

---

## 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 氏  
本社公共部 参事 大竹 良和 氏



テーマ：「建築が困難な土地の評価」

## I. 本発表でとりあげる「建築が困難な土地」

「建築が困難な土地」には、物理的・法的な各種規制によって様々な態様が存在している。そのような状況の中で、本発表では、全国的に申出等が多く、その取り扱いが難しい『建築基準法外道沿いの土地』をとりあげたい。

なお、土地は、一般に建築物を建築する等、有効利用することによりその価値が最大限に発揮されるものであるが、都市計画区域内及び準都市計画区域内においては、建築基準法第43条第1項によると、原則として、「建築基準法上の道路」に2m以上接面していなければ建築物の建築が認められない。

すなわち、その土地が「建築基準法上の道路」に接面しているか否かは建築物の建築の可否を大きく左右し、その結果、土地の価格水準に大きな影響を及ぼすものである。

### <建築基準法第43条第1項>

建築物の敷地は、**道路**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の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、防火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、この限りでない。

## II. 建築基準法外道とは

### 1. 建築基準法上の道路

建築基準法第 42 条の道路についてまとめると下表のとおりである。

条文	通称	幅員	内容
1項1号	1号道路 認定道路	4m以上	道路法による道路 ⇒一般国道・都道府県道・市町村道
1項2号	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 ⇒都市計画事業・土地区画整理事業等により築造されたもの
1項3号	既存道路		建築基準法の施行時(S25. 11. 23)、または、都市計画区域指定時に既に存在した道路
1項4号	予定道路 計画道路		道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による事業計画のある道路で、2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
1項5号	位置指定道路		道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等によらない道路で、特定行政庁から位置の指定をうけたもの、政令で定める基準がある
2項	2項道路 みなし道路	4m未満	建築基準法の施行時(S25. 11. 23)、または、都市計画区域指定時に既に建築物が建ち並んでいた幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの（その中心線から2mの線を道路境界線とみなす。ただし、片側が崖地などの場合は崖地などから4mの線）

※3項以下は省略

### 2. 2項道路判定（指定道路図整備）

#### (1) 個別指定と包括指定

2項道路の指定は、道路位置の指定の場合とは異なり、関係者の申請に基づくものではなく、特定行政庁によって一方的に指定されるもので、下記の2とおりの指定方式が見られる。多いのは、両方式の併用であり、2項道路の判定を終えている道路部分のみ個別指定とし、それ以外は包括指定とする方法である。

##### ① 個別指定

個別的、具体的に指定する方式。担当部署窓口備え付けの図面で閲覧に供している場合が多い。

##### ② 包括指定

告示により基準時において要件を充たしていた道を包括して指定する方式。個別の土地について、はたして基準時に要件を充たしていたか（すなわち、指定があったといえるか）が問題となる場合が多い。

また、特に問題となることが多いのは「既に建築物が建ち並んでいた」の解釈であり、考え方は以下のとおりである。

- ・ 建築基準法第42条第2項が接道に関する救済規定である趣旨から、判定対象道に接するすべての建物敷地が他の建築基準法第42条道路により接道義務を充たしている場合は、当該判定対象道は2項道路とならない。
- ・ 判定対象道にのみ接する **2戸以上**の建物敷地が基準時に存在すれば要件充足（東京地裁 S58. 8. 25）との見解に沿って、実務上は運用されている。

## （2）指定道路図及び調書の整備

2項道路及び位置指定道路等、特定行政庁の指定をもって初めて建築基準法上の道路扱いとなる道路について、以下の経緯があった。

### ① H19. 6. 19 公布の国土交通省令（66号）

指定道路図・調書の整備を義務付けた。

（整備期限は法施行日たる H22. 4. 1）

### ② 特定行政庁から反対意見多数

### ③ H20. 2. 29～H20. 3. 29 パブリックコメント実施

### ④ H20. 5. 27 公布（同日施行）の国土交通省令（36号）

#### ①の省令を改正

指定道路図・調書の整備義務を撤回し、これらの作成・保存方法のみを規定した。

以上のとおり、国土交通省の政策が転換したが、一部の特定行政庁では既に予算化のうえ委託が実施されており、行政庁によって対応が分かれる状況となっている。

→ このような状況のもと、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通路」が建築基準法外道となる。

### 3. 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書

＜建築基準法第 43 条第 1 項＞

建築物の敷地は、道路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の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、防火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、この限りでない。

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 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。

