

# 不動産の評価方法の基礎知識 その⑤

～意外な土地の評価減① セットバックと私道～

# 道路幅の狭い土地の評価

道路幅の狭い土地をお持ちではないですか？

具体的には道路幅4m未満の土地です。

道路幅4m無いと

- ・ 消防車や救急車などの緊急車両が入りづらい
- ・ 車がすれ違えずに生活に影響が出る

などなど問題が多く発生します。

# セットバックとは

## 道路幅4メートル未満の土地に新たに家を建てる場合

道路幅を4mにするために道路の中心線から2mずつ後退しないと家が建てられないルールがセットバックです。

- ➡ セットバックに該当すると家の敷地いっぱい建築することが不可能になり、既に土地の価値が減少していると考えられます。

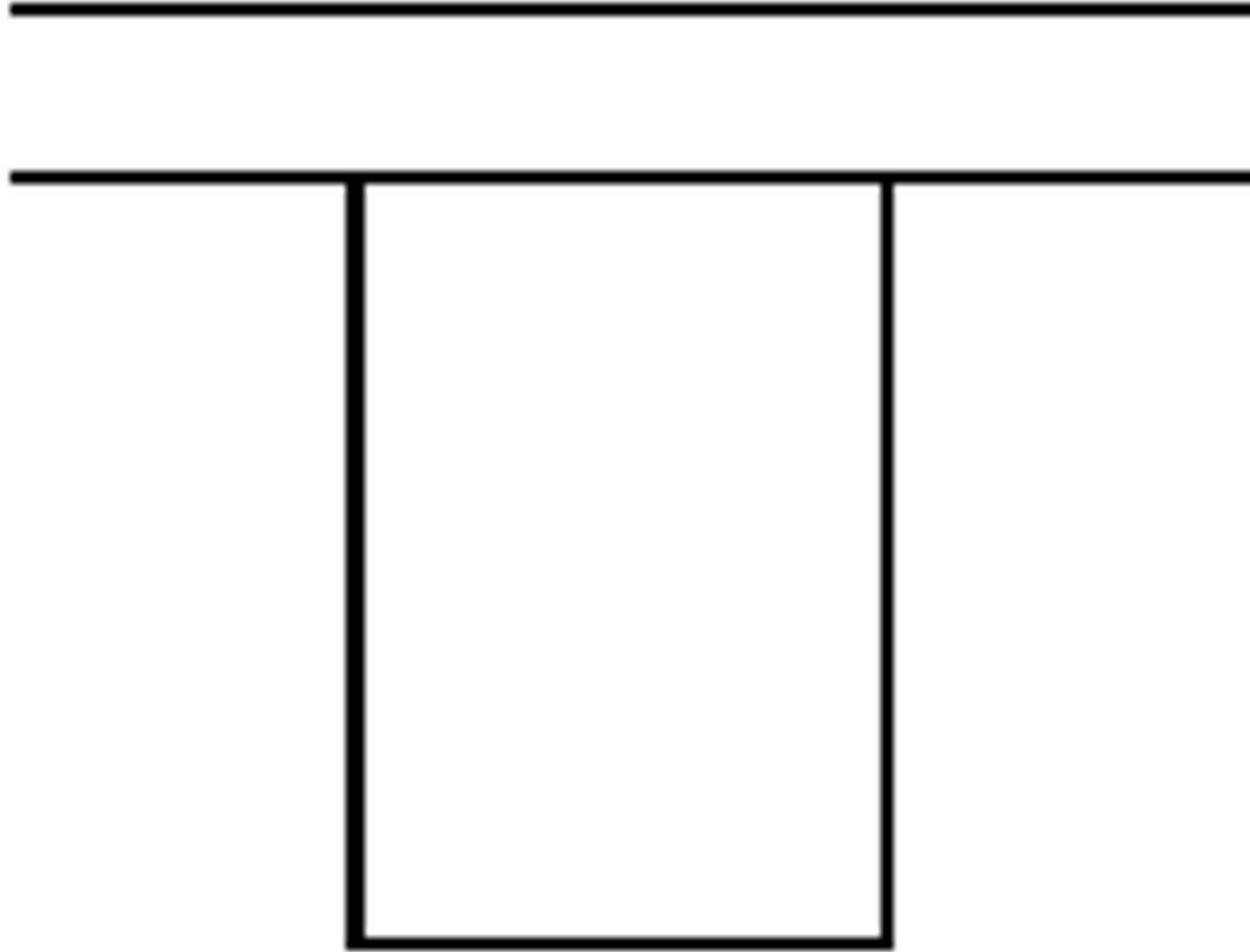
# セットバックをしないといけない土地の評価

①通常の土地の評価をする

②セットバックに該当する土地の面積を算出する

③セットバックに該当する土地の70%を算定する  
(これが評価減の金額となります)

