

評価通達の「重複適用」の可否をめぐる土地評価困難事例

本年も例年どおり8月に路線価が公表されたが、その下落傾向は、多少ばらつきがあるものの、依然、継続している。だが、この地価下落下においても、相続が発生した場合の財産の多くが土地であることに変わりはなく、実務においても土地の評価が重要な作業となる。

そこで、今回は、土地評価で判断に迷う減額要素を持つ評価通達の「重複適用の可否」について、考察してみたいと思う。

1. 各評価通達の概要

(1) 無道路地の減額 (評基通 20-2)

ア. 減額の趣旨

無道路地とは道路に接しない土地又は建築基準法上の接道義務を満たしていない土地をいい、建物の建築不可な土地として、道路に接している土地に比較し利用価値が低くなるため、建築基準法上の接道義務に基づく最小限度の通路を開設する場合の通路に相当する価額 (路線価 × 通路相当の地積) を通路開設費用として減額する。

イ. 計算方法

$$\text{単価 (不整形地補正適用後)} \times \left\{ 1 - \frac{\text{正面路線価} \times \text{通路部分の地積}}{\text{単価 (不整形地補正適用後)} \times \text{地積}} \right\} \times \text{地積}$$

(2) 容積率の減額 (評基通 20-5)

ア. 減額の趣旨

路線価は、路線に接する標準的な土地を基準として算定されているため、通常はその地域の容積率を反映している。

しかし、その路線の接する部分の容積率とその他の部分の容積率が異なる場合、路線価に容積率の格差が反映されないことになるため、この格差を考慮して路線価を補正することになる。

イ. 計算方法

財産評価基本通達 15 (奥行価格補正) から 20-4 (がけ地等を有する宅地の評価) までを適用した後の 1 m²当りの価額から次の割合を減額し、地積を乗ずる。

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

(小数点第3位未満四捨五入)

容積率が価額に及ぼす影響度

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

(3) 広大地の減額 (評基通 24-4)

ア. 減額の趣旨

一定面積以上の土地を宅地として活用する場合又は広大な宅地を更に開発して有効に活用する場合は、都市計画法に規定する開発行為が必要になり、道路、公園等の公共公益的施設として相当の潰れ地が発生し、宅地として有効利用できる部分が減少する。

路線価は路線に接する標準的な宅地を基準として算定されているため、公共公益的施設用地の提供による影響は考慮されていない。

よって、標準的な宅地を想定している路線価に有効宅地化率による修正を加えることにより広大地の減価要因を反映させている。

イ. 計算方法

奥行価格補正率に代えて次の割合を適用する。

広大地の地積 - 公共公益的施設用地となる部分の地積

広大地の地積

(小数点以下2位未満四捨五入)

(4) セットバックの減額 (評基通 24-6)

ア. 減額の趣旨

都市計画区域内にある建築基準法第42条第2項道路に接する土地は、原則として道路の中心線から左右に2mずつ後退した線を道路境界線とみなし、建替え、増改築をする場合にはその境界線まで後退(セットバック)して道路提供する必要がある。

この将来的な道路提供による減価を考慮してセットバック部分について減額の対象とする。

イ. 計算方法

道路敷きが必要でないものとした価額から次の割合を乗じて計算した金額を控除する。

将来、建物の建替え時等に道路敷きとして

提供しなければならない部分の地積 $\times 0.7$

宅地の総地積

(5) 都市計画道路予定地の減額 (評基通 24-7)

ア. 減額の趣旨

都市計画道路予定地として都市計画が決定されている区域は、告示から都市計画の事業認可までの間、都市計画法の規定により通常2階建て以下の簡易建物しか建築できず、土

地全体の利用効率も低下する(原則として都市計画道路予定地で使い切れない容積率は他の部分で利用可)。

このため、都市計画道路予定地における建築制限を考慮し、地区区分、容積率、計画道路予定地の占める地積割合により一定の補正率により減額する。

なお、容積率の判定にあたっては、都市計画法上の指定容積率と建築基準法上の基準容積率のいずれか低いほうを、容積率の異なる2以上の地域にわたる土地の場合には、加重平均後の容積率を適用すると考えられる。

イ. 計算方法

自用地評価額に次の割合を乗じて計算した金額を控除する。

区分 地積割合	ビル街地区、高度商業地区		
	600%未満	600%以上 700%未満	700%以上
30%未満	0.91	0.88	0.85
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.70
60%以上	0.70	0.60	0.50

区分 地積割合	繁華街地区、普通商業併用住宅地区		
	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上
30%未満	0.91	0.88	0.85
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.70
60%以上	0.70	0.60	0.50

区分 地積割合	普通住宅地区、中小工場地区、大工場地区	
	200%未満	200%以上
30%未満	0.99	0.97
30%以上 60%未満	0.98	0.94
60%以上	0.97	0.90

(注) 地積割合とは、その宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合をいう。

【参考】

ア 都市計画事業の事業認可等がされた場合には、課税時期に、近い将来買い取られることが確実であり、かつ、予定対価の額が明らかである場合等を除き予定地と同様の扱いとなる。

イ 都市計画公園予定地や都市計画河川の予定地においても、都市計画道路の予定地と同様の制限があることから、評価上は同様の取り扱いとなる。

(6) 高圧線下地の減額 (評基通 25(5)、27-5)

ア . 減額の趣旨

高圧線下地は、電気設備に関する安全を確保するため、土地の上空の利用について地役権の設定 (債権契約の締結を含む。) をし、高圧線のボルト数により建物の建築を制限又は建築不可とする場合がある。

財産評価上は建築制限のある部分について、その制限の度合いにより一定の減額をする。

【参考・高圧線下地の近隣地域の減価】

建築制限による減価要因は高圧線下地にのみ影響を与え、財産評価上考慮されている。

その他、嫌悪施設としての不快感、今日封じの不快感、テレビ等電波への影響などがあるが、これらの減価要因は高圧線下地だけでなくその周辺地域に影響を及ぼす。

この高圧線下の近隣地域に影響が及ぶ減価要因は、路線価に反映されていると推測されるが、仮に路線価に反映されていないような場合は、利用価値の著しく低下している土地としての減額も一考に値するものと思われる。

