

甲 占 用 権 の 価 額

原 処 分 庁 の 主 張 額 等			審 判 所 認 定 額 等		
面 積	計 算 方 法		面 積	計 算 方 法	
1,010.94㎡	(1㎡当たりの価額) (地積) (自用地の評価額)		1,130.50㎡	(1㎡当たりの価額) (地積) (自用地の評価額)	
	95,040円 × 1,010.94㎡ =	96,079,737円		95,040円 × 1,130.50㎡ =	107,442,720円
	(自用地の評価額) (占用権割合) (占用権の価額)			(自用地の評価額) (占用権割合) (占用権の価額)	
	96,079,737円 × (0.6 × 1/3) =	19,215,947円		107,442,720円 × (0.6 × 1/3) =	21,488,544円

(注) 自用地1㎡当たりの価額

1 奥行価格補正率

$$\frac{\text{(不整形地の地積)}}{2,190.35\text{㎡}} \div \frac{\text{(間口距離)}}{95.1\text{m}} = \frac{\text{(奥行距離)}}{23.0\text{m}}$$

普通住宅地区で奥行距離が23.0mの場合、評価通達の付表1の奥行価格補正率表に当てはまる奥行価格補正率は1.00である。

2 不整形地補正率の計算

$$\frac{\text{(想定整形地の間口距離)} \times \text{(想定整形地の奥行距離)}}{101.1\text{m} \times 27.0\text{m}} = \frac{\text{(想定整形地の地積)}}{2,729.70\text{㎡}}$$

$$\frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(不整形地の地積)}}{(2,729.70\text{㎡} - 2,190.35\text{㎡})} \div \frac{\text{(想定整形地の地積)}}{2,729.70\text{㎡}} = \frac{\text{(かげ地割合)}}{19.8\%}$$

普通住宅地区でかげ地割合が19.8%の場合、評価通達の付表5の不整形地補正率表に当てはまる不整形地割合は0.99である。

3 自用地1㎡当たりの価額の計算方法

$$\text{(正面路線価)} \times \text{(奥行価格補正率)} = \text{(1㎡当たりの価額)}$$

$$96,000\text{円} \times 1.00 = 96,000\text{円}$$

$$\text{(1㎡当たりの価額)} \times \text{(不整形地補正率)} = \text{(1㎡当たりの価額)}$$

$$96,000\text{円} \times 0.99 = 95,040\text{円}$$