

沖田オフィスレポート

財産評価基本通達(以下、通達)には「道路」自体についての具体的な説明がなく、路線とは「不特定多数の者の通行の用に供されている道路をいう」と規定されているだけで、公道、私道の区分や道路法、建築基準法、都市計画法に規定する道路との関連性について、特に規定は設けられていません。そこで、第6回は、土地を評価する際に重要な要件となる「道路」について、特に建築基準法の取扱いを絡めてご紹介したいと思います。

建築基準法42条では道路の種類と幅員について次表のように定めています。

42条 1項	幅員 4m 以上 (注1) (注2)	(1)	道路法による道路(国道, 都道府県道, 市区町村道)	公道	(注1) 特定行政庁が指定する区域内においては原則として6m以上。 (注2) 地下道は除く (注3) (注1)により指定された区域内においては3m 42条3項~6項道路については省略した。
		(2)	都市計画法, 土地区画整理法, 旧住宅地造成事業に関する法律, 新都市基盤整備法, 大都市法による道路	公道	
		(3)	建築基準法が施行された(昭和25年)際, 現に存在する道, 又は都市計画区域等に指定された際, すでに存在する道	公道 私道	
		(4)	都市計画法, 道路法, 土地区画整理法, 都市再開発法などで2年以内に道路を造る事業が予定され, かつ特定行政庁が指定したもの	公道	
		(5)	(1)~(4)以外の私道でかつ一定の基準に適合するもので特定行政庁から, その道路の位置指定を受けたもの	私道	
42条 2項	幅員 4m 未満	(3)の場合で, すでに建築物が建ち並んでいるもので特定行政庁が指定したもの。道路中心線から2mが道路とみなされる。(注2)	公道 私道		

ご存知の方も多いかもしれませんが、都市計画区域内では、前面道路が建築基準法上の道路に該当し、敷地が前面道路に2m以上接していなければ建物を建築することができません。そこで土地評価の実地調査では、まず前面道路の存在を確認し、次いでその幅員を測り、法律上の取扱いを確認する必要があります。前面道路の幅員は、建築基準法上の道路である旨を確認するために必要なだけでなく、容積率の前面道路の幅員における制限(沖田オフィスレポートVol.5参照)等を左右する重要な要素にもなります。例えば、幅員5mの市道であれば、上記の表を見ると、建築基準法上は42条1項1号道路、幅員4mの位置指定道路であれば、42条1項5号道路に該当し、これらの道路に2m以上接する宅地においては、建物を建築することができます。従って、上記条件を満たさない土地は建物が建築できないので、法律上は「無道路地」となります。

一方で、路線価の付されている道路は公道・私道に限らず、道路法や建築基準法に規定する道路に該当することを要件としていませんし、都市計画法の規定による規制についても触れていません。つまり、法律に規定されていない道路であっても、その道路が「不特定多数の者の通行の用に供されている道路」であれば、路線価の設定対象となる道路に該当することもあるのです。実際、利用状況を確認した時に、全く利用できない道路に路線価が付されていたり、広い公道に隣接する細い私道に同価格の路線価が付されていたり、建築基準法上の道路に該当しない道路であるのに路線価が付されていたりする場合も、多々見受けられます(基本的にはこのような要因は既に路線価には織込み済であると考えられます)。

沖田オフィスレポート

確かに、路線価そのものは、建築基準法や都市計画法等の法律によって規制を受ける訳ではありませんが、現実には、これらの法律が定める様々な制約によって、宅地の有効活用が制約され、その評価額に大きな影響が及びます。このような場合には事前に所轄税務署の評価担当者に個別状況を説明し、その宅地の評価について、実際の利用状況等を勘案して妥当な評価方法を確認する必要があるでしょう。

では、実地調査した上で、その個別状況に応じた前面道路の認定幅員や建築基準法上の取扱いについてはどこで確認すれば良いのでしょうか？

基本的には、その土地の所在する市区町村役場の道路課に行けば、公道か私道かを確認することができます。市道や町道であれば、道路台帳で道路名と幅員を確認することができます。但し、県道や国道の場合には管轄の土木事務所や国道事務所等での確認を要することもあるでしょう。

道路名や幅員が分かったら、次に、建築指導課に行って、建築基準法上の道路に該当するか否かを確認する必要があります。先ほど道路台帳で確認できなかった私道や赤道も、建築基準法上の道路に該当する場合がありますので注意が必要です。

私道が建築基準法上の 42 条 1 項 5 号(位置指定道路)に該当する場合の道路名・幅員・延長もここで確認できます。また、公道・私道に限らず、幅員が 4m 未満の道路については建築基準法上の 42 条 2 項道路に該当するか否か、該当する場合の道路後退の仕方(中心後退か一方後退か、その市では何m下がらなければならないか等)についてもここで確認しなければなりません。

さらに、前面道路が建築基準法上の道路に該当しない場合であっても、「建築基準法 43 条 1 項但書」(敷地の周囲に広い空地を有する場合)の許可により、建物の建築ができる場合もありますので注意しましょう。

これとは別に、その土地の前面道路が都市計画道路に該当するか否か、該当する場合にはその土地が都市計画道路予定地に入っているか否かは、用途地域や容積率等と共に都市計画課で確認しましょう。

道路	評価の取扱い
42 条 2 項道路	セットバック部分は 3 割評価
都市計画道路予定地 (42 条 1 項 4 号道路)	地区区分・容積率・地積割合の別に応じた補正率による評価減
位置指定道路 (42 条 1 項 5 号道路)	通り抜け 不特定多数の通行の用 ゼロ評価 行止まり 特定の者のみの通行の用 3 割評価
接道義務を満たさない	無道路地の評価(通路開設を斟酌)

その土地の所在する市区町村役場によって管轄する課の名称は異なるかもしれませんが、確認する内容は同じです。

道路の状況がどのようなものであるかによって、相続税の財産評価においても様々な取扱いが講じられています。先生方は道路の確認を怠らないようお願い致します。

【2 ページ】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL . 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4 - 1 - 6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「広大地評価サポートセンター」(<http://www.kodaichi.com/>)