法文上の「国土交通省令で定める基準」については、「建築基準法施行規則第10条の2」に規定されている。

<建築基準法施行規則 第10条の2>

法第43条第1項ただし書の国土交通省令で定める基準は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。

1. その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。
2. その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4m以上のものに限る。）に2m以上接すること。
3. その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達成するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。

従来、接道義務の特例適用については、建築確認の際に建築主事によって判断されていたが、平成11年5月の法改正時に許可制に変更となった。また、この時（旧）建設省より、建築基準法第43条第1項ただし書き許可の運用指針について通達が出され、各自治体の許可基準（※1）が作成されている。多くの自治体では、手続きの簡素化を図るために、包括同意基準（※2）を運用している場合が多い。

（※1）許可の基本要件例

①	ただし書き許可基準適用時の建築物の建ち並び
②	通路幅員・連続性等
③	通路の中心線からの敷地後退
④	通路に敷地が間口2m以上接すること
⑤	建築条件（規模・用途等の制限）
⑥	通路所有者の同意

（※2）包括同意基準

許可には、建築審査会の同意が必要であるが、一定の要件を備える場合には、包括同意としてあらかじめ建築審査会の同意を得ているとみなす基準である。ただし、上記包括同意基準に適合しない場合には、原則通り、個別同意として個別に建築審査会に諮り、同意を得たうえで許可を行うことになる。

### Ⅲ. 建築基準法外道沿いの土地の価格形成要因の整理と路線付設

#### 1. 建築基準法外道沿いの土地の価格形成要因の整理


①	通路の中心線からの敷地後退に係る要因
②	通路所有者の同意や建築条件（規模・用途等の制限）に係る要因
③	再建築困難に係る要因（ただし書き許可が得られない場合）

#### 2. 建築基準法外道への路線付設

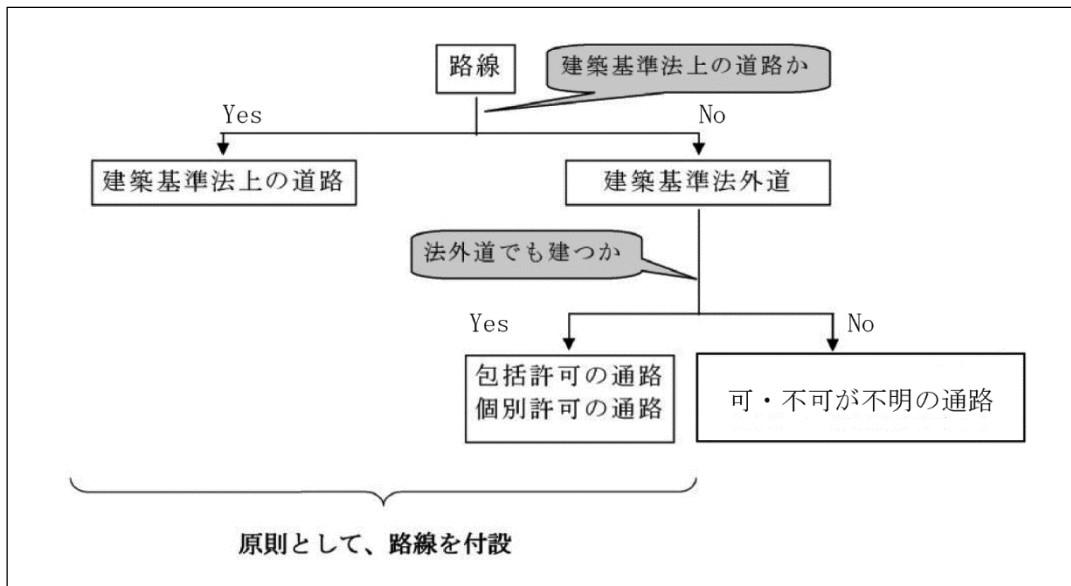
##### (1) 固定資産評価基準解説の記載

「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。」

##### (2) 建築可能性と路線付設

ただし書き許可との関連での建築基準法外道の分類		建築可能性	
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。	建築可能性 高い  建築可能性 低い
②	平成11年5月以降の個別許可実績を有する通路	接道義務の救済規定適用が、従来は建築確認の際に建築主事によって判断されていた（実態として、主事による判断の差異が存在した。）が、平成11年5月の法改正時に許可制に変更となり、また、この時（旧）建設省より、許可の運用指針に係る通達が示され許可基準が明確化した経緯がある。したがって、②なら建築可能な確度が高く、③はやや確度が低くなる。	
③	平成11年5月以前の個別許可実績を有する通路		
④	許可の実績が無い通路	建築可・不可を判断できない。	





