

1 奥行価格補正率等の画地調整率の改正

宅地の価額を路線価方式により評価する場合の奥行価格補正率、側方路線影響加算率、二方路線影響加算率及び間口狭小補正率等について、その一部を改正した。

(評基通 15、16、17、20、20-3 関係＝改正)

1 画地調整率について

宅地の価額を路線価方式により評価する場合には、評価しようとする土地の接している道路に設定している路線価に、当該土地の奥行距離、不整形の度合い、角地か否か等により、加算、減算して評価することとしている。

この場合の加算、減算は、①奥行価格補正率(評基通 15)、②側方路線影響加算率(評基通 16)、③二方路線影響加算率(評基通 17)、④不整形地補正率(評基通 20)、⑤間口狭小補正率(評基通 20-3)、⑥奥行長大補正率(評基通 20-3)及び⑦がけ地補正率(評基通 20-4)の7種類の画地調整率により行うこととしている。

2 通達改正の概要

画地調整率については、平成3年12月に抜本的な見直しを行ったところであるが、その後部分的な見直しはあったものの、抜本的な見直しから10数年が経過し、土地取引等の実態の変化もみられることから、これら画地調整率が現在の実態に即したものとなるよう見直すこととし、専門の調査機関に調査を依頼した。

当該調査によると、商業系の土地の画地規模の大型化等により、①奥行価格補正率、②側方路線影響加算率、③二方路線影響加算率及び④間口狭小補正率の一部について見直しの必要があるとする結果となったことから、これらについてその調査結果に基づいて改正した。

また、不整形地補正率の適用地区についても調査結果に基づき所要の改正を行った。