車修理工場）。



Sample Picture4

右の写真の建物は観光用途（ホテル）。



Sample Picture5

右の写真の建物は住宅用途（戸建住宅）。



Sample Picture6

右の写真の建物は住宅用途（戸建住宅）。



Sample Picture7

右の写真の建物は前階数
「Apartment」用途。



Sample Picture8

右の写真の建物の0階は
商業用途、上層階は住宅用
途と判定する。



Annex 7

1. 比準表

(1) 価格形成要因の選択

ある物件の価値は、その固有の性質によって決定される。固定資産評価においては価値を左右する要因を選択し、優劣を決定して数値化し、その数値を集計して物件としての価値の数値を計算する。

固定資産の価値を左右する要因には以下のようなものがある。

① 自然環境・物理的状态に関するもの

日照、通風、乾湿の状態
埋蔵文化財の有無
地下構造物の有無
土壌汚染の有無とその程度

② 社会的環境に関するもの

水道、ガス、下水、固形廃棄物収集サービスの利用可能性
通信インフラ
商業施設への接近性
商業エリアの中心への接近性
公共施設への接近性
公共交通機関への接近性
環境影響施設(下水処理上等)への接近性
電力源の利用可能性
法律や私的譲渡証書に記載された規制・制限事項
Customer Flow (顧客の通行量)
主要道路、鉄道、港、空港やその他交通機関との関係位置
予定された利用目的と実際の利用状況
住民のステータス
テナントミックス
隣接する不動産や周辺環境の状態

③ 物件の状態に関するもの

地勢 地盤の状態、土質

間口、奥行、面積、形状

④ 建物の構造や状態に関するもの

地震、火事への耐性
建物管理規約の順守状況
建築時における有害材料の使用の有無
建物の築年数
建物の面積、高さ、構造、材質
メンテナンスと管理の質
デザインと機能性
建設の質と量
階数

⑤ 接続道路に関するもの

地盤面の高さ(接面道路との関係において)
接面道路の構造と幅員
道路の系統性(行きどまりか通り抜けか)

(2) 本固定資産評価基準における価格形成要因

上記の価格形成要因から本基準に応じた下記の価格形成要因を選出したが、本基準の適用当初においてはさらにそれらを集約した要因を採用することとした(アンダーラインで明示)。なお、これらの項目は将来変更の対象となり得る。

① 土地

- 1) 道路幅員
- 2) 道路連続性
- 3) 舗装
- 4) 市中心部への接近性(該当する市のみ)
- 5) 供給処理施設(上下水道、ガス、電力)の利用可能性
- 6) 間口
- 7) 形状
- 8) 面積
- 9) 地勢・土壌

② 建物

- 1) 築年数

2) 建設の質

3) 階層

4) 維持管理の状態

5) 面積

6) エレベータ

7) 駐車場

(3) 各価格形成要因の着眼点

① 土地

1) 道路幅員

適切な道路幅員は、住宅用途では、快適性を確保でき、商業用途では顧客の利便性を促進させる。また工業用途では、大型車の利用可能性を高める。

2) 道路連続性

一般に、通り抜けの道路が標準であり、まれに行き止まり(Dead End)の道路が存在する。この場合、自動車利用を前提とすると行き止まり道路に接面する画地は利便性に劣ることになる。

3) 舗装

一般に道路は舗装されているのが標準であり、まれに未舗装の道路が存在する。道路が未舗装であると、円滑な道路利用が阻害され、土埃の原因になる等、居住の快適性にも影響を与える。

4) 市中心部への接近性

一般的に市の中心部に商業施設や公共施設が集中的に立地する傾向があり、市中心部を頂点として同心円状に不動産価値が逡減する傾向がみられる。ただ、市によっては市中心部に各種施設が集中的に立地していない場合もあり、このような場合には当要因は適用しない。

5) 供給処理施設(上下水道、ガス、電力)の利用可能性

各種の utilities は、人々が各種の活動を行ううえで必要不可欠なものである。どの用途地区においても、utilities が高度に整備されれば、不動産価値は高まり、整備状況が思わしくなければ、不動産価値にマイナスの影響を与える。

6) 間口

間口については、自治体カテゴリーや用途によって不動産価値に与える影響の意味合いが異なる。商業(及び観光)では、収益性を高めるという観点から間口が小さからぬ役割を果たす。すなわち、接面方位が多いほど物件の視認性が高まり、集客の期待できる。また住宅では、快適性の確保という観点から間口が役割を果たす。すなわち、日照や通風の確保という点から不動産価値を高める要素となる。工業においては、複数の道路に画地が接面していることにより、原材料や製品の搬入、搬出の便を高めることになる。ただ、工業地は一般に規模が大きいため、間口の影響は薄まる傾向にある。

7) 形状

形状は、建物の利用に影響を与える。整形な画地においては、自由に建物を設計し、建築することが可能であるが、不整形になると建物の設計等に制約が生じてしまい、不動産価値に大きなマイナスの影響を与える。

8) 面積

画地規模が最適な規模を超過した場合、価値の総額も大きくなってしまい、不動産市場での買い手が制約されるため滞留期間が長くなる傾向にある。そのため、不動産の処分(売却)が容易でなくなるという観点からマイナス要因となる。

9) 地勢・土壌

敷地が傾斜している場合や土壌が軟弱と認められる場合は価値が劣る。

② 建物

1) 築年数

建物の価値は、新築時を起点に経年により低減する傾向にある。時の経過により、物理的な減価や建物の機能面の減価が生じるからである。

2) 建設の質

使用資材や工法等建設の質が高まるほど不動産価値もそれに応じて高まる傾向がある。

3) 階層

本要因は、商業(及び観光)及び住宅において適用される。階層は建物の他の要因と比較して、自治体のカテゴリーや用途によって不動産価値に与える性格が異なる。

商業(及び観光)では、収益性が高いほど不動産価値は高まる。そのため、客の出入りの便が良い道路と等高の階層の格差率が高い。逆に、住宅では、快適性が重視されるた

め、日当たり等の観点から、道路より低い階層の格差率が低くなっている。

4) 維持管理の状態

対象固定資産の建物内や周囲の補修状況やゴミ等の散乱状態を確認して区分するが、管理人が常駐している場合は上品等であることが多い。

5) 面積

敷地規模と同じように、規模が大きくなるにしたがって単位面積当たりの価値は低減する傾向にある。

6) エレベータ

中層以上の建物である場合、エレベータの有無は利便性を大きく左右する。

7) 駐車場

駐車場がある場合には、自動車利用の便が高まる。

(4) 価格形成要因 (Value-influence Factor)

上記の価格形成要因を取りまとめた表は次頁のとおりである。

| Land | Factors | Indicators | Category 1 | | | Category 2 | | | Category 3 | | | Category 4 | | |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|
| | | | Commercial | Industrial | Tourism | Commercial | Industrial | Tourism | Commercial | Industrial | Tourism | Commercial | Industrial | Tourism |
| Road width | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Wide <input type="checkbox"/> Narrow <input checked="" type="checkbox"/> None | Standard = more than 8m less than 12m Wide = more than 12m or 4 lane road Narrow = less than 8m or one lane road No road | 1.00 1.00 0.99 0.50 | 1.00 1.02 0.98 0.50 | 1.00 1.02 0.98 0.50 | 1.00 1.00 0.98 0.50 | 1.00 1.02 0.98 0.50 | |
| Location | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Inferior | | 1.00 1.02 0.98 | |
| Topography | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Not Standard | | 1.00 0.90 | 1.00 0.90 | 1.00 0.92 | 1.00 0.92 | 1.00 0.95 | 1.00 0.95 | 1.00 0.97 | 1.00 0.95 | 1.00 0.95 | 1.00 0.95 | 1.00 0.95 | |
| Shape of Parcel | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Not Standard | Four sided Three or Five or more sided | 1.00 0.85 | 1.00 0.85 | 1.00 0.90 | 1.00 0.85 | |
| Frontage | <input type="checkbox"/> Interior Lot <input type="checkbox"/> Corner Lot <input type="checkbox"/> Two Frontages <input type="checkbox"/> More than three Frontages | | 1.00 1.02 1.01 1.03 | |
| Building | | | 1 1.0611 0.7422 | 1 1.0716 0.7347 | 1 1.0716 0.7347 | 1 1.0612 0.7952 | 1 1.0612 0.8211 | 1 1.0507 0.838 | 1 1.0405 0.8295 | 1 1.0405 0.894 | 1 1.0507 0.838 | 1 1.0507 0.838 | 1 1.0405 0.894 | |
| Quality and Condition | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Inferior | Swimming Pool | 1.00 1.05 0.95 | |
| Services | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/> Inferior | Staff Janitor | 1.00 1.02 0.98 | |
| Floor Location | <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> -1 or below <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 or above <input type="checkbox"/> Roof | | 1.00 0.80 0.90 0.80 0.70 0.70 | 1.00 0.80 0.90 0.80 0.70 0.80 | 1.00 0.90 0.95 1.00 0.80 0.80 | |
| Building Age | <input type="checkbox"/> Standard <input type="checkbox"/> Old <input type="checkbox"/> Extremely Old <input type="checkbox"/> Historical | 0-25 yrs after completion 26-50 yrs after completion More than 51 yrs after completion Officially registered as historical building. Tax exempt | 1.00 0.90 0.80 | |

Annex 8

評価対象クォーター／ブロックの標準賃貸価値の査定

1. 標準賃貸価値を求めるためのデータベース作成（エクセルを例に）

現行 P-TAX からデータを抜き出して標準賃貸価値を求めるためのデータベース作成作業を例示すると以下のとおりである。

(1) P-TAX から以下の項目のデータを抽出する。

1) Item List (Land)

- ① EST_YEAR ② BLOCK_NO ③ QUARTER_ID ④ PARCEL_NO
⑤ EST_AREA ⑥ EST_METER_PRICE ⑦ EST_PARCEL_VALUE

例 1

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER_I | PARCEL_NO | EST_AREA | EST_METER_PRICE | EST_PARCEL_VALUE |
|----------|---------|-----------|-----------|----------|-----------------|------------------|
| 1985 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 1.5 | 1985 |
| 2009 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2011 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2012 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 1985 | 28 | 1 | 11 | 1685 | 1.5 | 2528 |

2) Item List (Building)

- ① EST_YEAR ② BLOCK_NO ③ QUARTER_ID ④ PARCEL_NO
⑤ BLD_NO ⑥ FLOOR ⑦ FLAT_NO ⑧ RENT_VALUE_USED
⑨ FLT_SEQ

例 2

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER_I | PARCEL_NO | BLD_NO | FLOOR | FLAT_NO | RENT_VALUE_USED | FLT_SEQ |
|----------|---------|-----------|-----------|--------|-------|---------|-----------------|---------|
| 2014 | 7 | 0 | 60 | 0 | -1 | 0 | 2750 | 216437 |
| 2014 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 500 | 216441 |
| 2014 | 7 | 0 | 20 | 4 | 0 | 0 | 2750 | 216420 |
| 2010 | 7 | 0 | 26 | 2 | 0 | 0 | 500 | 86593 |
| 2014 | 7 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 | 250 | 216423 |
| 2014 | 7 | 0 | 31 | 2 | 0 | 0 | 9000 | 216425 |
| 2010 | 7 | 0 | 40 | 3 | 0 | 0 | 525 | 86601 |

建物について⑨FLT_SEQを要求するのは、建物については増築等により同一のFLATであるか否か不明にならないよう、FLATを特定するために設ける。

(2) 各パーセルの最新データのみ残すようフィルターをかける。

上記集計の後、フィルター処理により各パーセルから直近のデータを抽出する。

下記の例 3 においては、Parcel No.10 の旧データ（青枠データ部分）は消去される。

例 3

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER_ID | PARCEL_NO | EST_AREA | EST_METER_PRICE | EST_PARCEL_VALUE |
|----------|---------|------------|-----------|----------|-----------------|------------------|
| 1985 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 1.5 | 1985 |
| 2009 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2011 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 2012 | 28 | 1 | 10 | 1323 | 7 | 9261 |
| 1985 | 28 | 1 | 11 | 1685 | 1.5 | 2528 |

(3) データの補足

1) 土地については、以下のデータを補完する。

① 土地の用途区分（分類判断については別紙 Annex 4 を参照）

パーセル毎に「住宅 1」、「商業 2」、「工業 3」、「観光 4」の番号を付設する。例 4 では一番上の PARCEL 66 は商業用途として Classification 2 として記載している。

例 4

| EST_YEAR | BLOCK_NO | QUARTER_ID | PARCEL_NO | EST_AREA | EST_METER | EST_PARCEL | Classification |
|----------|----------|------------|-----------|----------|-----------|------------|----------------|
| 2012 | 7 | 0 | 66 | 8835 | 0.8 | 7068 | 2 |
| 2012 | 7 | 0 | 68 | 3614 | 0.8 | 2891 | 2 |
| 2012 | 7 | 0 | 312 | 808 | 2 | 1616 | 1 |
| 2012 | 7 | 0 | 319 | 800 | 2 | 1600 | 2 |
| 2012 | 7 | 0 | 320 | 801 | 2 | 1602 | 3 |
| 2012 | 7 | 0 | 321 | 800 | 2 | 1600 | 2 |

2) 建物については、以下のデータを補完する。

①各住戸の用途区分 (usage classification)

②各階層の面積 (floor area size)

③各住戸の面積 (flat area size)

④各階の住戸数 (flat count)

建物の用途区分

フラット毎に「アパート 1」、「非アパート 2」、「商業 3」「工業 4」「観光 5」の番号を付設する。

例 5 では全ての用途が 1 (アパート) として表示されており、各階に 1 つの FLAT しかない(④flat count が 1)ため②各階層別の面積(floor area size)と③各住戸別の面積

