

# 土地評価の基本と事例研修

## 1. 土地評価の基本

(1) 土地評価の基礎（財産評価基本通達の重要部分）	1
(2) 土地評価と不動産登記事務取扱手続準則 第68条と第69条	10
(3) 土地評価と建築基準法	17
① 家屋の建築ができるか否か・宅地が道路に接しているか否か ＝建築基準法第43条	18
② 間口距離に制限はあるか・制限未満の間口の場合は 家屋の建築はできないのか＝建築基準法第43条	20
③ 接続する道路の種類による建築制限はあるのか ・・・道路と道の違い＝建築基準法第42条	21
④ 河川や水路がある場合の建築制限：無道路 ・・・水路と側溝の違い＝建築基準法第42条・43条	23
⑤ 敷地と道路に高低差がある場合の建築制限はあるのか ＝建築基準法第43条	24
⑥ 1宅地に建てられる家屋の数に制限はあるか ・・・敷地ごとの接道義務＝建築基準法第43条	25
建築基準法抜粋 土地評価上重要な法令：建築基準法	27

## 2. 事例研修

(1) 市街地農地等の評価の落とし穴と対応	30
(2) 評価土地と道路との関係	35

# 土地評価の基本と事例研修

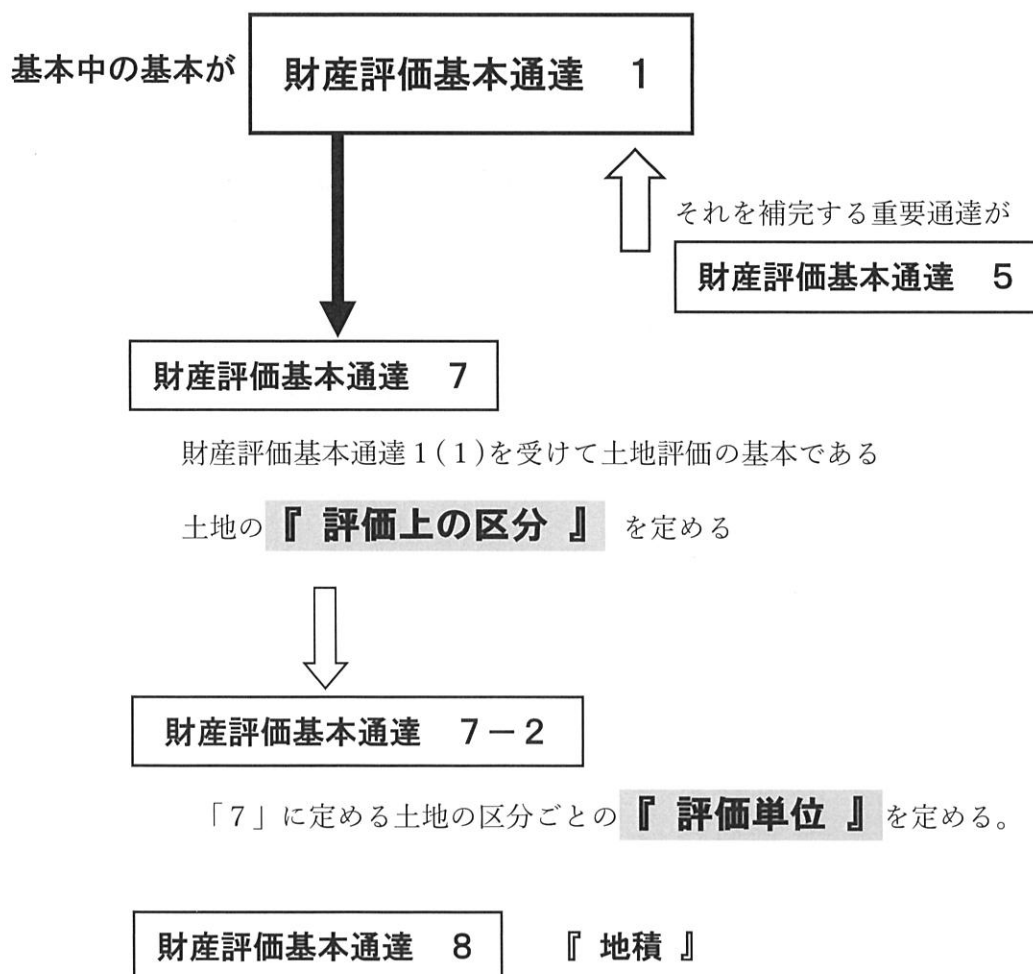
## 1. 土地評価の基本

### (1) 土地評価の基礎（財産評価基本通達の重要部分）

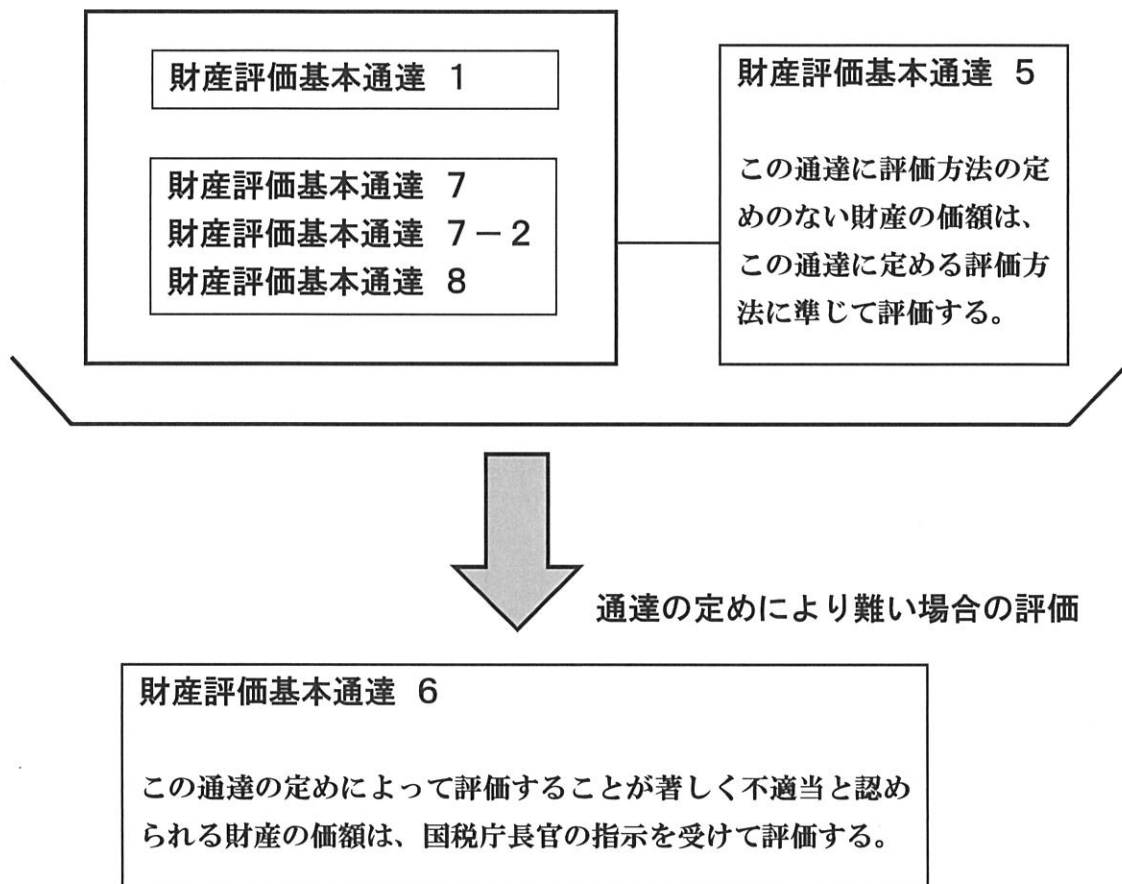
土地評価の実務において、基本となる財産評価基本通達の重要部分 は押さえておく必要がある。

通達は、そもそもは行政を執行する者が守るべきものであるが、納税者側においてもこれを順守しなければ是正を迫られるというものであるから、判例や裁決の結果、あるいは税法の改正等によって取扱いが変更されない限り守らざるを得ない。

