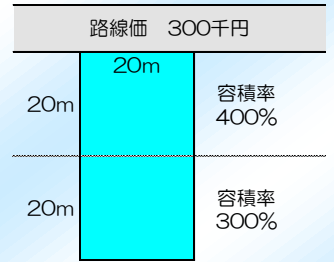


財産評価 ～土地⑪～

今回も土地の評価ですが、一つの土地で容積率が異なるケースとセットバックを要する土地を見ていきましょう。

(12) 複数の容積率にまたがる土地（高度商業地区にあるものとして）

【図 25】は、道路から 20m までが容積率 400%、その奥 20m は容積率 300% 地域となっています。路線価は 300 千円ですが、この路線価は道路に面したエリア、すなわち 400% の容積率を基準に付されています。そうすると、300% の利用しかできない部分も路線価 300 千円を基に計算してしまうことになります。このように、一つの宅地に容積率の異なるエリアが混在する場合には下記のような調整が必要となります。



【図25】

ちなみに容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合をいいます。例えば容積率 400% なら、最高で敷地面積の 4 倍の延べ床面積を持つ建物が建てられます。容積率が大きければ大きいほど、その土地の高度利用を図れるということですね。

① $300\text{千円} \times 1.0 \text{ (奥行)} \times 800\text{m}^2 \text{ (全体の地積)} = 240,000\text{千円}$

② $① - ① \times \left(1 - \frac{400\text{m}^2 \times 400\% + 400\text{m}^2 \times 300\%}{800\text{m}^2 \times 400\%} \right) \times 0.8 = 216,000\text{千円}$

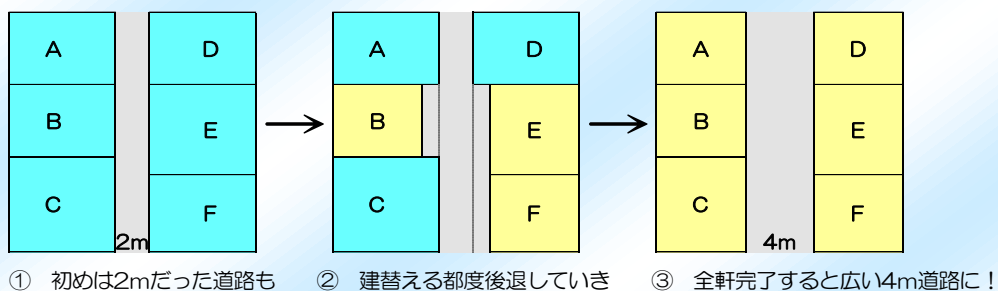
下線部が、減額調整の計算です。その土地の平均容積率は、その土地全てが路線価に面している部分の容積率だとした場合に対してどの程度影響があるのかを計算しています。
 $\times 0.8$ は、容積率が価格に及ぼす影響度を表していますが、この係数は地区ごとに定められており、高度商業地区と繁華街地区では $\times 0.8$ 、普通商業・併用住宅地区では $\times 0.5$ 、普通住宅地区では $\times 0.1$ となっています。

平面で評価する土地に立体の要素を加えて評価するイメージです。昔やった『2%の食塩水 100g と 5%の食塩水 200g を混ぜると何%の食塩水ができるでしょうか?』みたいなものでしょうか。

(13) セットバックを要する土地

昔ながらの家が建ち並ぶ地域では、目の前の道路の幅が 2m ということもあります。このような場所に住んでいる人は、市区町村から『次に建替えるときは、〇センチ後退してもらいますよ』とされています。後退した部分は新たに道路（ほとんどのケースが幅 4m の道路）の一部になりますが、これをセットバックといいます。道路になる部分は市区町村がお金を出して買い取ってくれるわけではなく、無償で拋出しなければなりません。

かなり気の長い話ですが、こうして建替える都度道路を拡張し、市区町村では数十年という期間をかけて住みやすい街並みを作っているのです。また、4m に満たない道路は建築基準法 42 条 2 項に規定されているので、『2 項道路』と呼ばれることもあります。目の前の道路が 2 項道路に該当するかどうかは、市区町村で調べることができます。なお、評価する上では、評価対象地のうち将来このセットバックにより拋出することになる面積を計算し、その部分については更地評価額の 30% で評価します。



カツオ『食塩水の答えは・・・簡単だね。→ → →』