(flat area size)が同値となっている。

補完後のエクセルの表示例を示せば以下のとおりとなる。

例 5

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER | PARCEL | BLD_NO | FLOOR | FLAT_NO | RENT_VALUE_USED | FLT_SEQ | usage classificatio | floor area size | flat area size | FLAT_COUNT |
|----------|---------|---------|--------|--------|-------|---------|-----------------|---------|---------------------|-----------------|----------------|------------|
| 2014 | 7 | 0 | 60 | 0 | -1 | 0 | 2750 | 216437 | 1 | 470 | 470 | 1 |
| 2014 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 500 | 216441 | 1 | 320 | 320 | 1 |
| 2014 | 7 | 0 | 20 | 4 | 0 | 0 | 2750 | 216420 | 1 | 420 | 420 | 1 |
| 2010 | 7 | 0 | 26 | 2 | 0 | 0 | 500 | 86593 | 1 | 270 | 270 | 1 |
| 2014 | 7 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 | 250 | 216423 | 1 | 160 | 160 | 1 |
| 2014 | 7 | 0 | 31 | 2 | 0 | 0 | 9000 | 216425 | 1 | 110 | 110 | 1 |
| 2010 | 7 | 0 | 40 | 3 | 0 | 0 | 525 | 86601 | 1 | 240 | 240 | 1 |

(4) 用途区分別の集計

土地については、上記の集計から用途区分 (Classification) ごとの集計を行う。

建物については、さらに下記 (例 6) のように各 FLAT の JD/m²を計算した結果を集計して標準賃貸価値を求めるためのデータベースを作成する。

例 6

| EST_YEAR | BLOCK_N | QUARTER | PARCEL | BLD_NO | FLOOR | FLAT_NO | RENT_VALUE_USED | FLT_SEQ | usage classificatio | floor area size | flat area size | FLAT_COUNT | VALUE/M2 |
|----------|---------|---------|--------|--------|-------|---------|-----------------|---------|---------------------|-----------------|----------------|------------|----------|
| 2014 | 7 | 0 | 60 | 0 | -1 | 0 | 2750 | 216437 | 1 | 470 | 470 | 1 | 5.9 |
| 2014 | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 500 | 216441 | 1 | 320 | 320 | 1 | 1.6 |
| 2014 | 7 | 0 | 20 | 4 | 0 | 0 | 2750 | 216420 | 1 | 420 | 420 | 1 | 6.5 |
| 2010 | 7 | 0 | 26 | 2 | 0 | 0 | 500 | 86593 | 1 | 270 | 270 | 1 | 1.9 |
| 2014 | 7 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 | 250 | 216423 | 1 | 160 | 160 | 1 | 1.6 |
| 2014 | 7 | 0 | 31 | 2 | 0 | 0 | 9000 | 216425 | 1 | 110 | 110 | 1 | 81.8 |
| 2010 | 7 | 0 | 40 | 3 | 0 | 0 | 525 | 86601 | 1 | 240 | 240 | 1 | 2.2 |

上記の例 6 の PARCEL60、Building No.0 では RENT VALUE USED / flat area size = 5.9JD / m²と求められている。

(5) 用途区分別の集計

上記データに基づき、自治体の参考指標を求めた際のデータセット (上位及び下位 1%の異常値を除外済みのもの)を参照し、各市におけるクォーター/ブロックごとの標準賃貸価値を査定する。

計算例を示すと以下のとおりである。

除外して平均値を求める計算方法は、エクセル (Microsoft 社) を例に取ると、関数「TRIMMEAN」などを利用する方法等が考えられる。

例えば、L 列にある No.2 から No.20 までの EST_METER_PRICE について、上下 1%を除外した平均値は「=TRIMMEAN (L2 : L20,0.02) 」の式によって求めることができる (下記画面複写参照)。

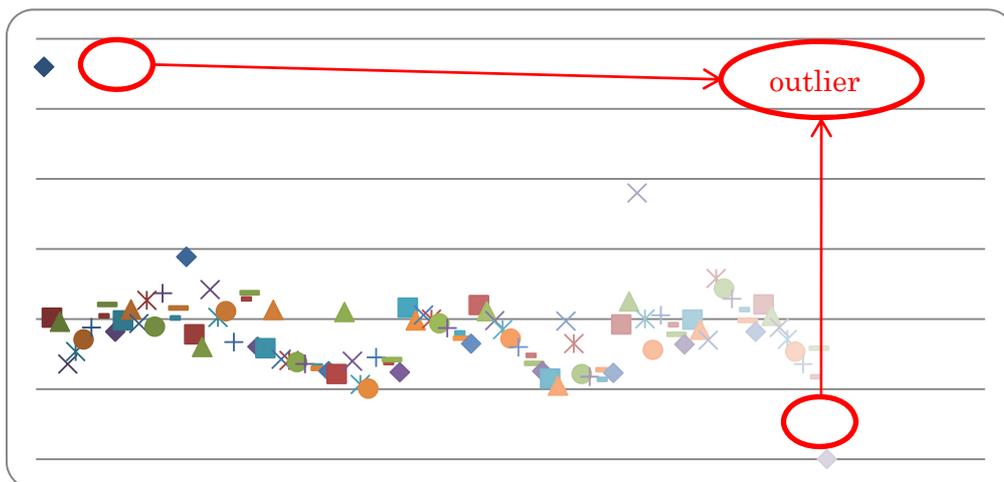
なお、この査定方法及び下記の平均値の考え方は自治体の参考標準価値の計算の際

にも同じ文書が提示されている。

| 1 | DEPT | NO | DEPT | CITY | ID | DEPT | YEAR | BOOK | NO | PAGE | NO | BLOCK | NO | QUARTER | PARCEL | EST | ARE | EST | MET | EST | PARCEL | VALUE |
|----|------|----|---------|-------|-------|------|------|------|----|------|-----|-------|-----|---------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|-------|
| 2 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 30 | 20 | 0 | 147 | 70 | 2.5 | 4200 | | | | | | | | |
| 3 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 31 | 20 | 0 | 148 | 70 | 5 | 4218 | | | | | | | | |
| 4 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 32 | 20 | 0 | 149 | 73 | 5 | 0 | | | | | | | | |
| 5 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 33 | 20 | 0 | 150 | 84 | 5 | 5050 | | | | | | | | |
| 6 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 4 | 20 | 0 | 103 | 180 | 5 | 9035 | | | | | | | | |
| 7 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 5 | 20 | 0 | 104 | 256 | 5 | 12000 | | | | | | | | |
| 8 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 6 | 20 | 0 | 105 | 240 | 6 | 12045 | | | | | | | | |
| 9 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 7 | 20 | 0 | 109 | 276 | 6 | 13805 | | | | | | | | |
| 10 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2009 | 20 | 8 | 20 | 0 | 110 | 415 | 6 | 24924 | | | | | | | | |
| 11 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2011 | 20 | 2 | 20 | 0 | 101 | 447 | 6 | 11198 | | | | | | | | |
| 12 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2012 | 20 | 20 | 20 | 0 | 137 | 103 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 13 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2012 | 20 | 34 | 20 | 0 | 151 | 80 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 14 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2012 | 20 | 35 | 20 | 0 | 152 | 90 | 6 | 5424 | | | | | | | | |
| 15 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2013 | 20 | 15 | 20 | 0 | 127 | 126 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 16 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2013 | 20 | 17 | 20 | 0 | 129 | 127 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 17 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2013 | 20 | 21 | 20 | 0 | 138 | 97 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 18 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2013 | 20 | 29 | 20 | 0 | 146 | 81 | 6 | 0 | | | | | | | | |
| 19 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2013 | 20 | 37 | 20 | 0 | 144 | 70 | 7 | 0 | | | | | | | | |
| 20 | 6 | | البلدية | 60002 | الضفة | 2015 | 20 | 14 | 20 | 0 | 126 | 127 | 7 | 8932 | | | | | | | | |

2. 平均値の考え方

各市の評価台帳から各用途区分別・クォーター／ブロック別、土地又は建物別に平均値を求める。この際、一般的な実証分析で採用されているように、上位 1%及び下位 1%のデータを異常値とみなし除外した上でデータの平均値を計算し、中位区分の参考指標とする(下記グラフ参照)。



以上は、土地及び建物ともに P-TAX から賃貸価値データの抽出ができることを前提にした標準賃貸価値の設定方法である。この場合、土地については「解説」

の項 II-3 及び III-2-D で述べた市場倍率を求め、土地標準市場価値を算出することになる。

3. 新たに固定資産税を徴収する自治体における対応

新たに固定資産税を徴収することになる自治体では、評価台帳が整備されておらず、既存の賃貸価値データを取得することができない。そこで新たに取引事例及び賃貸事例を収集整備し、それに基づき標準的賃貸価値を設定する必要がある。この際には、まずは物件の確認のための資料として市が作成した Table of Ownership 及びブロックマップを活用する。Table of Ownership とブロックマップが作成されていない市を対象に評価する場合には当該市に対しこれらの作成を依頼する必要がある。Table of Ownership 及びブロックマップが整備されていることを前提に、具体的には以下の対応方針によることにする。

(1) 取引事例又は賃貸事例の収集が容易な自治体での対応

① 各クォーター／ブロックにおいて、土地については取引事例、建物については賃貸事例を、用途区分ごとに 10 から 30 程度収集する。

② 土地については、収集した事例の平均値をもって「土地標準市場価値」とする。この際、台帳データがある周辺自治体の状況が類似するクォーター・ブロックの「土地標準市場価値」の平均値とも比較することにより収集事例の検証をおこなう。

検証の結果取引事例の数値に妥当性が無いと認められる場合には、取引事例からのアプローチは断念する。

取引事例の妥当性に疑義が生じる場合を示せば以下のとおりである。

既存自治体：α市

カテゴリーB

土地標準市場価値：10JD/m²

(自治体のイメージ写真)

新規自治体：β市

カテゴリーD

取引事例の平均：70JD/m²

(自治体のイメージ写真)

⇔



都市化が進んでいる α 市の基準となる市場価格の平均値より都市化や人口増加の程度が低い β 市の取引事例の平均値が大幅に高い例であり、このような場合は事例が適切とは言えないため、事例の背景（取引当事者や事情）を調べるか、当該事例を用いないことが望ましい。

- ③ 建物については、評価対象クォーター／ブロックの賃貸事例から直接に建物標準賃貸価値を査定する。新たに評価される自治体の評価対象クォーター／ブロックにおける賃貸事例データを収集し、その平均（JD/m²）を当該クォーター／ブロックにおける建物標準賃貸価値とする。上述した土地の場合と同様、台帳データがある周辺自治体の「建物標準賃貸価値」の平均値とも比較することにより収集事例の検証をおこなう。

(2) 事例の収集が困難な自治体での対応

一つのクォーター／ブロックにおいて、10未満の取引事例や賃貸事例しか収集できない場合には、複数のブロック(2から10程度)を便宜的に一つのクォーター／ブロックとし、基準となる市場価値と標準賃貸価値を設定する。

(3) 事例の収集が不可能な場合

同一カテゴリー自治体（同一状況クォーター／ブロック）のうち最も類似性が高い自治体から標準賃貸価値及び土地標準市場価値を利用する。類似性の判断については、事例の妥当性で用いた都市化や人口の増加の程度について公表されている統計データ等を用いて類似性を判断する。

(4) 賃貸事例を収集する場合の留意点

安定的な標準賃貸価値の設定を実現させるため、賃貸事例の収集に際して以下の諸点に留意する。

- ・事例は新しいものが望ましく、調査時点から概ね5年以内に賃貸が開始されている事例を優先する。
- ・面積が過大な事例は避ける。この場合の過大とは、建物については、1,000 m²以上、土地については、3,000 m²以上を目安とする。
- ・親族間の貸し借り等、特別な利害関係が推定される賃貸事例は採用しない。

パレスチナ自治政府財務庁
固定資産税局

独立行政法人国際協力機構

パレスチナ地方財政改善プロジェクト
(第4年次)

パレスチナ 固定資産評価基準
固定資産評価員ハンドブック

2016年3月

委託先
株式会社 コーエイ総合研究所／国際航業 株式会社

固定資産評価員ハンドブック 目次

| | |
|-----------------------------------|----|
| はじめに | 1 |
| 1 総 則 | 1 |
| 1-1 固定資産評価員の心得 Code of Conducts | 1 |
| 1-2 評価の対象 | 1 |
| 1-3 評価の基礎 | 1 |
| 1-4 評価の主体 | 2 |
| 2 固定資産の評価 | 3 |
| 2-1 作業の手順 | 4 |
| 2-2 ステップ1：自治体カテゴリーの特定 | 4 |
| 2-3 ステップ2：クォーター／ブロックの標準価値算定 | 4 |
| 2-3-1 土地標準市場価値の計算 | 4 |
| 2-3-1a データの準備 | 4 |
| 2-3-1b 土地用途別の平均賃貸価値の計算 | 6 |
| 2-3-1c クォーター／ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定 | 6 |
| 2-3-1d クォーター／ブロックの用途別土地標準市場価値の決定 | 6 |
| 2-3-2 建物標準賃貸価値の計算 | 7 |
| 2-3-2a データの準備 | 7 |
| 2-3-2b 建物用途別の平均値の計算 | 9 |
| 2-3-2c 建物用途別の標準賃貸価値の決定 | 9 |
| 2-4 ステップ3：個別固定資産の評価 | 9 |
| 2-4-1 クォーター／ブロック内での評価対象固定資産の位置の特定 | 9 |
| 2-4-2 土地の評価 | 9 |
| 2-4-2a パーセル番号の特定 | 9 |
| 2-4-2b パーセル面積の特定 | 10 |
| 2-4-2c 土地用途の分類 | 10 |
| 2-4-2d 価格形成要因の調査 | 10 |
| 2-4-2e 比準表の適用 | 11 |
| 2-4-2f 土地市場価値の計算 | 11 |
| 2-4-3 建物の評価 | 12 |
| 2-4-3a 建物番号の特定 | 12 |
| 2-4-3b フラット番号の特定 | 13 |
| 2-4-3c フラット面積の特定 | 13 |
| 2-4-3d 用途の分類 | 13 |
| 2-4-3e 価格形成要因の調査 | 13 |
| 2-4-3f 比準表の適用 | 14 |
| 2-4-3g 建物賃貸価値の計算 | 14 |

