

# 「広大地評価」覚書

広大地規定が適用できるか否かについて税理士さんが悩むパターンがあるようです。

「容積率が 150～200%程度で戸建住宅に共同住宅が混在する市街地にある面大地」

について広大地規定が適用できるかどうかです。特に対象地上現況 3 階建ての共同住宅があると判断が難しくなります。

用途地域が第 1 種低層住居専用地域の場合は建築物について 10m の高さ制限があり、一般にはマンション用地としては採算がとれないので、戸建住宅開発用地が最有効使用となります。3 階建て迄の共同住宅が建っていても地主さんが当面の利用として建てている場合が殆どで、土地の最有効使用は戸建住宅開発用地です。

第 1 種低層住居専用地域以外の用途地域の場合にはマンション用地か戸建住宅開発用地かの判断は一概には難しく個々に見ていくことになると思います。

ただ当該地域の開発動向をつかむために市役所にて開発登録簿を調べても、実際の所、在来の住宅地域ではそんなに開発が行われていないものです。また地元の不動産業者にヒアリングしても駅徒歩圏の場合マンション、戸建住宅どちらのニーズもあるという場合が多いものです。

不動産鑑定士等にきくとありますが、結局専門家でも判断が難しい場合が多いと思います。

しかし、大局は、マンションが標準的使用であるマンション地域又はマンション地域に相当程度移行しつつある地域内の面大地以外は戸建住宅開発用地として良いようです。

「戸建住宅開発用地と判断できた場合でも、道路等の公共公益施設が不要の旗竿地として区画割りできる土地ではないのか」

につきましては、面大地の形状・画地条件、道路付けの検討に加えて、周辺の戸建住宅開発用地について公図・登記簿等を調べてみるのも有効だと思います。

(H24.11.9 あいき不動産鑑定株式会社 土田剛司)