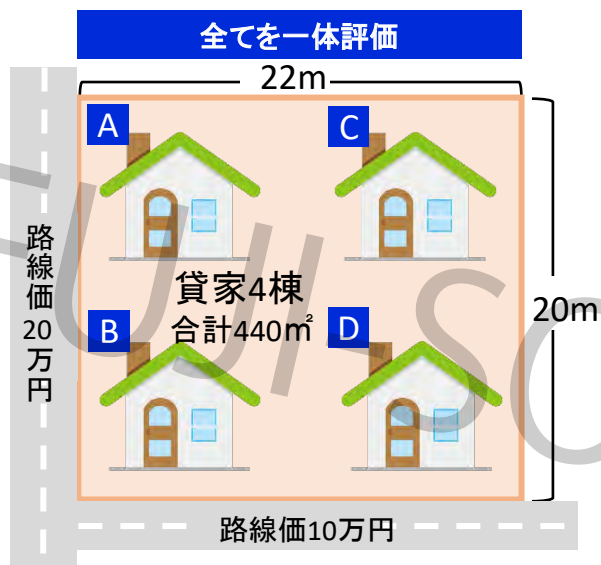


3. 土地評価 具体例



具体例1 利用区分毎の評価



計算式

$$200,000 + 100,000 \times 0.03 = 203,000 \text{円}$$

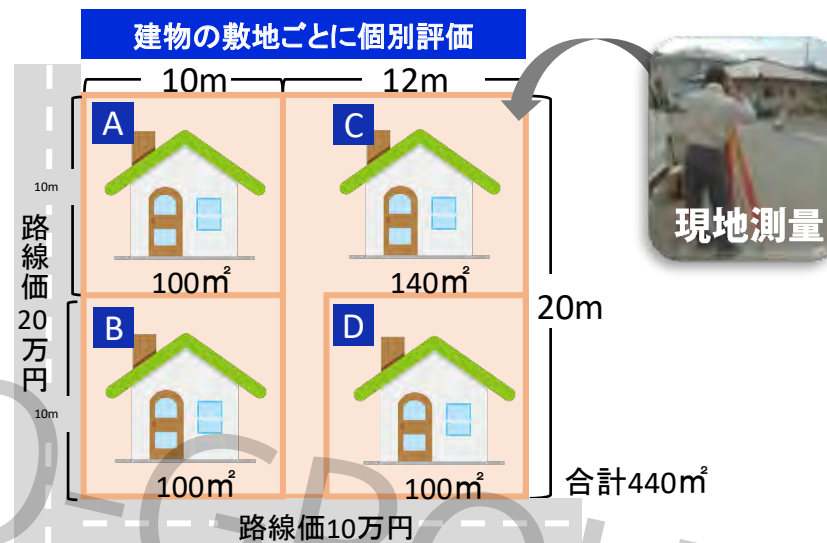
$$203,000 \text{円} \times 440 \text{㎡} = 89,320,000 \text{円}$$

$$89,320,000 \times (1 - 0.6 \times 0.3) = \mathbf{73,242,400 \text{円} \dots ①}$$

結果

①73,242,400 - ②49,970,800 = 23,271,600円

約2,327万円もの評価差に！



計算式

A $200,000 \text{円} \times 100 \text{㎡} = 20,000,000 \text{円}$

B $200,000 + 100,000 \times 0.03 = 203,000 \text{円}$
 $203,000 \text{円} \times 100 \text{㎡} = 20,300,000 \text{円}$

C $100,000 \times 0.76 = 76,000 \text{円}$
 $76,000 \text{円} \times 140 \text{㎡} = 10,640,000 \text{円}$

D $100,000 \text{円} \times 100 \text{㎡} = 10,000,000 \text{円}$

A~D合計

$60,940,000 \text{円} \times (1 - 0.6 \times 0.3) = \mathbf{49,970,800 \text{円} \dots ②}$

