

沖田オフィスレポート

2008

Vol. 8

8 / 6 発行

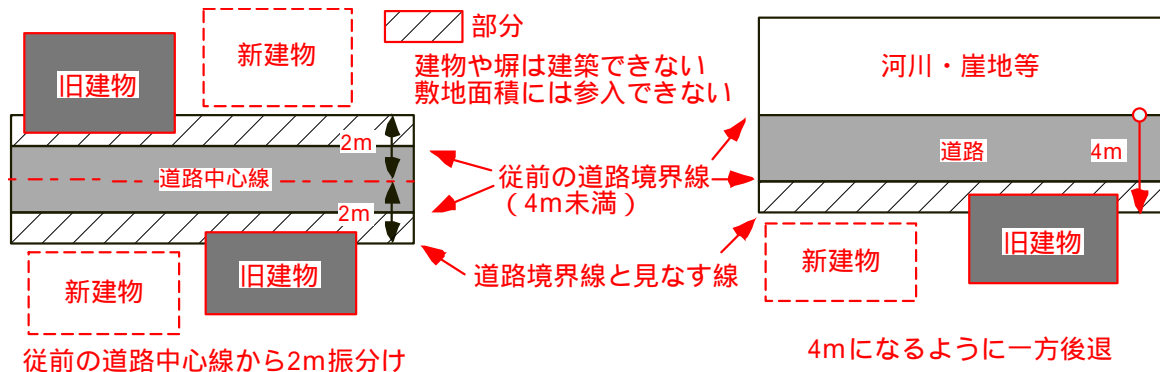
発行人：沖田豊明 編集人：大塚



前々回(第6回)では、土地を評価する際に重要な要件となる「道路」について建築基準法上の扱いと絡めてご紹介しましたが、今回(第8回)は、中でも問題となりやすい「42条2項道路」について、広大地評価における「道路後退」と併せてご紹介したいと思います。

ご承知のとおり、建築基準法42条1項では、「道路」とは幅員4m以上のものをいうと規定され、同項の1～5号でこれに該当するものが示されています(沖田オフィスレポートVol.6参照)。「42条2項道路」とは、これに該当しないものの、公道・私道を問わず特定行政庁によって指定され、原則として、その中心線から2m後退(セットバック)して道路敷きとして提供することを代償に、建物の建築が可能となる道路です(但し、道路の反対側が川や崖等の場合はその境界線から4m一方後退します)。また、特定行政庁が必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域については幅員6mとすると規定されており(つまり中心後退3m又は一方後退6m)、埼玉県の越谷市や春日部市等、これを適用する市も身近にあります。先生方がセットバックを要する土地を評価する場合には、市町村役場の建築指導課等で、どのような後退が必要になるかをご確認下さい。

尚、4m(又は6m)未滿で、調査時点で道路明示がない場合(つまり未判定道路の場合)には、通常、建築指導課担当者の実地検証を要するため、「42条2項道路」に該当するか否かの確認に相当の期間を要することになります。相続税申告の土地評価の際には、予め余裕を持って現地調査・役所調査されることをお勧めします。



ところで、セットバックの対象となる部分の宅地について評価する場合に、不動産鑑定評価では、評価すべき宅地の種々の条件等を考慮して個々に補正が行われますが(原則的には価値率0%と見る場合が多い)、財産評価基本通達<24-6>上では、セットバックを必要とする宅地部分については、70%を減額して評価する(つまり価値率30%)こととされています。

但し、その宅地が広大地に該当する場合には、セットバック部分の扱いについて、特に注意が必要です。

従来の通達においては、セットバックを要する宅地と広大地の重複適用は可能と考えられていましたが、平成16年の改正以降、広大地補正率を適用する土地については、通達<24-6>は重複適用しないこととされました。

これは、改正後の財産評価基本通達に規定されている広大地補正率には、不動産鑑定評価に基づく鑑定評価額を基礎としている部分があるとされており、この不動産鑑定評価における開発法においては、広大地にセットバック部分がある場合、そのセットバック部分を潰れ地として有効宅地化率を計算しているため、広大地補正率にはセットバック部分の斟酌は織り込み済みであるという考え方からきています。

