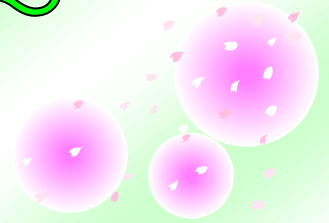


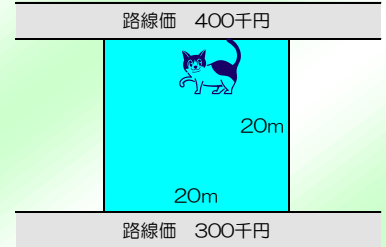
# 財産評価 ～土地⑤～

今回も前回の続きで、道路に接する面が2面3面4面・・・と増えていった場合の土地の評価を見ていきます（今回の土地も、全て普通住宅地区にあるものとして）。



## (4) 二方路線影響加算率（国税庁のHPで確認できます）

【図5】は、前回の予告“後ろの正面・・・”のケースです。正面路線の『横』ではなく、裏側が道路に接していますね。この場合も側方路線と考え方は同じで、まず正面路線を決定し、裏面が道路に接していることによる利用価値が高い分を上乗せします。具体的には、側方路線影響加算率の代わりに二方路線影響加算率なるものを裏面の路線価に掛け合わせて加算し、【図5】の評価額は

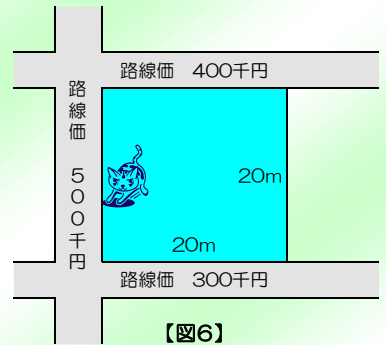


【図5】

- ① 正面路線 400 千円×1.0（奥行価格補正）＝400 千円
- ② 裏方路線 300 千円×1.0（奥行価格補正）×0.02（二方路線影響加算）＝6 千円
- ③ ①+②＝406 千円
- ④ 406 千円×400 m<sup>2</sup>＝162,400 千円

## (5) 三路線に接する宅地

では、三方が道路に面している【図6】の場合はどうなるのでしょうか？やはり考え方は同じです。正面路線を決め、それに順次他の道路に接していることによる加算分を上乗せしていきます。500 千円が正面路線となり、これに対して側方に路線が2本ありますね。したがって【図6】の評価額は



【図6】

- ① 500 千円×1.00（奥行）＝500 千円
- ② 400 千円×1.00（奥行）×0.03（側方）＝12 千円
- ③ 300 千円×1.00（奥行）×0.03（側方）＝9 千円
- ④ ①+②+③＝521 千円
- ⑤ 521 千円×400 m<sup>2</sup>＝208,400 千円

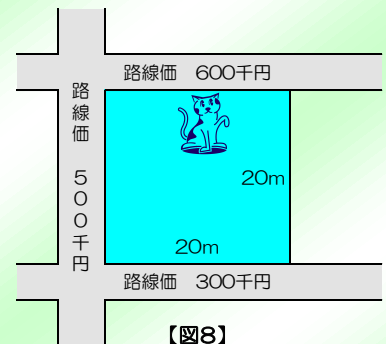
## (6) 四路線に接する宅地

【図7】は四方を道路に囲まれています。どの面にも出入り口を設けることができるので、大変便利な土地ですね。一見複雑に見えますが、今までの応用で対応できます。これまで同様に正面路線を決めたら、側方となる2本の道路は側方路線影響加算率、裏面については二方路線影響加算率を用います。



【図7】

- ① 500 千円×1.00（奥行）＝500 千円
- ② 400 千円×1.00（奥行）×0.03（側方）＝12 千円
- ③ 300 千円×1.00（奥行）×0.03（側方）＝9 千円
- ④ 200 千円×1.00（奥行）×0.02（二方）＝4 千円
- ⑤ ①+②+③+④＝525 千円
- ⑥ 525 千円×400 m<sup>2</sup>＝210,000 千円



【図8】

なお（5）の三路線の場合、正面路線のとり方によっては、【図8】のように側方路線影響加算率と二方路線影響加算率を用いて評価するケースもあります。

カツオ『函館の五稜郭は五路線に接しているから評価がとても高いんだよ』

ワガメ『そんなわけないでしょ』