土地評価の実務上、財産評価基本通達に不要なものなどはないが、その中には 極めて重要であるにもかかわらず普段は確認することが少ない通達がある。



## 《 財産評価基本通達の構成 》



### ※1 事前承認（評価方法の事前承認）

・・・国税庁長官の事前承認手続が定型化、様式化されているわけではない。申請書はない。

⇒ **事前承認を定めた通達ではない。**

「財産評価基準書」に『個別評価』と表示されている土地等については『個別評価申出書』があるが・・・

「財産評価基本通達5」に基づく評価方法の選択、評価方法の指示を仰ぐ申請書である。（①国税庁長官の指示ではない。②国税庁様式ではない。各国税局の独自様式である。③絶対的なものではない。④異議申し立ての対象にはならない。）

⊕ 課税庁が財産評価基本通達によらない評価に基づいて更正処分をしたとしても、「財産評価基本通達6」の国税庁長官の指示を受けたも

のかどうかは、その処分の有効性を左右するものではない。

「財産評価基本通達6」は「財産評価基本通達1」の時価実現のための通達であり、相続税法における課税要件ではなく、国税通則法に定める手続要件でもない。

その評価額が時価を実現しているものである限り否定されない。

・・・ということは、

納税者が国税庁長官の指示を受けずに財産評価基本通達に定められた以外の方法で評価したとしても、その評価額が時価を実現しているものである限り否認されない。(ただし、あくまでも「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる」ことが要件。)

重要

課税庁が財産評価基本通達によらない評価に基づいて更正処分をする場合は「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる」ことを立証、説明する責任がある。  
(立証責任=本件通達 / 説明責任=国税通則法)

例1. 鑑定評価による更正処分

2. 面積が5,000㎡を大きく超える土地について(旧)広大地評価をした更正処分

※2 事後承認

例：不動産鑑定評価による評価・申告

・・・承認、不承認の文書(通知)はない。

事前承認と同様に事後承認手続きを定めたものではない。

納税者の評価額、評価方法に疑義がある場合は、課税庁側が処分をし、納税者がそれに不服がある場合は異議申立て(不服申立て)をして争うことになる。

あくまでも評価額が時価を実現しているか否かで争う。

## 1 (評価の原則)

財産の評価については、次による。

### (1) 評価単位

ポイント

財産の価額は、第2章以下に定める評価単位ごとに評価する。

### (2) 時価の意義

財産の価額は、**時価**によるものとし、**時価とは、課税時期**（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条（定義）第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）**において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。**

重要

### (3) 財産の評価

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する。

重要

## 5 (評価方法の定めのない財産の評価)

ポイント

この通達に評価方法の定めのない財産の価額は、この通達に定める評価方法に準じて評価する。

形式的に定められた通達ではない。

「5」があるからこそ解決できる事例が多々ある。

質疑応答事例の多くは本件通達によるものである。

## 7 (土地の評価上の区分)

原則 1

土地の評価額は、次に掲げる **地目の別** に評価する。

### 特例 1

ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目かなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

### 特例 2

なお、**市街化調整区域** (・・・・) 以外の都市計画区域 (・・・・) で、**市街地形態を形成する地域**において、・・・・ **条件 1 (前提条件)**

**市街地農地**、・・・・**市街地山林**、・・・・**市街地原野**、又は82 (雑種地の評価) の本文の定めにより評価する**宅地**と**状況が類似する雑種地**の

**条件 2 (対象地目)**

**いずれか2以上の地目が隣接**しており、**条件 3**

**その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には**、**条件 4**

**その一団の土地ごとに評価するものとする。**

原則 2

**地目は課税時期の現況**によって判定する。

## 土地の評価単位の基本

土地の評価単位の基本は『**地目**』・・・・原則 1

『**地目**』 = **課税時期の現況**によって判断する・・・・原則 2

## 特例1についての補足

「不動産登記事務取扱手続準則第68条」との関連あり。

「(3) 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」

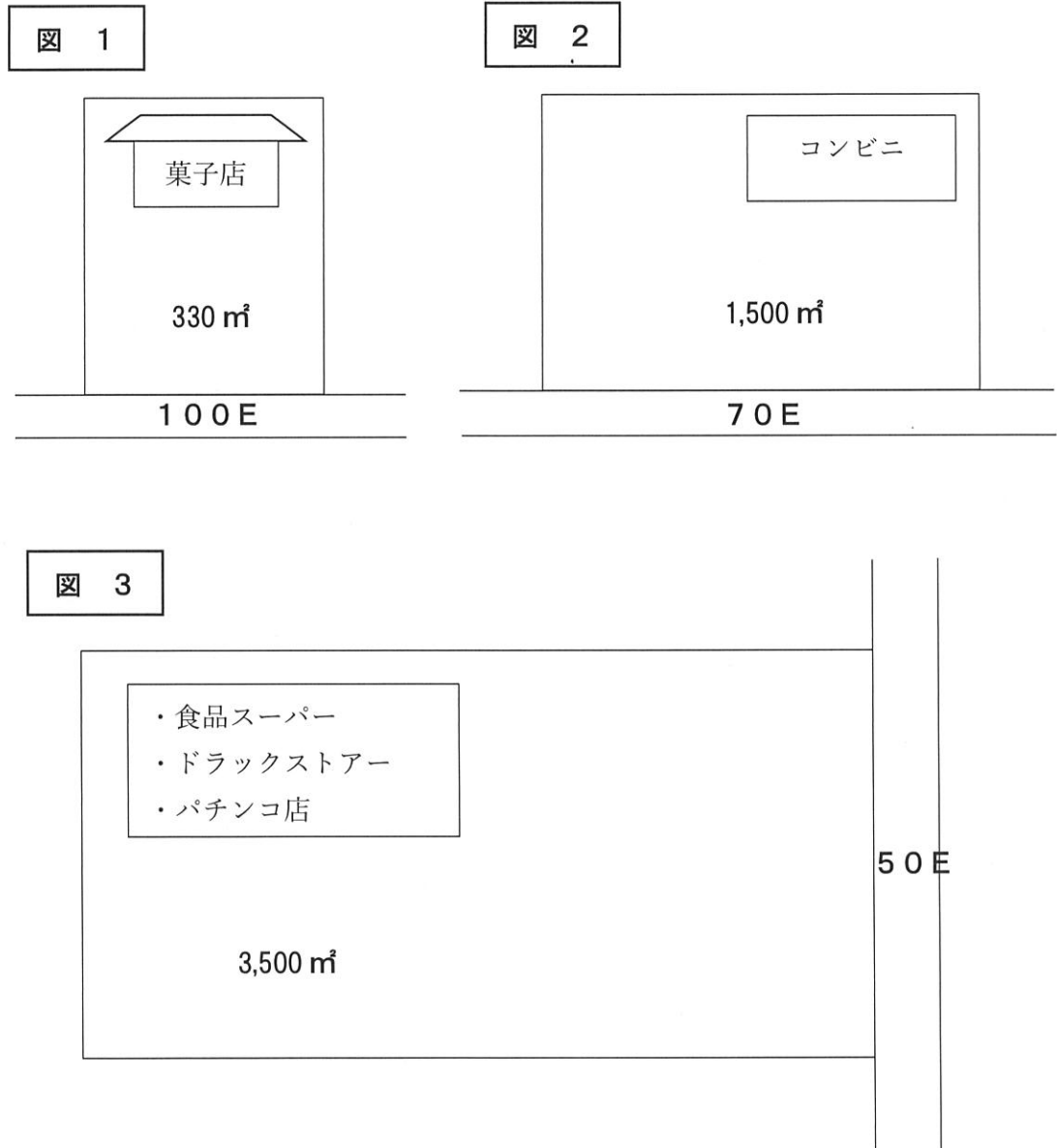
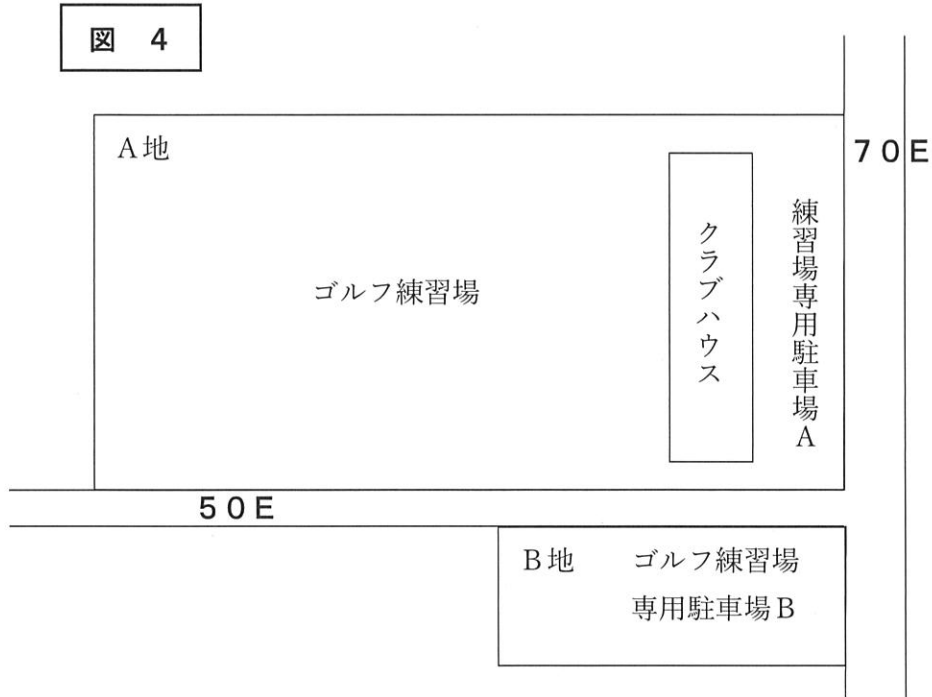


