

日本土地家屋調査士連合会主催『狭あい道路解消シンポジウム』(2024.10.17)

狭あい道路と宅地の評価



明海大学不動産学部教授(不動産鑑定士)

山本卓

アウトライン

I. 2項道路とは

II. 調査の進め方

III. 狭あい道路に接面する宅地の評価

※本報告における「宅地の評価」とは、不動産鑑定評価に準拠した評価である。

建築基準法上の道路

建物を建てるには、建築基準法上の道路に2 m以上接することが必要である。
(建築基準法第43条第1項)

建築基準法上の道路

法第42条第1項

次の各号のいずれかに該当する幅員4m以上のもの

第1号

道路法による道路(国道・県道・市町村道)

第2号

都市計画法(開発許可を受けて築造したもの等)や土地区画整理法等による道路

第3号

基準時以前から現に存在する道路

第4号

道路法や都市計画法等による事業計画のある道路で、特定行政庁が指定した道路

第5号

新たに築造する道で、特定行政庁から位置の指定を受けた道路("位置指定道路")

法第42条第2項

基準時に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定した道路

出典：奈良県ウェブサイト <https://www.pref.nara.jp/57817.htm>

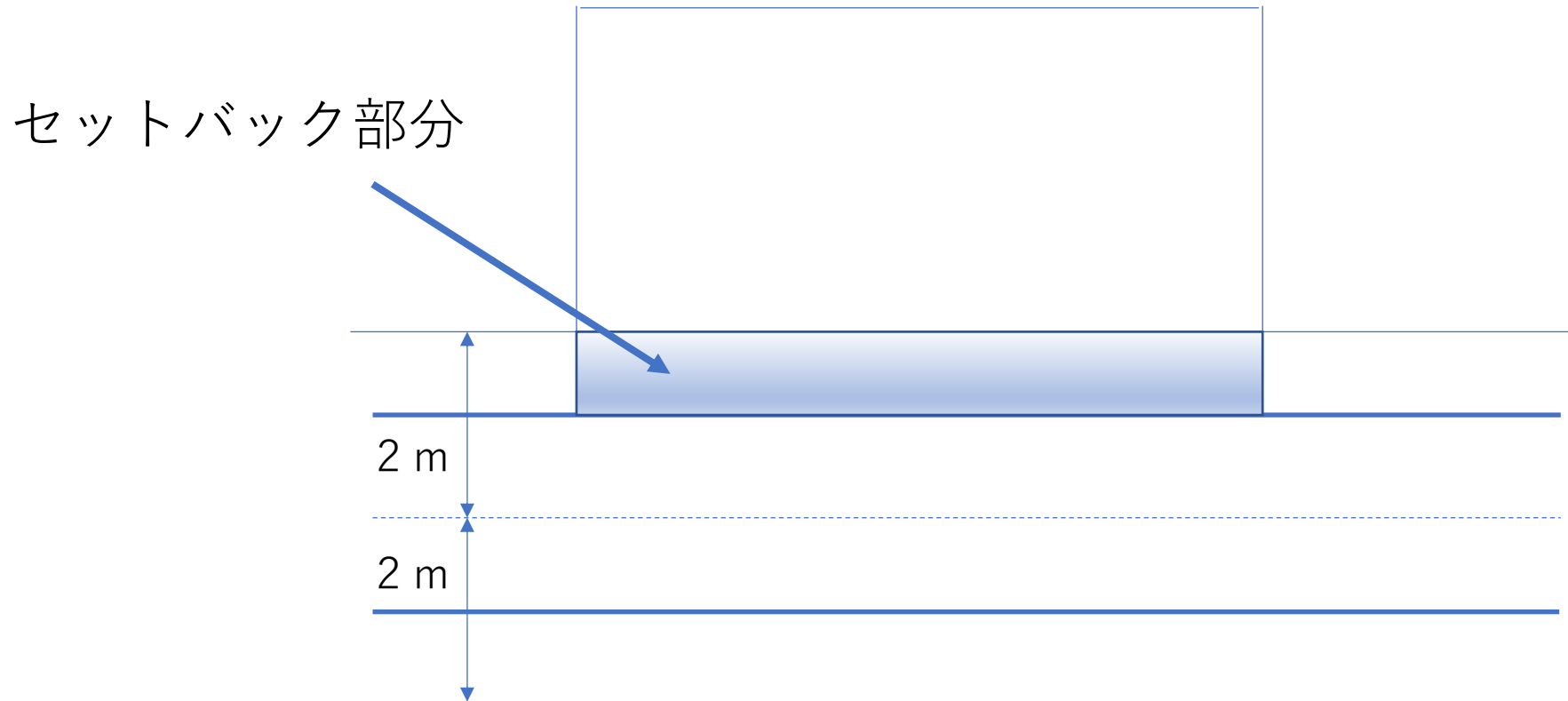
2 項道路とは

「基準時（建築基準法が施行された昭和25年11月23日と当該市町村が都市計画区域に指定された時点とのいずれか遅い時点）」に存在する幅員4 m未満の道で、既に建築物が建ち並んでおり、その他特定行政庁が定める基準を満たすものである。

この道路に面している敷地は、基準時の道の中心線から水平距離2 mの線を道路の境界線とみなす。中心線から水平距離2 m未満にがけや河川等が存在する場合は、これらの境界から水平距離4 mの線を道路の境界線とみなす。