はじめに

本書は主に固定資産評価に評価員が利用するために作成された。評価員は「固定資産基準」と「固定資産基準解説」を事前に熟読し、必要に応じて参照することが要求される。

1 総 則

1-1 固定資産評価員の心得 Code of Conducts

- ・ 固定資産税は国及び地方自治体の運営にとって必要な収入源であることを常に自覚する。
- ・ 固定資産税は土地あるいは建物等の「価値」に準じて課税されるので、「価値」の評価が「固定資産評価基準」に基づくものであることを常に自覚する。
- ・ 固定資産の評価は、固定資産評価基準に明記されるように、常に公平、中立で、再現と説明が可能でなければならないことを念頭に置いて作業する。

1-2 評価の対象

- ・ 評価の対象は建物と土地の両方である。
- ・ 固定資産評価基準以外の法規等で課税対象外と規定された固定資産についても評価作業をおこなうものとする。
- ・ 土地の評価は原則として、パーセルを評価の単位とする。
- ・ 建物の評価は原則として、フラットを評価の単位とする。

1-3 評価の基礎

- ・ 土地は市場価値、建物は賃貸価値を評価の基礎とする。

1-4 評価の主体

評価全体の責任主体は、固定資産税局であるが、各クォーター/ブロックの標準価値算出は固定資産税局の専門部署（下記ステップ1～2）が、各固定資産の評価（ステップ1）は支局の評価員が担当する。

2 固定資産の評価

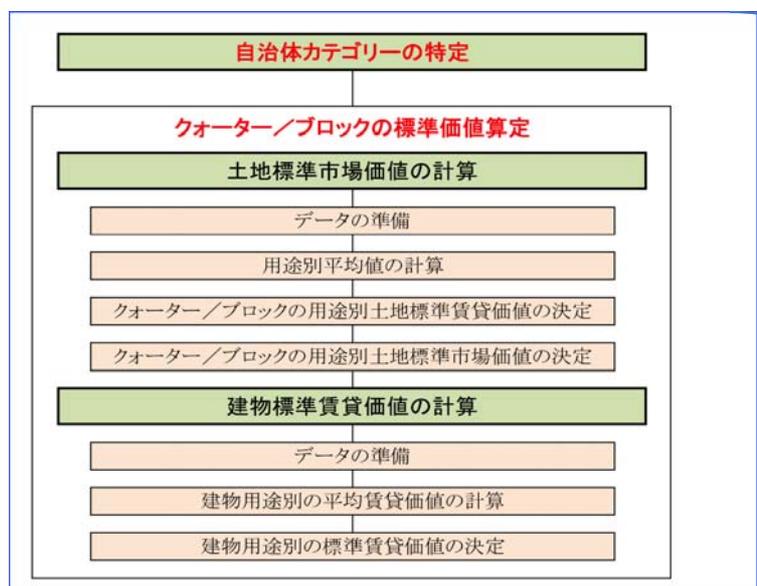
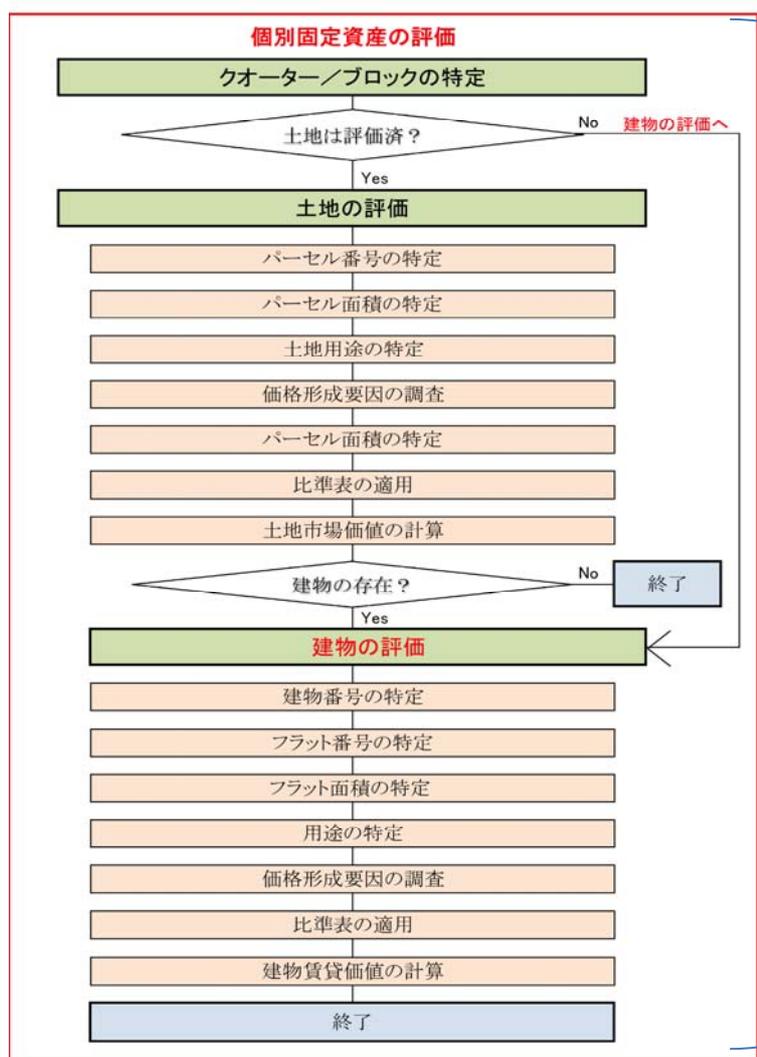


図1 評価作業の手順

Step1,2



Step3

2-1 作業の手順

固定資産評価は以下の手順によって実施される。（前ページ 図1）

- ステップ1：自治体カテゴリーの特定
- ステップ2：クォーター／ブロックの標準価値算定
- ステップ3：個別固定資産の評価

2-2 ステップ1：自治体カテゴリーの特定

評価員は対象固定資産の属する自治体がどのカテゴリーに属しているかを特定する。自治体のカテゴリーは固定資産税局が定めた分類に準拠する。

2-3 ステップ2：クォーター／ブロックの標準価値算定

各自治体はクォーター／ブロックに分割されているが、それらのすべてに対して土地と建物の標準価値を算定する。

2-3-1 土地標準市場価値の計算

土地標準市場価値は原則として以下の手順によって求められる。



2-3-1a データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック地図（固定資産税局あるいは自治体から収集）
 - 評価対象物件のクォーター／ブロック番号とパーセル番号をP-TAX上で確認する。
 - P-TAXに登録が無い場合にはブロックマップ等を用いて確認する。

2) 課税台帳データ

P-TAX 上で確認する。

- ① Estimated year
- ② Block number
- ③ Quarter number
- ④ Parcel number
- ⑤ Area size
- ⑥ Rental value per square meter
- ⑦ Rental value of parcel

3) 土地の用途区分

都市計画図に記載された利用用途を以下の四つに整理する：

a) 住宅エリア（住居の建設に供される区画）

都市計画図では以下の区分が該当する：

- a. High residential buildings area
- b. Villas area
- c. High residential “A” area
- d. Residential “A” area
- e. Residential “B” area
- f. Residential “C” area
- g. Residential “D” area
- h. Old city area
- i. Rural residential area
- j. Agricultural residential area

b) 商業エリア（店舗、事務所等の商業利用に供される区画）

都市計画図では以下の区分が該当する：

- a. Local commercial area
- b. Longitudinal commercial area
- c. Commercial exhibition area
- d. Main commercial center area
- e. Sub-commercial center area
- f. Offices area (originally classified as ‘industrial’ in a law)

c) 工業エリア（工場、倉庫等の工業生産に供せられる区画）

都市計画図では以下の区分が該当する：

- a. Industrial zone
- b. Light/craft industrial complexes
- c. Public institutions area

d) 観光エリア（歴史・文化・自然景観などで観光客の受け入れを行える区画）

都市計画図では以下の区分が該当する：

- a. Tourist facilities area (originally classified as ‘industrial’ in a law)

2-3-1b 土地用途別の平均賃貸価値の計算

各クォーター/ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年度の㎡当たり土地賃貸価値の例外を除いた平均値を計算する。

なお、同一クォーター/ブロックにおいて複数の用途区分がある場合には、それぞれの標準賃貸価値を求める。

各クォーター/ブロックにおけるデータのサンプル数が 30 未満である場合には、特に以下に留意し標準賃貸価値を決定する。

- ・ 付近のクォーター/ブロックの標準賃貸価値とのバランスに留意する。
- ・ 対象クォーター/ブロックに近接しているブロックの標準賃貸価値とのバランスチェックを行う。通常、地域的特性がほぼ同じであれば、同じような不動産価値になる。

2-3-1c クォーター/ブロックの用途別土地標準賃貸価値の決定

平均値の計算を基礎として、各クォーター/ブロックの用途別の土地標準賃貸価値(A)を決定する。

結果 = (A) 土地標準賃貸価値

2-3-1d クォーター/ブロックの用途別土地標準市場価値の決定

クォーター/ブロックの用途別土地標準賃貸価値に市場倍率を乗じて、用途別土地標準市場価値(B)を決定する。この作業は本固定資産評価基準を最初に適用するときのみ実施することとする。

結果 = (B) 土地標準市場価値

2-3-2 建物標準賃貸価値の計算

建物標準賃貸価値は原則として以下の手順によって求められる。



2-3-2a データの準備

以下の情報を収集し整理する。

- 1) クォーター／ブロック番号（固定資産税局あるいは自治体から収集）
- 2) 課税台帳データ
 - ① Estimated year
 - ② Block number
 - ③ Quarter number
 - ④ Parcel number
 - ⑤ Building number
 - ⑥ Floor number
 - ⑦ Flat number
 - ⑧ Rental value per square meter
 - ⑨ Flat sequence number
- 3) 現地調査により以下のデータを取得する。
 - ⑩ Flat usage classification（建物用途）

評価が行われる1つの建物の中に複数の階層や住戸部屋がある場合、各フラット（階もしくは住戸部屋）の分類をそれらの用途（目的）に応じて行う。その建物の大部分がどの用途に使用されているか、という基準では分類しない。仮に、6階建てのビルがあるとし、地上階がスーパーマーケットに、その他の階がアパートに使われている場合、地上階は商業用、残りはアパートメントと分類される。

住宅用：居住を目的として供される建物。アパートと、非アパートにさらに分類される。非アパートとは戸建て住宅である。

商業用：店舗、事務所等の商業利用に供される建物

工業用：工場、倉庫等の工業生産に供せられる建物

観光用：観光地に近接し、観光客を目当てにした宿泊施設、店舗等の商業利用に供される建物

多くの場合、建物の分類はその建物が建っている土地の分類に準拠する。しかし、必ずしもそうではない場合もある。Physical Plan では商業用と分類されるパーセルの上に建っている住宅は住宅用建物に分類され、土地は商業用と分類される。

また、Apartment building の各 Flat 等において、評価時点で使用されていない場合は、以下 1～3 の順番で用途を分類する。

1. 従前の用途に即して分類する。
2. 従前の用途が無い場合は、隣室（同一階用途等）や近隣の用途に即して決定する。
3. 上記 1、2 のいずれも不明の場合は、住宅と決定する。

4) 建築確認図書、現地調査等により、以下のデータを取得する。

⑪ Floor area size

⑫ Flat area size

対象固定資産が存する市町村が当該対象固定資産に係る建築確認申請図書等の書面があり、かつ、対象固定資産と容易に照合できる場合には当該図書に記載されている面積を採用するものとする。書面等のサンプルは解説書を参照。

事前に対象固定資産の所有者が判明して、かつ、当該所有者との連絡が容易な場合には、所有者から建築時の図面等を入手する。

面積に関する公文書が入手できない場合は、

1. 1 棟に 1Flat の場合、ブロックマップや航空写真等の図面を用いて、建物の外形から面積を求める。
2. 1 棟に複数戸がある場合は 1 棟の各 Floor の面積を求め、当該建物用途と Flat 数に応じて面積を求める。
3. レーザーメジャー等を用いて実測する。建物の内部に入れる場合は、室内の間取りに応じて計測を行う。建物の内部に入れない場合には、建物の外周を計測し、建物の建築面積（投影面積）とする。複数の Flat が一つの階にある場合には、建築面積を各階の Flat で除して各 Flat の面積を求めるものとする。

⑬ Flat count per floor

建物については、固定資産税局内のデータのみでは収集できない情報（⑪～⑬）もあるので市役所等の他の公共機関とも連携してデータを収集するものとする。

2-3-2b 建物用途別の平均値の計算

上記データセットを建物用途分類ごと（商業、住宅、工業、観光）に分割・集計し、さらに各クォーター/ブロックにおいて、用途区分ごとに直近の評価年の㎡当たり建物賃貸価格(JD/㎡)の例外を除いた平均値を計算する。

各クォーター/ブロックにおけるデータのサンプル数が 30 未満である場合には、特に以下に留意し標準賃貸価値を決定する。

1. 付近のクォーター/ブロックの標準賃貸価値とのバランスに留意する。
2. 対象クォーター/ブロックに近接しているブロックの標準賃貸価値とのバランスチェックを行う。通常、地域的特性がほぼ同じであれば、同じような不動産価値になる。

2-3-2c 建物用途別の標準賃貸価値の決定

上記平均値の計算を基礎として、各種の指標を勘案した上、各クォーター/ブロックの用途別の建物標準賃貸価値を決定する。

建物の標準賃貸価値は、本来であれば賃貸契約書等から抽出し蓄積した個々の賃貸事例の統計的処理に基づき求めることが望ましいが、本固定資産評価基準を初めて適用する段階では P-TAX のデータを用いることとする。

結果＝(C) 建物標準賃貸価値

2-4 ステップ3：個別固定資産の評価

2-4-1 クォーター/ブロック内での評価対象固定資産の位置の特定

クォーター/ブロック情報の確認を踏まえ、ブロックマップ上で対象固定資産の位置を特定する。クォーター又はブロックに跨いで存する対象固定資産は、主街路が面するクォーター又はブロックを帰属クォーター又はブロックとする。

