

# 財産評価 ～土地④～

奥行き距離に応じて路線価の金額に奥行価格補正率を適用するというのが前回の復習で、今回は複数の道路に接している、便利な土地について見てきます（なお、全て普通住宅地区にあるものとします）。

## （2）正面路線価の判定

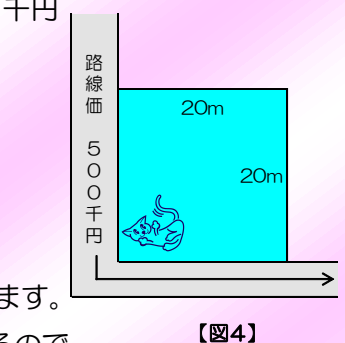
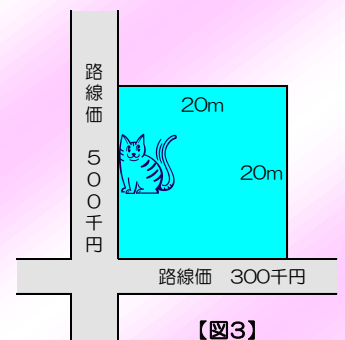
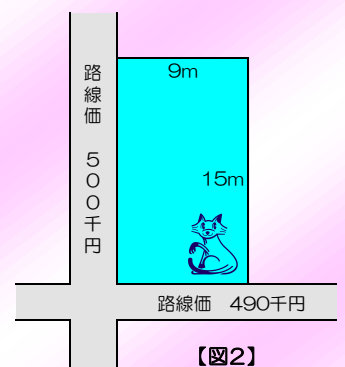
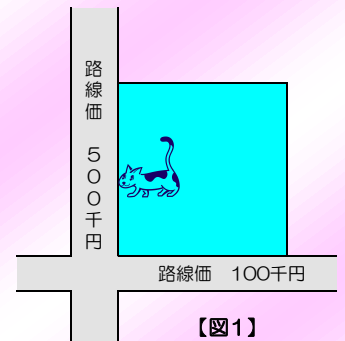
前回、奥行の判定で見た土地は1つの道路に接している土地でした。路線価が1つならば、迷うことがないのですが、2以上の道路に接している例えば【図1】のような場合はどうしたらよいでしょう・・・？はい、その直感は正解で、高い方の500千円を基準にして評価することになります。

アバウトにはこれでいいのですが、正確に言うと奥行価格補正率を適用した後に高い・安いを判定します。【図2】をご覧ください。奥行価格補正率（奥行15mの場合は1.0、奥行9mの場合は0.97）を適用すると、

$$500 \text{ 千円} \times 0.97 = 485 \text{ 千円} < 490 \text{ 千円} \times 1.0 = 490 \text{ 千円}$$

とひっくり返り、490千円の道路の方が高くなります。この場合は490千円の道路が基準となるということです。

ここで、この基準となる道路を**正面路線**と呼びます。正面路線は単に評価額の基となるだけでなく、その土地がどこの地区にあるのかを決定し（例えば【図1】で500千円が高度商業地区、100千円が普通住宅地区ならば、その土地は高度商業地区と判定）します。また、後ほど見ていきますが、借地権割合を考慮しなければならない場合もこの正面路線の借地権割合を用いることとなります。



## （3）側方路線影響加算率（国税庁のHPで確認できます）

【図3】では、いずれの道路から見ても奥行価格補正率は1.0であるため、500千円の道路が正面路線となります。さらに300千円の道路にも接している分、利用価値が高いため、その分評価も高くなります。これを側方路線影響加算といい、その評価額は

- ① 正面路線 500千円×1.0（奥行価格補正）＝500千円
  - ② 側方路線 300千円×1.0（奥行価格補正）×0.03（側方路線影響加算）＝9千円
  - ③ ①+②＝509千円
  - ④ 土地の評価額は 509千円×400㎡＝203,600千円
- となり、②の9千円が300千円の道路にも接していることによる加算分ということになります。

また、【図4】は【図3】と形が似ていますが通り抜けができない道路となっています。【図3】のような土地を角地と呼ぶのに対して【図4】は準角地と呼ばれます。1本の道路にしか接していないとも言えますが、その道路に2つの面が接しているため、このような土地も側方路線影響加算率の適用があります。基本的には【図3】と同様に評価しますが、準角地の場合は②の加算率0.03が0.02と少しだけ小さくなり（不便だから）、

- ② 側方路線 500千円×1.0（奥行価格補正）×0.02（側方路線影響加算）＝10千円
- となるため、【図4】の評価額は④ 510千円×400㎡＝204,000千円となります。

