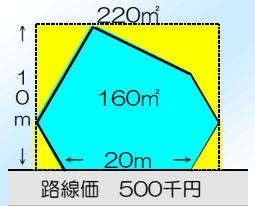


財産評価 ～土地⑧～

前回、不整形地について、真四角の取り方を見ていきました。今回は不整形地補正率をどのように取るのか、そして実際の不整形地の計算について見ていきます。

② 不整形地補正率の求め方（国税庁のHPで確認できます）

不整形地補正率は、地区区分（NO.110参照）、その土地の広さ及び想定整形地のうちに実際の土地以外の部分（下記【図16】でいう黄色の部分。これを『かげ地』と呼びます）が占める割合＝かげ地割合に応じて求めます。ここでその土地の広さが関係してくるのは、同じいびつな形の不整形地であっても、広ければあまり不自由さを感じないのに対し、狭い場合はその形状が利用に顕著に制約を与えるからです。



【再掲 図16】

③ 計算例

前回掲げた4つ全てを見ていっても退屈だと思しますので、最もポピュラーな【図16】について具体的な計算を見ていきます。

【前提】 間口と奥行は図の通り、実際の地積は160m²・想定整形地の地積は220m²とします。

$$500 \text{ 千円} \times 0.97 \text{ (奥行価格補正)} \times 0.92 \text{ (不整形地補正)} \times 160 \text{ m}^2 = 71,392 \text{ 千円}$$

※1

※2

※1 $160 \text{ m}^2 / 20 \text{ m} = \text{理論上の奥行 } 8 \text{ m} < \text{実際の奥行 } 10 \text{ m} \quad \therefore \text{奥行 } 8 \text{ m} \Rightarrow 0.97$

※2 普通住宅地区 $160 \text{ m}^2 < 500 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{地積区分 A}$

かげ地割合は $(220 \text{ m}^2 - 160 \text{ m}^2) / 220 \text{ m}^2 = 27.27\% \Rightarrow 25\% \text{以上 } 30\% \text{未満}$

普通住宅地区の地区区分A且つかげ地割合25%以上30%未満 $\therefore 0.92$

④ 奥行長大な不整形地の評価

前回の【図18】で、AからBを引く段階では間口狭小や奥行長大の補正を行わないとご説明しました。ただし、評価する土地そのものの形状が間口狭小・奥行長大の適用を受けられる場合には、これらを考慮する必要があります。ではどの時点で考慮をするかという、不整形地補正の計算を行うときに同時に考えます。というのも、奥行長大補正と不整形地補正は併せてその適用を受けることができないからです（間口狭小補正については、併せて適用を受けることができます）。

そこでこのような場合には、間口狭小補正率×奥行長大補正率と間口狭小補正率×不整形地補正率を計算してより有利な方（計算結果が小さくなる方）を選択することになります。

【例】

（間口狭小補正率）0.96 × （奥行長大補正率）0.95 = 0.912

（間口狭小補正率）0.96 × （不整形地補正率）0.90 = 0.864 ← こちらを選択

$\therefore 0.86$ （小数点2位未満切捨）

カツオ『ハナサワさんは面積が広いんだけど不整・・・』

ハナサワ『ちょっと。なんか言ったかしら！？』