2-4-2 土地の評価

2-4-2a パーセル番号の特定

ブロックマップや都市計画図などの既存資料を利用して対象固定資産が存在する敷地に当たるパーセル No. を特定する。もしブロックマップ等がない場合は自治体に作成を要請する。

次に固定資産税局の課税台帳を電子化したデータベース（P-TAX）とブロックマップを照合してパーセル番号を確認する。

未登記の物件については当該地方自治体の更新した情報（Table of Ownership）、登記済物件についてはPLAが更新した最新の情報（Table of Rights: Taboが搭載されたデータベース）とブロックマップを照合してパーセル番号を特定する。

照合できないパーセルについては、どちらかのデータに誤りがあることが考えられるため原因を特定し、適宜修正をおこなう。

2-4-2b パーセル面積の特定

対象固定資産の土地面積を特定する。特定方法は既存のデータを参照することとする。

土地の面積は、固定資産税局の課税台帳を電子化したデータベース（P-TAX）から抽出し、未登記の物件については当該地方自治体の更新した情報（Table of Ownership）、登記済物件についてはPLAが更新した最新の情報（Table of Rights: Tabo）に登録された面積を評価の面積とするものとする。対象固定資産が建物の場合でも当該固定資産が存する土地に対応した固定資産税局のデータベース P-TAX の土地面積を入力する。

また、建築確認申請書や開発計画図書など市町村が保管している土地面積に係る資料を参照することもできる。

土地面積の情報を関連書類から取得できない場合には、最新のブロックマップから土地面積を計測して面積を求める。

面積の計測方法は、アナログ図面から測定する方法やGISを利用して測定する方法があるが、当該計測面積が近隣のTaboに登録済もしくはTable of Ownershipに登録済面積と「著しく均衡を欠く場合」（解説書参照）には、間口・奥行きについて、現地で簡易計測を行い、その信憑性を確認する。

小数点以下の土地面積の扱いは、従前のおりに扱うものとする。

結果 = (D) パーセル面積

2-4-2c 土地用途の分類

土地の用途は商業、住宅、工業、観光の4つに分類する。（Annex 4 参照）

- a) 商業エリア（店舗、事務所等の商業利用に供される区画）
- b) 住宅エリア（住居の建設に供される区画）
- c) 工業エリア（工場、倉庫等の工業生産に供せられる区画）
- d) 観光エリア（歴史・文化・自然景観などで観光客の受け入れを行える区画）

2-4-2d 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

1) 道路幅員

- a) Standard: 幅員 6m～8m の道路である。
- b) Wide: 幅員 8m 以上の道路である。
- c) Narrow: 幅員 6m 以下の道路である。

幅員には歩道を含むものとする。

2) 接道状況

- a) Interior Lot : 道路が土地の正面一方に接している場合。
- b) Corner Lot : 道路が土地の正面及び側面に接している場合（角地）。
- c) Two Frontage : 道路が正面及び裏側に接している場合（二方路）。
- d) More than three Frontage: 道路が三方以上接している場合。

3) 場所

- a) Standard: アクセスが容易。水道・電気が既設。騒音等の発生源から遠い。
- b) Superior: アクセスが容易。市の中心に近い。水道・電気・下水が既設。騒音等の発生源から遠い。
- c) Inferior: アクセスが困難。市の中心から遠い。騒音等の発生源に近い。

4) 形状

- a) Standard: 方形。辺が 4 つの土地。隅切り方形を含む。
- b) Not Standard: 辺が 3 つ、あるいは 5 つ以上の土地。

5) 地形

- a) Standard: 平坦地。
- b) Not Standard: 斜面。

2-4-2e 比準表の適用

上記価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて補正率の相乗積を求める。

結果 = (E) 土地標準市場価値

2-4-2f 土地市場価値の計算

土地の標準市場価値 (B) に面積 (D) を乗じ、さらに補正值の相乗積 (E) を乗じて対象固定

資産の土地賃貸価値を求める。

(B) x (D) x (E) = 土地標準市場価値

結果 = (F) 土地標準市場価値

2-4-3 建物の評価



2-4-3a 建物番号の特定

各建物の番号は既存の台帳資料がある場合は当該番号に準ずる。台帳が無い場合は、パーセルごとに新しく番号を附番する。同一パーセルに複数の建物が存在する場合は建築年次が古い順で附番する。

建物については、以下の要領で番号を附番する。

1) 台帳上の建物番号

台帳上の建物番号とは、対象固定資産が建物の場合において、同一パーセル上に当該建物が複数存在する場合に、各建物に附番される番号をいう。

附番方法：

原則として、固定資産税局の課税台帳が提供する建物番号を所与として決定・記載する。なお、同一パーセル上に1つの建物しかない場合は、台帳上の建物番号は「0」と附番する。

留意点：

増改築により外観上新しくなった場合においても、当初の台帳上の建物番号のままとするが、同一地点において建替えがなされた場合には新たな台帳上の建物番号を附番・入力する。

当該番号は、対象固定資産の建物に実際に設置されている「実際の建物番号」とは異なることに留意する。

また、「実際の建物番号」がある対象固定資産については、それを評価台帳に付記しておくことが望ましい。

2) 階層番号

階層番号は、対象固定資産が建物の場合に、各建物の階数を示すものである。

附番方法：原則として、固定資産税局のデータベース P-TAX が提供する階層番号を所与として決定・記載する。

階層番号の基本的な特定方法は、主街路に面する階数を「0」として、上層階に行くに従って、「1」、「2」、「3」、「4」と附番していくものとする。下層階については、逆に「0」から離れるに従って「-1」、「-2」、「-3」と附番・入力していくものとする。

2-4-3b フラット番号の特定

原則として各フラットの番号は既存の台帳資料がある場合は当該番号に準ずる。台帳が無い場合は、適宜附番する。

2-4-3c フラット面積の特定

フラット面積は、既存の資料又は現地での計測により特定する。(G)

フラット面積とは、各住戸の総床面積をいう。この場合における単位は「㎡」とする。フラット面積は、対象固定資産の種類(戸建かフラットか)やその資料の保管状況により、各種の求め方があり、その詳細については Annex 8 を参照するものとする。

結果 = (G) フラット面積

2-4-3d 用途の分類

建物の用途は、現況用途にしたがって4つ(住宅、商業、工業、観光)分類する。

原則として、評価時点である用途に利用されている場合は、当該用途に従って用途を決定する。

建物の用途決定の例は、評価基準解説の Annex 4 を参照のこと。

2-4-3e 価格形成要因の調査

価格形成要因の項目に従って調査を実施する。

1) 築年数

- a) Standard: 25 年以内に建設された建物。
- b) Old: 築後 26-50 年の建物。
- c) Extremely Old: 築後 51 年以上を経た建物。

この他に史跡に指定された建物があり、非課税である。

2) 品質

- a) Standard: **GDPT による追加予定**
- b) Superior: **GDPT による追加予定**
- c) Inferior: **GDPT による追加予定**

3) 階数

- a) 0 : 地上階
- b) -1 or below : 地下一階より低い階
- c) 1 : 地上階の上階
- d) 2 : 2 階
- e) 3 or above : 3 階以上
- f) Roof : 瓦葺最上階

4) サービス

- a) Standard: **GDPT による追加予定**
- b) Superior: **GDPT による追加予定**
- c) Inferior: **GDPT による追加予定**

5) エレベータ

- a) Available : エレベータが設置されている建物。
- b) Not available : エレベータが設置されていない建物。

2-4-3f 比準表の適用

上記価格形成要因の調査結果を対象固定資産のカテゴリー・用途に応じた比準表の各項目に反映させて、標準価値と対象物件との価値の違いを示した率(補正率の相乗積:H)が計算される。

結果 = (H) 補正率の相乗積

2-4-3g 建物賃貸価値の計算

標準賃貸価値(C)にフラット面積(G)を乗じ、さらに補正值の相乗積(H)を乗じて対象固定資産の建物賃貸価値(I)を求める。

(C) x (G) x (H) = Land Rental Value

結果 = (H) 建物賃貸価値

2016

Trainer's Guide

Valuation Standards Technical
Training

General Directorate of Property Tax
Ministry of Finance and Planning

Project for Improvement of Local Finance System in
Palestine

(JICA Palestine Valuation Project)

Supported by
Japan International Cooperation Agency (JICA)



TABLE OF CONTENTS

| | | |
|----|-------------------------------------------------|---|
| 1. | INTRODUCTION | 2 |
| 2. | ABOUT THE TRAINER'S GUIDE | 3 |
| 3. | COURSE OUTLINE | 3 |
| | 3-1) PURPOSE AND OBJECTIVES | 3 |
| | 3-2) ORGANIZERS | 3 |
| | 3-3) COURSE STRUCTURE | 4 |
| | 3-4) LEARNING OBJECTIVES FOR INDIVIDUAL MODULES | 5 |
| | 3-5) TRAINERS | 6 |
| | 3-6) TRAINEE'S CRITERIA | 6 |
| | 3-7) TRAINING SITE | 6 |
| 4. | MODULE PLAN AND TEACHING METHODS. | 7 |
| 5. | COURSE EVALUATION | 7 |
| | 5-1) OBJECTIVES OF COURSE EVALUATION | 7 |
| | 5-2) FOUR LEVELS OF EVALUATION | 7 |
| 6. | CERTIFICATE OF PARTICIPATION | 8 |
| 7. | REFERENCES | 8 |
| 8. | PRESENTATION MATERIAL | 8 |
| 9. | ANNEXES | 8 |

1. INTRODUCTION

Since the establishment of the Palestinian Authority (PA), the local governments of Palestine have been given clear roles on public service deliveries. However, in reality, their functions have remained fairly limited and underdeveloped due to several factors. One of the main issues that the municipalities of Palestine have been facing is the scarcity of source revenue. This has been causing most of the municipalities' service provisions to fall far short of the expected levels.

Under the current legal and institutional circumstances, property tax is the most reliable revenue source for municipalities. However, not all municipalities in the West Bank are presently subject to property taxation. In order to maintain fairness and equity, the General Directorate of Property Tax (hereinafter referred to as GDPT) which is under the Ministry of Finance and Planning (hereinafter referred to as MOFP) is exerting its utmost efforts to achieve a full coverage of taxation in all the municipalities of the West Bank.

Based on the above, in 2012 the MOF has requested Japan International Cooperation Agency (JICA) for technical assistance to strengthen the operational capacity of GDPT with a clear developmental objective of improving revenue for local governments in Palestine. Accordingly, a project has been formulated to work under the title of "The Project for Improvement of Local Finance System in Palestine" (hereinafter referred to as JICA-Palestine Valuation Project or JPVP).

The following table shows the outline of the J-PVP that was agreed upon between PA and JICA.

| | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Period | October 2012 – September 2016 <4 years > (Actual implementation period: February 2013 – September 2016) |
| Overall Goal | The revenue from property tax is improved in Palestine |
| Project Purpose | Operations on property valuation and property tax collection have been improved, particularly at the GDPT branch office where pilot activities have been implemented under this Project ("modified pilot GDPT branch office") |
| Expected Outputs | <ol style="list-style-type: none"> 1. The Training, Development and Media Unit (TDMU) at GDPT, develops its capacity to formulate operation plans (i.e. Master Plan and Annual Plan, including Capacity Development Plan). 2. The Valuation Standards Working Group strengthens its capacity to develop and operationalize the property valuation standards. 3. The operational issues on property valuation and property tax collection at pilot GDPT branch offices are identified and improved. |

The GDPT of MOFP is aiming to achieve the following objectives which are under the scope of the GDPT's three-year strategic plan (2012-2014): 1) Enhancing the area in which property tax is levied; 2) Revising the act on property tax; 3) Drafting and implementing new valuation

standards; 4) upgrading the ability of tax collection techniques; and 5) Introducing a comprehensive work system by using information and communication technologies (ICT).

2. ABOUT THE TRAINER'S GUIDE

The Trainer's Guide is designed to help the trainer to become familiar with the training framework and its contents, and to master the teaching aids provided. General instruction for the trainers include:

- Please read the entire guide thoroughly before conducting the training.
- Plan and prepare visual aids for the training.
- Arrange all required stationery/supplies for practice sessions.
- Use local resources for materials production.
- Activate each participant in group work.
- Give enough time for practice.
- Spend time for review during the training course.

3. COURSE OUTLINE

3-1) PURPOSE AND OBJECTIVES

PURPOSE

To equip relevant GDPT staff with basic knowledge, attitudes and skills required for the operationalization of the new valuation standards.

OBJECTIVES

1. To acquire basic knowledge on the new property tax valuation standards, i.e., its purpose, principles and methodology.
2. To equip GDPT staff with practical skills to appraise properties through the application of the new valuation standards.
3. To provide GDPT staff with a forum to exchange views on the new valuation standards for further operationalization of the new valuation standards through possible modification or improvement of the valuation standards and its operation manual.
4. To enhance the technical capacity of GDPT staff for (i) using P-TAX system for valuation based on the new valuation standards; and (ii) using GIS and other techniques for property valuation.
5. To develop human resources within GDPT capable of continually sustaining training programs in valuation standards for its staff.

3-2) ORGANIZERS

JPVP Project experts, Assistant Expert for Training, GIS Engineer, Assistant Expert for data collection and management, Assistant Expert for Property Tax Valuation Standards, TDMMU, Senior Project Administrator, Director of Valuation Department, Director of Branch Office Affairs Department and Director of IT Department. Their Responsibilities are:

1. Support the valuation standards technical training program.

2. Prepare action plan for training program in VS.
3. Design the training program which includes the specification of trainees, preparation of training materials and logistical arrangements.
4. Prepare handouts: trainer's guide, power point presentations, manuals, etc...
5. Conduct the training program.
6. Collect all the training data, evaluate the training and prepare the final completion report.
7. Obtain feedbacks to the draft VS and its operational manual and handbook.
8. Support the training follow up stage.