2項道路とセットバック

図のように、道路中心線から2mの範囲の部分を通称「セットバック」部分といい、建物の建て替えにおいては、後退させる必要が生じる。



2項道路のセットバック

道路中心線

※セットバックした部分には、原則として門、塀等を築造することは不可である。なお、具体的利用制限の内容は管轄する市町村の条例等に規定されている場合がある。

調査の基本的進め方

Step1

法務局調査



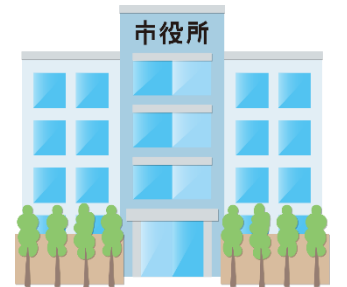
- ・ 物件確定情報(所在・地番、地積、地目)
- ・ 図面情報(公図、地積測量図)



Step3

役所調査

- ・ 都市計画関係(都市計画課)
- ・ 道路関係(道路課、建築指導課)
- ・ 固定資産税(資産税課)
- ・ 下水道(下水道課)
- ・ その他



Step2

現地調査

- ・ 間口、奥行等の確認
- ・ 接面道路の幅員等の確認

現地調査のポイントー道路幅員ー

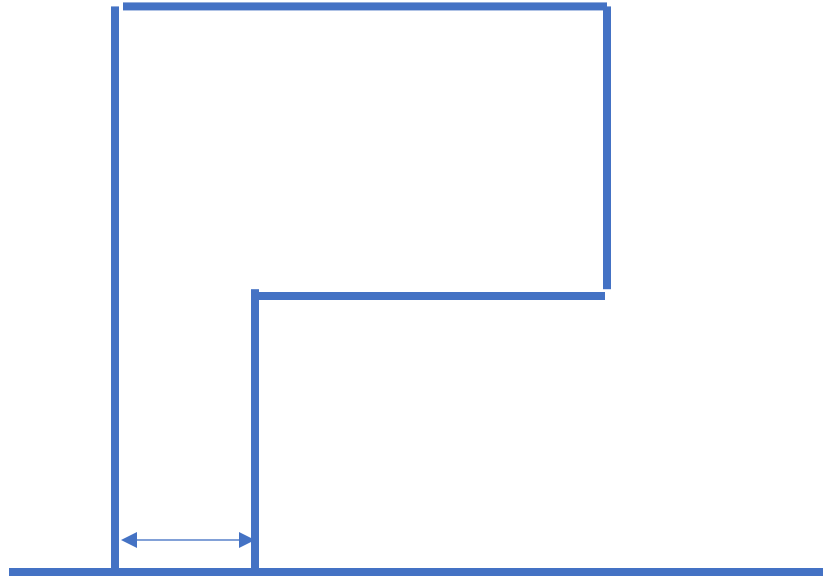


幅員2.7m



幅員4m

現地調査のポイントー道路接面間口ー



間口 2 m以上かどうかを確認



現地調査のポイントー道路高低差ー



道路に 1 m 程度高く 接面



道路に 2 m 強高く 接面

役所調査 -都市計画法関係-

都市計画区域

- 市街化区域 — 複数の用途地域に区分され、用途制限等が行われている。
- 市街化調整区域 — 市街化を抑制する区域



出典：千葉市ウェブサイト
<https://www.city.chiba.jp/toshi/toshi/keikaku/gaiyou/toshi-kuiki.html>

役所調査

- 都市計画法関係 -

用途地域による市街地のイメージ

 <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。</p>	 <p>第二種低層住居専用地域</p> <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	 <p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。</p>
 <p>第一種住居地域</p> <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	 <p>第二種住居地域</p> <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	 <p>準住居地域</p> <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	 <p>近隣商業地域</p> <p>近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>
 <p>商業地域</p> <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	 <p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	 <p>工業地域</p> <p>主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	 <p>工業専用地域</p> <p>専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

