

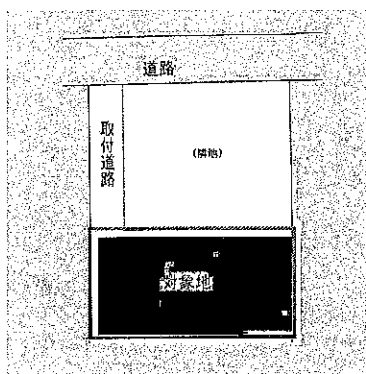
不動産の価値講座－⑤無道路地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

秋風や眼中のもの皆俳句 高浜虚子

今年は秋があったのか、なかったのか、気象変動は日本の四季をも狂わせませす。さて今回は、無道路地・・・以前は×××地と言いましたが差別用語で使いません。文字通り道路に接しない土地です。単独では建築できない、あるいは何らかの事情で無道路地になってしまったような場合再建築不可。無道路地の場合、当該土地から公道等への出入りには^いに^{よう}ち^ち囲繞地通行権という権利が認められています。囲繞地とは当該土地を取り囲む土地で、H16年の民法改正で「公道に至るための他の土地の通行権」となりました。通行料は有償の場合、分割により無道路地となった時には分割者の土地のみを無償で通行出来る場合等があります。通行権の幅は、古くからの判例等では肥桶を担いで通れる程度の最小限（約58cm）が認められ、車が通行できる幅が認められたケースもあるけれど、建築基準法上の2m以上確保は難しいものと思われませす。

無道路地の価値は？土地価格比準表（地価調査研究会）によると、「現実の利用に最も適した道路等に至る距離等の状況を考慮し取付道路の取得の可否及びその費用を勘案して適正に定めた率をもって補正」（標準住宅地域）とあつて、ここで先回の袋地の考え方が生きてきます。下図のように取付道路の取得を想定して袋地の評価をし、取付道路の取得費用等控除。したがって対象地がまずどんな地域にあつて（ex.山間部では無道路地が普通で道路付きが貴重、尤も都市計画地域外なら山小屋等建築可。市街地では取付道路の取得が困難な場合がある、等）公道までの位置関係、取付道路の確保可能性（幅員等を含む）等結構易しそうでなかなか価値把握は難しい。ざっとには下記対象地では隣接地（道路についた標準画地）の50～60%といったところでしょうか。



◎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)