参考資料 相続税路線価

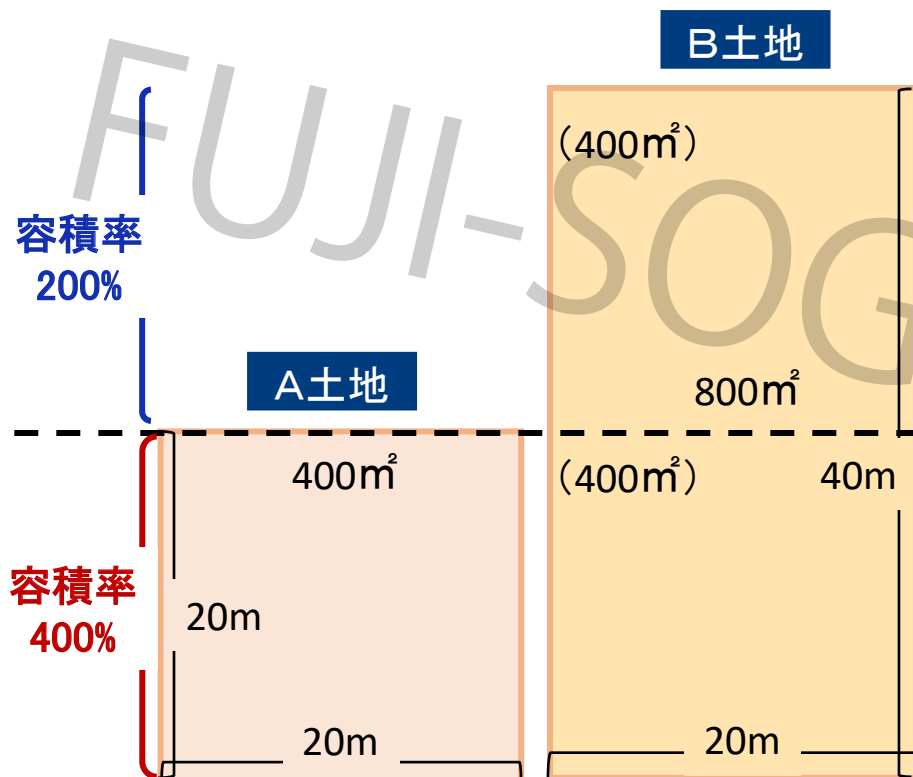


具体例2

容積率がまたがっている土地の評価

? 容積率とは

容積率とは、敷地面積に対する建物延床面積の割合のこと。
その敷地に対してどれくらいのボリューム(床面積)の建物が建てられるかの割合。



路線価100万円/m²(普通商業・併用住宅地区)

A土地評価額

$$100\text{万円} \times 400\text{m}^2 = \mathbf{4\text{億円}}$$
 1m²あたりの単価**100万円**

B土地評価額

$$100\text{万円} \times 800\text{m}^2 = \mathbf{8\text{億円}}$$

奥行価格補正

$$8\text{億円} \times 0.94 = \mathbf{752,000,000\text{円}}$$

容積率が価格に及ぼす影響修正

$$\left(1 - \frac{400\text{m}^2 \times 200\% + 400\text{m}^2 \times 400\%}{800\text{m}^2 \times 400\%} \right) \times 0.5 = 0.125$$

$$\mathbf{752,000,000\text{円}} \times (1 - 0.125) = \mathbf{658,000,000\text{円}}$$

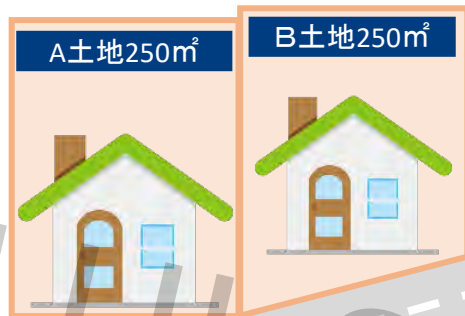
$$1\text{m}^2\text{あたりの単価}\mathbf{82.25\text{万円}}$$