左図は、各用途地域のイメージを示したものである。対象地がどの地域に属しているかを調査することにより、敷地利用における各種の制限をあらかじめ知ることができる。

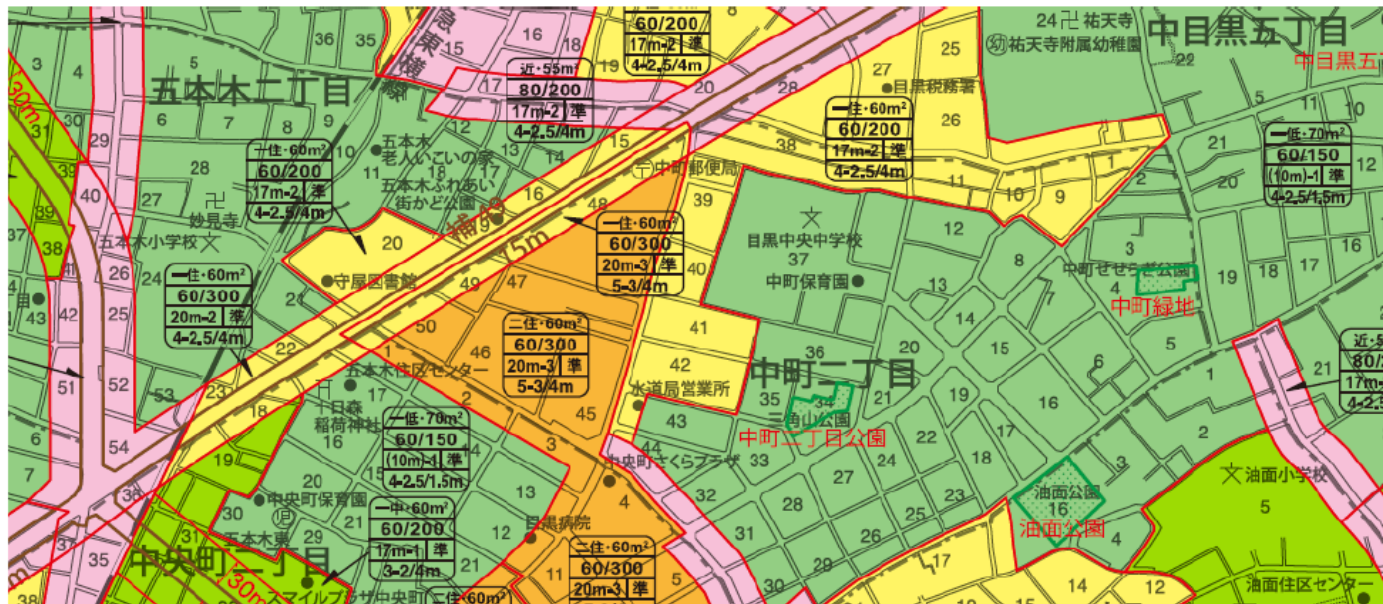
※左図の用途地域に追加し、「田園住居地域」が2018年に追加された。

役所調査

-都市計画法関係-

用途地域、指定建ぺい率、指定容積率、高さ制限、敷地面積の最低限度等である。前面道路の幅員等により、容積率の制約を受ける場合がある。

※住宅系用途地域の場合、道路幅員に0.4を乗じた数値と指定容積率を比較し、厳しい数値が採用される。



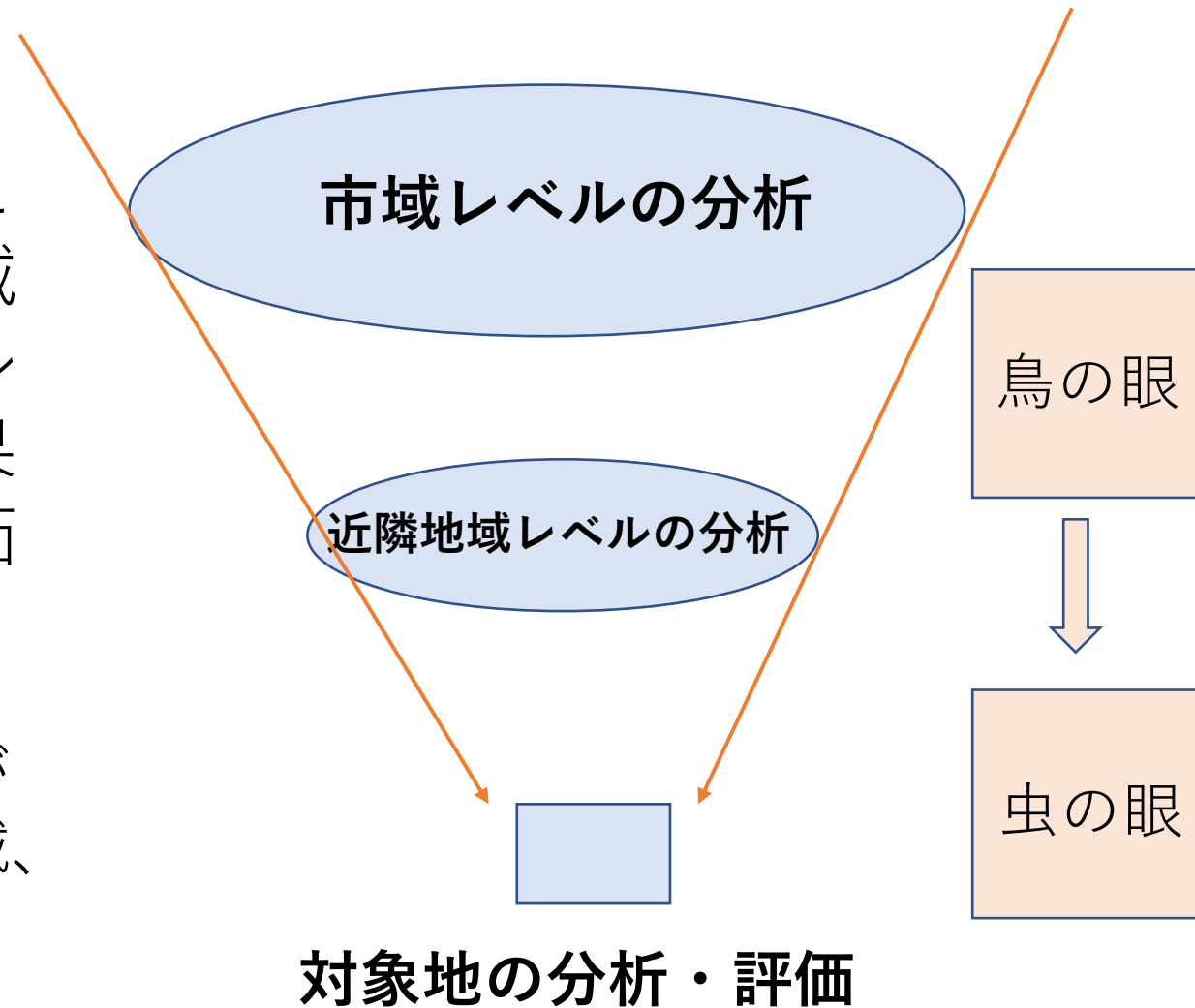
一低	第一種低層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 70㎡又は80㎡)	地域地区等の見方(例) 用途地域 : 第一種中高層住居専用地域 敷地面積の最低限度 : 60㎡ 建ぺい率 : 60% 容積率 : 200% 高度地区 : 17m 第2種高度地区 防火地域 : 準防火地域 日影規制 : 4時間/2.5時間 測定面 4m 用途地域 敷地面積の最低限度(㎡) 「-」は指定がない地区
一中	第一種中高層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)	
二中	第二種中高層住居専用地域 (敷地面積の最低限度 60㎡)	

