

## 不動産鑑定士・鎌倉靖二 今月の視点

こんにちは。不動産鑑定士の鎌倉靖二です。  
今回は「評価にあたって評価減を見落とさない調査のポイント」として「容積率」についてお話ししたいと思います。



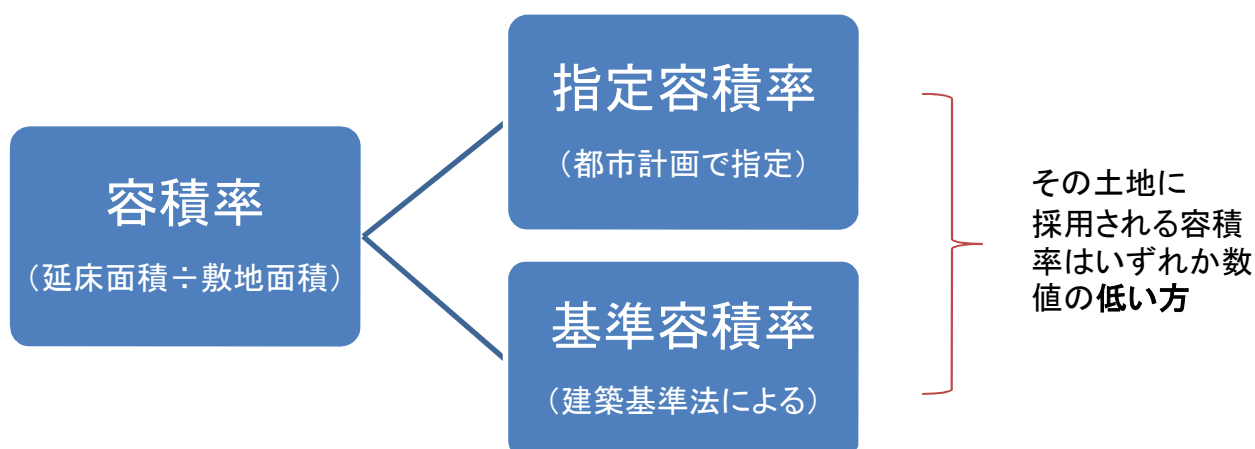
### <容積率とは>

容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」です。数値は都市計画で定められています。この都市計画で定められている容積率を「指定容積率」といいます。

都市計画により限度となる数値が指定されていますが、前面道路の幅員が12m未満の場合には、用途地域によって下表のとおり限度が規定されています。この建築基準法の規定によって算出される容積率を「基準容積率」といいます。

#### ●前面道路(幅員12m未満)の幅員による容積率の限度

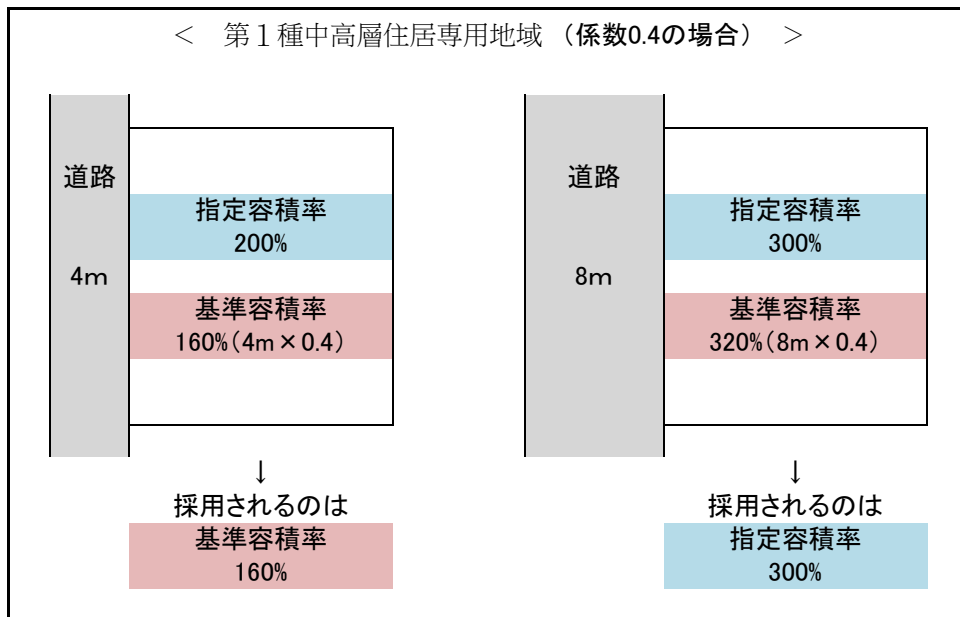
用途地域	前面道路の幅員による容積率の限度
第1種・第2種低層住居専用地域	前面道路の幅員(m) × 0.4
第1種・第2種中高層住居専用地域	前面道路の幅員(m) × 0.4
第1種・第2種住居地域 準住居地域	(地域によっては0.4が0.6の場合あり)
上記以外の地域	前面道路の幅員(m) × 0.6 (地域によっては0.6が0.4または0.8の場合あり)