3-3) COURSE STRUCTURE (See training program in Annex 1, pages 8-11)

| Modules | Topic | Content | Duration |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Module 1 | Principles of Property Valuation | <ul style="list-style-type: none"> - Property Appraisal - Real Estate Appraisal Career - Specifications and qualifications of valuers (Ethics and rules for valuation) - Conditions necessary to change (tolerance for change) | 1hr. |
| Module 2 | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | <ul style="list-style-type: none"> - Purposes of formulating the new valuation standards - Valuation principles and methodologies - Municipality classification - Property value estimation (formula) - Standard values - Indicators: Area size and Value influence factors (Value Adjustment Matrix) | 1 hr. |
| Module 3 | Use of P-TAX system for Valuation | <ul style="list-style-type: none"> - Structure of PTAX for valuation - Valuation records | 4.0 hrs. |
| Module 4 | Geo-PTAX | <ul style="list-style-type: none"> - Structure of Geo-PTAX and how to use it for valuation | 8.0 hrs. |
| Module 5 | Desk Trial Application | <ul style="list-style-type: none"> - Identify target areas for desk trials - Calculation of standard points | 4.0 hrs. |
| | Field Trial Application | <ul style="list-style-type: none"> - Identify target areas for field trials - Examination of individual targets by using the valuation records - Estimation of appraised values for each target | 4.5 hrs. |

However, the module hours can be flexible based on the discussion with the trainers (to be

discussed at review meetings). Opening, Closing, Expectation, Evaluation and Pre-Post Test sessions shall be added to the training sessions.

It is worth mentioning that in order to design and conduct an effective training, sequential order of valuation operations should be referred to and maintained in delivering the training sessions. Annex 2 (page 12) shows a schematic operation flow chart for valuation and collection based on which the training program should be designed.

3-4) LEARNING OBJECTIVES FOR INDIVIDUAL MODULES

| Module | Topic | Objective |
|----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Module 1 | Principles of Property Valuation | By the end of the session trainees will be able to: 1. Be familiar with the main contents of the module. 2. Explain the main contents of the module to his/her colleagues or relevant staff. 3. Teach/Train his/her colleagues or relevant staff on the main contents of the module. |
| Module 2 | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | By the end of the session trainees will be able to: 1. Be familiar with the main contents of the module. 2. Explain the main contents of the module to his/her colleagues and relevant staff. 3. Teach/Train his/her colleagues or relevant staff on the main contents of the module. |
| Module 3 | Use of P-TAX system for Valuation | By the end of the session trainees will be able to: 1. Understand interfaces and their related data for valuation. 2. Make necessary data entry for valuation. 3. Obtain field reports to proceed with estimation of appraised value. 4. Teach/Train other staff on how to operate P-TAX for NSV. |
| Module 4 | Geo-PTAX | By the end of the session trainees will be able to: 1. Be familiar with usefulness of GIS for property valuation. 2. Identify and obtain necessary selected data for property from GIS. |

| | | |
|----------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <ol style="list-style-type: none"> 3. Make use of GIS data for property valuation. 4. Teach/Train other staff on how to use GIS for property valuation. |
| Module 5 | Desk Trial Application | <p>By the end of the session trainees will be able to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Be familiar with the estimation procedure of standard values. 2. Explain the method of standard value estimation. 3. Teach/Train others in the method of standard value estimation. |
| | Field Trial Application | <p>By the end of the session trainees will be able to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Be familiar with valuation procedures of Valuation Standards 2. Operate field work in the process to apply valuation standards to lands and buildings 3. Teach/Train others in all the process of valuation. |

3-5) TRAINERS (Trainers List: See Annex 3, page 13)

1) Trainer's Criteria

- A trainer should have willingness to support "Valuation Standards Technical Training".
- A trainer should be willing to transfer his/her knowledge and skills to a trainee.
- A trainer should have good communication skills and collaboration with organizers, other trainers and trainees.
- A trainer should have a good attitude as a role model.
- A trainer should be willing to work in a team.
- A trainer should be capable of developing training materials.

2) Selection of Trainers:

- Trainers will be head of valuation department who is working at GDPT, and specialists in related topics.
- A trainer should be selected through the discussion between the General Directorate of Property Tax and the Project.

3-6) TRAINEE'S CRITERIA (Trainees List: See Annex 4, pages 14-17)

GDPT Head Office directors, branch office directors and deputies working at GDPT, valuers, assistant valuers, data entry, IT, and accountants (total of 70).

3-7) TRAINING SITE

Training site should be well equipped with;

1. Training room is big enough for lectures and practices for the number of trainees and

trainers (e.g. Training centers or Hotel halls).

2. The training site should be carefully selected to accommodate participants in accordance to the training module. For example, a maximum of 20 participants per group should be taken into consideration when executing practical modules, whereas lecture oriented modules necessitate larger spaces.
3. Teaching aids/materials: Desktop/Laptop Computer, LCD, Projection screen, IEC tools, and other necessary materials for practices (these materials will be provided by the organizers).

4. MODULE PLAN AND TEACHING METHODS (See Annex 5, pages 18-19)

Teaching methods include:

- Lectures
- Group Work
- Exercises (Desk and Field Trial Application)
- Discussions (Question and Answer)

5. COURSE EVALUATION

5-1) OBJECTIVES OF COURSE EVALUATION

- To determine the effectiveness of the program design.
- To evaluate the knowledge and skills of the trainees.
- To improve the “Valuation Standards Program” through evaluation.

5-2) FOUR LEVELS OF EVALUATION

DURING PROGRAM EVALUATION

- 1) **Reaction Evaluation:** This level measures how the trainees reacted to the training course (the trainers, the topics, the material, the presentations, and the venue). This level-one evaluation is achieved by using a “Reaction Evaluation Sheet” to be filled out by trainees (Annex 6, pages 20-22).
 - 2) **Learning Evaluation:** This is an application of ‘before and after’ assessment method to measure what the trainees have learned in the training course. The extent to which participants change attitudes, increase knowledge, and/or increase skill. This level-two evaluation is achieved by using a “Pretest Posttest” to be filled out by trainees (Annex 7, pages 23-37). The pretest is conducted on the first day of the training, and the posttest is conducted on the last day to assess the knowledge.
- *Both Reaction and Learning Evaluation will be analyzed by the GDPT supported by the project and reviewed with all trainers after the training.*

POST PROGRAM EVALUATION

- 3) **Behavior/Performance Evaluation:** To find out how the training affected the performance of trainees and the extent to which change in behavior occurred. Specifically, this looks at how trainees apply the information to their real job. This is a longer-term activity that should take place weeks or months after the initial training. This level-three evaluation is achieved through observation (a checklist can be used as a tool for evaluation by the supervisory team), performance benchmarks (before

and after), or evidence.

4) Results/Impact Evaluation: At this level, the final results of the training can be analyzed. This includes outcomes that the organization (GDPT/MOFP) has determined to be good for the local finance system, good for the valuers, and good for the community. This level-four evaluation is achieved through the significant positive change that has occurred at the level of the organization or the target group (e.g. increase in the property tax revenues?).

- *Both Behavior and Results Evaluation will be analyzed by the GDPT and reviewed with all trainers.*

6. CERTIFICATE OF PARTICIPATION

Certificates of participation are presented to all those who have participated in the trainings.

7. REFERENCES

- 1) Valuation Standards (JPVP)
- 2) PTAX
- 3) Geo-PTAX

8. PRESENTATION MATERIAL (See Annex 8, page 38-135)

9. ANNEXES

Annex 1: Valuation Standards Technical Training Schedule

Annex 2: Schematic Operation flow Chart for Valuation and Collection

Annex 3: List of Trainers

Annex 4: List of Trainees

Annex 5: Module plans and Teaching Methods

Annex 6: Reaction Evaluation Sheet

Annex 7: Pretest - posttest

Annex 8: Power point presentations

ANNEX 1

Valuation Standards Training Program

Training Day Program for Module 1 and 2

MC: Mr. Mohammad Yousef, Director of Valuation Department

| Time | Contents | Responsible |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9:00-9:30 (30 min) | Registration | |
| 9:30-10:00 (30 min) | Opening Remarks -Speeches -Introduction to the training course | Mr. Mahmoud Nofal/GDPT DG (Speech) Ms. Yuko Santo /JICA Mr. Masanobu Ninomiya /JPVP Mr. Mohammad Yousef, Director of Valuation Department |
| 10:00-11:00 (60 min) | Module 1: Principles of Property Valuation | Mr. Mahmoud Nofal |
| 11:00-11:30 (30 min) | Break Pre-Test for valuers only | Ms. Fadia ALKHATIB/JPVP |
| 11:30-12:30 (60min) | Module 2: Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | Mr. Mahmoud Nofal Ms. Shatha Kharraz/Assistant Expert for VS/JPVP |
| 12:30-13:30 | Geo-PTAX Efficiency Presentation | Mr. Ghassan Sajdiyyeh Mr. Hisham Al Basha Mr. Hazem Shalan |
| 13:30-14:30 | Open Floor for Discussion Reaction Evaluation | Ms. Fadia ALKHATIB/JPVP |
| 14:30 | Lunch | |

Training Day Program for Module 3 (PTAX)

| Time | Contents | Responsible |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8:30-9:00 (30 min) | Registration | |
| 9:00-10:00 (60 min) | Introduction on the New Valuation Standards | Mr. Mohammad Yousef, Director of Valuation Department |
| 10:00-12:00 (120 min) | Module 3: PTAX System for the use of the New Valuation Standards | Mr. Ibrahim Abu Raida, Experts Turnkey Solutions Mr. Ayman AL Hawamdeh, GDPT Mr. Ahmad Abu Awad, JPVP |
| 12:00-12:30 (30 min) | Break | |
| 12:30-14:30 (120 min) | Module 3: Practical exercise on the application of the PTAX System by the participants | Mr. Ibrahim Abu Raida, Experts Turnkey Solutions Mr. Ayman AL Hawamdeh, GDPT Mr. Ahmad Abu Awad, JPVP |
| | Reaction Evaluation | Ms. Fadia ALKHATIB/JPVP |
| 14:30 | Lunch | |

Training Day Program for Module 4 (Geo-PTAX)

| Time | Contents | Responsible |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 8:30-9:00 (30 min) | Registration | |
| 9:00-11:00 (120 min) | Module 4 (Session 1): The structure of Geo-PTAX | Mr. Jamal Numan/MOLG Mr. Hani Draidji/JPVP Project |
| 11:00-11:30 (30 min) | Break | |
| 11:30-13:30 (120 min) | Module 4 (Session 2): How to use Geo-PTAX for valuation | Mr. Jamal Numan/MOLG Mr. Hani Draidji/JPVP Project |
| | Reaction Evaluation | Ms. Fadia ALKHATIB/JPVP |
| 13:30 | Lunch | |

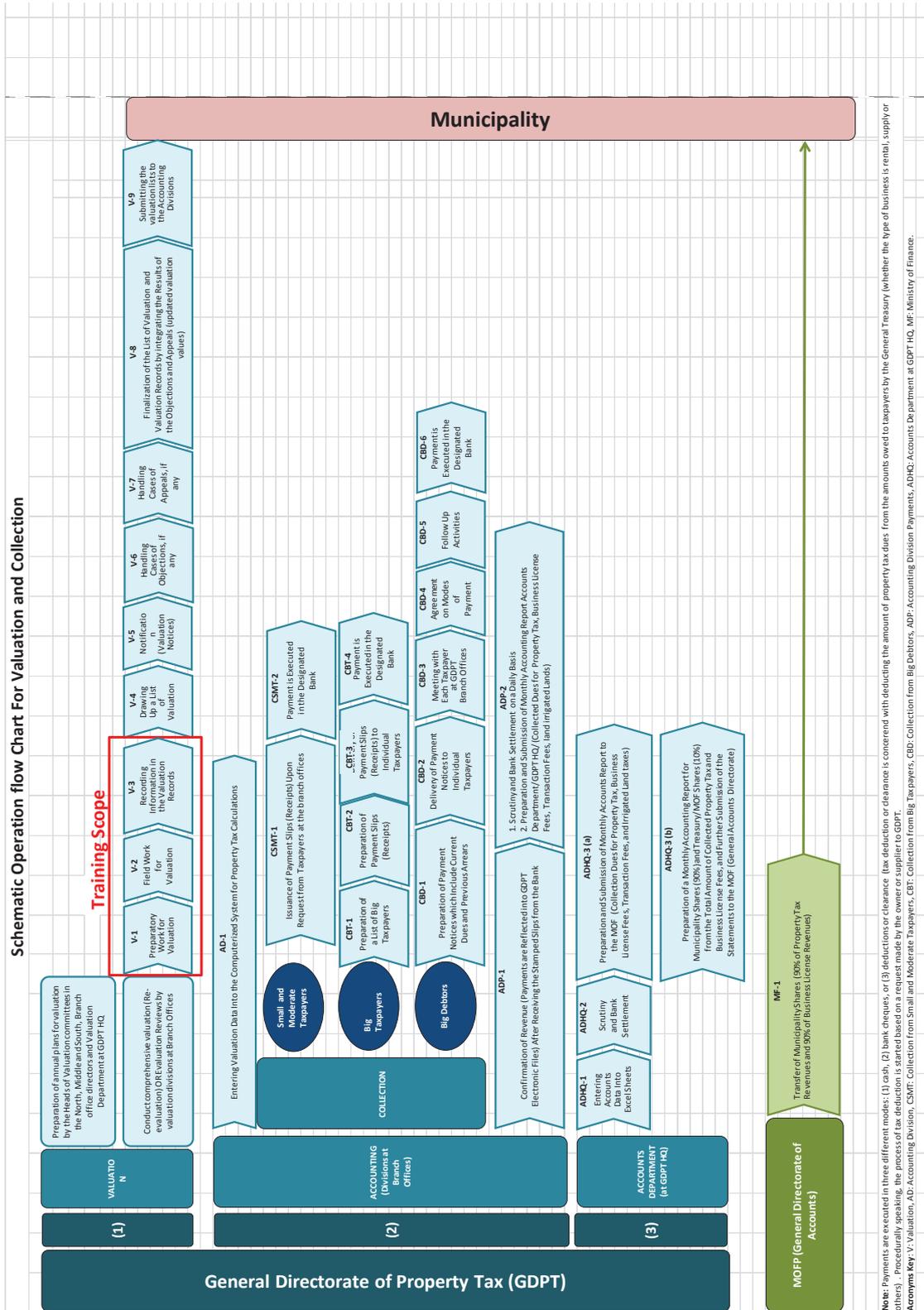
Training Day Program for Module 5-1 (Desk Trial Application)

| Time | Contents | Responsible |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 8:30-9:00 (30 min) | Registration | |
| 9:30-11:30 (120 min) | Introduction Module 5-1 (Session 1): - Presentation on how to calculate the standard values - Exercise for Land | Mr. Masanobu Ninomiya Ms. Shatha Kharraz/JPVP Project |
| 11:30-12:00 (30 min) | Break | |
| 12:00-14:00 (120 min) | Module 5-1 (Session 2): - Exercise for buildings | Ms. Shatha Kharraz/JPVP Project |
| 14:00-14:30 (30 min) | - Wrap up and floor discussion | Mr. Masanobu Ninomiya Ms. Shatha Kharraz/JPVP Project |
| | - Reaction Evaluation | Ms. Fadia ALKHATIB/JPVP |
| 14:30 | Lunch | |