都市計画図のイメージ

評価の基本的考え方

不動産は地域性を有しているため、いきなり対象地を分析するということではない。右図のように、「市域レベルの分析」→「近隣地域レベルの分析」を行ったうえで、その成果を前提として、対象地の分析・評価を行う。

近隣地域：不動産の価格形成に同質性がみられる対象地が属する最小単位の地域、同じ町内会のイメージ



「鳥の眼」の分析に有用な公表データの紹介

国土交通省が公表している
『地価LOOKレポート』

(一財)資産評価システム研究センターが公表している『全国地価マップ』

市域レベルの情報と分析

国土交通省から公表されている『地価LOOKレポート』を参照する。

地区毎の総合評価(変動率)推移

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.4/1~	R5.7/1~	R5.10/1~	R6.1/1~	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	R5.4/1~	R5.7/1~	R5.10/1~	R6.1/1~
						総合評価	総合評価	総合評価	総合評価							総合評価	総合評価	総合評価	総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	川崎市	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	

出典：『地価LOOKレポート』（令和6年6月版）

国土交通省,p20,<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001441913.pdf>

市域レベルの情報と分析

国土交通省から公表されている『地価LOOKレポート』を参照する。

地図に地価動向が矢印で表示されるため、対象市域を相対的に把握することができる。



出典：『地価LOOKレポート』（令和6年6月版）
国土交通省,p22,<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001441913.pdf>



市域レベルの情報と分析

国土交通省から公表されている『地価LOOKレポート』を参照する。

主な市についての、不動産鑑定士の地価動向のコメントが掲載されており、有力な定性情報として活用できる。

以下は、浦安市の新浦安地区の例である。

主要都市の高度利用地地価動向報告(R6.1.1～R6.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)						項目	不動産鑑定士のコメント
						A	B	C	D	E	F		
						取引価格	取引利回り	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0~3% 上昇 (前期  0~3% 上昇)	△	□	—	—	□	□	地価動向	住宅地等の住宅系用途に係る取引市場については、引き続き中古マンション、中古戸建住宅等の供給が少なく、需要が上回っている状況が続いている。このような市況のなかで、当地区とその周辺で供給されるマンション等の物件は、都内に近接しているながら相対的に安価なため、エンドユーザーによる根強い取得需要が続いている。日の出地区では大型分譲マンションの販売が開始され、ファミリー層を中心に販売は好調な模様である。また、国内外からの旺盛な観光需要から市内のホテルでは引き続き高稼働が続いており、商業施設も多くの来店客で賑わっている。以上の市況から、当地区のマンション開発余地等の取引価格は上昇傾向が続いており、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。今後についても国内外からの観光客の宿泊需要が増える見込まれ、また、日の出地区でホテルのリニューアルオープンも予定されており、ホテルや商業施設の業況は堅調に推移すると予想される。また、住環境や都心接近性に優れ、都内に比べ分譲マンション等が相対的に安価な当地区の住宅需要は今後も堅調に推移すると見込まれることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが立ち並ぶ住宅地区。							

近隣地域レベルの情報と分析

インターネットを活用し、「全国地価マップ」を利用すると全国の市町村の固定資産税路線価、相続税路線価、公示地・基準地の情報を入手することができる。



(注)全国地価マップ((一財)資産評価システム研究センター)の入り口画面
<https://www.chikamap.jp/chikamap/>

近隣地域レベルの情報と分析

「全国地価マップ」を利用し、対象地付近の固定資産税路線価を手に入れることができる。

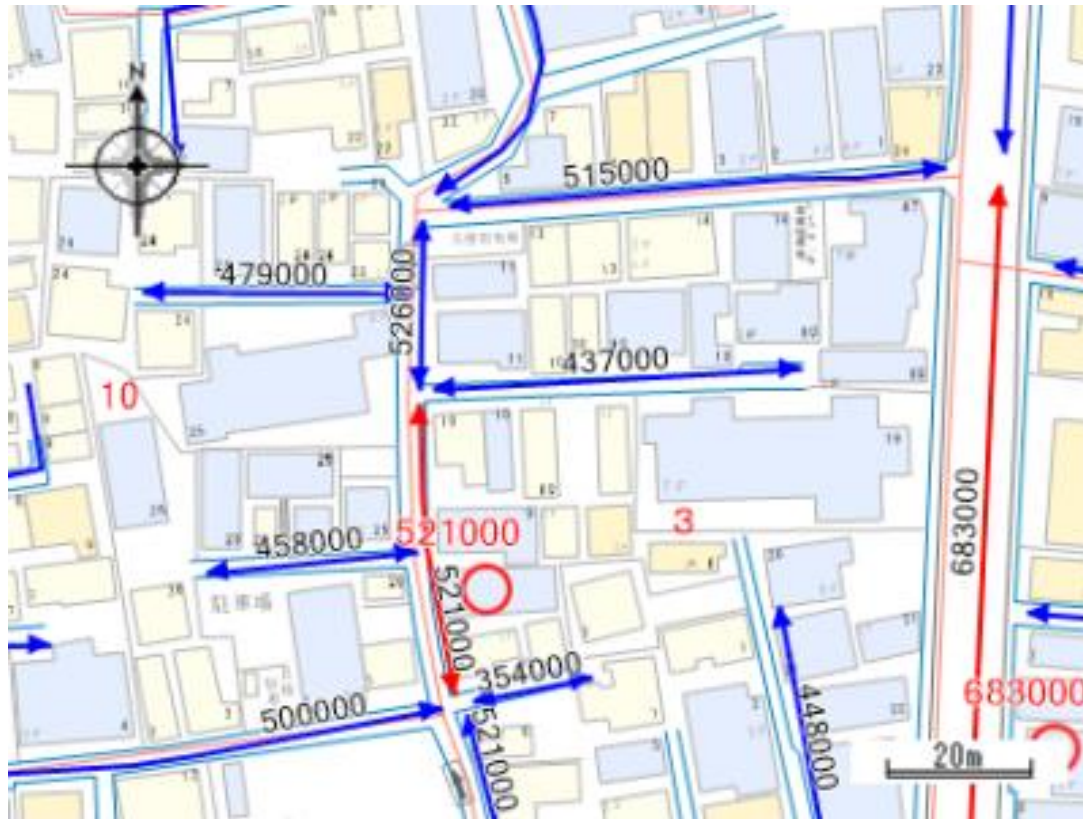
固定資産税路線価を0.7で割ると時価ベースの価格となる。固定資産税路線価は、3年に一度評価替えをされるため、評価替えから時間を経ている場合には、適宜、時点修正を行う。(価格が下落している地域については、下落修正が行われている。)

