

学習コーナー

「道路について考えてみよう」

講師 和田清人測量登記事務所 土地家屋調査士・AFP 和田清人



1. はじめに

不動産が各種行政法規から受ける制限は多岐に渡ります。そして、これらは当然、不動産の価格に大きな影響を与えます。

そこで今回は、私たちの身近な存在である道路が、土地の価格形成にどのような影響を与えるのかということを考えてみたいと思います。

2. 間口が与える影響

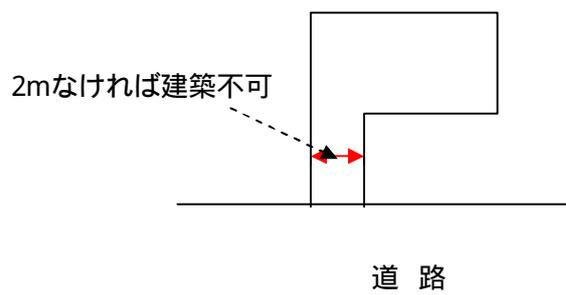
土地の有効活用において、最も気をつけなければいけないのは建築基準法です。中でも、もっとも土地の価格に影響を与えるのは、その第43条と第42条です。

これらを順番に見ていきましょう。

建築基準法第43条：建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

つまり、間口(接道)が2mに満たない土地には、原則として家を建てることはできません。この立法趣旨は、災害(たとえば火災)時に、安全に避難できるかどうかということです。

したがって、周囲に広い空き地などがあれば建築可能という救済措置もあります(43条ただし書き許可)。



よく見かける上図のような土地(関西では、旗竿地)といいますが、間口が2mあるのかないのか。ないのであれば、「43条ただし書き許可」が得られるのかが、大きなポイントになります。

間口が2m未満で、さらに「43条ただし書き許可」が得られない場合、その土地の活用方法は限られます。

資材置き場 家庭菜園 駐車場 (小型車専用) 違法建築 (これはおすすめできません)・・・

このように間口が2mに満たない土地は、用途が制限されるため取引価格が半減します。物納もできません。ところが、相続税では、せいぜい自用地評価額((通常の評価額))の2~3割引程度でしか評価されません。

3. 道路が与える影響

先の例では、「道路に2m以上接する」とありました。では、「道路」とは何でしょうか？

建築基準法では、

建築基準法第42条 : 道路とは、(中略) 幅員4m以上のものをいう。

と規定されています。つまり、「4m以上の幅員のある道路に2m以上接していなければ家が建てられない」ということになります。

しかし、昔から大量に存在する幅員4m未満の道路に面した土地に、建物を建てられないというのは非現実的です。そこで、これにも救済措置が設けられています。

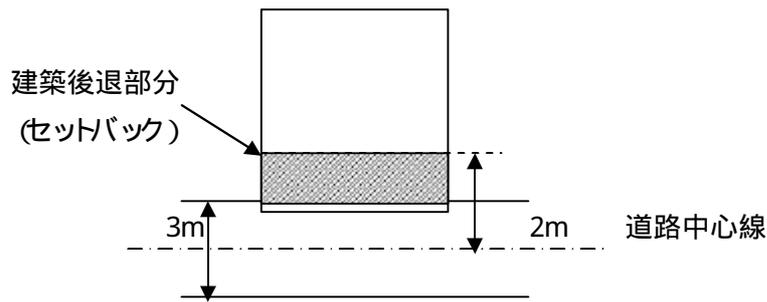
建築基準法第42条2項 : 現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道路(中略)は、(中略)道路とみなし、その中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなす。

俗に「2項道路」とか「みなし道路」と呼ばれるものです。あくまでも、道路は幅員4m以上だから幅員4m未満の場合は、道路の中心線から2mのところを道路と敷地の境界線とみなす、ということです。そこで、建物を建てる時には、その道路の境界線まで建物の敷地を後退させなければならない、という規定です。

この後退部分を「セットバック」または「建築後退」といい、その部分は道路として無償提供する扱いになります。また、建ぺい率や容積率を計算する際の敷地面積からも除外されます。

建築後退部分は、いわば「初めから無かった土地」ですから、売買の際には、この部分を除外した有効敷地の面積で価格計算されることが多くなっています。

また、相続税では、自用地評価額((通常の評価額))の7割引で評価されます(平成14年改正)。



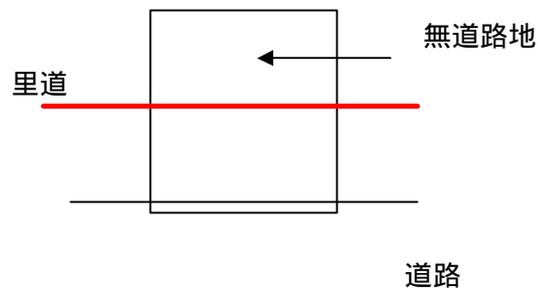
4. 里道にも注意

法務局に備え付けてある公図に、「赤線」や「青線」が引いてあるのをご覧になったことがあると思います。

この赤線は「里道」といい、農地の耕作に必要な通路として設けられた道で、道路法などによって管理されていない「認定外の道路」のことを表します。

里道は、個人の所有物ではなく、「法定外公共物」と称される公共用財産です。したがって、もしも敷地内に里道が通っている部分があるなら、その上に建物を建てたり、勝手に売却したりすることはできません。

