

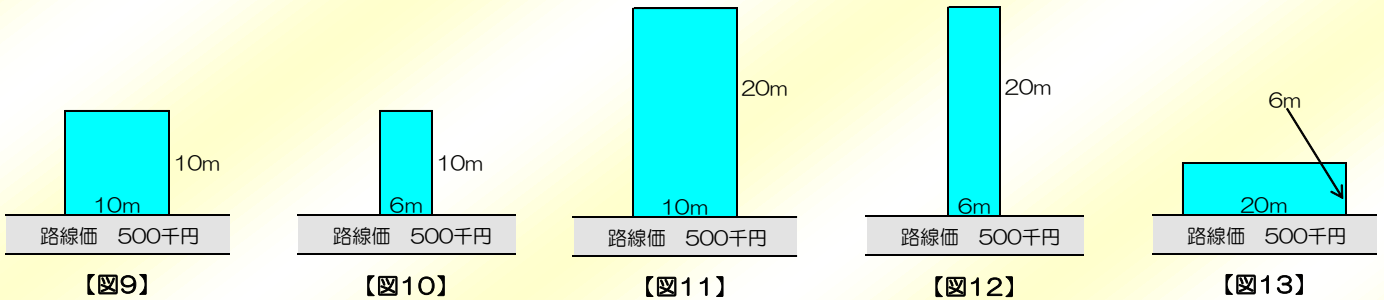
# 財産評価 ～土地⑥～

NO.110では、奥行価格補正という考え方を見てきました。『奥行きが短すぎる・長すぎるときに使い勝手が悪いことを考慮する』というものでしたね。今回は『道路に接する幅が狭すぎて又は奥に細長すぎて使い勝手が悪いので考慮して』という心の叫びを見ていきましょう(なお、今回も、全て普通住宅地区にあるものとします)。

(7) 間口狭小補正率と奥行長大補正率(国税庁のHPで確認できます)

間口狭小補正は道路に接する部分の幅が狭ければ狭いほど、奥行長大補正は間口の距離に対する奥行の距離の値が大きければ大きいほど補正率が小さくなります(土地の評価額が下がります)。

前回までと異なり各設定で土地の面積が違いますので、今回は1㎡あたりの単価で比較してみることになります。



まずは一般的な形から。【図9】は真四角な土地です。特に使い勝手は悪くないので、1㎡の単価は500千円×1.0(奥行)=500千円になります。

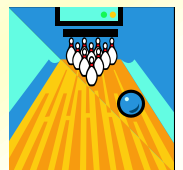
【図10】は【図9】よりも間口が狭い土地になります。間口が狭い分使い勝手が悪いので、1㎡の単価は500千円×1.0(奥行)×0.97(間口狭小補正)=485千円になります。

【図11】は【図9】よりも奥行が長い土地です。この土地も細長くやや使い勝手が悪いので、1㎡の単価は500千円×1.0(奥行)×0.98(奥行長大補正)=490千円になります。

【図12】は【図10】と【図11】の合わせ技です。間口は狭いわ奥に細長いわという使い勝手の悪さが連乗なので補正も連乗です。1㎡の単価は

500千円×1.0(奥行)×0.97(間口狭小補正)×0.96(奥行長大補正)=465.6千円になります。

余談ですが、ボーリングのレーンの間口約1m・奥行約24m(ガター除く)だそうです。もしこういう土地があれば、間口狭小補正・奥行長大補正はともに0.90になります。

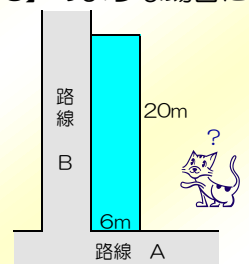


ところで、今回の補正は『間口が狭い』『奥に細長い』ことに対する補正ですので、【図13】のような場合には適用されません。他の土地と同様に、奥行価格補正のみとなります。

500千円×0.95(奥行)=475千円

判断に迷うのは【図14】のような場合です。正面路線が路線Aであれば間口狭小・奥行長大の各補正の適用がありますが、路線Bとなる場合には適用ありません。

そのため正面路線の判定が重要になります(NO.111参照)。



【図14】

カツオ『ネエさんは間口狭小、マズオ兄さんは奥行長大だからダラちゃんは間口狭小奥行長大だね』  
ダラオ『そんなのいやですう』