イ . 計算方法

自用地価額に次の割合を乗じて計算した金額を控除する。

- a 建物が全く建築できない場合 (電圧 170,000V 以上)

...50%又は借地権割合のいずれか高い割合

- b 建物の建築に制限を受ける場合 (電圧 170,000V 未満)

...30%

【算式】

$$\text{自用地評価額} - \text{自用地評価額} \times \frac{\text{高圧線下地部分の地積}}{\text{評価対象の土地の地積}} \times \text{割合 (上記 a または b)}$$

(7) 生産緑地 (評基通 40-2)

被相続人が農業の主たる従事者の場合、生産緑地を宅地比準等の方式により評価した価額からその土地に対する行為制限 (生産緑地法 8) を斟酌し、5%減額して評価する。

2 . 各評価通達の適用関係

各評価通達の適用関係は次の一覧のとおりであるが、斜線の上側は重複適用の可否、下側の番号は考察内容である。

考察内容については、さまざまな意見があると思われるが、土地評価を考える上での材料としていただければ幸いである。

なお、事例は全て普通住宅地区で借地権割合が 60%の地域とし、容積率の計算に当っては建築基準法による基準容積率は考慮外とした。

【各評価通達の適用関係】

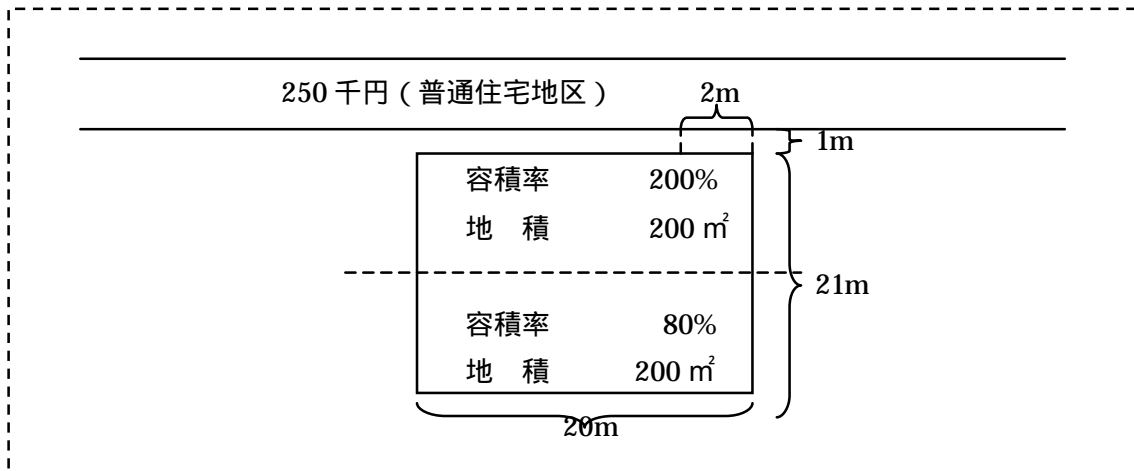
	無道路地の減額	容積率の減額	広大地の減額	セットバックの減額	都市計画道路予定地の減額	高圧線下地の減額	生産緑地の減額
無道路地の減額							
容積率の減額	(1)			×			
広大地の減額	(2)	(5)					
セットバックの減額	(3)	(6)	(9)			×	
都市計画道路予定地の減額	(4)	(7)	(10)	(12)			
高圧線下地の減額	(4)	(8)	(11)	(13)	(14)		
生産緑地の減額	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)		

(注) は考え方が2とおりあるケース。

(1) 無道路地の減額と容積率の減額との重複適用

無道路地の減額は建物が建築不可な土地としての利用価値の低下等を修正するためのものと考えられ、一方、容積率の減額は、容積率の格差による影響を路線価に反映させるためのものである。したがって、おのおのの減額要因が異なるため重複適用が可能と考えられる。

《事例》



《計算式》

ア 250 千円 × 1.00 (奥行価格補正) = 250 千円

イ 250 千円 × 0.90 (間口狭小補正) × 0.90 (奥行長大補正) = 202,500 円

ウ 無道路地の減額

202,500 円 × (1 - 0.006172) = 201,250 円

a 通路部分の価額

250 千円 × 2 m² = 500 千円

b 不整形地の補正後の評価額

202,500 円 × 400 m² = 81,000 千円

c 補正割合

a ÷ b = 0.006172

エ 容積率の減額

a 容積率の減額割合

$$\left\{ 1 - \frac{200 \text{ m}^2 \times 200\% + 200 \text{ m}^2 \times 80\%}{400 \text{ m}^2 \times 200\%} \right\} \times 0.1 = 0.03$$