Training Day Program for Module 5-2 (Field Trial Application)

| Time | Contents | Responsible |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 8:30-09:00 (30 min) | Registration | |
| 9:00-09:10 (10 min) | Introduction Session | Mr. Mohammed Yousef Mr. Masanobu Ninomiya |
| 09:10-09:45 (35 min) | Session 1: Presentation Presentation on how to make field trial application, use of VIF for appraisal A part of exercise to be conducted in the room | Mr. Mohammed Yousuf assisted by Ms. Shatha Omriyeh |
| 09:45-10:00 (15 min) | Move from GDPT to target properties in Beitunia Municipality, Block #1 | |
| 10:00-12:15 (135 min) | Session 2: Field exercise Exercise for Buildings and Lands | Mr. Nagasawa assisted by Mr. Hazem (Translation: Ms. Sugeta and Ms. Fadia) |
| 12:15-12:30 | Move from Beitunia to GDPT | |
| 12:30-13:30 (60 min) | Session 3: Exercise in Data Entry | Mr. Ayed assisted by Mr. Ahmad and Ms. Shatha Kharraz |
| 13:30-14:00 (30 min) | Session 4: Presentation and Discussion on results of Appraised Value | Mr. Mohammed Yousuf assisted by Ms. Shatha Omriyeh |
| 14:00-14:30 (30 min) | Session 5: Post-test and Reaction Evaluation Session | Ms. Fadia ALKHATIB,JPVP |
| 14:30 | Lunch | |

ANNEX 2



ANNEX 3

List of Trainers vs. Training Modules

| Trainer | Module | Topic | Content |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mr. Mahmoud Nofal /GDPT | Module 1 | Principles of Property Valuation | <ol style="list-style-type: none"> 1. Property Appraisal 2. Real Estate Appraisal Career 3. Specifications and qualifications of valuers (Ethics and rules for valuers) 4. Conditions necessary to change |
| Mr. Mahmoud Nofal /GDPT (1-2) Ms. Shatha Kharraz/JPVP (3-6) | Module 2 | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | <ol style="list-style-type: none"> 1. Purposes of formulating the new valuation standards 2. Valuation principles and methodologies 3. Municipality classification 4. Property value estimation (formula) 5. Standard values 6. Indicators: Area size and Value influence factors |
| Mr. Ibrahim Abu Raida / Experts Turnkey Solutions Mr. Ayman Hawamdeh/GDPT Mr. Ahmad Abu Awad/JPVP | Module 3 | Use of P-TAX system for Valuation | <ol style="list-style-type: none"> 1. Structure of PTAX for valuation 2. Valuation records |
| Mr. Jamal Numan/MOLG Mr. Hani Draidji/JPVP | Module 4 | Geo-PTAX | <ol style="list-style-type: none"> 1. Structure of Geo-PTAX and how to use it for valuation |
| Ms. Shatha Kharraz/JPVP | Module 5-1 | Desk trial application | <ol style="list-style-type: none"> 1. Identify target areas for desk trials 2. Calculation of standard values |
| Mr. Mohammad Yousef/GDPT Shatha Omriyeh/GDPT Jiro Nagasawa/JPVP | Module 5-2 | Field trial application | <ol style="list-style-type: none"> 1. Identify target areas for field trials 2. Examination of individual targets by using Valuation Records 3. Estimation of appraised values for each target |

ANNEX 4

List of Trainees vs. Training Modules

| # | Trainees | | Module 1 | Module 2 | Module 3 | Module 4 | Module 5 | | |
|----|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------|------|-------|
| | Trainee's Name | Trainee's Position | Principles of Property Valuation | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles and Methodology | Use of P-TAX system for Valuation | Geo-PTAX | Trial Application | Desk | Field |
| 1 | Mohammad Yousef | Director of Valuation Dept | • | • | | | | | |
| 2 | Ayman Al-Hawamdeh | Director Head of IT Dept | • | • | | | | | |
| 3 | Fatima Abu-Qbeita | Director of Accounts Dept | • | • | | | | | |
| 4 | Sameer Jum'a Al-Toukhi | Director of Office Affairs Follow-Up Dept | • | • | | | | | |
| 5 | Radi Ghassan Qadri | Head of Business License Division | • | • | | | | | |
| 6 | Nasser Al-Khatib | Director of Inspection and Verification Dept | • | • | | | | | |
| 7 | Hassem Ali Yousef Abu Salem | Head of Collection Division | • | • | • | | | | |
| 8 | Burhan Kamel Mashaqi | Director of Jenin Branch Office | • | • | | | | | |
| 9 | Jamal Hussein Dharaghme | Director of Toubas Branch Office | • | • | | | | | |
| 10 | May Jameel Ismael | Director of Tulkarem Branch Office | • | • | | | | | |
| 11 | Samer Subhi Manna' | Director of Qalqilya Branch Office | • | • | | | | | |
| 12 | Moayyad Ibrahim Duweikat | Director of Nablus Branch Office | • | • | | | | | |
| 13 | Allan "Mohammad Ameen" Allan | Director of Salfeet Branch Office | • | • | | | | | |
| 14 | Hisham Abdel-Rahman Turk | Director of Al-Ram Branch Office | • | • | | | • | | |
| 15 | Ali Mohammad Al-Badaha | Director of Ramallah Branch Office | • | • | | | | | |
| 16 | Jawad Mohammad Nasser | Director of Jericho Branch Office | • | • | | | | | |
| 17 | Bassam Mohammad Abu-Dayyah | Director of Abu Dis Branch Office, IT | • | • | | | • | | |

| # | Trainees | | Module 1 | Module 2 | Module 3 | Module 4 | Module 5 | |
|----|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------|------|
| | Trainee's Name | Trainee's Position | Principles of Property Valuation | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles and Methodology | Use of P-TAX system for Valuation | Geo-PTAX | Trial Application | Desk |
| 18 | Amer Ahmad Al-Khatib | Director of Bethlehem Branch Office, IT | • | • | | | • | |
| 19 | Khaled Ahmad Hmeidat | Director of Hebron Branch Office | • | • | | | | |
| 20 | Na'eem Numan Dahdoulan | Director of Dura Branch Office | • | • | | | | |
| 21 | Yousef Mohammad Al-Hawamdeh | Director of Yatta Branch Office | • | • | | | | |
| 22 | Abdel-Haleem Kamel Saleh | Deputy Director Qalqilya | • | • | | | | |
| 23 | Husein Mahmoud Shtayyeh | Deputy Director Salfeet | • | • | • | | • | |
| 24 | Nabil Khalil Al-Muqeiti | Deputy Director Jericho, Accounting | • | • | • | | • | |
| 25 | George Elias Shahwan | Deputy Director Bethlehem, Accounting | • | • | | | | |
| 26 | Bassam Na'eem Al-Za'areer | Deputy Director Hebron, IT | | | • | | | |
| 27 | Adel Ali Milhem | Valuation Jenin | • | • | | • | | • |
| 28 | Eid Mohammad Abdel Razeq | Valuation Jenin | • | • | | • | | • |
| 29 | Rajeh Adel Nazzal | Valuation Jenin | • | • | • | • | | • |
| 30 | Ibrahim Mahmoud Abu-Hussein | Valuation Tulkarem | • | • | • | • | • | • |
| 31 | Ahmad Ali Khadraj | Valuation Qalqilya | • | • | • | • | • | • |
| 32 | Abdel-Fattah Mahmoud Nofal | Valuation Nablus | • | • | • | • | • | • |
| 33 | Wael Hasan Judeh | Valuation Nablus | • | • | | • | | • |
| 34 | Suleiman Abdullah Duweikat | Valuation Nablus | • | • | • | • | | • |
| 35 | Mazen Abdel Rahman Hindiyyeh | Valuation Nablus | • | • | • | • | | • |
| 36 | Firas Husni Halaweh | Valuation Nablus | • | • | • | • | | • |
| 37 | Rami Sukkar | Valuation Nablus | • | • | • | • | | • |

| # | Trainees | | Module 1 | Module 2 | Module 3 | Module 4 | Module 5 | | |
|----|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------------------|------|-------|
| | Trainee's Name | Trainee's Position | Principles of Property Valuation | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles and Methodology | Use of P-TAX system for Valuation | Geo-PTAX | Trial Application | Desk | Field |
| 38 | Ghassan Mohammad Sajdiyeh | Valuation Ramallah | • | • | • | • | | | • |
| 39 | Nael Sami Al-Shareef | Valuation Ramallah | • | • | • | • | • | | • |
| 40 | Mohammad Jihad Al-Goul | Valuation Ramallah | • | • | • | • | | | • |
| 41 | Hazem Daoud Shalan | Valuation Ramallah | • | • | • | • | • | | • |
| 42 | Sally Abu Shareef | Valuation Ramallah | | | • | | | | |
| 43 | Yousef Hasan Othman | Valuation Ramallah | • | • | • | • | | | |
| 44 | Shatha Sameer Omriyeh | Valuation Ramallah | • | • | • | • | • | | • |
| 45 | Yaser Bajes Ziadeh | Valuation Ramallah | | | • | • | | | |
| 46 | Anan Ziyad Matar | Valuation Abu Dees | • | • | • | • | | | • |
| 47 | Husam George Al-Qassis | Valuation Bethlehem | | | • | • | • | | • |
| 48 | Murad Sa'di Ed'ees | Valuation Hebron | • | • | • | • | • | | • |
| 49 | Jamal Salem Farshat | Valuation Hebron | • | • | • | • | | | • |
| 50 | Khaled Yousef Farajallah | Valuation Hebron | • | • | • | • | • | | • |
| 51 | Iyad Ahmad Al-Shamleh | Valuation Hebron | • | • | • | • | | | • |
| 52 | Ismael Suleiman Al-Za'arir | Valuation Yatta | • | • | • | • | • | | • |
| 53 | Bassem Amer Abu Samra | Accounting Jenin | | | • | | • | | |
| 54 | Samah Zuheir Jibat | Accounting Tulkarem | • | • | | | | | |
| 55 | Hilmi Salem Hilal | Accounting Tulkarem | • | • | | | | | |
| 56 | Samer Abdel-Mine'm Ahmad | Accounting Ramallah | • | • | | | | | |
| 57 | Bassam Mahmoud Amara | Accounting Ramallah | • | • | | | | | |
| 58 | Younes Abed Shawamrah | Accounting Yatta | • | • | • | | • | | |
| 59 | Mohammad Saeed Hejaziyyeh | Accounting, IT Toubas | | | • | | • | | |
| 60 | Issam Taha Hamed | IT Tulkarem | • | • | • | | • | | |

| # | Trainees | | Module 1 | Module 2 | Module 3 | Module 4 | Module 5 | |
|-------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| | Trainee's Name | Trainee's Position | Principles of Property Valuation | Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles and Methodology | Use of P-TAX system for Valuation | Geo-PTAX | Trial Application | |
| | | | | | | | Desk | Field |
| 61 | Rima' Afeef Shreim | IT Qalqilya | • | • | • | | • | |
| 62 | Osama Mohammad Khalil | IT Nablus | | | • | | • | |
| 63 | Ayed Abdel-Lateef Zaben | IT Ramallah | • | • | | | • | |
| 64 | Baha' Khader Al-Atawneh | IT Bethlehem | • | • | • | | • | |
| 65 | Hikmat Al-Najjar | IT Jericho | | | • | | | |
| 66 | Asma' Ibrahim Hijaz | Data Entry Ramallah | | | • | | | |
| 67 | Tawfiq Odeh | Data Entry Ramallah | | | • | | | |
| 68 | Hisham Al-Basha | Collection Ramallah | • | • | • | • | | • |
| 69 | Razan Barahmeh | Data Entry Jericho | • | • | | | | |
| 70 | Kawthar Farid Salim | Head of Staff Affairs Division | • | • | | | | |
| Total | 70 | | 60 | 60 | 38 | 26 | 23 | 24 |