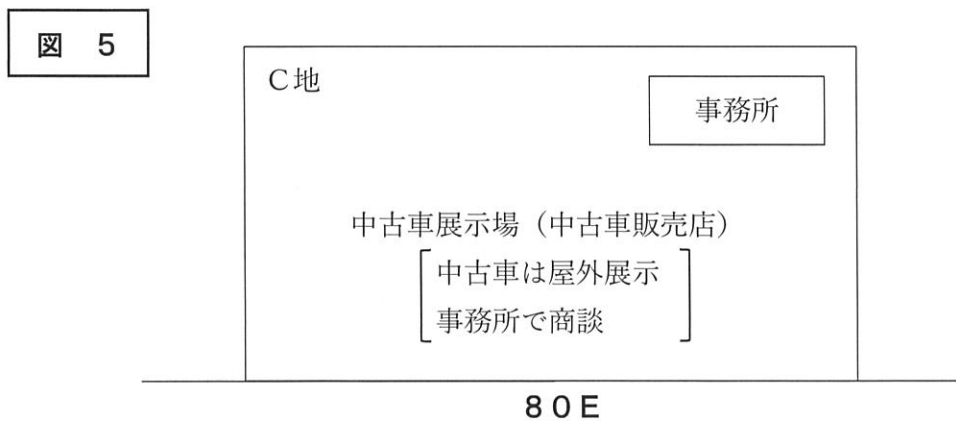
図1～3、何れも道路側の部分は駐車場であり、厳密な意味での地目は雑種地である。しかし、これらの土地は「何のための土地か」。菓子店やコンビニ、スーパー等を営むため土地である。それらの店舗の敷地は当然に宅地である。主たる土地は宅地である。故に、「一団の土地＝宅地」として評価する。

「不動産登記事務取扱手続準則第69条」との関連あり。

「(7) . . . 建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団の雑種地とする。」



A地は、クラブハウス部分や駐車場A部分を含めて全部を一団の雑種地とする。  
B地は、A地とは別各地の雑種地となる。



中古車販売店=主になるのは中古車の展示 / 中古車の展示スペース=雑種地  
=全部を一団の雑種地とする  
∴借地権は生じない。賃貸借地であった場合、発生するのは賃借権。





## 重要

従来の判例や裁決事例では土地の評価単位の判定根拠を端的に示していない。  
土地の評価単位の基本である地目の判定は、財産評価基本通達の身近なところにきちんと指針があるということを忘れている。

**「不動産登記事務取扱手続準則第68条・69条」に明記されている。**

同準則で示していることは至極もったもなことであり、その理由は判例や裁決事例で述べられていることである。

土地の評価においては、同準則を頭の隅っこに置いておくことが重要である。

そして、置きっぱなしにしないこと、放置しないこと。

同準則に沿っているかどうかを必ず確認すること。

**財産評価基本通達7（土地の評価上の区分）の「注書き」において、  
「地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則第68条及び第69条に  
準じて行う」**

と、同準則の準用を明記している。

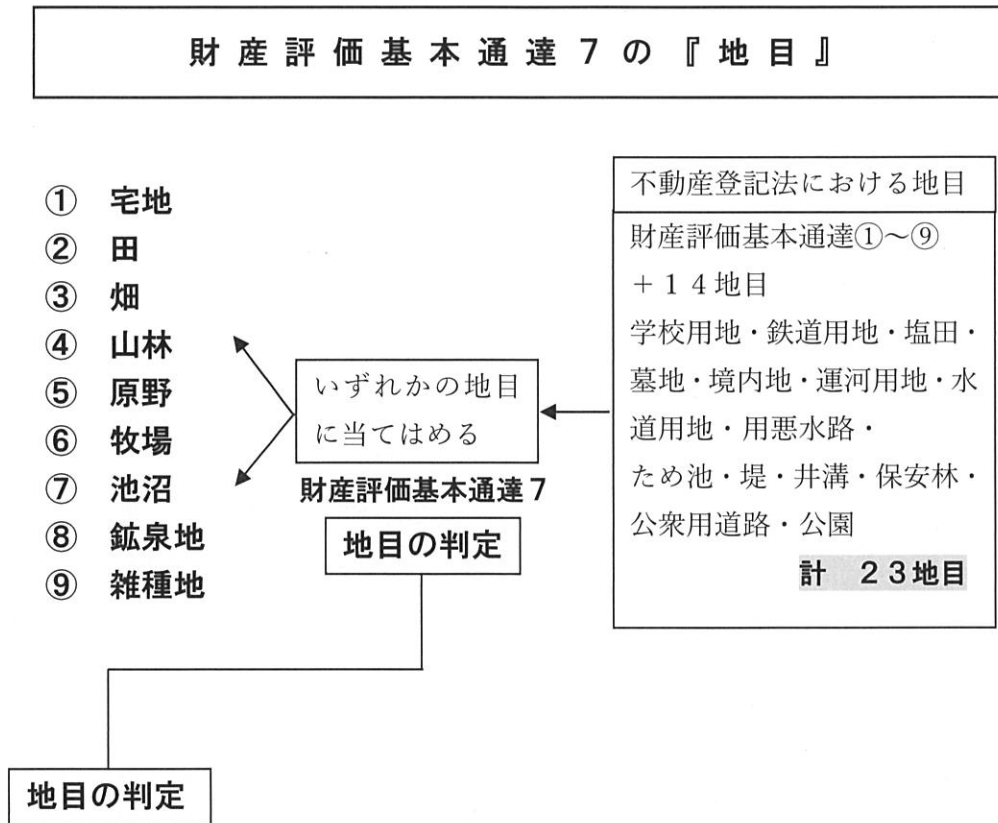
**ここにもっと注意を払うべきである。**

※「特例2」についての補足は次回研修で行います。

特例2についても注意すべき点がいくつかありますよ。

乞うご期待。

(2) 土地評価と不動産登記事務取扱手続準則



**土地の地目は「不動産登記事務取扱手続準則第 68 条、第 69 条」に準じて行うこととされている。(財産評価基本通達 7(注) ・ H 4.5.12 資産評価企画官情報第 2 号 財産評価基本通達 (土地関係) 質疑応答事例集)**

不動産登記事務取扱手続準則 (直近改正 H 17.2.25 法務省民二 456 号) と財産評価基本通達における地目の関係は次のとおりである。

**財産評価基本通達 7 (注)**

地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則第 68 条及び第 69 条に準じて行う。

ただし、(財産評価基本通達 7) (4) 「山林」には、同準則第 68 条の「(20)保安林」を含み、また (同通達) (10) 「**雑種地**」には、**同準則 68 条の「(12)墓地」から「(23)雑種地」まで** (「(20)保安林」を除く) に掲げるものを含む。

