

平成18年 5月

第6回 広大地と都市計画道路予定地

稲垣 創平

引き続き広大地について。

前回、広大地評価の際の注意点について幾つか述べました。その中でも特に注意すべき点は各種補正率との適用関係でしたね。財産評価基本通達上、広大地補正率には各種補正率が既に織り込まれていることから、広大地補正率と各種補正率との重複適用は認められません。ここでいう各種補正率を具体的にあげると、「奥行価格補正率」「側方路線影響加算率」「二方路線影響加算率」「三方又は四方路線影響加算率」「不整形地補正率」「無道路地」「間口狭小補正率・奥行長大補正率」「がけ地補正率」「容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地」「セットバック」が該当してきます。

ポイントはここからです！上記のように広大地補正率と各種補正率との重複適用は認められないわけですが、全部が全部認められないのか？と言えばそうではありません。実は重複適用が認められる補正率があるのです。それは「都市計画道路予定地」というものです。平成16年6月29日付で公開された『「財産評価基本通達の一部改正について」通達のあらましについて（情報）』において以下のように記されています。

「都市計画道路予定地となる区域内においては、通常2階建ての建物しか建築できないなどの土地の利用の制限を受けることになる。この利用制限については、評価通達上の他の利用制限（たとえば、特別高圧線下の土地等）と同様、個々にしんしゃくするのが相当と考えられることから、広大地が都市計画道路予定地内にある場合には、広大地補正率により評価した後、都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価を適用できることとした。」

ご留意下さい。