※100万円という路線価は、容積率400%を前提として付された路線価。

※<B土地>の基準容積率は、按分計算により300%となる。

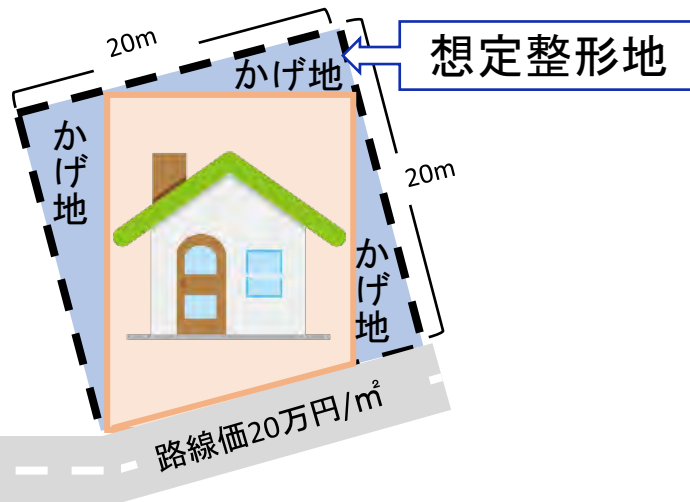
具体例3

不整形地



路線価20万円/㎡

同じ面積でも、B土地は不整形補正が可能



当初申告における評価

不整形地補正前の評価額

$$200,000\text{円}/\text{m}^2 \times 250\text{m}^2 = \underline{50,000,000\text{円}...①}$$

今回の評価

想定整形地の面積 $20\text{m} \times 20\text{m} = 400\text{m}^2$

地区区分：普通住宅地区
地積区分：500㎡未満
かげ地割合：35%以上40%未満 } 不整形地補正率 0.88

$$\frac{\text{想定整形地面積} - \text{敷地面積}}{\text{想定整形地面積}} = \frac{(400\text{m}^2 - 250\text{m}^2)}{400\text{m}^2} = 0.375$$

$$50,000,000 \times \text{不整形地補正率 } 0.88 = \underline{44,000,000\text{円}...②}$$

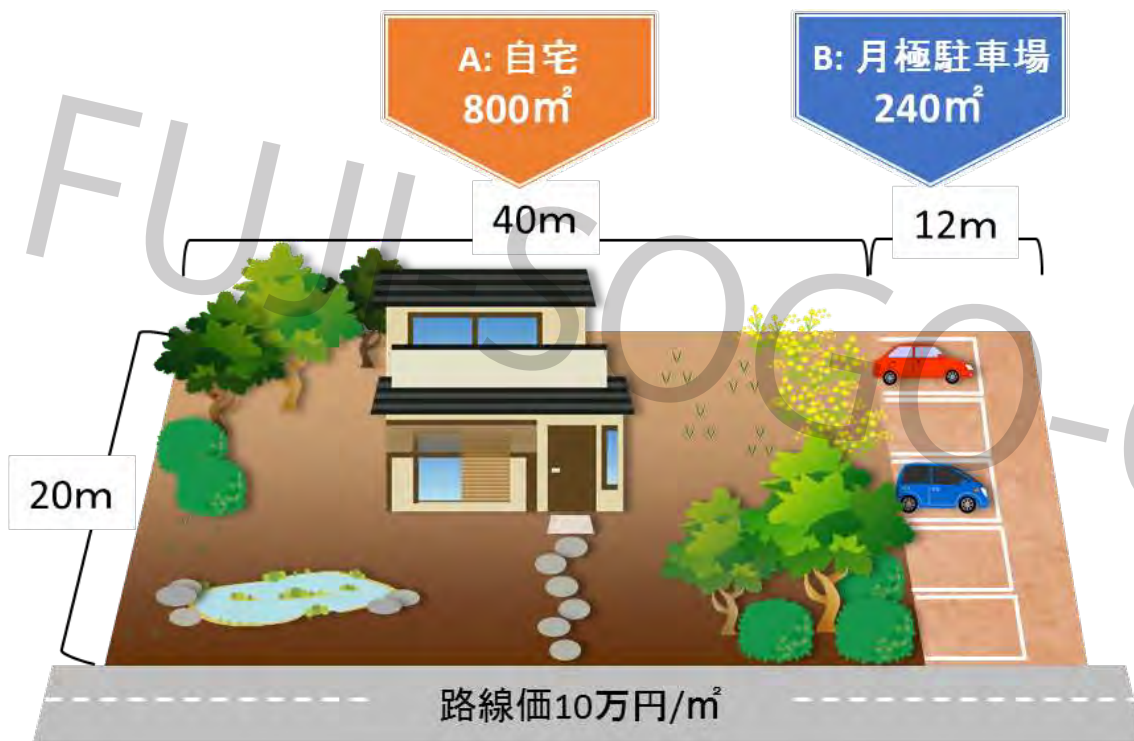
評価差

①5,000万円 - ②4,400万円

600万円もの評価差に！

具体例4

評価単位の見直し



見直し前の評価額

<A: 自宅>

$$100,000\text{円}/\text{m}^2 \times 800\text{m}^2 = \underline{\underline{80,000,000\text{円}}}$$