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。

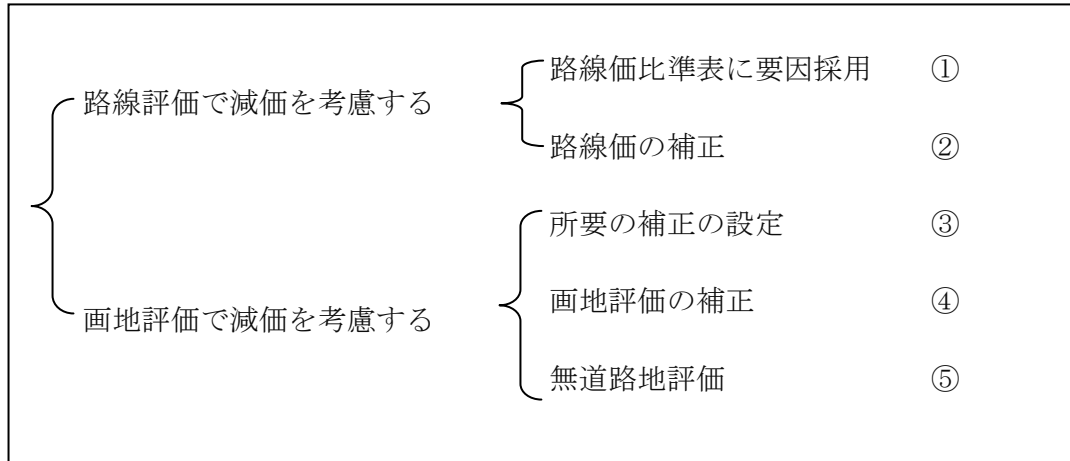
この点、固定資産評価では、固定資産評価基準全般の基本となる現況主義のスタンスからは前者の考え方が導かれるが、可能性について考慮する後者のスタンスが明示的に否定されているわけではない。

#### IV. 固定資産評価での建築可能性の扱い方

##### 1. 補正方法の検討

可能性としての減価を考慮する立場の場合か、あるいは、建築不可であることが確定的に判明している場合について、減価補正を検討すると下記のとおりとなる。

なお、建築不可の土地を標準宅地選定することは一般的ではないので、路線評価段階か、画地評価段階での考慮を検討することになる。



一方で、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には、

(1) 2項道路判定（指定道路図整備）の動向を把握しつつ、

(2) これまでの路線の付設状況も踏まえて、

検討することが必要である。

##### 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

市町村域全ての道路を網羅して2項道路の個別指定がなされていれば、悉皆的な要因採用の可能性はあるが、実際には、包括指定で全域を網羅しつつ、個別には過去の指定実績が残っているのみであり、未申請の道路については実際に申請がなされるまでは建築行政上の取り扱いが確定しないため、悉皆的な要因採用は困難であることが多い。

したがって、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1. 表の選択肢のうち、

- ◆ 「②路線価の補正」
- ◆ 「④個別的な所要の補正」
- ◆ 「⑤無道路地評価」

のいずれかの適用を行う対応が考えられる。

(2) 2項道路判定（指定道路図整備）が市町村全域で終了している場合

まだ建築基準法第43条第1項ただし書きの適用は不明確であるものの、補正対象をある程度把握可能な状況であるので、固定資産評価の原則通り、悉皆的な補正の検討を行いたい。