b 容積率の減額後の単価

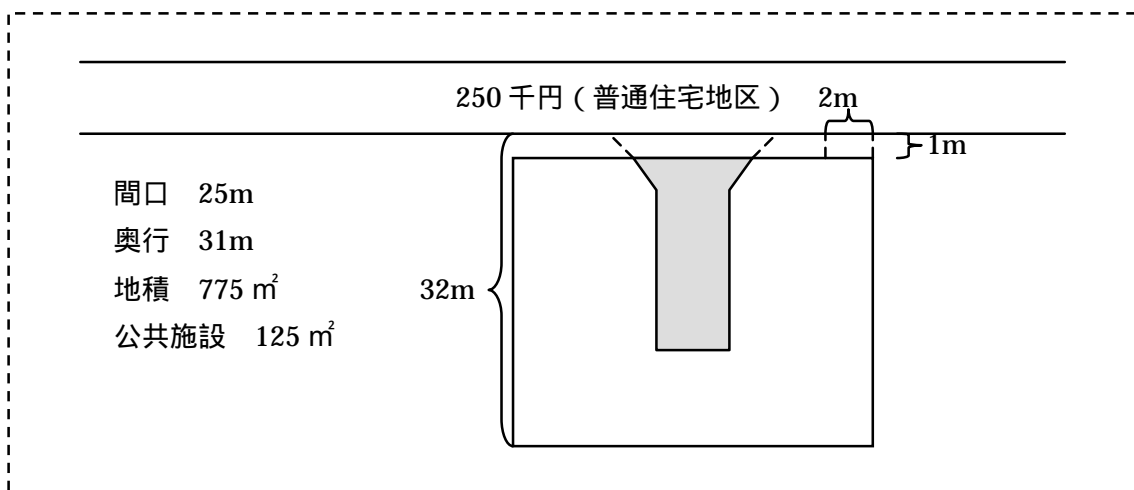
201,250 円 × (1 - 0.03) = 195,212 円

オ 195,212 円 × 400 m² = 78,084,800 円

(2) 無道路地の減額と広大地の減額との重複適用

広大地の減額は、宅地としての最有効利用を想定する上での潰れ地による影響を路線価に反映させるための補正であり、無道路地の減額は建物が建築不可な土地としての利用価値の低下等を反映させるための補正である。したがっておのおのの減額要因は異なるため重複適用が可能と考えられる。

《事例》



《計算式》

ア．奥行価格補正考慮後の単価

$$250 \text{ 千円} \times 0.84 = 210 \text{ 千円}$$

a 広大地の減額による補正率 $(775 \text{ m}^2 - 125 \text{ m}^2) / 775 \text{ m}^2 = 0.84$

b 32m に対する奥行価格補正率 0.96

c $a < b$

イ $210 \text{ 千円} \times 0.90 \text{ (間口狭小補正)} \times 0.90 \text{ (奥行長大補正)} = 170,100 \text{ 円}$

ウ 無道路地の減額

$$170,100 \text{ 円} \times (1 - 0.0037928) = 169,454 \text{ 円}$$

a 通路部分の価額

$$250,000 \text{ 円} \times 2 \text{ m}^2 = 500 \text{ 千円}$$

b 不整形地の補正後の評価額

$$170,100 \text{ 円} \times 775 \text{ m}^2 = 131,827,500 \text{ 円}$$

c 補正割合

$$a \div b = 0.0037928$$

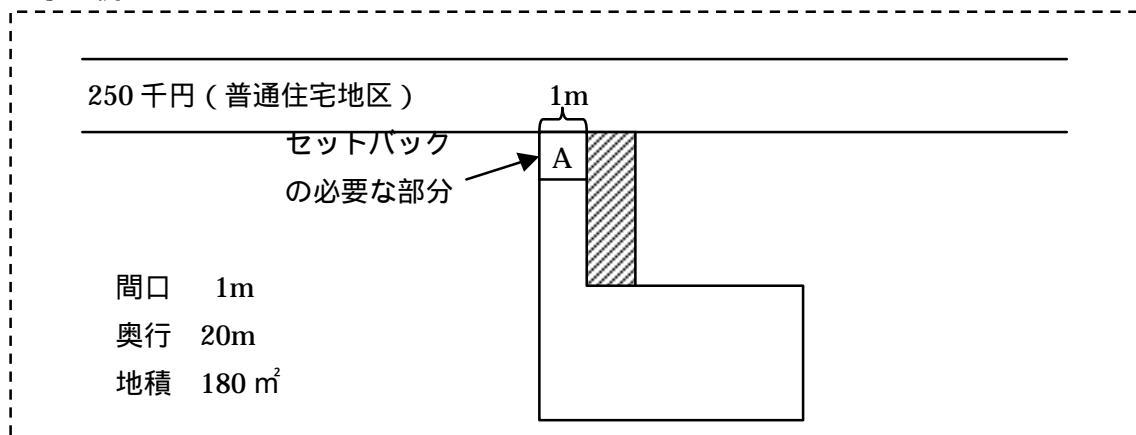
エ $169,454 \text{ 円} \times 775 \text{ m}^2 = 131,326,850 \text{ 円}$

(3) 無道路地の減額とセットバックの減額との重複適用

接道義務を満たしていない土地は、評価上、無道路地に準じて評価するが、接する道路が建築基準法第42条第2項道路の場合、セットバックの減額との重複適用が可能かどうかという問題が発生する。

ここで、無道路地の減額として斜線の部分は全体の評価額から減算されるのでセットバックとの重複の問題は生じない。また、接道義務を満たさない土地は、現状で建物が存在していたとしても再建築不可であり、結果としてセットバックを行わないため、セットバックの減額を行わないとも考えられる。しかし、接道義務を満たすことになれば（通路部分の買取り等）、当然、建物建築時にはセットバックが必要となり、また、本来的に現状でも土地の価額に対する影響が無視できないことから、Aの部分について、セットバックの減額はできるものと考えられる。

《事例》



(4) 無道路地の減額と都市計画道路予定地の減額（又は高圧線下地の減額）との重複適用

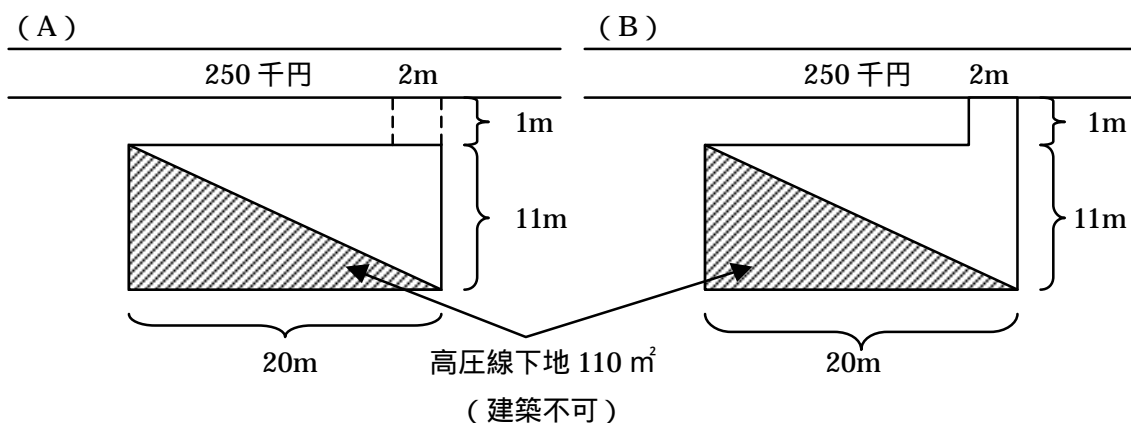
都市計画道路予定地の減額、高圧線下地の減額は、いずれも建築制限に対する減額であり、無道路地にこれらの制限の重複するようなケースでは、無道路地としての減額にこれらの減価要因は折り込み済みと考えられなくもない。