また、奥の土地が無道路地となり、やはり価値が半減します。



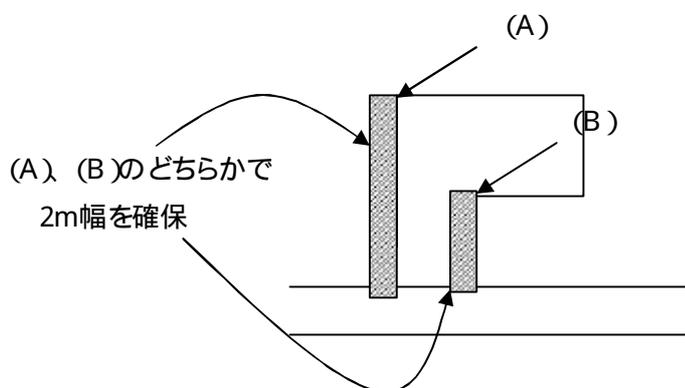
5. 土地家屋調査士からのアドバイス

すでに旗竿地を所有している場合、一度間口を確認しておくほうがいいでしょう。

昔の分筆は尺貫法で行なわれたため、その通路幅（間口）が1間（1.818m）しか確保できていないケースが結構見受けられます。

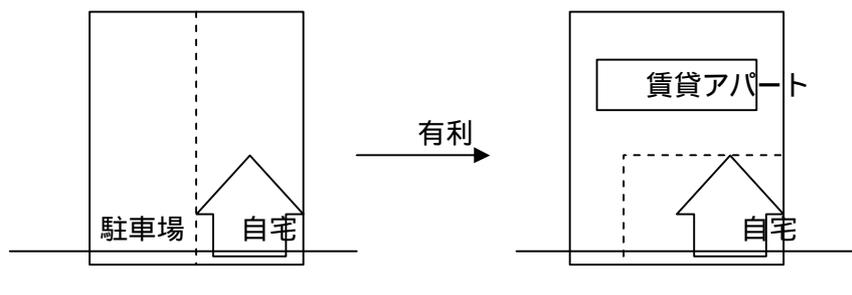
この状態で相続が発生した時に、お隣と境界で争うようなことになってしまうと、物納や売却ができなくなってしまう恐れがあります。

通路幅が2m有るか無いかはきわどい場合には、早い段階で土地家屋調査士に依頼して、確定測量を行なうことをおすすめします。無い場合、お隣から間口20cm分を譲ってもらっても、通路幅2mを確保すべきでしょう。



逆に、相続対策などで、ご自宅の庭を分筆するような場合には、旗竿地の形にした方が相続税評価上は有利になるケースがあります。

これに関しては、建築基準法はじめ各市町村の指導要綱やトータルな節税効果を検討する必要がありますので、不動産と税に詳しい専門家にご相談されることをおすすめします。

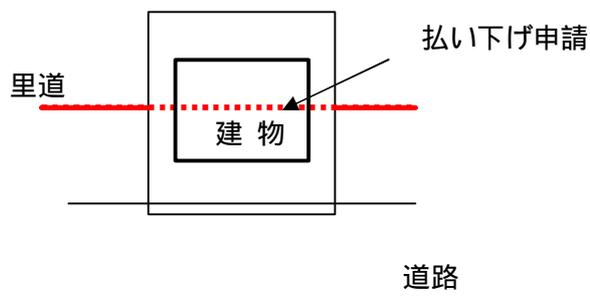


4m未満の道路に面している土地を所有している場合、機会があれば、市区町村役場の建築指導課で道路の取扱いを確認してみてもいいかもしれません。

セツバックや私道など、相続税の減額要素を発見できるかもしれません。

公図には里道が存在するにもかかわらず、現実にはその土地が一体として利用されており、里道の機能も形態も有しない場合、公用廃止と払い下げの申請を行ないます。

土地の測量と官民境界確定が必要ですが、広い土地であれば、無道路地の解消メリットの方がはるかに大きくなります。



編集部だよ

新年おめでとうございます。
今年も支部ニュースをどうぞよろしくお願いいたします。

また、単位取得にもなる学習コーナーへの投稿をお待ちしています。
詳しくはお気軽にお問合せください！

次号予告

F P 奮戦記 他

次号もお楽しみに！

