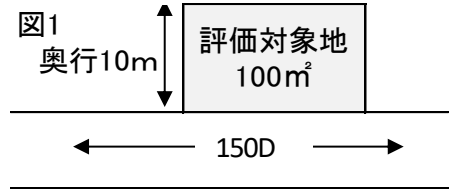


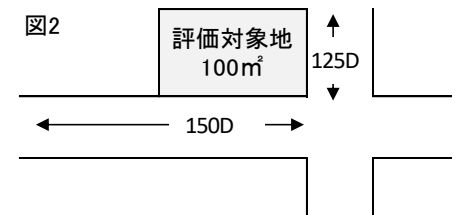
今回からは路線価方式による評価について、やや詳細で実践的なお話をします。なお、今回のコラム中、**評価額の計算においては普通住宅地として調整率を適用**しています。

まずは、評価対象地が長方形で、一つの道路に面する場合についてです。この場合、路線価に、その**宅地の奥行距離に応じて地区区分毎に定められた「奥行価格補正率」**を乗じた価額に、**評価対象地の面積をかけて評価額を求めます**。この奥行価格補正率は、例えば、普通住宅地区の場合、奥行きが 10m 以上 12m 未満の場合は 1.00、48m 以上 52m 未満の場合は 0.89 など、細かく「奥行価格補正率表」に定められています。



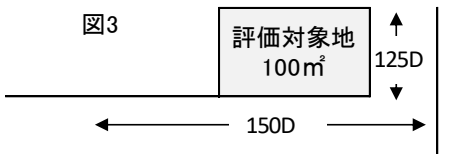
次に「評価対象地が接面する道路との関係」についてお話したいと思います。

たとえば図 2 のように**評価対象地が角地であった場合**を考えてみましょう。通常、一の道路にのみ面している土地（以下「中間画地」と言います）に比べて角地は住宅地であれば日照や通風に優れ、車庫や玄関の設置の自由度が増す等の居住の快適性が向上し、また、商業地であれば、店舗のおもて面が広く取れることから商品の陳列性に優れたり、出入り口を多くとることができ、お客様の流動性に優れる等の利便性が向上する効果があります。そのため、**角地の場合には奥行価格補正を行った後のいずれか高いほうの路線価（正面路線価と言います）を基準とし、安いほうの路線価に調整率を乗じた価額を加算して 1㎡あたりの価額を求める**こととなります。



評価額：150 千円+125 千円×0.03=153,750 円/㎡、153,750 円×100 ㎡=15,375,000 円

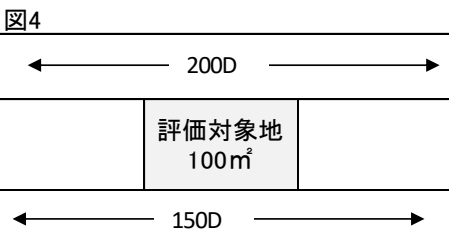
ただし、図 3 のような L 字型の角地は**通常の角地と区別され「準角地」と言います**。この場合は日照等の快適性は認められますが、交通の便が特段良くなるわけではないので、通常の角地より低い調整率が定められています。



評価額：150 千円+125 千円×0.02=152,500 円/㎡、152,500 円×100 ㎡=15,250,000 円

なお、両方の路線価が同額の場合は奥行価格補正率を適用した後に高いほうの価額が正面路線価となり、それでも同額の場合は間口が広いほうを正面路線価とします。

また、土地によっては図 4 のように角地ではないけれど、**土地の裏側も道路に接している**ことがあります。この場合裏側の道路を二方路線と言います。このような土地も、角地ほどではないですが、中間画地に比べ、先に述べたような利便性の向上が認められます。そこで、このような土地の場合、角地の場合より低い調整率を定めて、正面路線価に加算して 1㎡あたりの価額を求めます。



評価額：200 千円+150 千円×0.02=203,000 円/㎡、203,000 円×100 ㎡=20,300,000 円

また、角地や二方路地以外に、これらが複数ある**三方路、四方路という土地もあります**。この場合には各道路に応じた加算調整をすべて行うこととなります。