しかし、無道路地の評価減の方法が対象地の評価額から開設通路部分の評価額を控除するものであること、無道路地の状況が解消しても（通路部分の買取り等）、依然として都市計画道路予定地、高圧線下の土地である状況に変わりはないこと等を勘案すれば、評価の減額規定の重複は可能と考えられる。

また、減額規定の重複ができないとした場合、下記のようなケースでは、評価上のバランスを失うことにもなりかねないと考えられる。

（参考例）

高圧線下地である（A）（B）の場合、無道路地の減額と高圧線下地の減額が重複適用できないとすれば、接道義務を満たし、建物の建築可能な（B）のほうが建物の建築不可な無道路地である（A）より評価額が低くなってしまふ。



(A)

- ア 250 千円 × 1.00（奥行価格補正） = 250 千円
- イ 250 千円 × 0.90（間口狭小補正） × 0.90（奥行長大補正） = 202,500 円
- ウ 無道路地の減額
 - 202,500 円 × (1 - 0.0112233) = 200,227 円
 - a 通路部分の価額
 - 250,000 円 × 2 m² = 500 千円
 - b 不整形地の補正後の評価額
 - 202,500 円 × 220 m² = 44,550 千円
 - c 補正割合
 - a ÷ b = 0.0112233

エ $200,227 \text{ 円} \times 220 \text{ m}^2 = 44,049,940 \text{ 円}$

(B)

ア $250 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正)} = 250 \text{ 千円}$

イ $250 \text{ 千円} \times 0.90 \text{ (間口狭小補正)} \times 0.90 \text{ (奥行長大補正)} = 202,500 \text{ 円}$

ウ $202,500 \text{ 円} \times 222 \text{ m}^2 = 44,955,000 \text{ 円}$

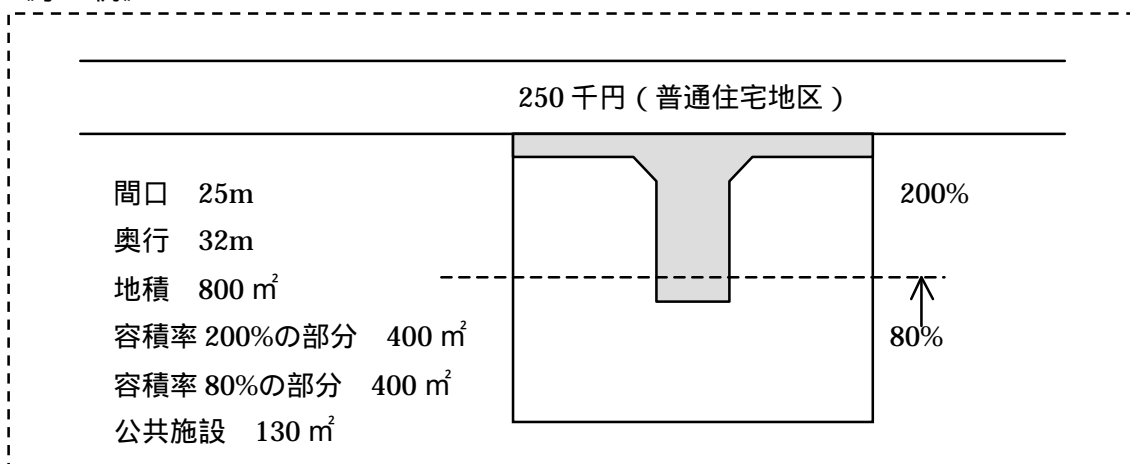
エ 高圧線下地の減額

$44,955,000 \text{ 円} - 202,500 \text{ 円} \times 110 \text{ m}^2 \times 60\% = 31,590 \text{ 千円}$

(5) 容積率の減額と広大地の減額との重複適用

容積率の減額は、容積率の格差による影響を路線価に反映させるための修正であり、一方広大地の減額は宅地としての最有効利用を想定する上での潰れ地による影響を路線価に反映させるための補正であり、おのおのの減額要因が異なるので重複適用が可能と考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア 広大地の減額

$250 \text{ 千円} \times 0.84 = 210 \text{ 千円}$

a 広大地の減額による補正率 $(800 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) / 800 \text{ m}^2 = 0.84$

b 32m に対する奥行価格補正率 0.96

c ア < イ

イ 容積率の減額

a 容積率の減額割合

$$\left\{ 1 - \frac{400 \text{ m}^2 \times 200\% + 400 \text{ m}^2 \times 80\%}{800 \text{ m}^2 \times 200\%} \right\} \times 0.1 = 0.03$$

b 容積率の減額後の単価

$$210 \text{ 千円} \times (1 - 0.03) = 203,700 \text{ 円}$$

ウ $203,700 \text{ 円} \times 800 \text{ m}^2 = 162,960,000 \text{ 円}$

(6) 容積率の減額とセットバックの減額との重複適用

土地の容積率を算定する場合、セットバック部分の面積は、容積率の計算上、敷地面積に含まれない(建基法 52 条第 10 項、建基令 2 条第 1 項一号)ので、セットバックの減額と 2 以上の容積率の減額との重複適用はできないものと考えられる。

《事 例》

250 千円 (普通住宅地区)		
間口 20m 奥行 20m	セットバック	40 m ²
	容積率	200%
	地積	160 m ²
	容積率	80%
	地積	200 m ²

《計算式》

ア セットバック部分以外の評価

A $250 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正)} = 250 \text{ 千円}$

