

不動産の価値講座－⑧道路と高低差のある土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

近江路や何処まで春の水辺なる 月居

江森月居は蕪村の高弟の一人。今回は表題にあるように土地が接面する道路との関係で高低差が見られる場合です。高低差が2 m以上あって崖条例にふれるものはno.10を参考にさせていただいて省きます。名古屋市土木局では、住宅地において等高±0 m : 1.0として、+0.1～0.3m未満 : 1.01～1.05、△0.1～△1 m未満 : 0.99～0.95、△1 m以上 : 0.94～0.9という格差率を基準とにしています。高低差があれば乗入口が必要だったり、道路と等高にするための造成費用等がいりますからその分マイナスになるといった考え方によります。国税局（財産評価基本）通達には明確な規定はなく、国税局HPのタックアソナー（No.4617）に次のようにあります。「利用価値が著しく低下している宅地の評価」として、次のようにその利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%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とができます：1 道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの ただし、路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。

…要するに地域要因かそれとも個別的要因か…ということです。no.2・3 合併号の宇宙ステーションの捉え方です。市街化区域内の道路沿いに田等が並ぶ地域では例えば△1 mの高低差があつて宅地化する造成費用等を加味するといっても、この地域は1 m低い田（標準的使用）が並ぶ地域で折り込み済で価格水準が低いですよというわけです。写真は緑区の中古住宅で高低差を利用して車庫を作っていますが、10数年前の徳重での新規宅地分譲では費用がかかると不人気でした。◎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)