<B: 月極駐車場>

$$100,000\text{円}/\text{m}^2 \times 240\text{m}^2 = \underline{\underline{24,000,000\text{円}}}$$

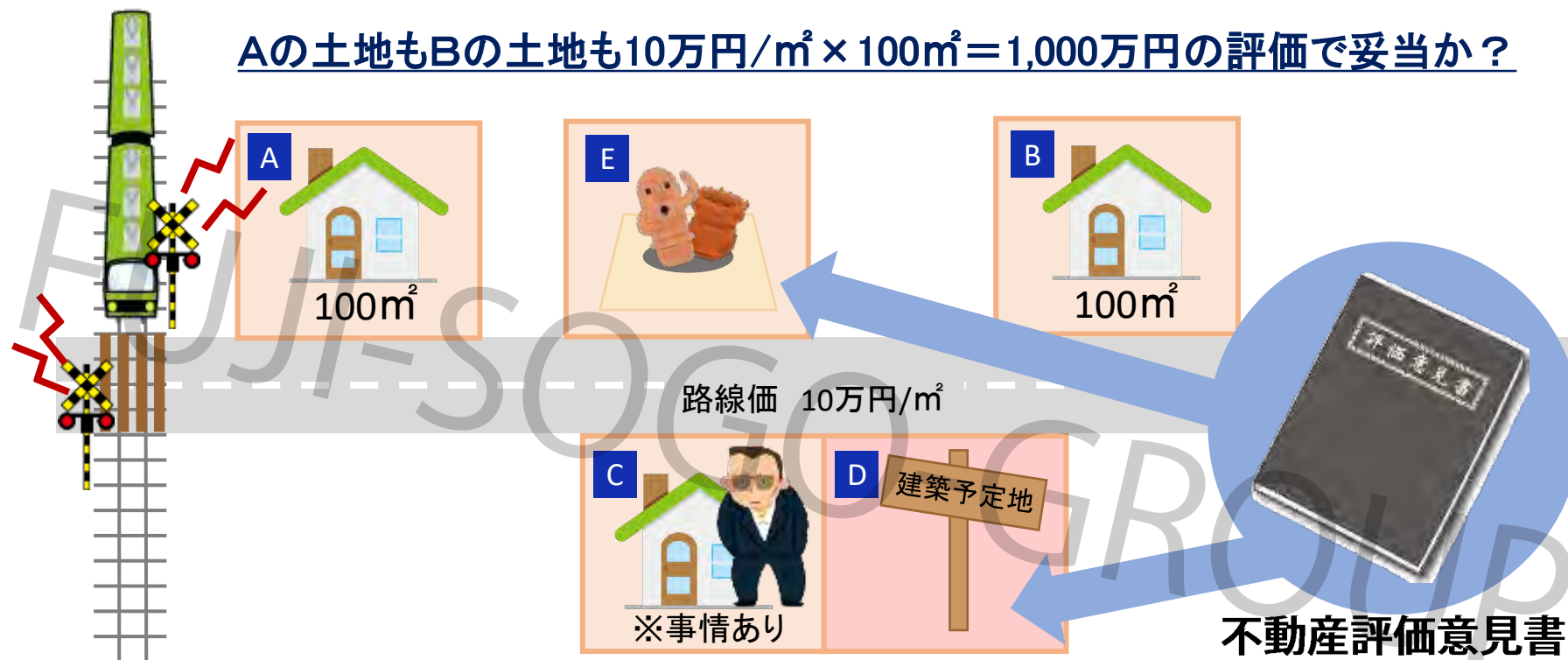
A・Bの合計

104,000,000円…①

具体例6

利用価値の著しく劣る土地

Aの土地もBの土地も10万円/㎡ × 100㎡ = 1,000万円の評価で妥当か？



- ① A の土地は B の土地に比べて、震動・騒音により市場性が劣る
- ② C の土地には事情あり → 路線価に反映されているか？
- ③ E の土地 → 埋蔵文化財包蔵地に該当

具体例7

その他、評価差が発生しやすい土地