**ポイント！！  
当てはめる基準**

68条・69条は地目に関する  
基本が書かれている。確認すべき！

不動産登記事務取扱手続準則第68条

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地  
蓮田（レンコン畑） → 田
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地  
陸田 → 畑
- (3) 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地
- (4) 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場  
↓  
宅地                      雑種地 ← 財産評価基本通達
- (5) 鉄道用地 鉄道の駅舎、付属施設及び路線の敷地  
↓  
宅地                      雑種地 ← 財産評価基本通達
- (6) 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地  
↓  
雑種地 ← 財産評価基本通達  
塩田は植物を採取する目的で肥培管理された農耕地（上記(1)）とは異なるため田ではない。
- (7) 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地
- (8) 池沼 かんがい用水でない水の貯留地  
→ ため池とは概念が異なる。
- (9) 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地  
→ 苗木や幼木を生産する土地・・・畑（山林ではない！）
- (10) 牧場 家畜を放牧する土地
- (11) 原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- (12) 墓地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地  
↓  
雑種地 ← 財産評価基本通達7（注）
- (13) 境内地 境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属さないものを含む。）  
↓  
雑種地 ← 財産評価基本通達7（注）

重要  
ポイント

建物の敷地であれば「宅地」が相応しいし、参道は建物、工作物の敷地及びそれらと不可分で一体として利用されているので、「宅地」の方が相応しいと思われるが、財産評価基本通達7(注)で雑種地に含まれる旨の記載がある。

**【第3条第2号】**

本殿、拝殿等の宗教法人に固有の建物及び工作物が存する一画の土地（立竹木その他建物及び工作物以外の定着物を含む）

**【第3条第3号】**

参道として用いられる土地

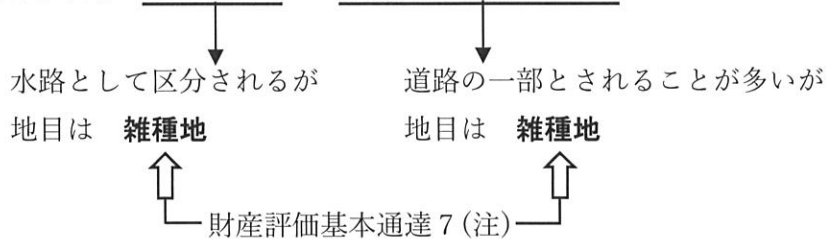
- (14) 運河用地 運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地



- (15) 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道路に要する土地



- (16) 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路



- (17) ため池 耕地かんがい用の用水貯留池



- (18) 堤 防水のために築造した堤防



河川法上、河川の一部とされている。

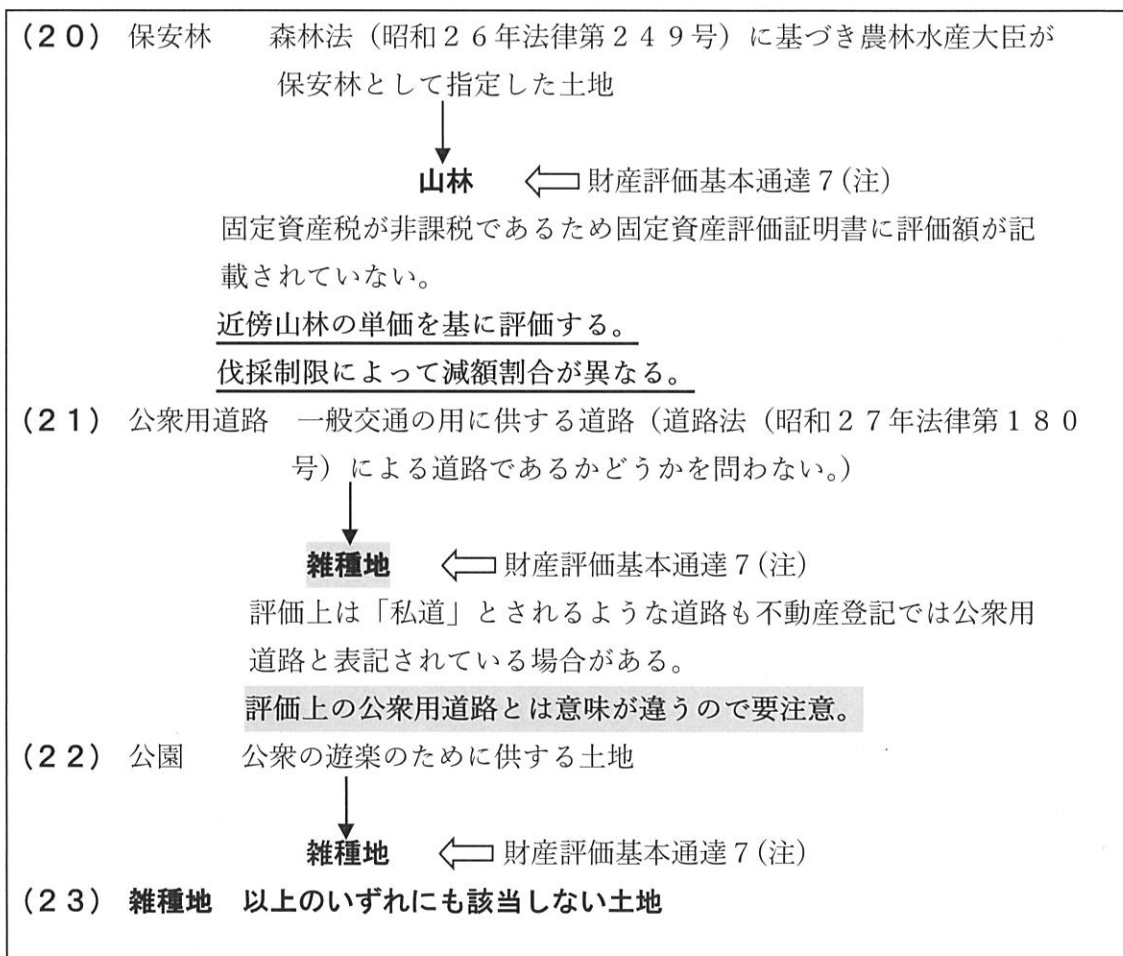
財産評価基本通達では河川という地目がないので雑種地となる。

- (19) 井溝 田畝（デソポ）又は村落の間にある通水路



水路（農業用水路）を意味する

田畝＝田畑・田のうね



### 不動産登記事務取扱手続準則第69条（地目の認定）

(1) 牧草栽培地は畑とする。

牧場内にある牧草栽培地は牧場とする。下記、(4)参照。

→ 畑とされるのは牧場とは区画が別のものであること。

(2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。

(3) **耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。**

↓  
 コンクリート製の基礎を有し、床が舗装されているような場合を想定している。（現状では耕作が不可能）

簡易な基礎で、床は土がむき出しか、シート等が敷いてあるだけの状態の場合は田又は畑とするということ。（現状で、又は簡単にシート等を除去して耕作が可能な状態）

小規模宅地等の課税の特例にも関係あり

(4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場内にあるものは、すべて牧場とする。

- (5) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- (6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団の宅地とする。

↓

この考え方と同じもの・・・建物敷地と一体となっている一般住宅の庭  
博物館、美術館等の庭・・・

- (7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団の雑種地とする。

ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。

例：東京ディズニーランド

アトラクション用建物や構築物があっても、遊園地としての利用が主であり、全体で遊園地として機能しているため、全部を一団の雑種地とするということ。

ただし、アトラクション用建物が道路、溝、堀等によって判然と区分することができる場合は、その部分を宅地としても良いということ。

管理事務所や従業員用建物等が別棟となっている場合、それらの建物は永久的設備と認められ、かつ、判然と区分できる場合が多いと思われる。

そのような場合は宅地として区分する方が妥当であろう。

次の(8)参照。

- (8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。

- (9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。

↓

財産評価基本通達7 **特例1** と同じ

例：工場敷地内のテニスコート・・・宅地

(工場敷地を一面地の宅地とする)

㊦ 宅地に隣接するテニスコートの地目が「宅地」になるとしても、イコール「借地権が生じる宅地」になるとは限らないことに注意！

※ 現在はテニスコートとプールに限定されないと考えられる。

(10) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。

↓  
ガスタンク・石油タンク

建物ではない。構築物である。

構築物の敷地であれば宅地ではなく雑種地となるはずであるが・・・  
設置に当たっては一般の建物以上に設計条件が厳しく、単なる構築物  
ではない。建物と同等である。

