

財産評価 ～土地③～

ジョン・レノンのイマジニに、『国境はない・・・』とあります。もともと土地には国境がなく、境界も・・・なかったはずなのですが、周りを見れば境界線だらけですね。土地第3回目は、少しつっこんで具体的な評価方法に入ります。

1 地区区分（路線価）

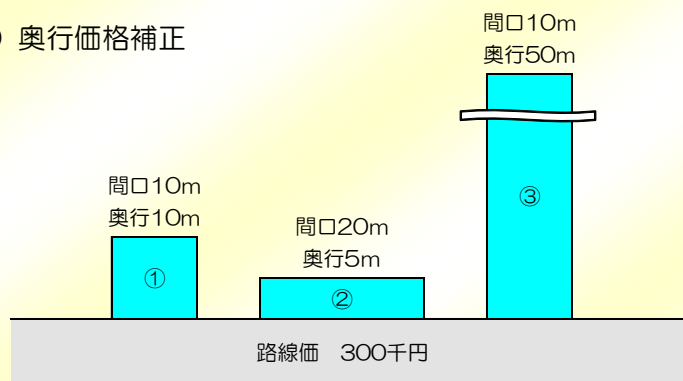
前回、土地を評価するにはまず土地を9つに分類するところまでやりました。その土地の『地目』に着目するんですね。また、路線価方式で評価する土地については国税庁の路線価図に基づいて評価しますが、その路線価図の上の方に書いてある凡例が『地区』——①ビル街地区、②高度商業地区、③繁華街地区、④普通商業・併用地区、⑤普通住宅地区、⑥中小工場地区、⑦大工場地区の7つの地区区分になります。これは、『地目』とは関係ありませんから、例えば『普通住宅地区にある田』や『繁華街地区にある雑種地』などのように表すことができます。少しややこしいでしょうか？どこの地区にあるから路線価が高い安いということではありませんが、次から見ていく土地の細かい評価額を計算する際には、この地区区分が入り口となります。



2 価格補正

その土地が、真四角で道路に対してびしっ！と男前に接していれば評価も簡単なのですが、現実はそのような土地ばかりではありません。道路との接道状況や、その土地自体のいびつな形状等・・・単に路線価と地積を掛け合わせるだけでは、そういった個別事情は反映されません。個性的であればある程、土地を評価する上では厄介になるということです。便利な土地はより評価を高く、そうでない土地はそれなりに・・・それが価格補正です。この価格補正にはいくつかありますが、今回は奥行きについて見ていきましょう。

(1) 奥行価格補正



上記図をご覧ください。①と②の土地は同じ100㎡ですが、①の方が使い勝手がよさそうですね。それでは③はどうでしょうか？地積は500㎡と広く、その土地周辺の環境にもよるかもしれませんが、土地全面の有効利用という点から見ると少々使いにくそうです。この奥行きが短過ぎる・長過ぎるときに『使い勝手が悪いな・・・』と思う感覚、これを数字であらわしたものが奥行価格補正率です。例えば上記図の土地が普通住宅地区にある場合、①の奥行価格補正率は1.0、②は同じく0.92、③は同じく0.90となります。すなわち、300千円という画一的な路線価を
①300千円×1.0=300千円、②300千円×0.92=276千円、③300千円×0.90=270千円
と、その個々の土地の事情により補正するということです。なお、この奥行価格補正率やこれから見ていく補正率等は、国税庁のHP『財産評価基本通達』の中で確認することができます。

カツオ『間口が広くて浅い人間と、狭くても奥行きがある人間とではどちらがいいのかなあ』