令和6年度の土地（宅地）の評価替えでは、令和5年1月1日を価格調査基準日である。

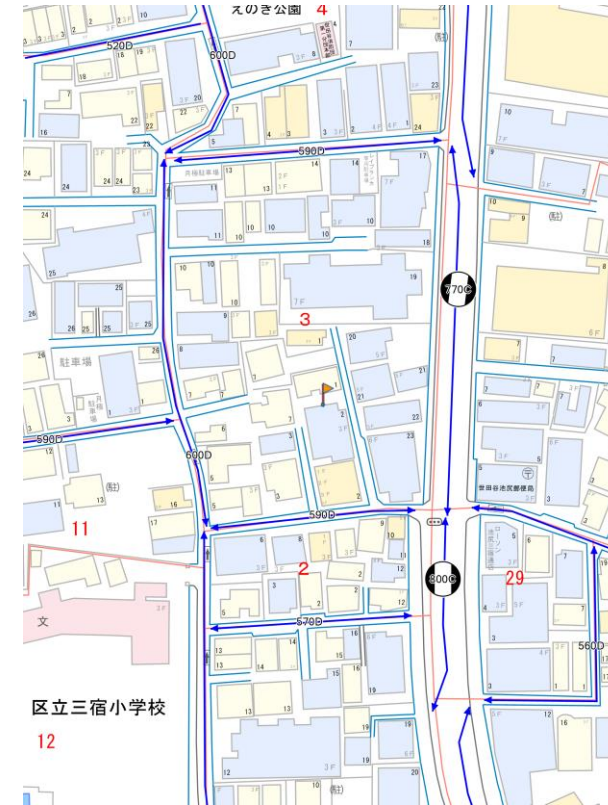


(注)全国地価マップ((一財)資産評価システム研究センター)から船橋市南本町の固定資産税路線価を表示したもの、<https://www.chikamap.jp/chikamap/>

