



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2014年2月6日(木)

路線価方式による宅地評価

画地補正率 1.0 の意味

間口と奥行は土地の利用効率に影響大

土地を利用する場合、**間口・奥行の距離**やこれらの**相互関係**はその土地の利用効率に大きな影響を与えます。一般に**間口**は広いほど**利用効率は高くなり**、**奥行**は**間口とのバランス**がよいほど**利用効率が高い**とされ、評価の場面では、価格の形成要因として加味されることとなります。

これらの要因については、鑑定評価では、地域の『標準的な宅地』と比較して個別に判断するようですが、相続税の評価（財産評価基本通達）の**路線価評価**では、課税の公平の見地から、国税が定めた『**奥行価格補正率**』『**間口狭小補正率**』『**奥行長大補正率**』の表に基づき、画一的にこれらの評価の補正率を適用することとしています。

現行の画地調整は H3 改正通達から

現行のような画地補正の考え方となったのは、H3の財産評価基本通達改正からです。それ以前は『奥行価格補正』ではなく『奥行価格逓減』という用語を使っていました。

当時は地価税導入を契機に地価を適正に評価しようという機運が高まり、鑑定のプロである(財)不動産研究所に各補正率を計算してもらったようです（この補正率はバブル当時の土地の価格形成を基礎としていたため、H18.10に見直しを図られています）。

補正率『1.0』の意味

路線価自体は『標準的な宅地』に付されたものです。従って、ある宅地を評価する場合に『標準的な宅地』から外れた部分があれば、その部分を画地調整により加減するというのが、路線価による評価のイメージです。つまり、**各補正率『1.0』のものは『標準的』**であるという建前なのです。例えば、**普通住宅地区の各補正率の『1.0』の下限**を取ると、次のようになります。

奥行価格補正率 1.0	10m～24m
間口狭小補正率 1.0	8m 以上
奥行長大補正率 1.0	奥行距離/間口距離 < 2

これによれば、間口を 8m とした場合に各補正率が『1.0』となるのは、奥行 16m 未満として 128 m² ぐらいの四角い土地—これが国税の考える普通住宅の『標準的』ということなのでしょう。H18 通達改正直前の『**土地・住宅統計調査**』によると、**1 戸建の 1 件当たりの延床面積は 126.4 m² (H17)**ですので、建ぺい率 50%、容積率 200% で二階建を建築すれば、この土地に当時の平均的な一戸建の住居を建てることができます。



財産評価基本通達の各補正率は、地域差は考慮されず、全国同一のものを適用します