

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。
今回もお読みいただき誠にありがとうございます。
今回は「道路調査」について解説したいと思います。

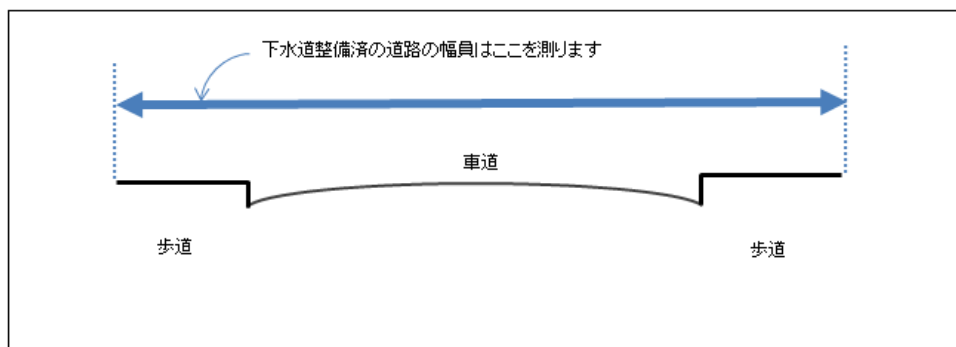
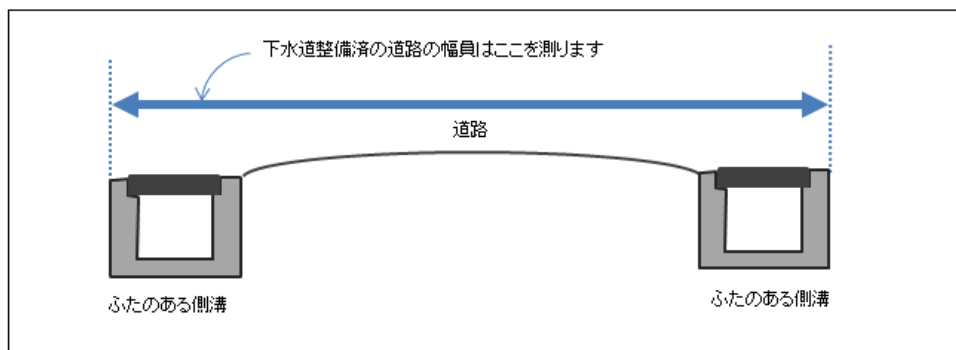
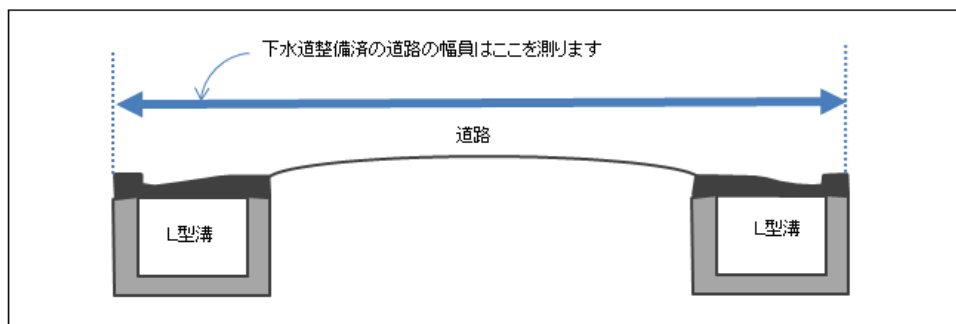


<道路調査の重要性>

道路幅員は、減価要因（セットバック）、広大地の判定（前面道路幅員による容積率の制限）に影響しますので、現地及び役所の両方で調査を行うようにしましょう。まず現地で調査し、その後役所で調査します。