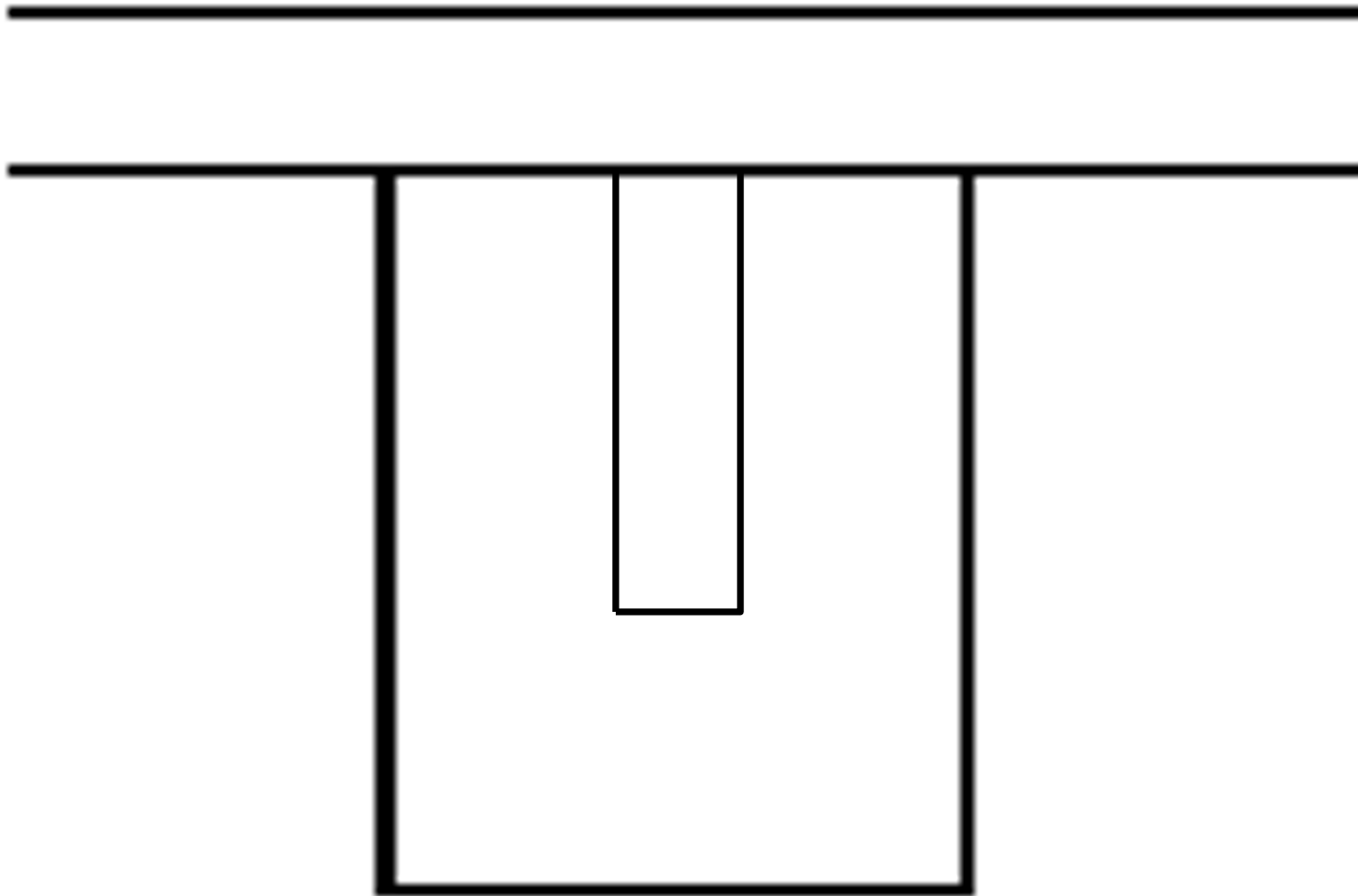
① - ③ = セットバックしないといけない土地の評価



# 私道の評価

私道には次の3種類があります。

- ①自分しか使わない私道・・・通常の評価
- ②近隣の限られた人しか使わない私道・・・30%の評価
- ③不特定多数の通行の用に使われる私道・・・評価なし



END