ANNEX 5

Module Plans and Teaching Methods

| Modules/ Topics | Objectives | Content | Time | Trainees | Trainer | Training Method | Training Aids | Venue | Handouts | Evaluation |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Module 1: Principles of Property Valuation | Be familiar with the main contents of the module. | -Property Appraisal -Real Estate Appraisal Career | 1 hr | 60 | Mr. Nofal | Lecture (ppt) | Laptop, Projector, Screen, Flipchart, markers | Caesar Hotel | <input type="checkbox"/> Agenda <input type="checkbox"/> ppt <input type="checkbox"/> Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| | Explain the main contents of the module to his/her colleagues or relevant staff. | -Specifications and qualifications of valuers (Ethics and rules for valuation) -Conditions necessary to change | | | | | | | | |
| Module 2: Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | Teach/Train his/her colleagues or relevant staff on the main contents of the module. | -Purposes of formulating the new valuation standards -Valuation principles and methodologies -Municipality classification -Property value estimation (formula) -Standard values - Indicators: Area size and value influence factors | 1 hr | 60 | Mr. Nofal Ms. Shatha | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | Laptop, Projector, Screen, Flipchart, markers | Caesar Hotel | <input type="checkbox"/> Agenda <input type="checkbox"/> ppt <input type="checkbox"/> Exercises <input type="checkbox"/> Reaction Evaluation sheet | (Pretest- Posttest) Reaction Evaluation |
| | Be familiar with the main contents of the module. | -Structure of PTAX for valuation -Valuation records | | | | | | | | |
| Module 3: Use P-TAX for Valuation | Explain the main contents of the module to his/her colleagues and relevant staff. | -Valuation records | 4.0 hrs | 38 | Expert Comp. Mr. Ayman Mr. Ahmad | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, | PFI Center | <input type="checkbox"/> Agenda <input type="checkbox"/> ppt <input type="checkbox"/> Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| | Teach/Train his/her colleagues or relevant staff on the main contents of the module. | -Structure of PTAX for valuation -Valuation records | | | | | | | | |
| Module 3: Use P-TAX for Valuation | Understand interfaces and their related data for valuation. | -Structure of PTAX for valuation -Valuation records | 4.0 hrs | 38 | Expert Comp. Mr. Ayman Mr. Ahmad | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, | PFI Center | <input type="checkbox"/> Agenda <input type="checkbox"/> ppt <input type="checkbox"/> Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| | Make necessary data entry for valuation. | -Structure of PTAX for valuation -Valuation records | | | | | | | | |
| Module 3: Use P-TAX for Valuation | Obtain field reports to proceed with estimation of appraised value. | -Valuation records | 4.0 hrs | 38 | Expert Comp. Mr. Ayman Mr. Ahmad | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, | PFI Center | <input type="checkbox"/> Agenda <input type="checkbox"/> ppt <input type="checkbox"/> Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| | Teach/Train other staff on how to operate P-TAX for NSV. | -Structure of PTAX for valuation -Valuation records | | | | | | | | |

| Modules/ Topics | Objectives | Content | Time | Trainees | Trainer | Training Method | Training Aids | Venue | Handouts | Evaluation |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| | Be familiar with usefulness of GIS for property valuation. Identify and obtain necessary selected data for property from GIS. Make use of GIS data for property valuation. Teach/Train other staff on how to use GIS for property valuation. | -Structure of GIS and how to use it for valuation | 8.0 hrs | 26 | Mr. Jamal Mr. Hani | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, | MTIT Center | <ul style="list-style-type: none"> ● Agenda ● Manual ● Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| Module 4: Geo-PTAX | Be familiar with the estimation procedure of standard values. Explain the method of standard value estimation. | -Identify target areas for desk trials -Calculation of standard points | | | | | | | | |
| Module 5-1: Desk trial application | Teach/Train others in the method of standard value estimation. Be familiar with valuation procedures of Valuation Standards Operate field work in the process to apply valuation standards to lands and buildings | --Identify target areas for field trials -Examination of individual targets by using the valuation records -Estimation of appraised values for each target | 4.0 hrs | 23 | Ms. Shatha | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, | MTIT, PPF Center | <ul style="list-style-type: none"> ● Agenda ● ppt ● Block map ● Reaction Evaluation sheet | Reaction Evaluation |
| Module 5-2: Field trial application | Teach/Train others in all the process of valuation. | | 4.5 hrs | 24 | Mr. M. Yousef Ms. Shatha Mr. Nagasawa | Lecture (ppt) Group Work (exercises) | PCs, laser meter, measure tape | Beitunia | <ul style="list-style-type: none"> ● Agenda ● ppt ● Block map ● Value influence factors ● Valuation records ● Posttest ● Reaction Evaluation sheet | (Pretest-Posttest) Reaction Evaluation |

ANNEX 6

Reaction Evaluation Sheet

Please Circle the Modules that you Have Taken and Evaluate Accordingly

| Evaluation of the Training Modules | | Select one of the four options | | | |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 1 | Module 1: Principles of Property Valuation | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 2 | Module 2: Property Tax Valuation Standards: Purpose, Principles, and Methodology | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 3 | Module 3: Use P-TAX for Valuation | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 4 | Module 4: Geo-PTAX | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 5-1 | Module 5-1: Desk Trial Application | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 5-2 | Module 5-2: Filed Trial Application | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| Evaluation of the Trainer's Performance and Style | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 7 | Module 1: Principles of Property Valuation (Mr. Mahmoud Nofal) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 8 | Module 2: Property Tax Valuation Standards (Ms. Shatha Kharraz) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 9 | Module 3: Use P-TAX for Valuation (Expert Comp) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 10 | Module 4: Geo-PTAX (Mr.Jamal) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | Module 4: Geo-PTAX (Mr.Hani) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 11 | Module 5-1: Desk Trial Application (Ms. Shatha Kharraz) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 12 | Module 5-2: Filed Trial Application (Mr. Nagasawa) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

| Evaluation of General Items | | Strongly Agree | Agree | Neutral | Disagree |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 13 | The materials distributed were pertinent and useful | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Strongly Agree | Agree | Neutral | Disagree |
| 14 | Adequate time was provided for particular sessions | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Strongly Agree | Agree | Neutral | Disagree |
| 15 | Class participation and interaction were encouraged | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Strongly Agree | Agree | Neutral | Disagree |
| 16 | The training objectives were met | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Strongly Agree | Agree | Neutral | Disagree |
| 17 | I have benefited from this training and I recommend to conduct similar sessions in the future | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| | | Excellent | Good | Average | Poor |
| 18 | Overall, how do you rate the training sessions? | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| 19 | What main points did you learn from the training? What skills you have gained? | | | | |
| | | | | | |

| | |
|----|--------------------------------------------------------------------|
| 20 | Please indicate any comments or suggestions you would like to add. |
| | |

ANNEX 7
Pretest-Posttest
(Practical Exercises for Valuers)

Date : _____

Name : _____

Branch Office : _____

Through applying the new valuation standards methodology, please value the following properties, based on the data listed below as needed:

Exercise 1: Valuation of apartment 1 (indicated by red arrow) and the supermarket, parcel # 18, block # 1, Betunia Municipality.

Data:

- Betunia Municipality (category B)
- Block # 1
- Parcel # 18
- Land usage classification (according to the physical map) Commercial longitudinal
- Parcel area size 716 Sq.m.
- Number of floors in the building 2
- Floor area size 156 Sq.m.
- Number of units (apartments) in the building 4 (2 in each floor).
- Date of construction completion 10/05/2011
- Valuation date: 27 April 2016
- Road width: 20 m
- Location: Close to the city center, easy to access.
- Topography: Flat land
- Standard rent value for building:
 - Residential: 20 JD/ Sq.m.
 - Commercial: 30 JD/ Sq.m.
- Standard rent value for land: (commercial: 6.38 JD/ Sq.m.)
- Market Ratio: 20

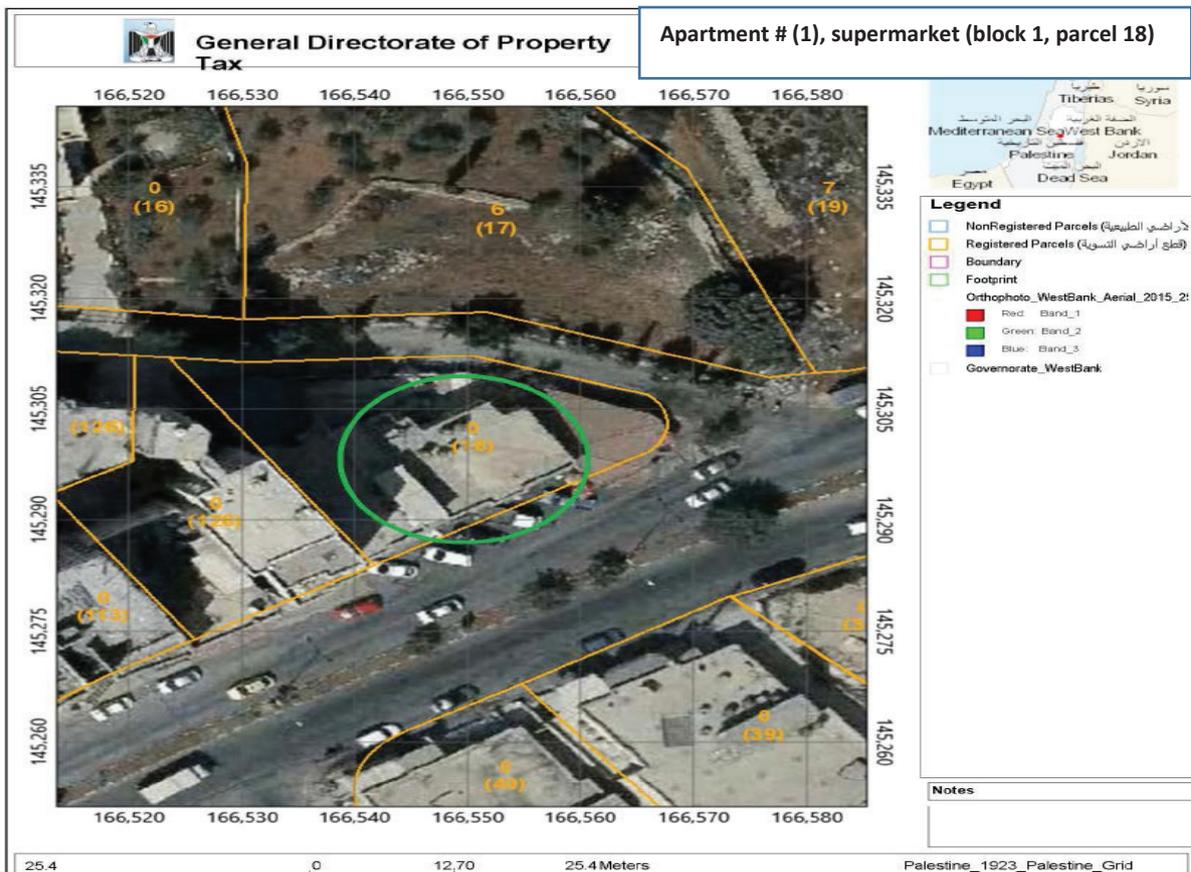
- Value adjustment matrix:

| Value influence factors (Building) | Residential | | | Commercial | | |
|------------------------------------|-------------|----------|----------|------------|----------|----------|
| | Standard | Superior | Inferior | Standard | Superior | Inferior |
| Building quality and condition | 1.0 | 1.10 | 0.90 | 1.0 | 1.07 | 0.93 |
| Services | 1.0 | 1.05 | 0.95 | 1.0 | 1.07 | 0.93 |
| Floor level | 1.0 | 1.04 | 0.96 | 1.0 | 1.04 | 0.96 |
| Building age | 1.0 | 1.04 | 0.96 | 1.0 | 1.05 | 0.95 |

| Value influence factors (Land) | Commercial | | |
|--------------------------------|------------|----------|----------|
| | Standard | Superior | Inferior |
| Road width | 1.0 | 1.06 | 0.94 |
| Location | 1.0 | 1.06 | 0.94 |
| Topography | 1.0 | None | 0.98 |
| Parcel shape | 1.0 | None | 0.98 |
| Frontage | 1.0 | 1.06 | 0.94 |

Answer (Property Value)

Exercise 1: Apartment # (1), supermarket (block 1, parcel 18)





Exercise 1 (Answer)

√ Apartment valuation:

- Usage classification: The photo above shows that the first floor is being used for residential purposes.
- Standard rent value for building: 20 JD/sqm (source: Base committee)
- Area size: $156/2=78$
- Quality and condition of the building : Standard, weight 1.0
- Services: Standard, weight 1.0
- Floor level: the apartment is located on the first floor, standard, weight 1.0
- Age of building: Superior, weight 1.04

Calculate the value by applying the formula

Estimated Property Value = Standard value* Area size* Net adjustment weight.

Estimated Value = $20*78*(1.0*1.0*1.0*1.04) = 1622$ JD

√ Supermarket valuation:

- Usage classification: The photo above shows that the ground floor is being used for commercial purposes.
- Standard rent value for building: 30JD/sqm (Source: Base Committee)
- Area size: 156 sqm.
- Quality and condition of the building : Standard, weight 1.0
- Services: Standard, weight 1.0
- Floor level: the supermarket is located on the ground floor, superior, weight 1.04
- Age of building: Superior, weight 1.05

Calculate the value by applying the formula

Estimated Property Value = Standard value* Area size* Net adjustment weight.

Estimated Value= $30*156*(1.0*1.0*1.04*1.05) = 5110$ JD

√ Land valuation:

- Usage Classification: Commercial.
- Standard rent value for land: 6.38 JD/sqm (TRIMMEAN from PTAX)
- Market ratio 20
- Standard market value for land: $(6.38 \times 20) = 128$ JD/sqm
- Area size: 716 sqm.
- Width of the road (from the map): 20, Superior, weight 1.06 (value adjustment matrix).
- Location (from the map): Close to the city center, easy to access, superior, weight 1.06 (value adjustment matrix).
- Topography: Flat land, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix).
- Shape of land (from the map): irregular, inferior, weight 0.98 (value adjustment matrix).
- Frontage (from the map): 2 roads, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix).

Calculate the value by applying the formula

Estimated Property Value = Standard value* Area size* Net adjustment weight.