B 容積率の減額

a 容積率の減額割合

$$\left\{ 1 - \frac{160 \text{ m}^2 \times 200\% + 200 \text{ m}^2 \times 80\%}{360 \text{ m}^2 \times 200\%} \right\} \times 0.1 = 0.033$$

b 容積率の減額後の評価額

$$250 \text{ 千円} \times (1 - 0.033) = 241,750 \text{ 円}$$

c $241,750 \text{ 円} \times 360 \text{ m}^2 = 87,030 \text{ 千円}$

イ セットバック部分の評価

A 自用地評価額

$$250 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正)} \times 40 \text{ m}^2 = 10,000 \text{ 千円}$$

B セットバックの減額

$$10,000 \text{ 千円} - 10,000 \text{ 千円} \times 40 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 \times 0.7 = 3,000 \text{ 千円}$$

ウ 全体の評価額

$$87,030 \text{ 千円} + 3,000 \text{ 千円} = 90,030 \text{ 千円}$$

(7) 容積率の減額と都市計画道路予定地の減額との重複適用

土地の容積率を算定する場合、都市計画道路予定地の面積は、容積率の計算上、敷地面積に含めるため、都市計画道路予定地の減額と容積率の減額との重複適用は可能と考えられる。

《事例》

250 千円 (普通住宅地区)		
間口 20m 奥行 20m	計画道路予定地	40 m ²
	容積率	200%
	地積	160 m ²

容積率	80%	
地積	200 m ²	

《計算式》

ア 250 千円 × 1.00 (奥行価格補正) = 250 千円

イ 容積率の減額

A 容積率の減額割合

$$\left\{ 1 - \frac{200 \text{ m}^2 \times 200\% + 200 \text{ m}^2 \times 80\%}{400 \text{ m}^2 \times 200\%} \right\} \times 0.1 = 0.03$$

B 容積率の減額後の単価

$$250 \text{ 千円} \times (1 - 0.03) = 242,500 \text{ 円}$$

ア 242,500 円 × 400 m² = 97,000 千円

イ 都市計画道路予定地の減額

A 地積割合 40 m² / 400 m² = 10%

B 容積率

$$\frac{200 \text{ m}^2 \times 200\% + 200 \text{ m}^2 \times 80\%}{400 \text{ m}^2} = 140\%$$

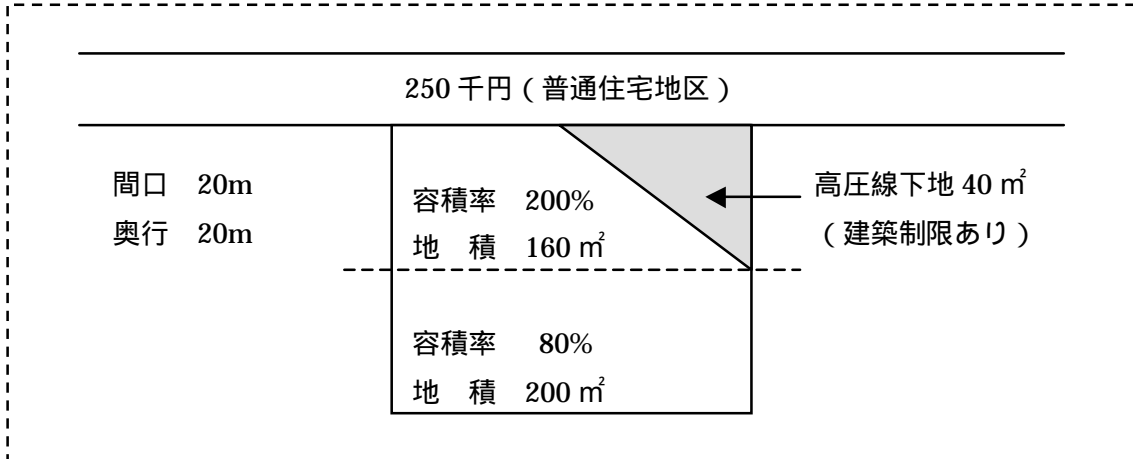
C 補正率 140% < 200% 0.99

D 97,000 千円 × 0.99 = 96,030 千円

(8) 容積率の減額と高圧線下地の減額との重複適用

容積率の減額は容積率の格差による影響を路線価に反映させるための補正であり、高圧線下地の減額は評価対象の土地のうち高圧線下における建築制限を反映させるための一定部分の減額であり、おのこの減額要因が異なるため重複適用が可能と考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア 250 千円 × 1.00 (奥行価格補正) = 250 千円

イ 容積率の減額

A 容積率の減額割合

$$\left\{ 1 - \frac{200 \text{ m}^2 \times 200\% + 200 \text{ m}^2 \times 80\%}{400 \text{ m}^2 \times 200\%} \right\} \times 0.1 = 0.03$$

