

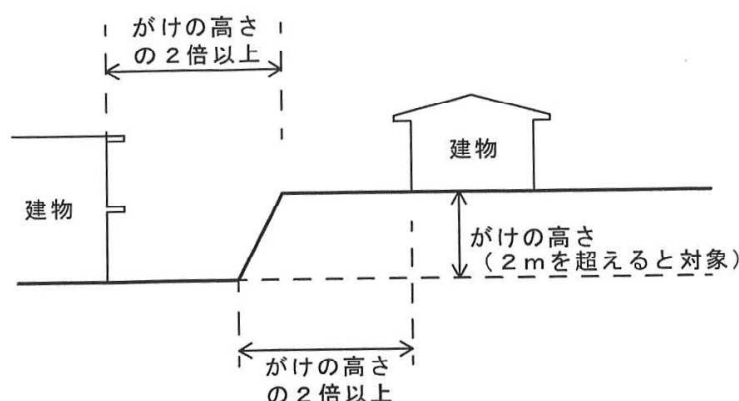
不動産の価値講座－⑦傾斜地・崖地等

大野 興四郎（不動産鑑定士）

凍てゆるぶ山畑の土うごくかも 飯田蛇笏

立春から始まり、3月5日は虫が這い出す啓蟄です。先号でイエローゾーン・レッドゾーンに触れました。今回は表題にあるように傾斜地・崖地^{がけ}等で、国税局（財産評価基本）通達（20-6）ではレッドゾーン内にあるがけ地等を有する宅地の評価について一定の「がけ地補正率」を乗じて補正するとしています。傾斜地・崖地等で通常の用途に供することが出来ない場合に減価しますが、別荘地のように高床式の建て方もあります、といっても建築コストは余分にかかります。がけ地の定義もいろいろですが、建築基準法（施行条例）ではがけ地は傾斜が急で宅地としての利用が困難で、地表面が水平面に対し 30° 超の土地としています。自然の崖のほか宅地造成による切土・盛土などもあります。（切土・盛土等はまた別の機会にふれる予定です）。

愛知県のいわゆる「がけ条例」（建築基準条例第8条）では、がけ付近の建築について敷地が2mを超える崖に接し、または近接する場合崖上では崖の下端から、崖下にあつては崖の上端から建築物との間にその崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならないとしています。以前西区の庄内川の堤防下の土地で奥行が短いため、一定の堅固な構造物をもうけない限り建築不可で青空駐車場等以外に使い途がないので、相続税申告につき評価書と税理士さんの粘りで還付されたことがありました。名古屋市土木局の評価マニュアルでは傾斜度 15° 未満の場合を利用可能な崖地、 15° 以上を利用不可能な崖地として方位によって格差率をもうけ崖地部分の割合を乗じて減価しています。



◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263(10時～16時)