Estimated Value = $128 \times 716 \times (1.06 \times 1.06 \times 1.0 \times 0.98 \times 1.0) = 100,601$ JD

Exercise 2: Valuation of a parcel # 78, block 1, Betunia Municipality

Data:

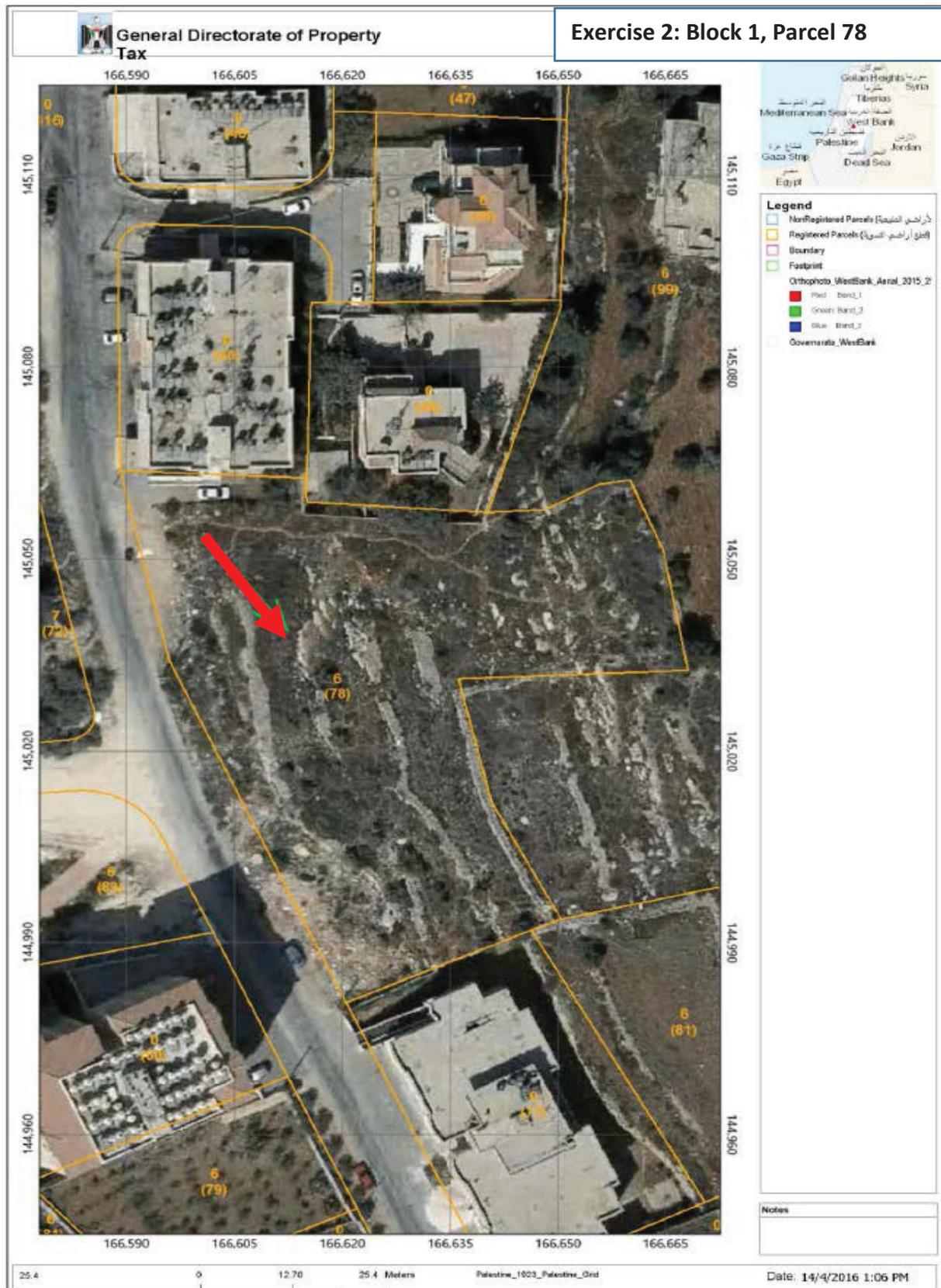
- Betunia Municipality, (category B)
- Block # 1
- Parcel # 78
- Land usage classification for land (according to the physical map), Residential.
- *Land area size : 3660 Sqm
- Road width: 12 m.
- Location: Accessible, services available.
- Topography: Flat land
- Valuation date : 27 April 2016
- Standard rent value for land: (residential:6.18 JD/Sqm)
- Market Ratio 20

Value adjustment Matrix:

| Value influence factors (Land) | Residential | | |
|--------------------------------|-------------|----------|----------|
| | Standard | Superior | Inferior |
| Width of the road | 1.0 | 1.05 | 0.95 |
| Location | 1.0 | 1.05 | 0.95 |
| Topography | 1.0 | None | 0.98 |
| Shape of the Land | 1.0 | None | 0.98 |
| Frontage | 1.0 | 1.05 | 0.95 |

Answer:

Estimated Land Value: _____





Exercise 2 (Answer):

√ Valuation of Parcel # 78 block 1, Betunia Municipality:

- Usage classification: Residential
- Standard rent value for land: 6.18 JD/sqm (TRIMMEAN From PTAX)
- Market Ratio 20
- Standard market value for land: $6.18 * 20 = 124$ JD/sqm
- Area size: 3660 sqm.
- Width of the road (from the map): 12m, superior, weight 1.05 (value adjustment matrix).
- Location: Accessible, services available, superior, weight 1.05 (value adjustment matrix).
- Topography: Flat land, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix).
- Shape of the land (From the map): irregular, inferior, weight 0.98 (value adjustment matrix)
- Frontage (from the map): the parcel is located on one road, inferior, weight 0.95 (value adjustment matrix).

Calculate the value by applying the formula

Estimated Property Value = Standard value* Area size* Net adjustment weight.

Estimated Value = $124 * 3660 * (1.05 * 1.05 * 1.0 * 0.98 * 0.95) = 464,331$ JD

Exercise 3: Valuation of a parcel #102, block 2, Betunia Municipality

Data:

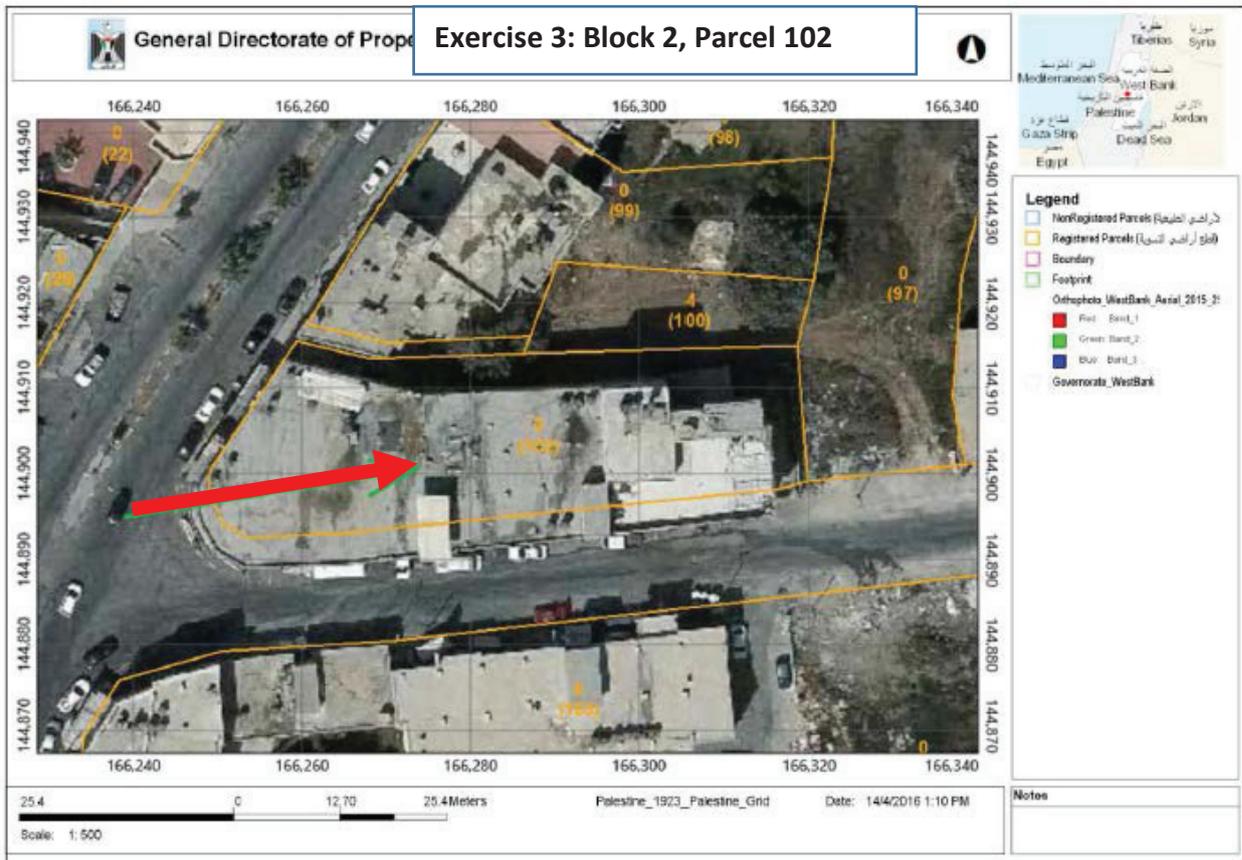
- Betunia Municipality, (category B)
- Block # 2
- Parcel # 102
- Land usage classification for land (according to the physical map), Commercial longitudinal
- *Land area size : 1274 Sqm
- Road width: 20 m.
- Location: Accessible, services available.
- Topography: Flat land
- Valuation date : 27 April 2016
- Standard rent value for land: (residential:5.85 JD/Sqm)
- Market Ratio 20

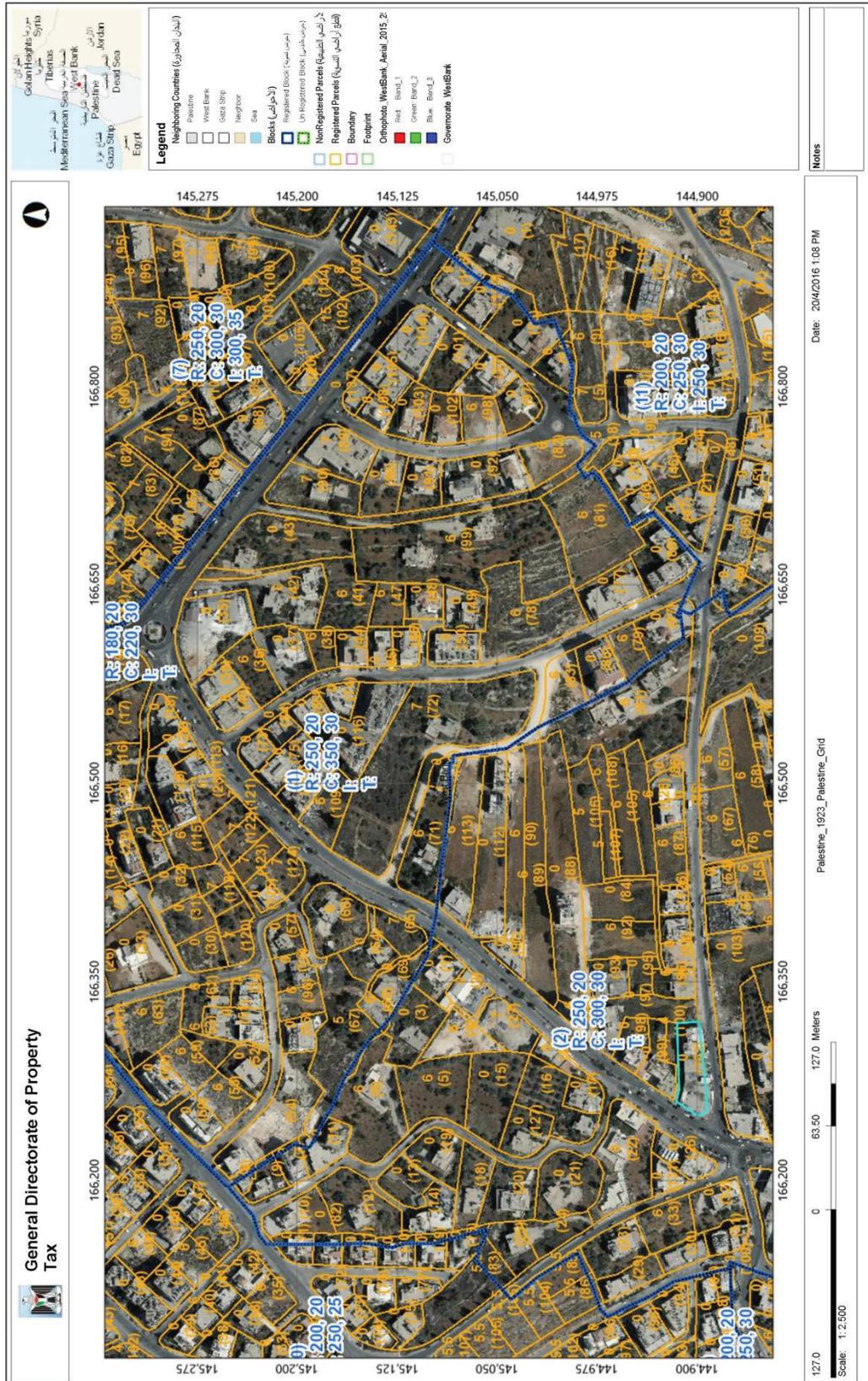
Value adjustment Matrix:

| Value influence factors (Land) | Commercial | | |
|--------------------------------|------------|----------|----------|
| | Standard | Superior | Inferior |
| Width of the road | 1.0 | 1.06 | 0.94 |
| Location | 1.0 | 1.06 | 0.94 |
| Topography | 1.0 | None | 0.98 |
| Shape of land | 1.0 | None | 0.98 |
| Frontage | 1.0 | 1.06 | 0.94 |

Answer:

Estimated Land Value: _____





Exercise 3 (Answer):√ Valuation of Parcel # 102 block 2, Betunia Municipality:

- Usage classification: Commercial
- Standard rent value for land: 5.85 JD/sqm (TRIMMEAN from PTAX)
- Market Ratio: 20
- Standard market value for land: $20 \times 5.85 = 117$ JD/sqm
- Area size: 1274 sqm.
- Width of the road (from the map): 20m, superior, weight 1.06 (value adjustment matrix).
- Location: Accessible, services available, superior, weight 1.06 (value adjustment matrix).
- Topography: Flat land, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix).
- Shape of the land (From the map): Regular, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix)
- Frontage (from the map): the parcel is located on 2 roads, standard, weight 1.0 (value adjustment matrix).

Calculate the value by applying the formula

Estimated Property Value = Standard value* Area size* Net adjustment weight.

Estimated Value = $117 \times 1274 \times (1.06 \times 1.06 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0) = 167,481$ JD