

画地の認定

○ 各筆の評点数の付設

路線価方式（市街地宅地評価法）における宅地の評点数は、路線価に基づき「画地計算法」を適用してそれぞれの画地の単位当たりの評点数を出し、これに各筆の地積を乗じて算出します。

路線価を基礎として個別の宅地について評価を行う過程では、筆単位ではなく「画地」単位で算定を行い、その結果に基づいて各筆の評点数を算出します。

ア. 画地の認定

画地計算の前に、対象となる画地を認定する必要があります。

(ア) 原則

画地の認定について、評価基準では、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとされています。

●評価基準別表第3 画地計算法 2画地の認定



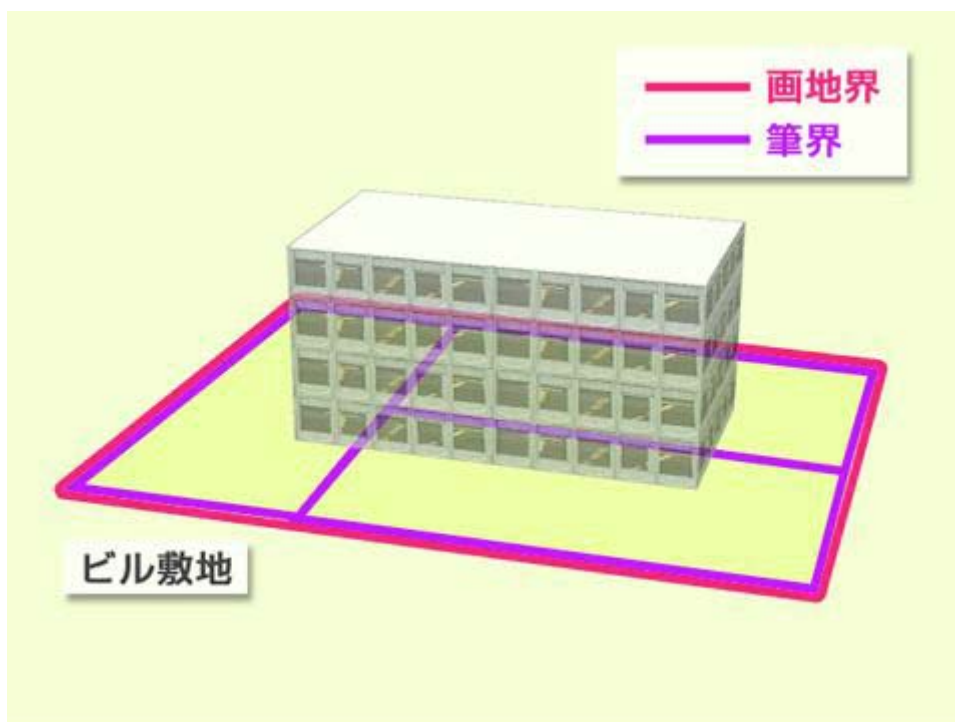
(イ) 画地認定の例外

ただし、筆界の状況にかかわらず、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状や利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする例外的な方法も定められています。

●評価基準別表第3 画地計算法 2画地の認定ただし書き



例えば、隣接する二筆以上の宅地の上に一棟の建物が存在する場合や、建物の有無又はその位置にかかわらず、塀・囲い等によって区分され一体的に利用されている場合等があります。



逆に、一筆の宅地について、一体として利用されていない場合で、例えば一戸建の貸家ごとに区分して利用されている場合等もこれに該当します。