## <前面道路幅員で異なる容積率の具体例>

具体的に事例でみてみましょう。前面道路の幅員が異なることでその土地の容積率は異なります。広大地判定でも役に立ちます。例えば指定容積率が300%だからマンション適地だ、と思っていたら前面道路が4mしかなく基準容積率が160%で戸建分譲用地と判断されるケースはよくあります。

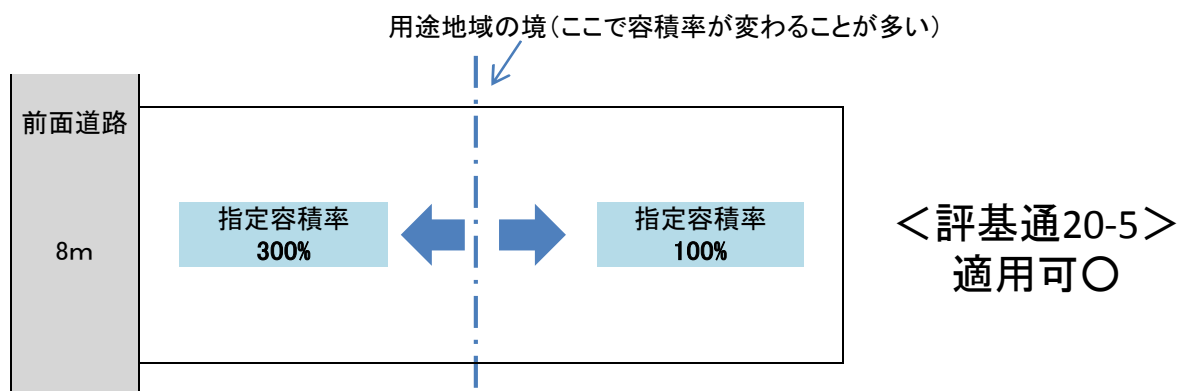
ですから、前面道路の幅員は、現地及び役所の道路台帳などで必ず確認しましょう。



## <1画地の宅地の中で容積率が異なる場合>

例えば、奥行の長い土地で、正面路線価の道路沿いは容積率300%だが、道路から奥まった背後の土地は容積率100%というような場合。(下図)

このような場合は**減価が可能**です。正面路線価は容積率300%を基に決められていますから、その路線価で背後の容積率100%の土地まで評価してしまうと、高く評価しすぎることになってしまうからです。



このような場合について、財産評価基本通達20-5では、以下のように規定されています。

(容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価) <財産評価基本通達より抜粋>  
20-5 容積率(建築基準法第52条((容積率))に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の異なる2以上の地域にわたる宅地の価額は、15((奥行価格補正))から前項までの定めにより評価した価額から、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。この場合において適用する「容積率が価額に及ぼす影響度」は、14-2((地区))に定める地区に応じて下表のとおりとする。(平11課評2-12外追加、平12課評2-4外・平16課評2-7外改正)

