

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-6209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-6209-8145

## 倍率方式の土地評価

**Q**：倍率方式により評価する宅地が、不整形地、間口が狭小な宅地、無道路地等である場合、路線価方式による画地計算を準用して、しんしゃくしてもよいでしょうか。

**A**：不整形地等のしんしゃくは行いません。

### 【解説】

宅地の評価は、路線価方式又は倍率方式のいずれかの方法により行います。

路線価方式とは、各路線に付された路線価を基礎に計算する方法ですから、路線ごとに地価事情が異なっている市街地にある宅地の評価に適しています。

一方、倍率方式とは、市区町村長が決定した固定資産税評価額に国税局長の定めた一定の倍率を乗じて算出する方法で、比較的地価の開差の小さい郊外の宅地や農村の宅地を評価するのに適しています。

ところで、倍率方式の計算要素である固定資産税評価額の計算方法を定めた固定資産税評価基準では、財産評価基本通達に定める路線価方式による評価と同じような画地計算を行うことになっていますので、固定資産税評価額の計算の過程においてそのような個別事情のしんしゃくがなされていると考えられます。

したがって、倍率方式による宅地評価では、原則として不整形地等のしんしゃくは行わないで評価することになります。