故にその敷地は宅地とすることが妥当になる。

(11) 工場又は営業場に接続する物干し場又はさらし場は、宅地とする。

↓  
財産評価基本通達7 **特例1** と同じ

(12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。

(13) 高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。

↓  
現実に市街地や建物がある土地にあっては、高圧線下が何も利用できないという区域はない。

高圧線下に建物、構築物を設けることが厳しく制限される高電圧、多回線の特別高圧線は純山林地帯や原野、田畑上に設けられることが多い。(市街地を迂回して設けられているのが現実である。この場合の山林や原野、田畑は『他の目的』である「山林・原野・田・畑」に使用されているので雑種地にはならない。)

しかも、鉄塔高を高くして高圧線下の利用制限を低減させている。

山林や原野、田畑としての利用については制限されていない。(鉄塔付近の山林の立木については一部が伐採されたり、その樹高が制限される場合がある。)(以上、東京電力(株)、東電用地(株))

(14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。

(15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。

(16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。

(17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。

(18) 木場(木ぼり)の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

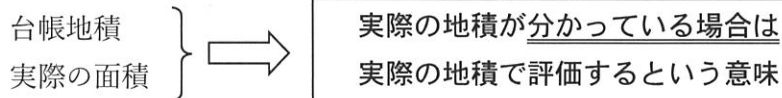
## 8 (地積)

地積は、課税時期における **実際の面積** による。

### 実際の面積

- 台帳地積 ( 固定資産税課税台帳地積《評価証明書に記載された地積》 )  
( 登記簿地積《登記事項証明書に記載された地積》 )
- 実際の面積 ( 実測地積 )

すべての土地について「実測を要求しているものではない」



### 事例 1

実測はしていないが、明らかに **実測地積 < 台帳地積** と思われる場合はどうするか。

現地確認の際に間口距離、奥行距離等を測定したところ、公図や地籍図よりも明らかに短いことが判明。  
公図等を参考に測定結果から作図し地積を計算したところ明らかに台帳地積よりも小さいことが判明した。

### 現況測量

を実施すると良い。(測量士に依頼)

境界確認等の地積を確定する測量作業の一部は実施しない。

しかし、現況に沿って境界等を確認し、測量方法は一般の実地測量と変わらない。

かなり高い精度の数値が算出され、かつ、測量費用も安価である。





現況測量図、測量地積を基に評価する。

## 事例 2

広大地評価が可能な地域であるが・・・  
評価土地の面積が「開発行為を要する地積」に達していないために、広大地評価ができない。

30㎡ほど不足しているだけなのに・・・  
広大地評価は諦めなければならないのか。



**現況測量** を実施すると良い。(測量士に依頼)

事例1とは逆で、現地確認の際に測定した間口距離等が公図や地籍図よりも大きい場合、「実際の面積」 > 台帳地積 の可能性がある。

そのような場合は『現況測量』を実施する。



現況測量図、測量地積を基に評価する。

「開発行為を要する地積」に達し、広大地評価が可能になる場合がある。

※ 広大地評価の他の要件を満たしていること。

## 山林（純山林）の実際の面積

実測がされているか、評価に際して実測すればそれに越したことはないが、

➡ 現実には無理（費用対効果の点でも実測することは勧められない）



次に掲げる証明書等によって実際の面積に近い面積を把握する。

**立木証明書**

**森林現況証明書**

**森林簿の写し**

「植林面積・現地調査面積」によって林地の地積を把握することができる。

確実な実測面積とは異なるものの、純山林の地積を把握する上では最も妥当な方法である。

### (3) 土地評価と建築基準法

土地の評価において、特に宅地及び宅地比準によって評価する場合は、建築基準法と切っても切り離せない関係にある。

建築基準法による制限が直接土地の評価に影響がある。

財産評価基本通達における土地の評価は、建築基準法によるところが極めて大きい。  
故に**土地の評価においては、建築基準法の理解が欠かせない。**

#### 建築基準法と土地の評価の接点

- ① 宅地の価値＝宅地として利用できるか否か＝家屋の建築ができるか否か  
＝宅地が道路に接しているか否か（接道義務・接道制限＝建築基準法第43条）
- ② 間口（間口距離）に制限はあるのか。制限未満の間口の場合は家屋の建築はできないのか＝宅地の評価に直結（接道義務・接道制限＝建築基準法第43条）  
・・・無道路地の問題
- ③ 接続する道路の種類による建築制限はあるか＝宅地の評価に直結  
＝建築基準法第42条  
・・・無道路地の問題
- ④ 河川や水路がある場合、無道路の場合の建築制限はどうなっているのか。方策はないのか＝宅地の評価に直結＝建築基準法第42条・第43条
- ⑤ 敷地と道路に高低差がある場合の建築制限はあるのか＝宅地の評価に直結  
＝建築基準法第43条

#### 日本建築行政会議・集団規定・法第43条第1項

#### 都道府県市町村条例

- ⑥ 1宅地に建てられる家屋の数の制限はあるのか＝1宅地1建築物  
＝家屋の敷地の制限＝敷地ごとの接道義務（建築基準法第43条）  
＝1利用単位（1画地）の捉え方への影響
- ⑦ 建ぺい率・容積率による建築制限はあるのか＝宅地の評価に直結  
・・・地積規模の大きな宅地、容積率の異なる地域に存する宅地
- ⑧ 雨水、排水の処理と建築制限＝都道府県市町村条例による制限  
＝宅地の評価に直結
- ⑨ 斜線規制と建築制限＝宅地の評価に直結
- ⑩ 騒音や臭気、振動と建築制限＝宅地の評価に直結

① について

家屋の建築ができるか否か・宅地が道路に接しているか否か＝建築基準法第43条

宅地A、土地B、D、E、宅地Fには家屋の建築が可能か。

不可能だとすれば解決策はないか。

土地評価に直結する。

評価方法の選択である。

図 1



図 2

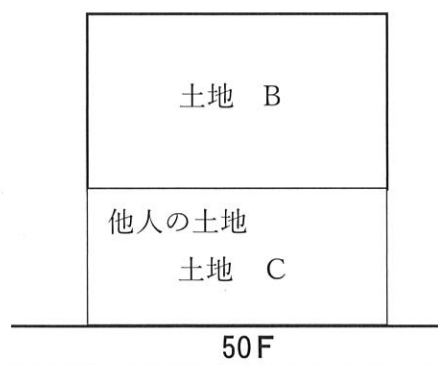


図 3

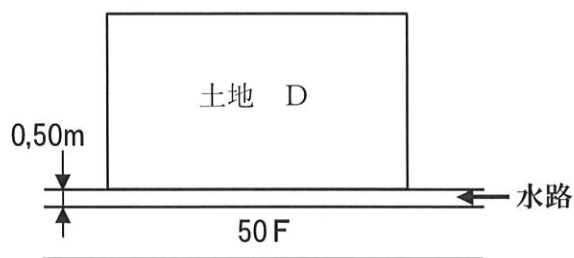


図 4

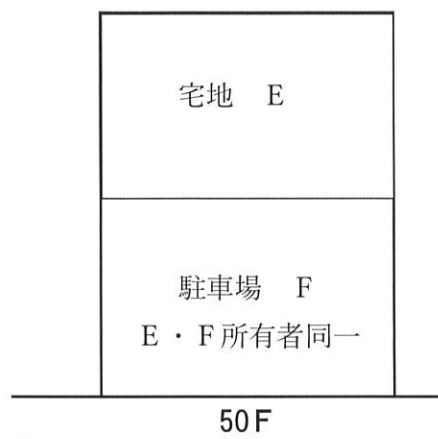


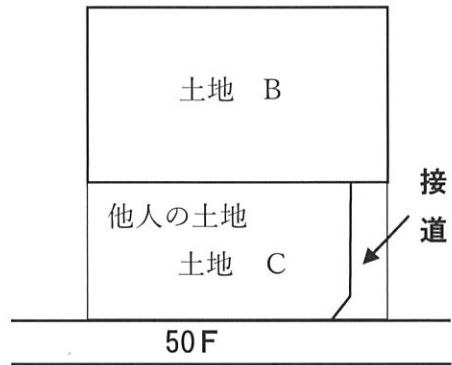
図 1-2



宅地A = 建築可

※ 建築基準法 = 基準法と表記

図 2-2



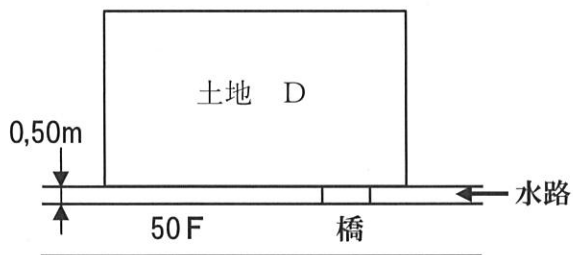
土地B = 建築不可

解決策 = 接道を設ける

最低幅員 = 2 m (基準法)

