

別 添

1 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価

都市計画道路予定地の区域内にある宅地の価額を評価する場合において、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとしたときの価額に乘じる補正率を定める表について、容積率の区分の整理及びこれに伴う補正率の見直しを行った。

(評価通達 24-7 = 改正)

1 従来 of 取扱い

都市計画道路予定地の区域内にある宅地については、いずれは、道路用地として時価で買収されることから、宅地としての通常の用途に供する場合に利用の制限があるとしても、買収までの期間が短期間であれば、土地価格に及ぼす影響は小さい。しかし、一般的には、道路用地として買収されるまでの期間は相当長期間であることから、その土地の利用用途（商業地、住宅地等の地区区分の別）、高度利用度（容積率の別）及び地積の関係によって土地価格に影響を及ぼすこととなる。

したがって、都市計画道路予定地の区域内にある宅地の価額は、地区区分、容積率、地積割合の別によって定めた補正率を乗じて計算した価額により評価することとしていた。

2 通達改正の概要

評価通達 24-7 ((都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価))の補正率について、平成 14 年 6 月に制定してから 20 年近くが経過し、土地取引等の実態の変化もみられることから、現在の実態に即したものとなるよう見直すこととした。

具体的には、ビル街地区及び高度商業地区以外の地区における土地の高度利用に対する指向が強まっており、補正率に係る容積率の区分を見直す必要があると考えられたため、容積率の区分の整理及びこれに伴う補正率の見直しを行うこととした。

なお、ビル街地区及び高度商業地区については、容積率 600%未満の地域がほとんど存在せず、あえて分類する必要性に乏しいことからこれを削除することとした。