

路線価による課税の方法

路線価方式を導入する目的は、1月号、2月号で概略説明いたしましたが、今回は「各筆の評点数の付設（画地計算法）」について説明します。

1 画地計算法の意義

「画地計算法」とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の形状、奥行、間口、街路との状況が宅地の価格に及ぼす影響を「画地」という単価ごとに適切に評価に反映させようとするものです。

2 画地の認定

画地計算の前に、対象となる画地を認定する必要があります。

(1) 画地認定の原則

画地の認定は、原則として土地課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地として認定されています。

(2) 画地認定の例外

(ア) 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用される場合
例) ビルの敷地

(イ) 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合

例) 母屋のほか、倉庫・納屋、離れ等がある農家住宅

3 画地計算の適用方法

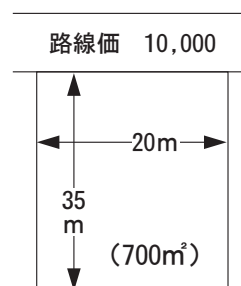
(1) 奥行価格補正割合法（右記例1参照）

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するので、奥行距離に応じて補正を行います。

(2) 側方路線影響加算法（下記例2、右下図1参照）

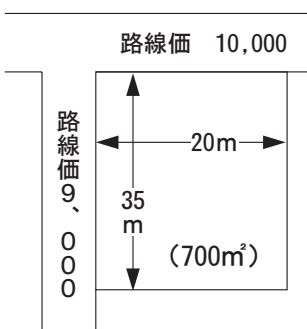
側方にも道路がある「角地」は、一方においてのみ道路に接する画地に比べて利用間口が広がることによる出入の便のほか、採光や風通し、広告・宣伝効果などの点で、宅地として有効性が增大するために価格も一般的に高くなることから、用途地域に応じて加算します。

■例1 普通住宅地区における路線価10,000点の場合の計算例



1㎡当たり評点数
10,000 (路線価) ×
0.96 (奥行35mの場合の
奥行価格補正率) = 9,600
評点数 (1㎡当たり)
9,600 × 地積 (20 × 35)
= 6,720,000円 (評価額)

■例2 普通住宅地区における正面路線価10,000点、側方路線価9,000点の計算例



- (1) 基本1㎡当たり評点数10,000
(正面路線価) × 0.96 (奥行35mの場合の奥行価格補正率) = 9,600
- (2) 加算1㎡当たり評点数9,000
(側方路線価) × 1.00 (奥行20mの場合の奥行価格補正率) × 0.05 (側方路線影響加算率) = 450
- (3) 1㎡当たり(1) 9,600 + (2) 450 = 10,050
- (4) 評点数10,050 (1㎡当たり評点数) × 地積 (20 × 35) = 7,035,000円 (評価額)

■図1 街路加算率