B 容積率の減額後の単価

250 千円 × (1 - 0.03) = 242,500 円

ウ 242,500 円 × 400 m² = 97,000 千円

エ 高圧線下地の減額

97,000 千円 - 242,500 円 × 40 m² × 0.3 = 94,090 千円

(9) 広大地の減額とセットバックの減額との重複適用

広大地の評価は、評価対象地が著しく地積が広大であるとの理由から、奥行価格補正率に代えて一定の算式により計算される割合を用いて評価するにすぎないものと考えられる。

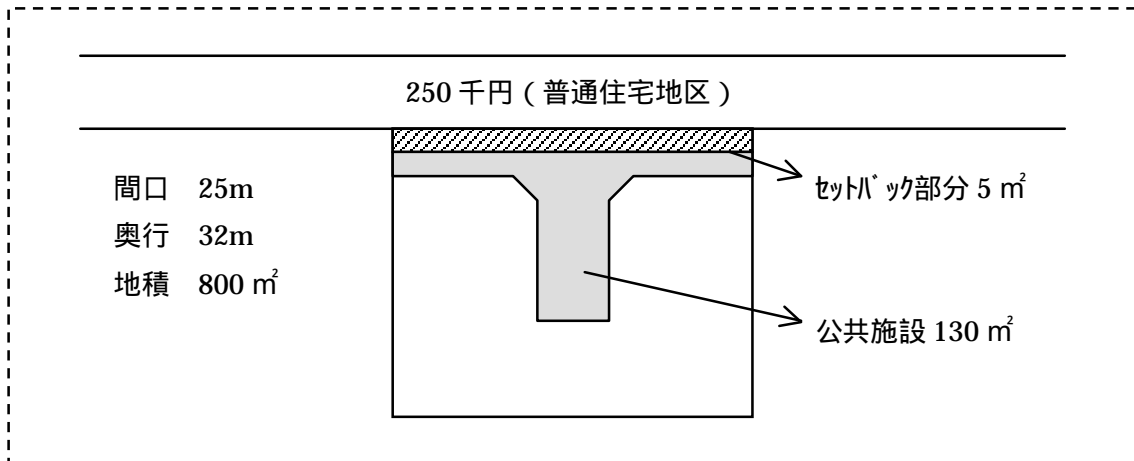
また、評価対象地において必ずしも実際が開発行為が行われていることを要件としているものでもないことから、広大地補正を行うことは、評価対象地の特定の部分の減価を考慮しているものではないと考えられる。

一方、セットバックを必要とする部分については、将来建物を建築する際、道路敷きとして提供される部分であり、評価対象地の特定部分の減価を考慮しているものと考えられ

る。

そのため、広大地の減額とセットバックの減額とは別の減額規定と考えられ、重複適用は可能であると考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア 広大地の減額

$$250 \text{ 千円} \times 0.84 = 210 \text{ 千円}$$

A 広大地の減額による補正率 $(800 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) / 800 \text{ m}^2 = 0.84$

B 32m に対する奥行価格補正率 0.96

C $A < B$

イ 自用地評価額

$$210 \text{ 千円} \times 800 \text{ m}^2 = 168,000 \text{ 千円}$$

ウ セットバックの減額

$$168,000 \text{ 千円} - 210 \text{ 千円} \times 5 \text{ m}^2 \times 0.7 = 167,265 \text{ 千円}$$

(10) 広大地の減額と都市計画道路予定地の減額との重複適用

広大地補正の割合は、道路等の公共公益的施設用地の地積を基に算定されるが(9)でも述べたように、奥行価格補正率に代わる一定の補正率の算出方法にすぎないものと考えられる。

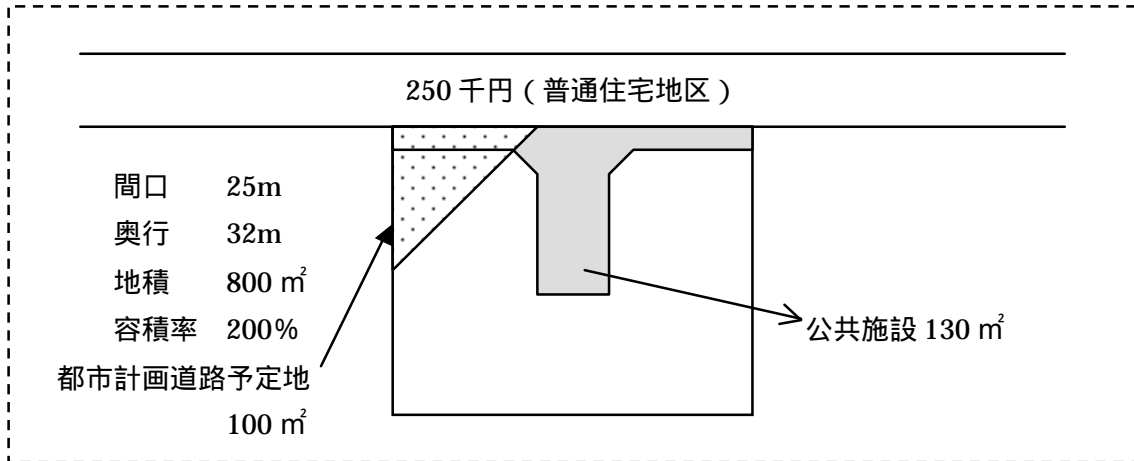
一方、都市計画道路予定地内の宅地については、宅地の地区区分、容積率、地積割合(都市計画道路予定地の地積/宅地の総地積)の別に定める補正率を評価する宅地の評価額に乗じて建築制限を斟酌するものであり、広大地の減額とは、その内容を異にするものである。

また、広大地の減額規定の適用においては、広大地補正割合と奥行価格補正率とのどちらか有利な方を選択できるため、広大地の減額を適用せず、通常の評価(奥行補正率を適用)を行った場合のみ都市計画道路予定地の減額ができるというのもバランスを欠くもの

になってしまう。

以上を考慮すると、おのおのは別個の減額規定と考えられ、重複適用は可能と考えられる。

《事例》



《計算式》

ア 広大地の減額

$$250 \text{ 千円} \times 0.84 = 210 \text{ 千円}$$

A 広大地の減額による補正率 $(800 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) / 800 \text{ m}^2 = 0.84$