(条例によって異なる)

図 3-2



土地D = 建築不可

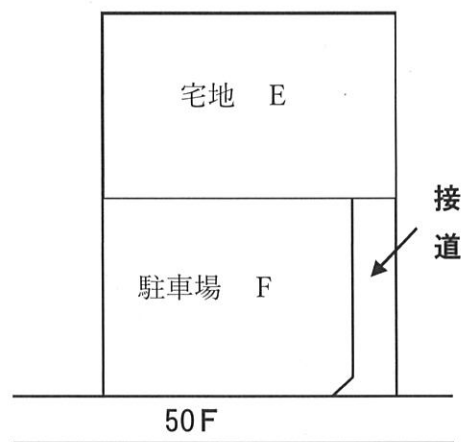
解決策 = 水路に橋を架ける

(接道を設ける)

幅員は条例によって異なる

最低 4 m が多い

図 4-2



宅地E = 建築不可

解決策 1 = 接道を設ける・最低幅員 2 m

解決策 2 : E・F 全体を家屋の敷地として建築確認申請をする。(基準法上の取り扱い)

F が空地で自由に使えれば建築許可が下りる。(評価上は別。接道設置で評価する。)

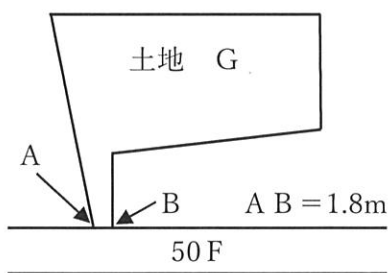
最低幅員は接道距離によって制限を設けている自治体がある。

接道距離による車の転回広場の設置義務や、最長接道距離制限を設ける自治体もある。

② について

間口距離に制限はあるか・制限未滿の間口の場合は家屋の建築はできないのか  
 = 建築基準法第43条

図 5

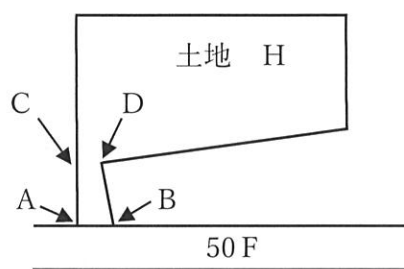


基準法の最低接道距離=2.0m

(建築基準法第43条)

土地Gは接道制限を満たさないため建築不可

図 6

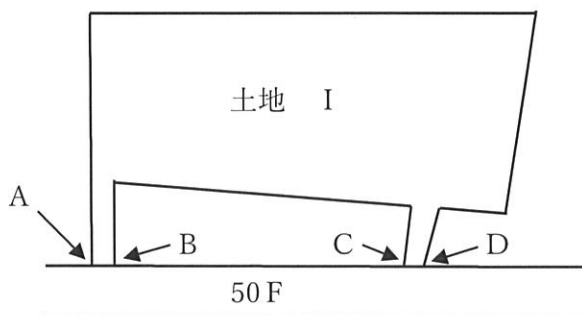


AB = 3.0m

CD = 1.8m

土地Hは一部で接道制限を満たさないため建築不可

図 7

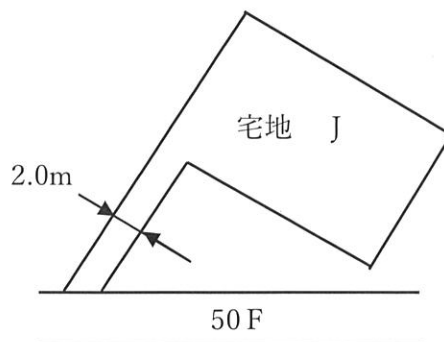


AB = 1.8m } 計 3.6m  
 CD = 1.8m }

合計で最低接道距離を満たしてもダメ

単独で満たす部分がなければダメ

図 8



最低接道距離 2.0m を満たす  
 建築可

③ について

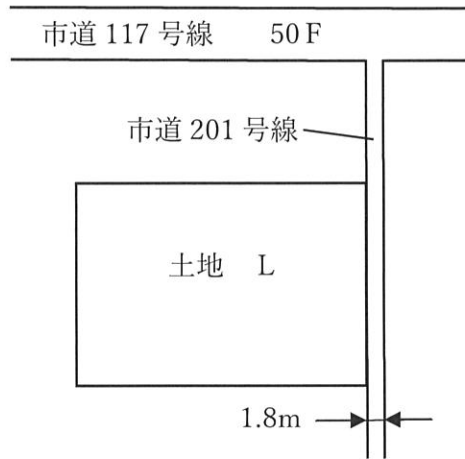
接続する道路の種類による建築制限はあるのか・・・道路と道の違い  
＝建築基準法第42条

図 9



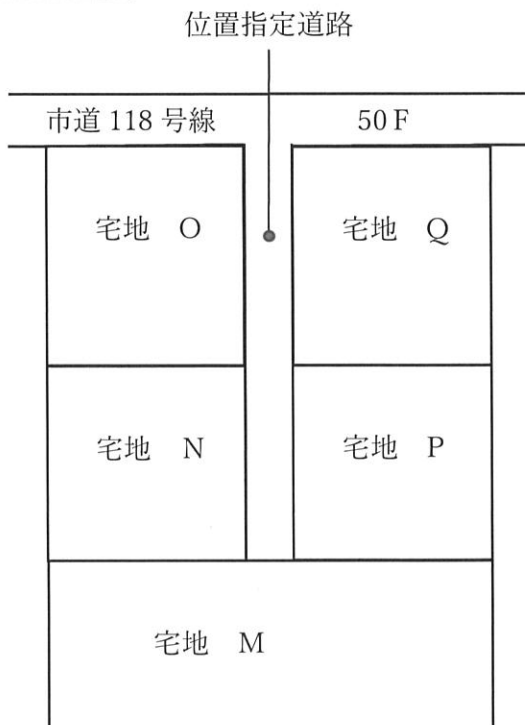
市道 116 号線 = 幅員 4 m 以上  
∴ 宅地 K = 建築可

図 10



市道 201 号線 = 幅員 4 m 未満  
**市道なるも基準法 42 条 1 項 1 号  
非該当道路**  
∴ 土地 L に建築不可

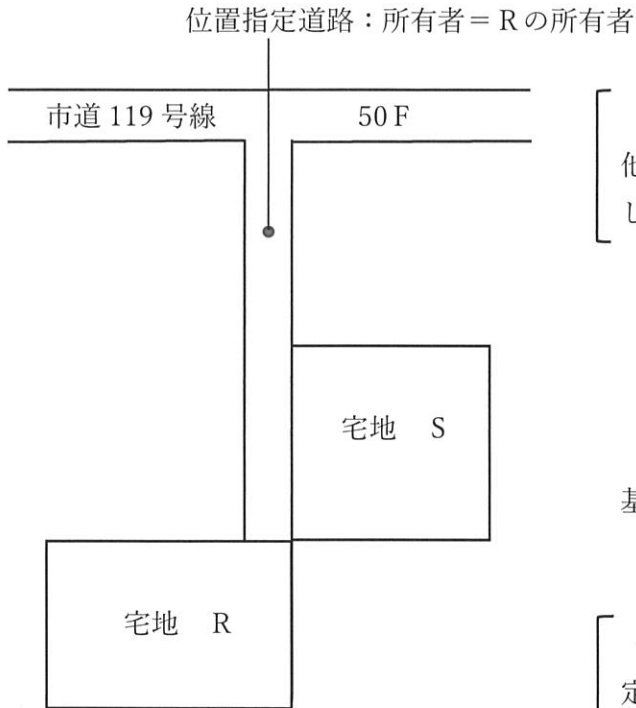
図 11



位置指定道路の所有者  
= 宅地 M の所有者  
N、P の所有者  
= 位置指定道路の使用可  
M による使用制限なし  
∴ M、N、P = 建築可

位置指定道路所有者による使用制限  
によって取扱いに差。  
最高裁判例あり。

図 1 2



R が道路位置指定当時から位置他者による指定道路の使用を制限していた場合。

R ≠ 権利の乱用  
R = 勝訴 S = 敗訴 (最高裁)  
S は接道制限満たさない。  
S にとって当該位置指定道路は基準法 42 条 1 項 5 号非該当。

