

# 財産評価 ～土地⑬～

今回より広大地の評価について見ていきます。

## 1 広大地とは？

その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条((定義)第12項に規定する開発行為(以下本項において「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの(22-2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの(その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。))を除く。以下「広大地」という。)

と通達にかかれています。さっぱりわかりませんね。分かりにくいので大雑把に要件を箇条書きにすると・・・

- ① 広くてでかい
- ② 開発すると潰れ地(道路や公園施設等)が生じる
- ③ 工場敷地やマンション適地じゃない

となります。つまり、いざ有効利用しようとする潰れ地が生じると認められる場合、実際に使える面積はもっと少なからう・・・と、通常の土地よりも評価額が下がる規定となっています。

## 2 広大地の判定

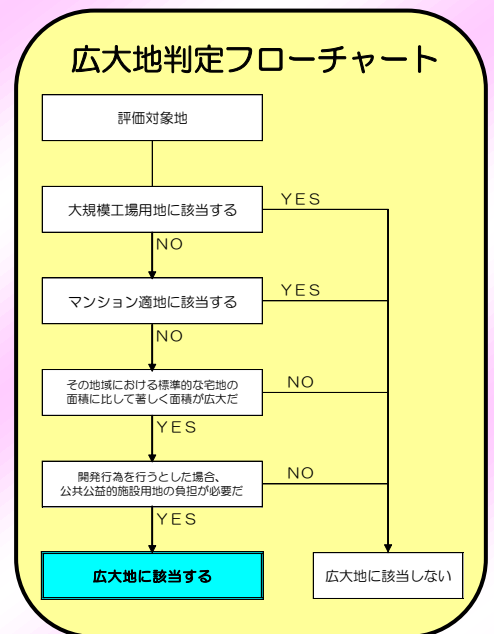
広大地の判定は右のフローチャートによって行います。

### ①大工場用地とは

大工場用地とは一団の工場用地が50,000㎡以上で、地区区分で大工場地区と定められているものをいいます。もともと大規模を想定した評価になっているので、広大地の考慮は不要です。

### ②マンション適地とは

広い土地でもマンションを建設するのに適しているのであれば、土地全体を活用することが出来るので、評価を下げる必要はありません。その一部が公園として利用される場合もありますが、それは公共用地という扱いにはなりません。容積率が300%以上の土地は原則としてマンション適地とされます。問題となるのは容積率が200%の地域で、戸建住宅やマンションが混在していることが多い場所です。このような地域は『明らかにマンション等の敷地に適していると認められる土地を除き、広大地に該当する』という解釈基準が出ていますが、最近建設されているのはマンションだけという場合にはマンション適地と判断される可能性があるため注意が必要です。



### ③標準的な宅地の面積とは

標準的な宅地の面積には、具体的な計算方法は存在しません。評価対象地の近隣は、どれくらいの面積(区割り)が一般的なのか地域ごとに判断します。また、近隣に地価公示される土地がある場合にはそれも参考になります。地価公示法により、標準的な土地の正常価格を公表するとされているからです。地価公示の対象地はインターネットで検索が可能です。



『広大地の評価はヤマダ総合会計まで！ 不動産鑑定士と協力して、とことん調査します！！』