以下がその計算式です。

$$\left( 1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \right) \times \text{容積率が価額に及ぼす影響度}$$

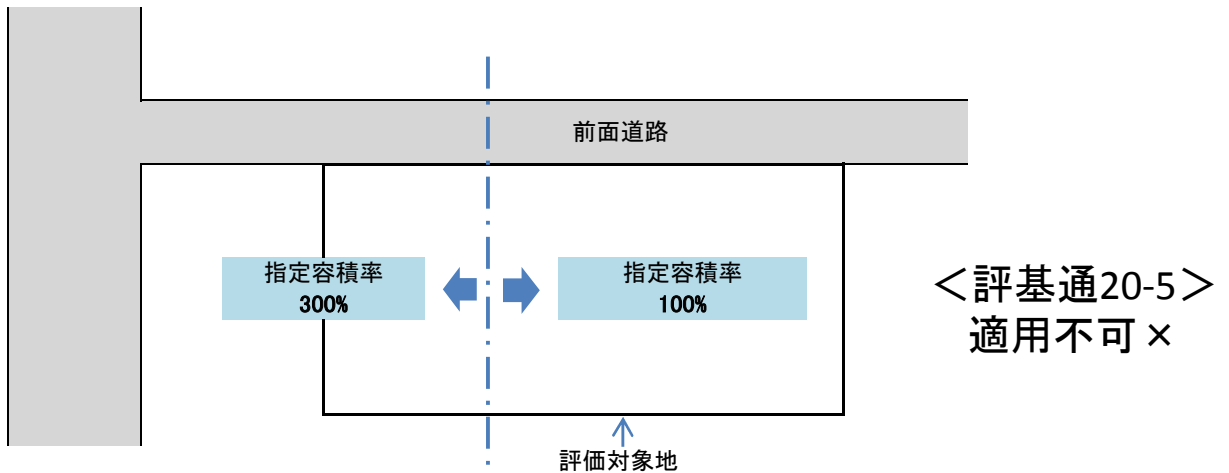


● 容積率が価額に及ぼす影響度

地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

### <財産評価基本通達20-5が適用されない（減価してはいけない）場合>

間違えやすいのが下図のような場合です。確かに1画地の中で容積率が異なりますが、正面路線価はそのことを考慮して設定されていると思われるため、減価はできません。このような場合、減価してしまうと過小評価になってしまいますので注意しましょう。



容積率が1画地の中で異なる場合、その各々の面積を算出しなければなりません。また用途地域の境のラインの調査、容積率の異なる各々の面積概測など、非常に手間のかかる作業です。当事務所ではこれら現地調査、役所調査のサポート業務も行っておりますので、「やりかたがよくわからない」「時間がない」「手が足りない」という場合はお気軽にご連絡ください。

みらい総合鑑定 不動産鑑定士 鎌倉靖二  
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-7ストーク新宿1階  
TEL : 03 ( 5909 ) 1767  
FAX : 03 ( 5909 ) 1766  
不動産鑑定業登録 東京都知事 ( )第2309号  
社)日本不動産鑑定協会会員  
事務所HP <http://mirai-ap.com>  
広大地判定SOS <http://kodaichijp>  
E-mail [kamakura@mirai-ap.com](mailto:kamakura@mirai-ap.com)

#### 【業務・サービス内容】

- 不動産評価・査定
  - ・同族会社間取引時の鑑定評価
  - ・広大地判定、鑑定評価
  - ・事業承継、相続時の不動産評価
- 不動産コンサルティング
  - ・借地権、底地、古アパート整理
- 現地調査、役所調査代行
- 同族会社間売買時の契約書作成

TEL無料相談受付中！

**03(5909)1767**

担当：鎌倉まで

不在時にはこちらからお電話させていただきます

※ 今後、本レポートをご希望されない方はお手数ですが、チェックしてFAX(03-5909-1766)してください。 □ 配信を希望しない