

平成17年12月

第4回 広大地評価に係る留意点
～ マンション適地と容積率～

稲垣 創平

近年における「財産評価基本通達」の最も大きなトピックの1つとして「広大地の評価」があります。広大地の評価において何が一番重要か？それは広大地に該当するか否かの判定です。地積が大きければ全部が全部広大地に該当する訳ではありません。一定の要件を充たさなければならぬわけですが、その中でも判定に苦慮するのは広大地に該当しないマンション適地と容積率の判定です。

平成16年6月29日付で公開された情報によると、容積率300%以上は原則マンション適地として判定され広大地の適用不可、200%以下は概ね広大地の適用可能と解釈されています。しかし、安易に容積率だけ判定するのは危険です。東京23区のような都心部では、たとえ容積率が200%以下の地域であったとしてもマンション適地として判定する場合があります。要は、その評価対象となる土地の周辺地域の使用状況を参考に判定していくという訳です。

それともう一つ重要なことは、容積率には2つの種類があります。1つは「指定容積率（都市計画の定めにより指定される容積率）」、もう1つは「基準容積率（建築基準法第52条第2項）」の2つがあり、いずれか低い方の容積率が適用されます。つまり、指定容積率が300%であっても、基準容積率が200%の場合には広大地に該当する可能性があるという事になります。

この様に、広大地の評価・判定には苦慮するケースが多々あります。今回の話も氷山の一角です。広大地は、それに該当するか否かで評価額が大きく変わるものですから、より慎重な判断が必要であると言えます。