固定資産税路線設定と相続税路線設定の比較



【固定資産税】



【相続税】

一般的に固定資産税路線の方が、道路の幅員の状況を反映し、きめ細かな路線の設定がなされている。また行き止まり道路にも路線が設定されている。

対象地の評価

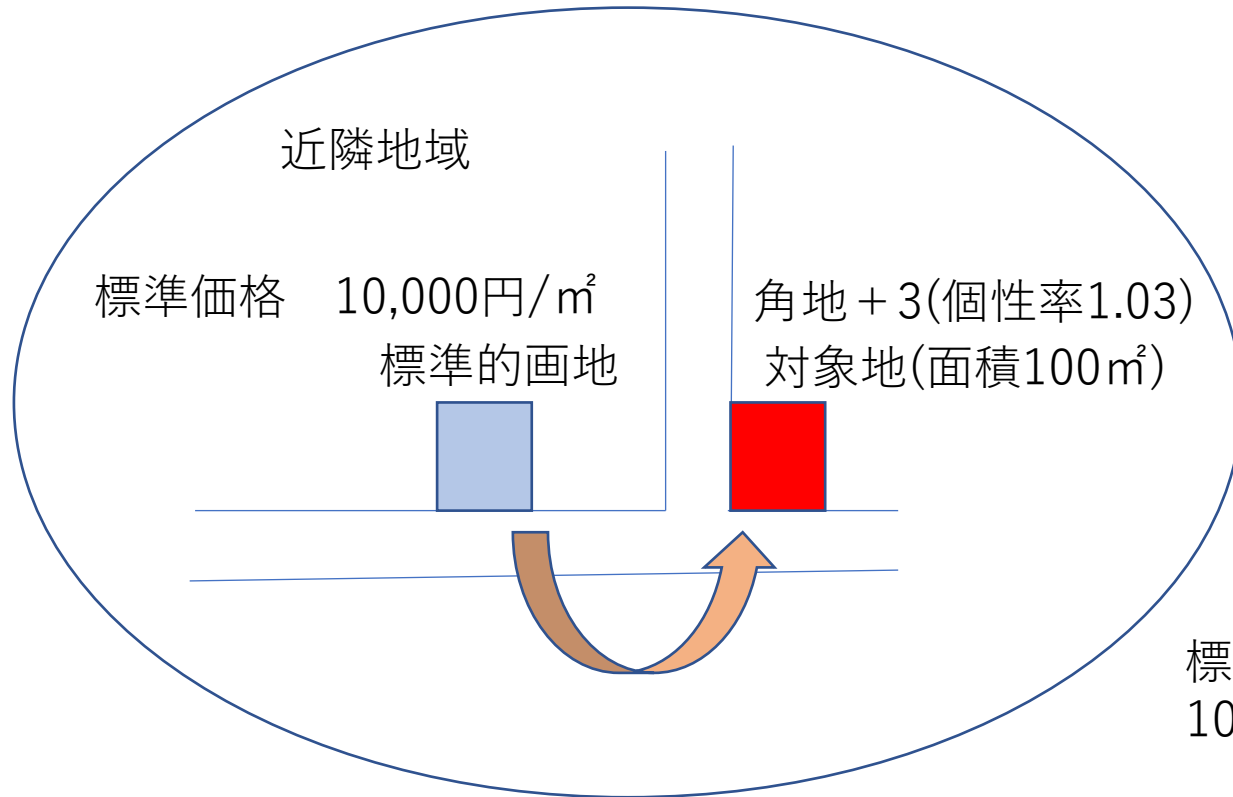
対象地の評価を行う場合、以下のステップによる。

Step1:近隣地域に標準性を有する標準的画地を設定(想定)する。

Step2:標準的画地の価格(標準価格(円/m²))を、固定資産税路線価(0.7で割る)を参考に求める。

Step3:標準的画地と対象地を比較し、個性率を求める。

Step4:標準価格に、個性率を乗じて対象地の価格(円/m²)を求める。



$$\begin{array}{rcl} \text{標準価格} & & \text{個性率} & & \text{対象地の価格} \\ 10,000\text{円/m}^2 & \times & 1.03 & = & 10,300\text{円/m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{対象地の価格} & & \text{面積} & & \text{対象地の価額} \\ 10,300\text{円/m}^2 & \times & 100\text{m}^2 & = & 1,030,000\text{円} \end{array}$$

狭あい道路に接面する宅地の評価の基本的考え方

A.狭あい道路を地域要因として捉える考え方

地域一円の道路が狭あい道路がほとんどのケースで、標準的画地を例えば、3m道路に接面する画地と設定する。

B.狭あい道路(要セットバック等)を個別的要因として捉える考え方


標準的画地を例えば、4m道路に接面する画地と設定する。対象地のセットバック部分の面積割合に応じた減価率と街路条件が劣る減価率を標準価格に乘じる。

A.狭あい道路を地域要因として捉える考え方



標準的画地と対象地に差はない。


B.狭あい道路(要セットバック等) を個別的要因として捉える考え方

 標準的画地

幅員4m

標準価格 10,000円/m²

- 10%(要セットバック)
- 10%(街路条件劣る)

 対象地

幅員3m

対象地の価格 8,000円/m²

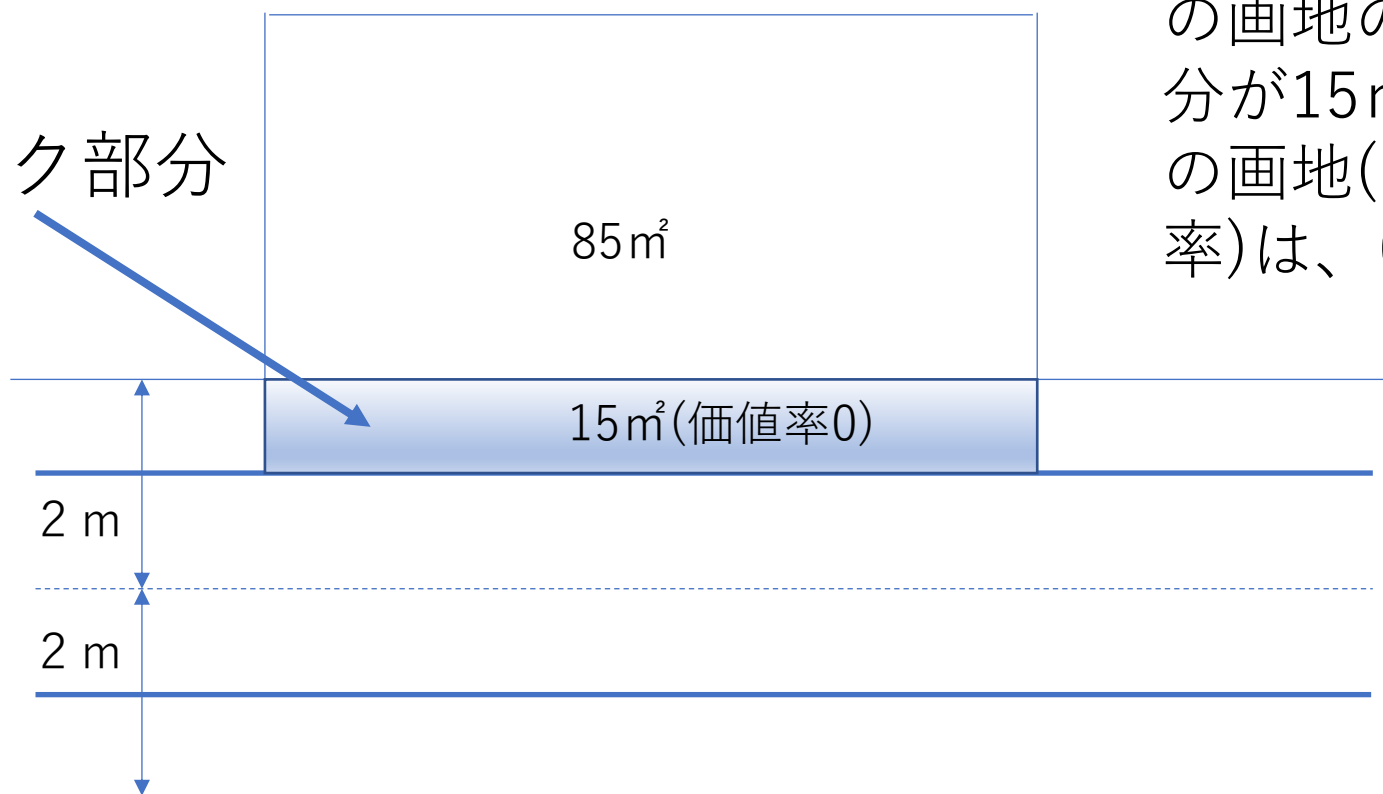
※「狭あい道路解消事業」を行うことにより、対象地及び周辺地域の街路条件が改善し、土地価値は上昇する。長期的にみて、固定資産税の税収も上昇することが予想される。

