

優和の“相続”かわら版

「広大地評価について」

—相続マメ知識—

広大地とは、①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②都市計画法第4条((定義))第12項に規定する開発行為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をいいます。ただし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(いわゆるマンション適地))を除く、ものとされています。(評基通24-4)

実務上では一般的に下記のフローチャートが利用されます。その際、問題となるのは「開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか」という点ではないでしょうか？

右図のような3画地(A、B、C)からなる宅地があります。

A土地について非相続人の居宅として利用されており1,800㎡あります。よって、標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大であり、A土地を有効に利用するには右図のような開発道路を設ける必要があります。

B土地についても1,200㎡あり現状は駐車場として利用されていますが、間口(3m程)が狭く、そして路地状部分が長くなっています。

そこでこの土地を有効に利用するには隣地を買収(想定)して間口を広くし、さらに開発道路を設ける必要があります。

C土地にはアパート(1棟12室)が建っており貸家建付地として評価します。

A、Bいずれの土地においても道路開発による潰れ地が生じるため、公共公益的施設用地の負担が必要な土地と認められ、評基通24-4の広大地に該当するものと思われます。

開発にあたって路地状開発(旗竿開発)が合理的と認められる場合は、潰れ地が生じないため広大地には該当しませんのでご注意ください。

第一種居住地域
(建ぺい率60%、容積率200%)