したがって、上記1. 表の選択肢のうち、

- ◆「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」

のいずれかの採用が考えられる。

ただし、「⑤無道路地評価」の対応は、市町村内全域での路線廃止が前提となるが、実際上路線廃止は路線本数が多い場合には納税者説明の観点からも困難であろう。

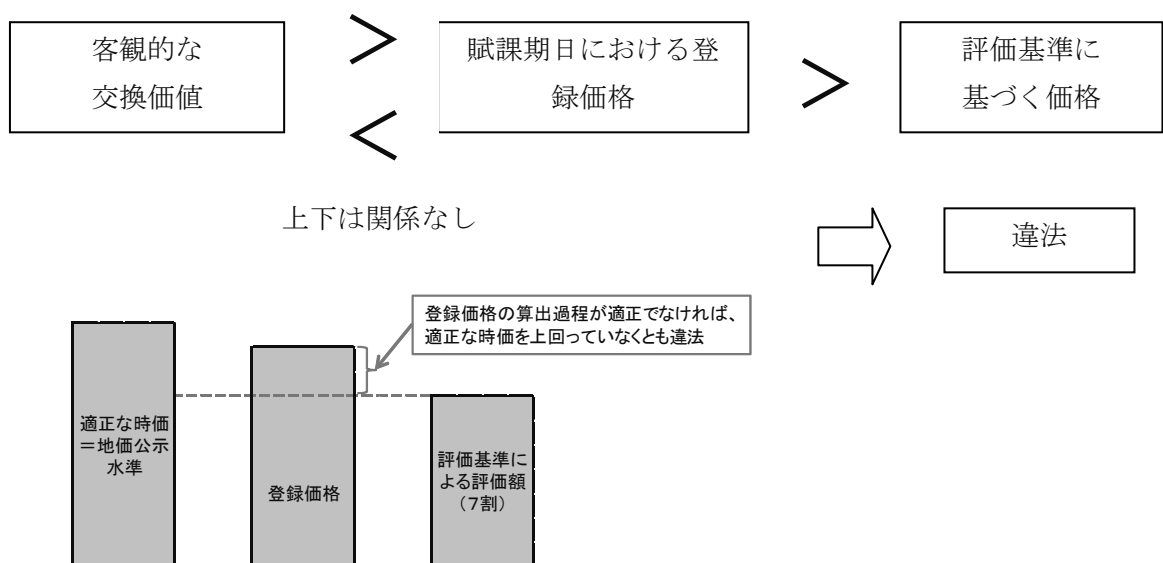
## V. 直近の最高裁判所判例からみた価格形成要因の考慮のあり方

1. 直近の最高裁判所では、基準年度に係る賦課期日における登録価格の決定が違法となる場合について、過去の最高裁判所判例の引用等により、下記のように判示している。

(1) 賦課期日における登録価格が同期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、その登録価格の決定は違法となる。（最高裁平成10年(行ヒ)第41号 平成15年6月26日）

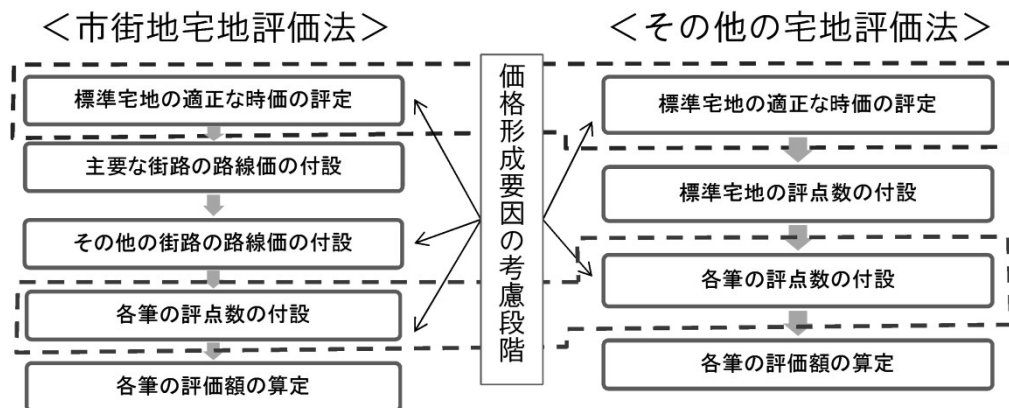
(2) 評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものではない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。（最高裁平成11年(行ヒ)第182号 平成15年7月18日）

(3) 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うことができる。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な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うべき。（最高裁平成24年(行ヒ)第79号 平成25年7月12日）



## 2. 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

直近の最高裁判所では、さらに、上記1.(3)を受けて評価基準準拠の内容として、「(建ぺい率及び容積率の制限に係る) 評価基準における考慮の要否やあり方を含む」とし、価格形成要因の評価基準上のいずれかの段階での要因考慮の必要性が判示された。



特に所要の補正については、各評価庁では、上記判例趣旨をふまえ、「宅地の状況に応じ、必要があるときは」という評価基準記載のとおり、各所要の補正の必要性の説明を十分に行える必要がある。

今回の発表テーマである「建築が困難な土地」の減価要因は基本的には重大性がある、建築不可が確定的ならば補正適用の必要性が高いものである。

しかし一方で、2項道路判定や建築基準法第43条第1項ただし書き許可のように、建築可能となるか否かは建築課での判断が介在するため、その判断が行われるまでは不確定なものであり、本発表のように可能性に係る要因の考え方によってその対応が分かれるものである。

したがって、各評価庁においては、これらを総合的に考慮のうえ検討しておく必要があり、また、現行評価を肯定する場合にも、上記判例趣旨から、これを十分説明できるような準備を行っておくことが望ましいものである。

以上