セットバックの評価

鑑定評価実務上、セットバック部分の価値率は0とする場合が多い。

左図のように、全体で100㎡の画地のうちセットバック部分が15㎡であった場合の、この画地(100㎡)の価値率(個性率)は、0.85となる。

セットバック部分



$$\frac{85\text{m}^2 \times 1 + 15\text{m}^2 \times 0}{100\text{m}^2} = 0.85$$

道路中心線

セットバックの価値率の考え方

鑑定評価実務では、この価値率を0%から30%程度を設定することが一般的である。

更地、地上建物を取り壊した方がよい場合	価値率 0 %
地上建物が地域に適した状態にある場合	地上建物の推定存続期間により、価値率を5-30%程度と設定

一般的な不動産取引実務では、この価値率は0%と考える場合が多い。

【参考】 相続税財産評価に関する基本通達

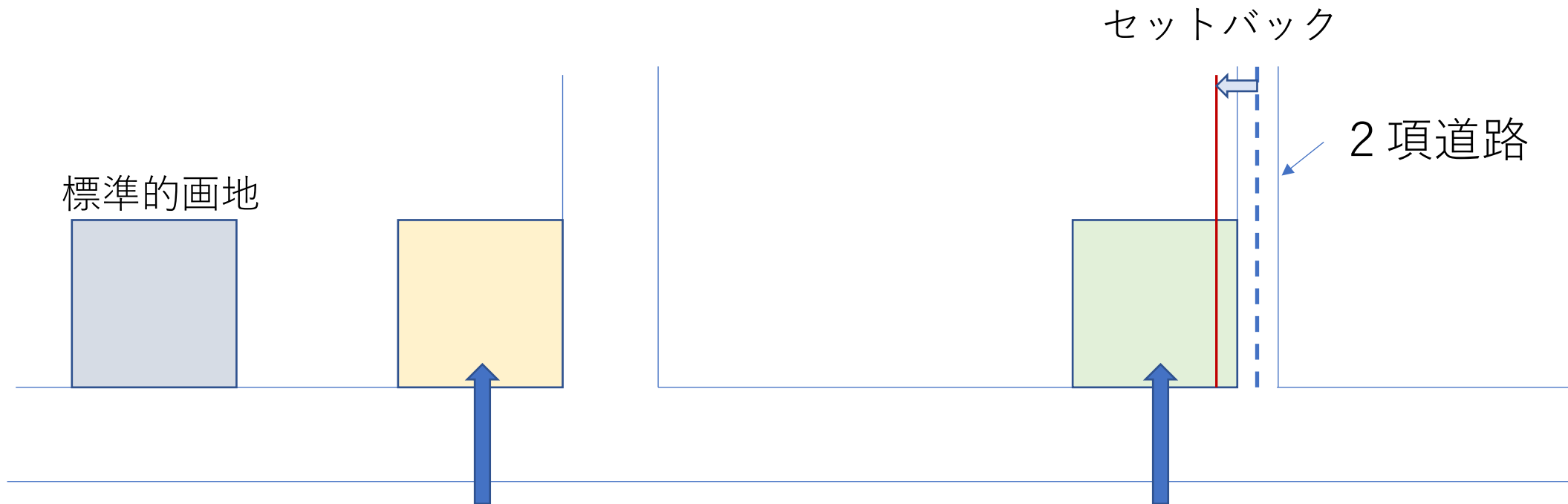
(セットバックを必要とする宅地の評価)

24-6 建築基準法第42条((道路の定義))第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。(平14課評2-2外追加、平16課評2-7外・平17課評2-11外・平29課評2-46外改正)

**結論：相続ではセットバックの
価値率を30%としている。**

※なお、セットバック部分を市に帰属させることにより、相続税評価が圧縮され、結果的に相続税額も低減する。

角地とセットバック



標準的画地に対して、
1.02～1.03(住宅地)

日照や通風等が
良好なため

角地であっても、側道が2項道路
の場合には、セットバック
が必要となる場合があることに
留意する。

固定資産税評価における考え方

多数派	セットバックの減価要因と幅員の減価要因を路線価に反映させる。	主要路線価から土地価格比準表を活用して対象路線価を求める。
少数派	画地計算の段階で、対象画地についてセットバックの減価要因を反映させる。	対象画地のセットバック部分の面積割合のデータを整備する。