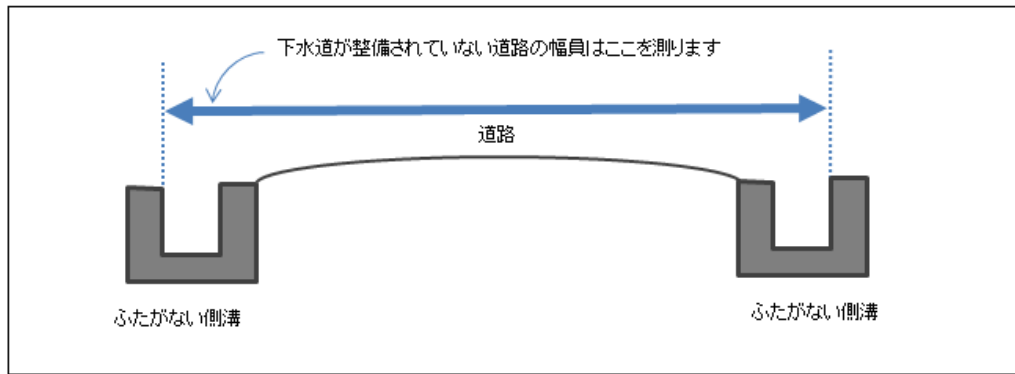
<現地での道路幅員の測り方①>

下水道が整備されている場合は以下矢印⇄の範囲を、メジャーもしくはレーザー距離計などで測ります。



<現地での道路幅員の測り方②>

下水道が整備されていない場合（側溝にふたがない場合）は間違えやすいので気をつけましょう。



<役所での収集資料>

道路課、道路管理課、路政課などで「道路台帳」を取得します。窓口で住宅地図を示しながら「この道路を調べているので台帳の写しが欲しいのですが」と言えば対応してくれます。道路台帳には行政が管理している道路の幅員、または測定時点の現況幅員、路線番号が記載されています。下図は千葉市の道路台帳ですが、非常によくできていて敷地形状なども把握できます。場所によっては公図などより信憑性の高い資料となります。縄延びの可能性もチェックできます。



＜現地測定の幅員と道路台帳の幅員が異なっている場合＞

道路台帳記載の幅員は、行政が測定した当時の幅員です。測定当時から周辺状況の変化に伴い、幅員が変わっている可能性もあります。従って、税務評価にあたっては道路台帳の幅員ではなく現地測量の幅員を優先するとよいでしょう。

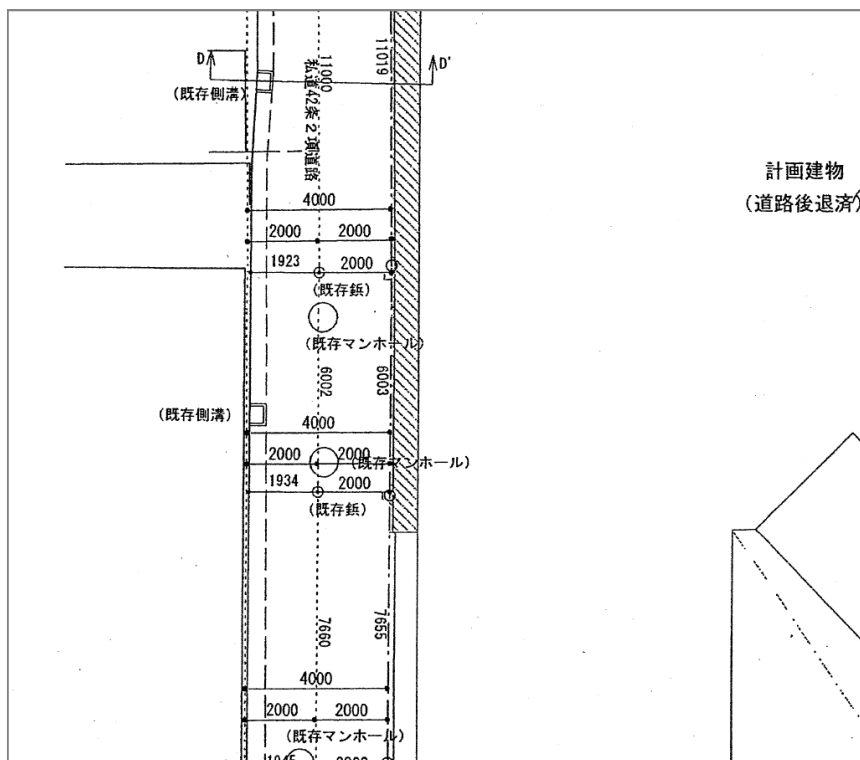
＜幅員が4m未満の場合の調査＞

道路幅員が現地測定で4mに満たないと分かった場合は、建築指導課で「建築基準法上の道路の扱い」を調べます。窓口で住宅地図を示しながら「この道路を調べているのですが、建築基準法上の扱いを教えてください」と言えば対応してくれます。そして「セットバックは必要ですか」と聞きセットバックの必要性を調べます。

現地で4m未満であっても、42条2項道路ではなく、42条1項1号（4m以上の道路）と言われる場合があります。この場合も現地での測定寸法を優先します。つまり現地で4m未満の場合は、窓口で42条1項1号と言われても、セットバックが必要な道路と判断してかまいません。つまり減価できるということです。

なお、対象地がセットバック済であれば減価はできません。

また、対象地またはその向かいの土地がセットバック済の場合は下図のような、狭隘（きょうあい）道路事前協議の図面が建築指導課に保管されている場合があります。これも写しを取得するとより正確にセットバックが必要か、及びその寸法が把握できます。



＜狭隘道路事前協議書の図面（一部を拡大）＞

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 ストック新宿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

【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