沖田オフィスレポート

2008

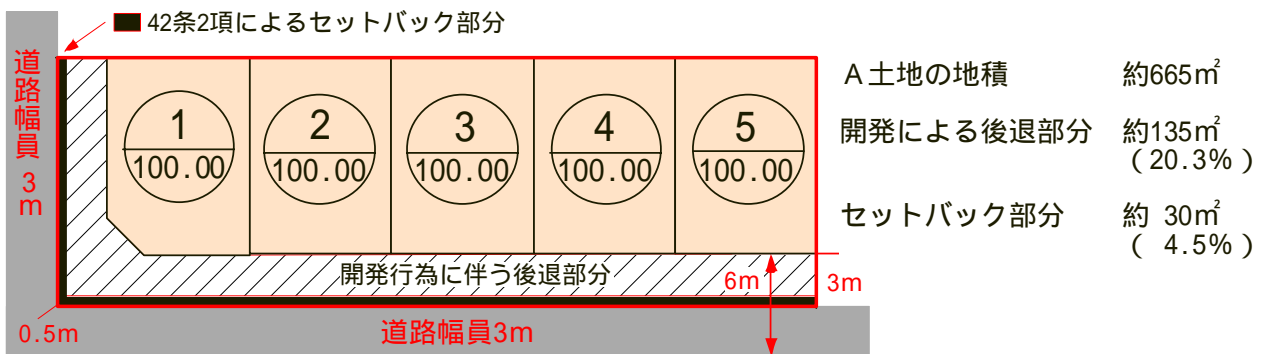
Vol. 8

8 / 6 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 大塚

当事務所主催セミナーでも再三申し上げているとおり、税務上の広大地に該当するためには、標準的画地に対して著しく地積が大きいこと、戸建分譲素地が最有効使用であること、戸建住宅地として開発するに当たり、開発道路等の『公共公益的施設用地』の負担を要すること、の三要件を満たす必要があります。では、セットバック部分や開発行為に伴う後退部分は、この『公共公益的施設用地』に該当するのでしょうか？

例えば、下記のような広大地に該当する要件（立地・地積・容積率等）を満たすA土地があるとします。前提として、このA土地が存する市町村の開発指導要綱においては、単に分筆して分譲する場合においても開発行為に該当し、また、開発区域が接面する道路の幅員は6mを確保することが義務付けられています。つまり、A土地を戸建分譲するためには、セットバック部分の地積を大きく超えて、開発に伴う道路後退が必要とされるわけです。因みに、道路後退部分の地積はセットバック部分と合わせて約165m²、A土地の地積の約24.8%に値します。



これほど大きな地積を道路部分として負担するわけですから、一見すると『公共公益的施設用地』に該当し、「広大地評価をしても良いのでは？」という気もします。また、不動産鑑定評価の開発法の考え方でも、上記のとおり、42条2項によるセットバック部分を含む後退部分を潰れ地として造成費を計上するのが一般的です。

しかし、資産評価企画官情報第1号では、「公共公益的施設用地の負担の必要性は、経済的に最も合理的に戸建分譲を行った場合に、当該開発区域内に開設される道路の必要性により判定することが相当である。」と規定されており、A土地の場合の道路部分は、確かに開発行為に伴うものではあるものの、既存道路の拡幅に伴って道路敷きとしての土地提供が必要とされるものであり、上記情報に掲げる『開発区域内に開設される道路』(新設道路)には該当しないこととなります。つまり、広大地判定における開発区域内の道路開設の考え方では、道路後退部分はその地積の多寡や割合に関わらず、『公共公益的施設用地』には該当しないのです。

尚、上記の例では、開発行為が行えるという前提でお話しましたが、実際には前面道路(特に42条2項道路の場合など)の状況により、開発許可の要件を満たせず、戸建分譲や分譲マンション建設ができない土地も見受けられます。開発許可の要件は市町村によって異なり、専門的知識を有しなければ広大地評価の前提となる正しい開発図面の作成もままなりません。広大地評価につき、判断に迷うことがあれば、当事務所まで何なりとご相談下さい。

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/>) [2ページ]