

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

☞ セットバックを要する宅地

Q：セットバックを必要とする宅地を評価するときは、減額できますか。

A：セットバック部分について、通常の評価額から30%の減額ができることになっています。

【解説】

道路の道幅が4メートル未満の道路、すなわち建築基準法にいういわゆる「2項道路」（42条）に面する宅地は、その道路の中心線から、2メートルずつ後退した線（道路の片側ががけ地、川、線路敷地等に沿う場合は、がけ地等の側の境界線から道の側に4メートルの線）が道路の境界線とみなされ、将来建物の建て替えを行なう場合には、その境界線まで後退（セットバック）して道路敷として提供しなければならないことになっています。このような宅地は、現在の利用には支障はありませんが、仮に売却するとすれば評価額の減額要因になります。

そこで、このような減額要因がある宅地は、財産評価基本通達の定めにより評価した評価額から、将来、道路敷として提供する部分に対応する評価額の30%相当額を控除して評価します。

セットバック部分（10㎡）を含めた宅地全体（200㎡）の財産評価基本通達の定めにより評価した評価額が5,000万円とすると、実際の評価額は次のようになります。

$$5,000万円 - 5,000万円 \times \frac{10㎡}{200㎡} \times 30\% = 4,925万円$$

