

daily コラム

2024年6月24日(月)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

相続に備える道路調査

相続する土地に建物を新築できるのか、自身で活用するにしても売却するにしても、事前に確認する必要があります。

2 m以上の接道義務が鉄則

最初に押さえておくことは、建物を建てるために、その敷地が建築基準法の道路で幅員 4 m 以上のものに原則 2 m 以上、接道する必要があることです。

建築基準法の道路の主なもの、国道、県道、市道など、道路法の道路（42 条 1 項 1 号道路）、分譲宅地を造成するとき、事業者等が築造し、市町村長などの指定を受けた位置指定道路（42 条 1 項 5 号道路）、建築基準法施行時に建物があった幅員 4 m 未満の 2 項道路（42 条 2 項道路）などです。

役所で道路の種別を調査する

前面道路の種別は市町村の建築指導課などで確認できます。また、道路の幅員や敷地との境界は、道路管理課などで確認できます。自治体によっては、WEB サイトに道路図を公開していますので、役所まで出向かず調べることができます。

建築基準法の道路の種別は、指定道路図などで確認し、道路の幅員や敷地との境界点については、認定道路図、道路区域線図、道路台帳平面図などで確認できます。

敷地と道路の境界標を確認する

敷地と道路の境界には、自治体が道路図を作成する際、プレートやコンクリート製の標識を設置しています。他に金属鋸の場合もあります。これらの標識は、図面だけでなく現地で見視して確認しましょう。

2 項道路の場合は、建物、門扉、擁壁等を道路の中心線から 2 m 後退させねばならず、土地家屋調査士などに測量を依頼して境界を確定させる必要があります。その際、道路として提供する部分を分筆して登記する、さらに、自治体にセットバック部分を寄付することもあります。

セットバックする際は、道路部分に越境している門扉、擁壁などを地権者の負担で取り壊すことが必要になります。また、自治体が主導して地権者との狭あい協議によって道路の拡幅を進めるときは、市町村から費用を助成してもらえます。

固定資産税は申請すれば非課税になる

セットバックして公共の用に供する道路とした土地は、固定資産税が非課税になります。市町村が分筆登記された内容を把握し、非課税としてくれる場合もありますが、通常は地権者から自治体に、非課税としてもらえるよう申請を要します。



セットバック部分の土地評価は、自用地価額の 3 割となります。