B 32m に対する奥行価格補正率 0.96

C $A < B$

イ 自用地評価額

$$210 \text{ 千円} \times 800 \text{ m}^2 = 168,000 \text{ 千円}$$

ウ 都市計画道路予定地の減額

A 地積割合 $100 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 12.5\%$

B 補正率 容積率 200% 0.97

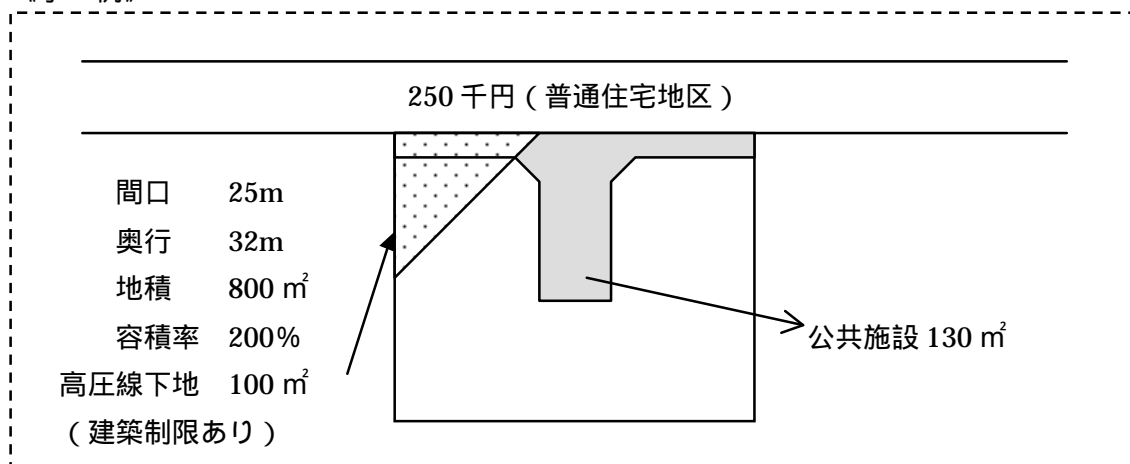
C 都市計画道路予定地の減額後の評価額

$$168,000 \text{ 千円} \times 0.97 = 162,960 \text{ 千円}$$

(11) 広大地の減額と高圧線下地の減額との重複適用

広大地の評価の考え方は、(9)に述べたとおりである。これに対し、高圧線下地の土地の評価は、地役権が設定され、その土地の一定部分について建築制限が生じることによる減額である。評価通達上は、高圧線下の土地の評価額は、自用地としての価額から地役権を控除することにより算定される。以上のことから、おのおのの減額の規定は異なるものと考えられ、重複適用は可能と考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア 広大地の減額

$$250 \text{ 千円} \times 0.84 = 210 \text{ 千円}$$

A 広大地の減額による補正率 $(800 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2) / 800 \text{ m}^2 = 0.84$

B 32m に対する奥行価格補正率 0.96

C $A < B$

イ $210 \text{ 千円} \times 800 \text{ m}^2 = 168,000 \text{ 千円}$

ウ 高圧線下地の減額

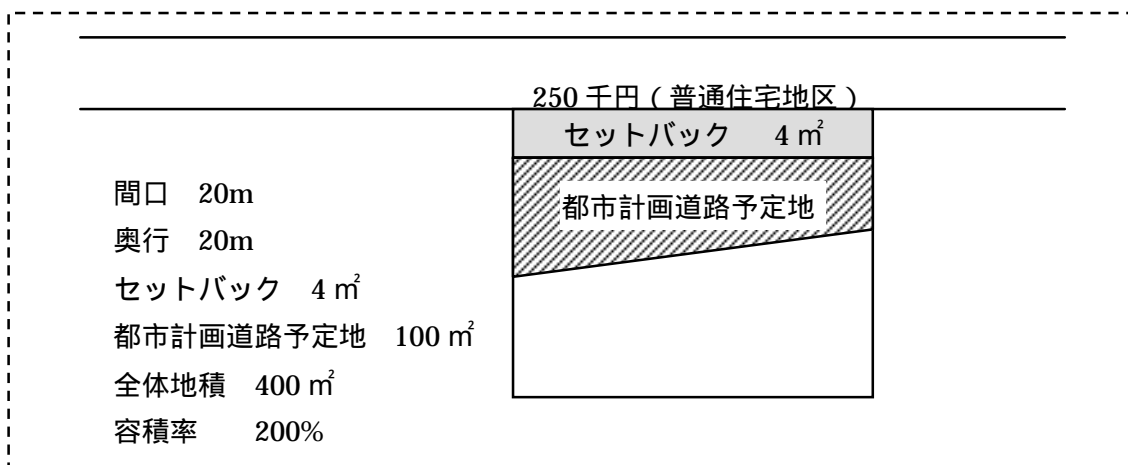
$$168,000 \text{ 千円} - 210 \text{ 千円} \times 100 \text{ m}^2 \times 0.3 = 161,700 \text{ 千円}$$

(12) セットバックの減額と都市計画道路予定地の減額との重複適用

セットバックが必要な土地は、建物の建替え時に道路敷きとして宅地の一部を提供することを減額の根拠としている。一方、都市計画道路予定地内の宅地については、建物の建築時に建築制限を受けることを根拠としている。そのため、前者が後者を内包していると考えれば、重複適用はできないものと考えられる。

しかし、評基通 24-7 (都市計画道路予定地内にある宅地の評価・平成 14 年 6 月 4 日付課評 2-2 外で新設) によれば、宅地の地区区分、容積率、地積割合 (都市計画道路予定地の地積 / 宅地の総地積) の別に定める補正率を評価する宅地の評価額に乗じて算定されており、ある特定の部分の減額を考慮しているものではなく、評価対象地全体に対する一定割合の減額である。そのため、特定部分を対象としたセットバックによる減額とは別のものと考えられ、重複適用は可能と考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア セットバック部分の評価額

$$250 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正)} \times 400 \text{ m}^2 = 100,000 \text{ 千円}$$

イ セットバックの減額

$$100,000 \text{ 千円} - 250 \text{ 千円} \times 4 \text{ m}^2 \times 0.7 = 99,300 \text{ 千円}$$

