

## 建築が困難な土地の評価

一般財団法人 日本不動産研究所  
近畿支社主任専門役 内田 郁朗  
本社公共部参事 大竹 良和

### I. 発表対象とする「建築が困難な土地」とは 「建築基準法外道沿いの土地」を対象とする。

### II. 建築基準法外道とは

#### 1. 建築基準法外道

建築基準法外道とは、建築基準法第42条に規定する道路（建築基準法上の道路）以外のものをいう。より具体的には、特定行政庁の指定に係る建築基準法第42条第2項道路判定（指定道路図整備）で、「2項道路ではないと判定された道」が中心となる。

#### 2. 建築基準法第43条第1項ただし書

都市計画区域内及び準都市計画区域内においては、建築物の敷地は、原則として、建築基準法第42条各項に定める「道路」に2メートル以上接していなければならない。ただし、例外的に、建築基準法外道に接面する画地についても、建築基準法第43条第1項ただし書により、敷地の周囲に広い空地がある等一定の場合には、建築物の建築が認められる場合がある。

この特例適用については、現在、許可制が行われており、旧建設省の通達に基づく各自治体の許可基準が作成され、手続きの簡素化を図るため包括同意基準が併せて運用されている場合が多い。

### III 建築基準法外道沿いの土地評価

#### 1. 建築基準法外道沿いの土地の要因考慮方法 a. 標準宅地評価（状況類似地域）、b. 路線評価、c. 画地評価の固定資産評価の3段階のうち、建築基準法外道沿いの土地については、主にb. 路線評価、c. 画地評価での検討となる。

具体的な補正方法としては、

◆ 路線評価で減価を考慮する。(①路線価比準表に要因採用、②路線価の補正)

◆ 画地評価で減価を考慮する。(③所要の補正の設定、④画地評価の補正、⑤無道路地評価)

#### 2. 建築基準法外道への路線付設

##### (1) 固定資産評価基準解説の記載

「市街地宅地評価法は、本来街路に沿接する宅地の評価を予定するものであるから路線価は公道のみならず私道にも付設することが適当である。また、街路以外の通路、路地、水路、広場等についても評価の均衡上必要がある場合には付設して差し支えない。」と規定している。

##### (2) 建築可能性と路線付設

① 包括的に許可がなされるものとして示されている通路

⇒ 建築可能性がほぼ100%であり、価値は位置指定道路と同等である。

② 平成11年5月以降の個別許可実績を有する通路

⇒ 建築可能な確度が高い。

③ 平成11年5月以前の個別許可実績を有する通路

⇒ 建築可能な確度がやや低い。

④ 許可の実績が無い通路

⇒ 建築可・不可を判断できない。

※無道路地評価との関係では、建築可能性に応じて路線付設を検討することが考えられる。

### IV 固定資産評価での建築可能性の扱い方

#### 1. 建築可能性考慮の考え方

建築可能性の問題を評価に反映することについては、実務上考え方が分かれる。1つは、あくまで確定した事実により評価すべきという考え方であり、もう1つは、可能性としての減価を考慮する考え方である。この点、固定資産評価では、固定資産評価基準全般の基本となる現況主義のスタンスからは前者の考え方が導かれるが、可能性について考慮する後者の考え方が明示的に否定されているわけではない。

#### 2. 検討例（あくまで確定した事実により評価すべきという立場の場合）

(1) 2項道路判定（指定道路図整備）が未了の場合

当面の路線価は建築可能な水準で付設して、建築不可であることが確定的に判明した場合には、個別的に、上記Ⅲ1.のうち、②路線価の補正、④画地評価の補正、⑤無道路地評価のいずれかの適用が考えられる。

(2) 2項道路判定（指定道路図整備）が当該市町村全域で終了している場合

固定資産評価の原則通り、上記Ⅲ1.のうち、①路線価比準表に要因採用、③所要の補正の設定、⑤無道路地評価のいずれかの適用が考えられる。

### V 直近の最高裁判所判例からみた価格形成要因の考慮のあり方

「全国一律の統一的な評価基準に従って公平な評価を受ける利益は、適正な時価との多寡の問題とは別にそれ自体が地方税法上保護されるべきものといえることができる。賦課期日における登録価格が評価基準によって決定される価格を上回る場合には、同期日における当該土地の客観的交換価値としての適正な時価を上回るか否かにかかわらず、その登録価格の決定は違法となるものといえるべき。」（最高裁平成24年（行ヒ）第79号平成25年7月18日）

つまり、当該評価地にとって重要な価格形成要因については、評価基準準拠の内容として評価基準上のいずれかの段階での要因考慮の必要性が認められる。

各評価庁では、このような判例趣旨も踏まえ、納税者に対して十分な説明が行えるよう評価手順全体の整理をしておく必要がある。