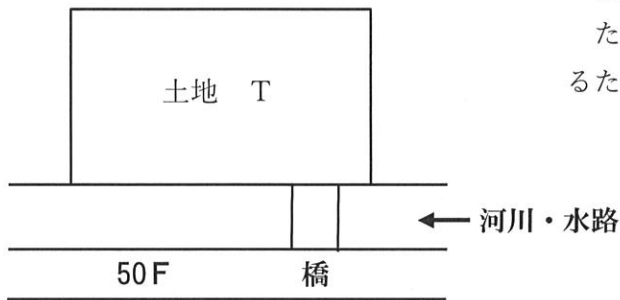
道路位置指定当時は当該位置指定道路の使用制限なし。  
途中から R による使用制限あり。  
入口に車止め。

R = 権利の乱用  
S 勝訴 (最高裁)  
判決以後、当該位置指定道路は基準法 42 条 1 項 5 号該当道路。

④ について

河川や水路がある場合の建築制限：無道路・・・水路と側溝の違い  
 =建築基準法第42条・43条

図13

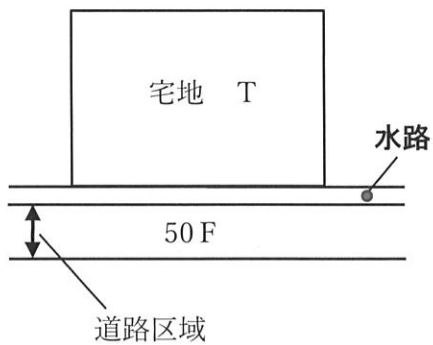


基本的には「図3-2」と同じ。  
 ただし、河川には河川法の適用があるため単純ではない。

一級河川・二級河川

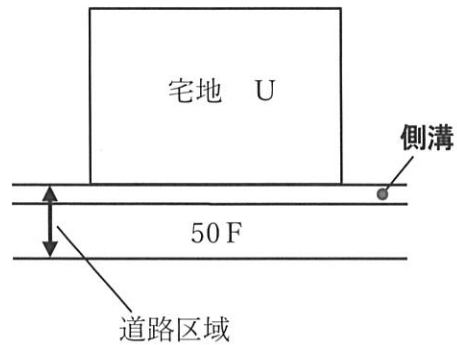
河川法の適用がある「河川」の場合、河川保全区域についての利用制限があるため、橋が架けられない場合がある。

図14



宅地T = 接道義務満たさず

図15



宅地U = 接道義務満たす

- ㊦ 道路区域の中に水路が位置する場合がある。  
 その場合、水路は道路とは別管理になるため、図14のような扱いになる。



⑤ について

敷地と道路に高低差がある場合の建築制限はあるのか  
＝建築基準法第43条  
日本建築行政会議・集団規定

次のような高低差があっても道路に接しているといえるのか。  
接道義務を満たすといえるのか。

図16 断面図

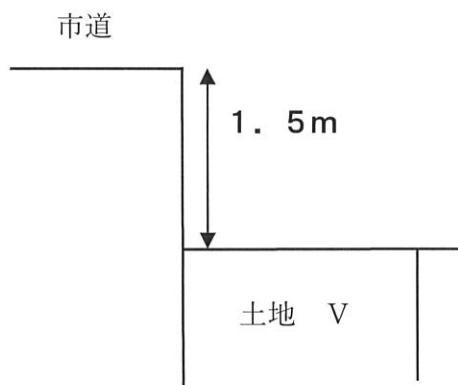
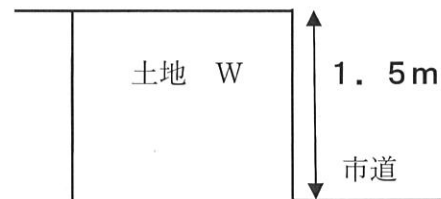