ウ 都市計画道路予定地の減額

A 地積割合 $100 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 = 25\%$

B 補正率 容積率 200% 0.97

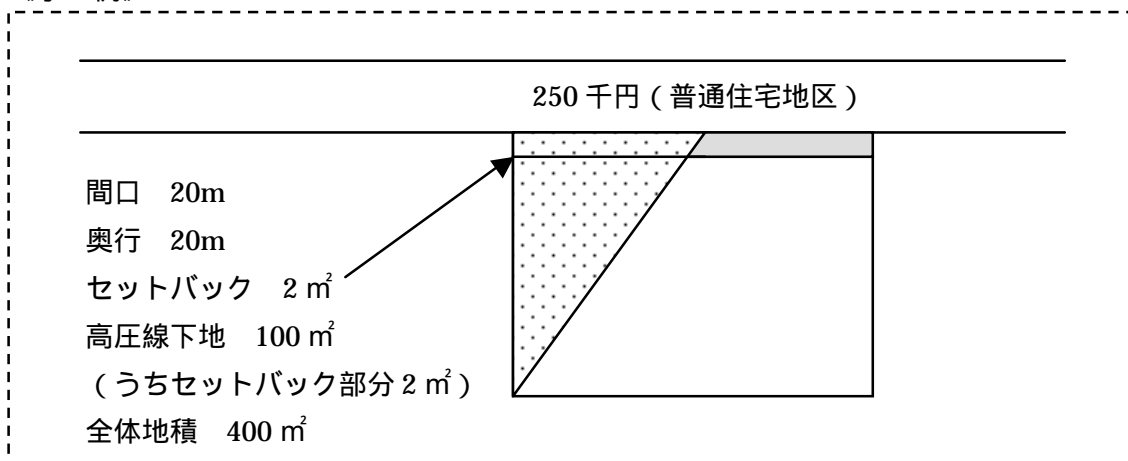
C 都市計画道路予定地の減額後の評価額

$$99,300 \text{ 千円} \times 0.97 = 96,321 \text{ 千円}$$

(1 3) セットバックの減額と高圧線下地の減額との重複適用

セットバック部分と高圧線下地が重複する場合、その重複部分のうちセットバック部分はもともと家屋の建築ができないため、セットバックの減額のみ適用するものと考えられる。

《事 例》



《計算式》

ア $250 \text{ 千円} \times 1.00 \text{ (奥行価格補正)} \times 400 \text{ m}^2 = 100,000 \text{ 千円}$

イ セットバックの減額

$250 \text{ 千円} \times 4 \text{ m}^2 \times 0.7 = 700 \text{ 千円}$

ウ 高圧線下地の減額

$250 \text{ 千円} \times 98 \text{ m}^2 \times 0.3 = 7,350 \text{ 千円}$

エ 自用地評価額

ア - イ - ウ = 91,950 千円

(14) 高圧線下地の減額と都市計画道路予定地の減額との重複適用

高圧線下地の土地の評価は、地役権が設定され、その土地の一定部分について建築制限が生じることによる減額である。評価通達上は、高圧線下の土地のひょう価額は、自用地としての価額から地役権を控除することにより算定される。

一方、都市計画道路予定地内の宅地については、宅地の地区区分、容積率、地積割合（都市計画道路予定地の地積 / 宅地の総地積）の別に定める補正率を評価する宅地の評価額に乗じて建築制限を斟酌するものであり、ある特定の部分の減額を考慮しているものではなく、評価対象地全体に対する一定割合の減額である。

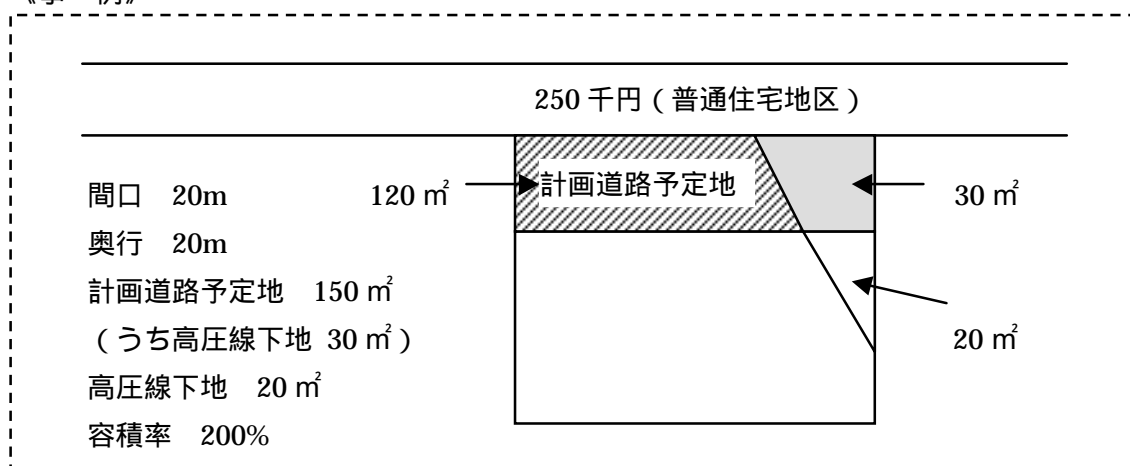
以上を考慮すると、おのおのは別個の減額規定と考えられ、重複適用は可能と考えられる。

なお、高圧線下の土地も都市計画道路予定地内の土地もその制限内容は類似している。

その観点に立てば、類似した制限内容のため、減額規定の重複適用は不可能とも考えられる。

最終的には、その土地の時価に各制限がどの程度影響するかということになる。

《事例》



《計算式》(重複適用可とした場合)

ア 250千円×1.00(奥行価格補正)×400m²=100,000千円

イ 都市計画道路予定地の減額

A 地積割合 150m²/400m²=37.5%

B 補正率 容積率200% 0.94

C 都市計画道路予定地の減額後の評価額

100,000千円×0.94=94,000千円

ウ 高圧線下地の減額

94,000千円 - 94,000千円×50m²/400m²×0.3=90,475千円

+ =91,000千円

(15) 生産緑地

被相続人が農業の主たる従事者に該当する場合、相続する生産緑地の評価についての5%減額はその土地に対する行為制限を斟酌したものであり、上記無道路地の減額から高圧線下の減額までの規定とはその内容を異にすることから各減額は重複適用できると考えられる。

【参考】

生産緑地について農地の納税猶予の適用の有無は影響しない。

おわりに

先日、最高裁において、時価を上回る固定資産評価は違法であるとの判決がはじめて下された。

この判決は、土地の評価について「さまざまなアプローチのしかたがあるが、最終的な判断は時価と見合うかどうかであるという点で意義があると考えられる。

したがって、前述のような事例を実務で扱うときは、方法論も大切であるが、最終的には、土地の時価がどの辺りにあるかを、判断のポイントとすることが大切であろう。