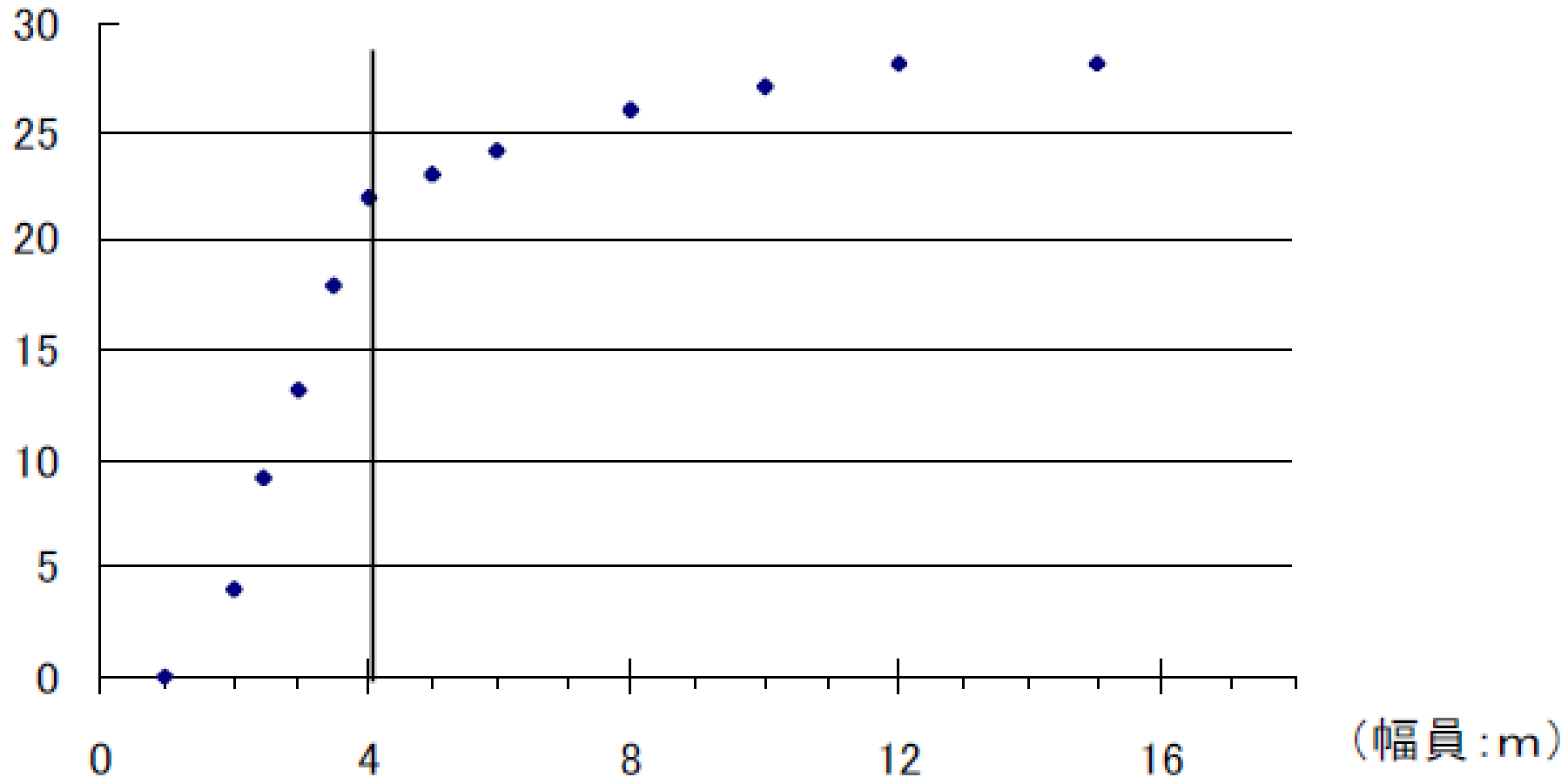
セットバックの減価要因を土地価格比準表に織り込んでいる例

◎ 路線価比準表(道路幅員に係るもの)の例 (S市) 普通住宅地区の例

その他路線 主要路線	2.0m 未満	2.0m 以上 2.5m 未満	2.5m 以上 3.0m 未満	3.0m 以上 3.5m 未満	3.5m 以上 4.0m 未満	4.0m 以上 5.0m 未満	5.0m 以上 6.0m 未満	6.0m 以上 8.0m 未満	8.0m 以上 10m 未満	10m 以上 12m 未満	12m 以上 15m 未満	15m 以上
	2.0m未満	0.0	4.0	9.0	13.0	18.0	22.0	23.0	24.0	26.0	27.0	28.0
2.0m以上2.5m未満	-4.0	0.0	5.0	9.0	14.0	18.0	19.0	20.0	21.0	22.0	24.0	24.0
2.5m以上3.0m未満	-8.0	-4.0	0.0	4.0	9.0	12.0	13.0	15.0	16.0	17.0	18.0	18.0
3.0m以上3.5m未満	-12.0	-9.0	-4.0	0.0	4.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	13.0
3.5m以上4.0m未満	-15.0	-12.0	-8.0	-4.0	0.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	8.0
4.0m以上5.0m未満	-18.0	-15.0	-11.0	-7.0	-3.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	5.0
5.0m以上6.0m未満	-19.0	-16.0	-12.0	-8.0	-4.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	4.0
6.0m以上8.0m未満	-20.0	-17.0	-13.0	-9.0	-5.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0	3.0
8.0m以上10m未満	-20.0	-17.0	-14.0	-10.0	-6.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0	2.0
10m以上12m未満	-21.0	-18.0	-14.0	-11.0	-7.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0	1.0
12m以上15m未満	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0
15m以上	-22.0	-19.0	-15.0	-11.0	-8.0	-5.0	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	0.0

S市の道路幅員比準表の □ 部分の数字をグラフに展開する。

(格差率%)



まとめ

- ・狭あい道路に接面する宅地の減価率は、セットバック部分と街路条件が劣る程度に左右される。
- ・セットバック部分の価値率は、地上建物の利用状況に依存する。建物の取り壊しを前提とする場合には、価値率0%が採用される傾向が強い。
- ・固定資産税評価では、セットバックの減価を追加的に路線価に織り込んでいるケースが多い。詳細は、資産税課で確認し、住民への説明を行うことも考えられる。
- ・狭あい道路の解消事業は、①市民の安全安心な暮らしに加えて、②市民の保有する資産価値の増加や、③自治体の固定資産税収入の増加等を見込める。