土地家屋調査士が明かす 土地活用の秘策

〈第3回〉土地の値段は道路が決める？

TUK会幹事
和田清人氏

＜プロフィール＞
昭和41年1月26日大阪市生まれ。昭和63年近畿大学理工学部卒業後、制御機器メーカー勤務を経て、平成14年和田清人測量登記事務所を開設。大阪土地家屋調査士会の理事を務める傍ら、相続専門FP として、遺産分割や相続税対策も行うアドバイスのう。

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わたります。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

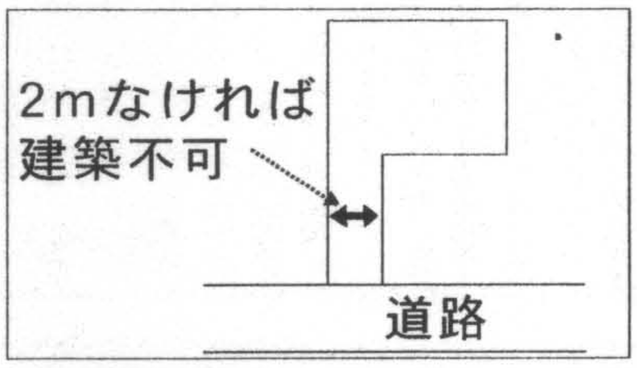
土地の有効活用において、最も気をつけなければいけないのは建築基準法です。中でも、特に土地の価格に影響を与えるのは、その第43条と第42条です。

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ができません。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）。



通路幅2メートルは確保すべき

よく見かける右図のような土地（関西では、「旗竿地」といいます）であれば、間口が2mあるのかないのかが、ないのであれば、「43条ただし書き許可」が得られるのかどうかが、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。①資材置き場②家庭菜園③駐車場（小型車専用）④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、

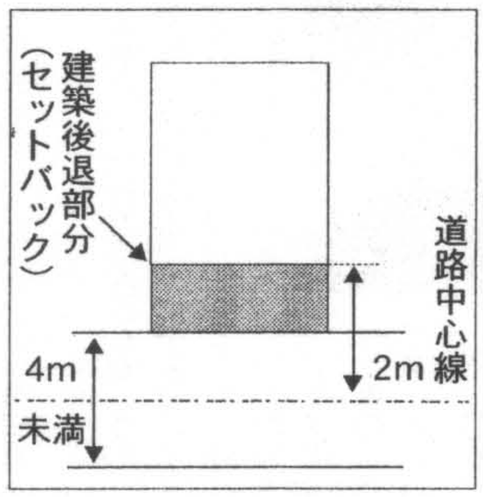
> 建築基準法第42条：道路とは、（中略）幅員4m以上のものをいう。

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未満の道路は、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よ、ということです。

そこで、建物を建てるときには、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「初めからなかった土地」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．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われたため、その通路幅（間口）が1間（1・81m）しか確保できていないケースが結構見受けられます。

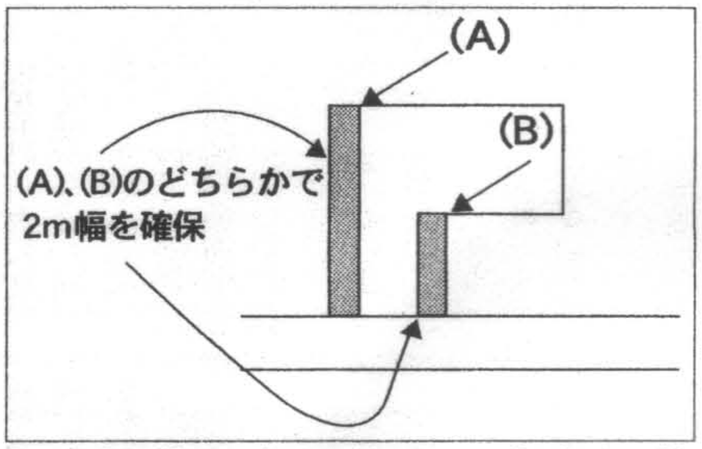
この状態で相続が発生した時に、お隣と境界で争うようなことになってしまうと、物納や売却ができなくなってしまう恐れがあります。

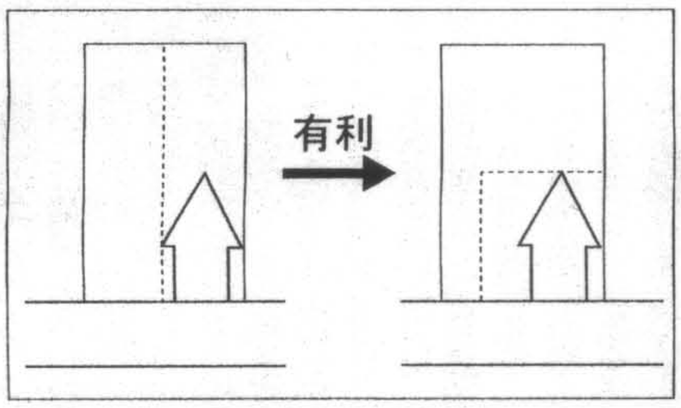
この場合、お隣から間口20cm分を譲ってもらってでも、通路幅2mを確保すべきでしょう。

通路幅が2mあるかないかがきわどい場合には、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。

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（9／19発刊分、弊会第2回目記事をご参照ください）。

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。





また、4m未満の道路に面している土地を所有している場合には、機会があれば、市区町村役場の建築指導課で道路の取り扱いを確認してみてはいかがでしょうか。

セットバックや私道など、相続税の減額要素を発見できるかもしれませんね。

編集協力・TUK会

TUK会は、土地の有効活用や相続問題についての悩みを解消するための良きアドバイザーとして、積極的に活動する土地家屋調査士の集まりです。土地資産所有者である皆様の立場にたって、皆様に心から喜んでいただくためのご提案ができるよう、土地資産の有効活用に関する研究会を毎月開催し、自己研鑽に努めています。土地のことなら、TUK会会員にお気軽にご相談ください。