図17 断面図



「図16」「図17」共に接道義務を満たしているとはいえない。  
故に、V、Wには建築不可。

建築基準法に制限規定はないが、都道府縣市町村条例（建築基準法細則等）で制限している場合もあるが、建築主事等で構成する「日本建築行政会議」で定めている。

高さについては各市町村、及び地域ごとに特性があるため、建築主事の属する各都道府県又は市町村で定めている。

建築基準法の本質である「安全性」を考慮した制限である。

災害時に負傷することなく避難ができる安全な高さを限度としている。

実務的に60～100cmが多い。

評価的には、利用価値の著しく低下している宅地の評価で考慮できる範囲を超えている。

**「接道義務を満たさない＝建築不可」なので、10%減では対応できない。**

**他に接道がなければ無道路地となる。**

スロープ（傾斜路）又はコンクリート等の堅固な階段の設置が義務付けられる。

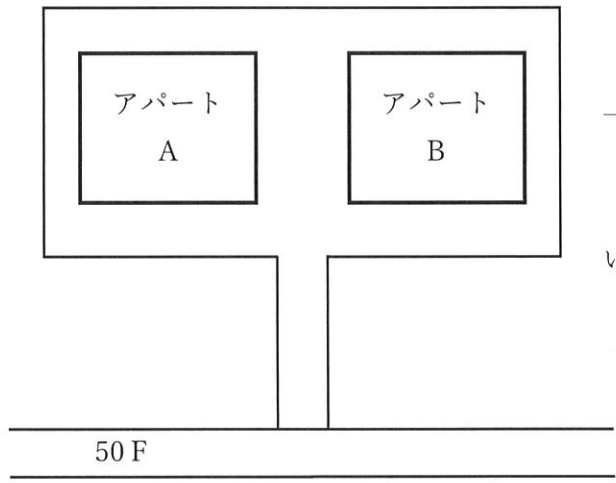
⑥ について

1 宅地に建てられる家屋の数に制限はあるのか・・・敷地ごとの接道義務  
＝建築基準法第 4 3 条

1 宅地 1 建築物の原則

・・・ 1 利用単位をどう捉えるかに影響する＝評価の基本に影響する。

図 1 8

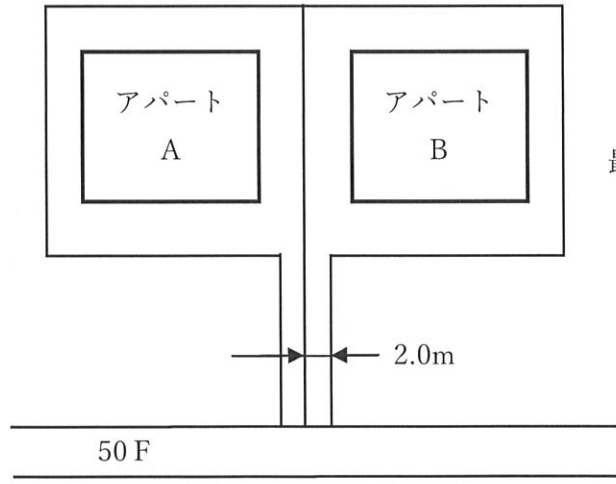


アパート A と B の敷地は全体を一宅地として捉えるのか。  
それとも何らかの区分が必要か。  
それぞれが特定の敷地を持っていないといけないのか。



どのように区分するのか。

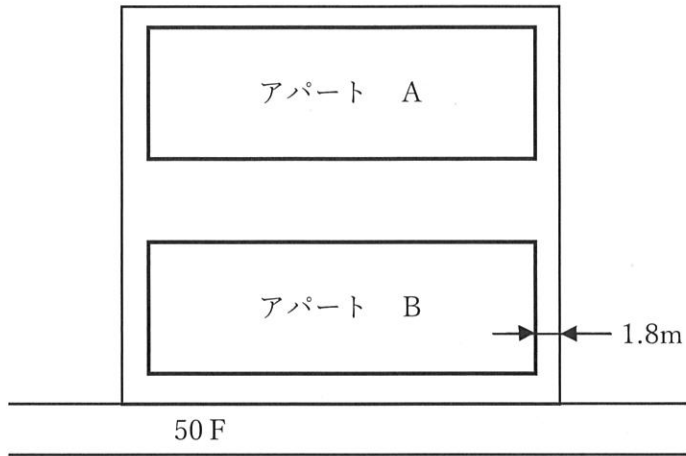
図 1 9



各々が旗状地になる。  
旗竿部分（接道部分）の幅員は最低でも 2.0m なければならない。  
（基準法 4 3 条）

建築計画概要書で確認できる。

図 20



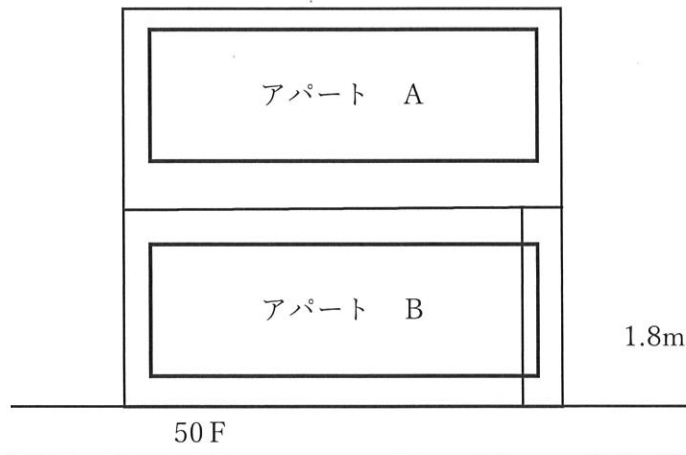
アパート A 建築後にアパート B の建築確認申請をした形跡有り。

アパート B の建築確認申請時にはアパート A の存在を伏せて申請した模様。

アパート A 敷地の接道を取れる空気がない。

A 敷地は現状は無道路地。

図 21



A、B の敷地に区分する。

A 敷地は無道路地。

評価時は接道を設ける。

このままでは増改築不可。

- ⊕ 1 宅地 1 建築物ではあるが、車庫や納屋等の従たる建築物、付属家は 1 宅地内に建築可。

## 土地評価上重要な法令：建築基準法

土地評価は相当な部分を建築基準法に依存しているといっても過言ではない。

地目によっては農地法等の別の法令を意識する必要があるが、圧倒的に建築基準法の存在が大きい。

評価作業に当たっては常に建築基準法を意識する必要がある。

現地調査においても意識する必要がある。

### 建築基準法第42条（道路の定義）前文：道路幅員

「道路」とは幅員4メートル以上のものをいう。

特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体の長：都道府県知事、市町村長）が、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により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6メートル

### 建築基準法第42条（道路の定義）

項	号	道路名・通称	内 容
1	1	1号道路	道路法による道路（道路法で認定された道路） ただし、幅員4m（6m）以上のものに限る。（前文参照）
1	2	2号道路 開発道路	都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による道路 （開発許可などにより築造された道路）
1	3	3号道路 既存道路	建築基準法施行時に現存する幅員4m（6m）以上の道路
1	4	4号道路 計画道路	2年以内に事業執行が予定されている都市計画道路で特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体の長：都道府県知事、市町村長）が指定したもの
1	5	5号道路 位置指定道路	特定行政庁が利害関係人の申請に基づき位置を指定した幅員4m（6m）以上の道路（私道）
2		2項道路	・現に建物が立ち並んでいる4m（6m）未満の道路で、将来4m（6m）幅の拡幅が可能として特定行政庁が指定した道路

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・その中心から（現道の中心から）2 m（3 m・ただし避難、安全上支障がない場合は2 m）の線を道路の境界線とみなす。（セットバック）</li> <li>片側が崖地など（崖、河川、水路等）の場合は、崖側から4 m（6 m）の線を境界線とみなす。（片側セットバック）</li> </ul>
3		3項道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2項道路を指定するに当たり、将来に渡り拡幅困難で、どうしても4 m（6 m）幅員が取れないため、特定行政庁が幅員の緩和指定をした道路</li> <li>・中心から1. 35 m以上2 m（3 m）未満に緩和</li> <li>片側セットバックの場合は2. 7 m以上4 m（6 m）未満</li> </ul>
4	1 2 3	4項道路	<p>6 m指定区域内にある次の道で特定行政庁が認めたもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難・通行の安全上支障がない幅員4 m以上6 m未満の道</li> <li>・地区計画等に適合した幅員4 m以上6 m未満の道</li> <li>・6 m区域指定時に既に存する幅員6 m未満の建築基準法第42条適用の道</li> </ul>
5		5項道路	6 m区域指定時に既に存していた道路で幅員4 m未満の道路
6		6項道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い城下町などの民家が両側に建て込んだようなところで、幅員が1. 8 m未満の2項道路</li> <li>・境界線の水平距離を指定する場合は、あらかじめ建築審査会の同意を必要とする。</li> </ul>

### 建築基準法第43条（敷地等と道路との関係）：接道制限

- 1 建物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。・・・）に二メートル以上接しなければならない。**ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではない。
- 一 自動車のみ交通の用に供する道路
- 二 高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造のものとして・・・（・・・「特定高架道路等」という。）で、地区計画区域内のもの
- 2 地方公共団体は、特殊建造物、階数が三以上である建築物、・・・延べ床面積が千平方メートルを超える建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、・・・道路との関係について・・・条例で、必要な制限を付加することができる。**

## 《 道路を調べるところ（担当課） 》

- ① 市町村の道路課  
↓
- ② 道路管理者が市町村以外の場合  
県の場合：県土木事務所  
国の場合：国道工事事務所
  
- ③ 市町村の建築指導課（県土木事務所・建築指導課）  
建築基準法のどの道路になるのかを調べる。

土地評価において、建築基準法で重要なのは道路だけではない。  
建物の建築に際しては多くの制限がある。

建ぺい率	} 建築基準法に定める数値であるが、土地評価において、 旧広大地評価をする際に重要になってくる。 中高層集合住宅の建築が可能かどうかを判断する際に チェックが必要な項目である。
容積率	
高さ制限	
斜線制限	
・ ・	

都市計画法と建築基準法が絡んだものもある。

- ※ 建築基準法だけではなく、条例で各市町村あるいは県が「準則」を定め、  
更なる条件の付加や緩和措置を講じている。  
都市計画法も同様で、条例によって制限が異なっている。

### 評価に直接影響のある建築基準法

- ① 地積規模の大きな宅地の評価における容積率による適用除外
- ② 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価
- ③ 容積率の移転がある場合の宅地の評価

## 2. 事例研修

事例研修は、大きく二つの項目について取り上げる。

①街地農地等の評価の落とし穴と対応、②道路と評価土地の関係の二つ。

### (1)市街地農地等の評価の落とし穴と対応

評価土地は、一見すると平面的に（平均的に）道路より 30 cm程度低いのかなと思ってしまいがちな事例を紹介する。

もし、一か所だけ測定したのではそうってしまうかもしれない。

先入観で現地を見るとハマってしまう落とし穴である。

「複数個所を測ることによって見えてくる実態」ということか。

ここまでやるのか、といった疑問もあろうが、どう捉えるかは考え次第である。

ただ一つ言えることは、税務署の税理士に対する見方、評価に対する信頼度に違いが出てくることは確かである。

#### ポイント

1. 道路は平らではないと思うべし。  
必ず傾斜が付いている。（道路設計上の基準がある。）
2. 道路との接続点で、一番標高の高いところを探す。  
そこを基準にして土止めや盛土を考える。
3. 評価方法を頭で描きながら測定する。  
そうすることによって、必要な測定部分が浮かんでくる。

2事例を取り上げたが、いずれも基本的な市街地農地である。

測定値だけの説明よりも図面を利用して写真を張り付けたり、造成費説明図と称して土止めの展開図や断面図を描くのも説得力がある。

「きちんと現地調査を実施しましたよ。」とアピールすることが必要だろう。