

「固定資産評価基準における画地計算法の加算・補正率と土地価格比準表における個別的要因画地条件格差率の比較検討について（ただし普通商業地と普通（標準）住宅地）」

坂野不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士
坂野 辰

- ・地価公示標準地選定要領の改正があり、選定要件が緩和された。
- ・その結果、固定資産評価の標準宅地として地価公示地を選定した場合、標準宅地の選定要件に合致しない標準的でないものが出てきて、標準化補正をする必要が生じてきた。
- ・補正方法は、「固定資産評価基準」別表第3の画地計算法附表に定める各種補正率を適用することとされた。（平成7.9.19自治省事務連絡）
- ・しかし、地価公示地の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準」によるが、価格形成要因の格差率には統一的な基準はなく、一般的には国土庁の「土地価格比準表」を参照するか、地域ごとの地価公示の鑑定評価に係る不動産鑑定士の分科会で独自に定めた比準表を参照するかであり、最終的には担当の不動産鑑定士の独自の判断で行われている。したがって、「固定資産評価基準」とは全く別の物差しであるため、鑑定評価により算出された地価公示地の価格を、「固定資産評価基準」で定める補正率を適用して補正するのは次元の異なる補正を施すこととなる。

以下、「固定資産評価基準」別表第3画地計算法附表と「土地価格比準表」の補正率の相違について述べる。

（奥行価格補正率）

「固定資産評価基準」では、用途地区が普通商業地区については12m未満は0.99～0.90、32m以上は0.98～0.80、普通住宅地区は10m未満は0.97～0.90、24m以上は0.99～0.80の補正率を適用するが「土地価格比準表」では奥行の状況により普通商業地域では、短小は0.98～0.90、長大は0.98～0.90、普通住宅地域では、短小は0.98～0.88、長大は0.95～0.80、の補正率を適用する。

（側方路線影響加算率）

「固定資産評価基準」では、普通商業地区の角地について0.08、準角地について0.04の側方路線影響加算率を適用し、普通住宅地区の角地について0.03、準角地について0.02の側方路線影響加算率を適用する。いずれも単一の加算率を適用するが、「土地価格比準表」では、側面道路の状況により普通商業地域の角地について0.03～0.10、（準角地は適用なし）標準住宅地域の角地について0.03～0.10、準角地について0.02～0.07の範囲でより細かく加算率を適用す

る。（但し、鑑定評価では、標準価格×加算率）
（二方路線影響加算率）

「固定資産評価基準」では、二方路地について、普通商業地区について0.05、普通住宅地区について0.02の二方路線影響加算率を適用する。いずれも単一の加算率を適用するが、「土地価格比準表」では、裏道路の状況により普通商業地域について0.02～0.08、標準住宅地域について0.01～0.05の範囲でより細かく加算率を適用する。

（不整形地補正率）

「固定資産評価基準」では、陰地割合により不整形地の補正を行う場合は、陰地割合が10%以上の場合、陰地の割合に応じて、普通商業地区については0.98～0.70、普通住宅地区では0.96～0.60の不整形地補正率を適用する。陰地割合によらない場合は、不整形の程度により普通商業地区について0.95～0.70、普通住宅地区について0.90～0.60の不整形地補正率を適用する。「土地価格比準表」では、陰地割合によらず、不整形の程度により、普通商業地域について0.98～0.90、標準住宅地域について0.95～0.70の範囲で補正率を適用する。

（間口狭小補正率）

「固定資産評価基準」では、普通商業地区について間口長6m未満0.97～0.90、普通住宅地区について間口長8m未満0.97～0.90の間口狭小補正率を適用する。「土地価格比準表」では、間口長ではなく間口の状況により、普通商業地域について0.98～0.90、標準住宅地域について0.95～0.80の補正率を適用する。

（奥行長大補正率）

「固定資産評価基準」では、奥行／間口の割合により、普通商業地区について割合3以上0.99～0.90、普通住宅地区について割合2以上0.98～0.90の奥行長大補正率を適用する。「土地価格比準表」では、奥行／間口の割合ではなく奥行／間口の状況により、普通商業地域について0.98～0.90、標準住宅地域について0.98～0.90の補正率を適用する。

（がけ地補正率）

「固定資産評価基準」では、総地積に占めるがけ地地積の割合により、0.10以上の場合は0.95～0.55のがけ地補正率を適用する。「土地価格比準表」では、がけ地地積の割合ではなく、がけ地部分と平坦地部分との関係位置・方位やがけ地の傾斜の状況により、細かくがけ地格差率を適用する。

（道路開設補正率）

「固定資産評価基準」では、無道路地について公道等からの奥行距離に応じて、0.9～0.6の通路開設補正率を適用する。「土地価格比準表」では、現実の利用に最も適した道路等に至る距離等の状況を考慮し、取付道路の取得の可否及びその費用を勘案して適正に定めた率を適用する。