

◇不動産何でも小嘶

市街化調整区域の 土地建物の売却 について

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太



皆様こんにちは！AM課山本です。

私、割と寒がりです。日焼けに弱く、夏でも長袖を着ていますが、流石に今年のこの暑さは応えます。最近外出時には保冷剤入りのタオルを首に巻いています。

さて、土地や家を売却するとき、立地が大きく影響するのは経験的に誰もが知っているものです。その場合の立地とは利便性を指すのですが、利便性とは別次元の話として、土地の区域区分による影響もあります。

一般的には利便性の高い市街地から離れ、郊外や田舎へ向うほど地価は下がっていきます。

特に、都市計画法上の『市街化区域』『市街化調整区域』の線引きにより、需給や価値、利用方法が大きく異なります。

右のページにもございますが、蓮田市では面積の7割以上が市街化調整区域となるため、必然的に調整区域内の不動産に関するご相談も多くなります。

今回は、市街化調整区域での売却について、知っておいた方がよい知識を解説します。

※詳しくご存知の方もいらっしゃるかと存じますが、ご参考にしていただければと存じます。

市街化調整区域とは、都道府県が定める都市計画区域において、市街化区域とは区分された区域のことで、市街化区域の周辺に存在します。

市街化区域と市街化調整区域に区分することは、「線引き」と呼ばれます。

市街化を「調整」する区域ですが、この場合の調整とは、市街化を抑制して無秩序な市街地の拡大を防ぐ目的で区分されています。

そのため、市街化調整区域には法律上の制限が多く存在し、不動産価格に影響します。

なお、市街化区域や市街化調整区域は行政が定める区域であるため、自分で選ぶことはできませんが、変更される可能性はあります。

では、どのような制限があるかというと、まず建物の建築に制限があります。

市街化を「抑制」するため、市街化調整区域では建物の建築が制限されます。

建物を作るには、行政に開発許可を受けなくてはならず、建て替えも同様です。

つまり、土地を売る場合でも家売る場合でも、建物を作りたい買主は、開発許可を受けられるかどうかを確認する必要があり、その手続きの煩雑さと許可の不確実さが市場価値を下げてしまいます。



《蓮田市統計資料より抜粋》

●市街化区域 23.3%

●市街化調整区域 76.7%

(蓮田市HP 統計はすだ)

<https://www.city.hasuda.saitama.jp/sesaku/shise/toke/tokehasuda.html>

市街化調整区域に対する開発・建築行為は、誰がどのような用途で土地・建物を使うのか、個別に審査されて許可される性質です。

そのため、現在宅地だから他の人も自由に家を建てられる、現在家があるから他の人も住むことができる(家を売れる)というわけではありません。

土地の場合は、買主が目的に応じて造成や建築に対する許可を申請するため、完全に買主次第となってしまうのですが、立地や現状が参考になります。

つまり、少しでも開発許可要件が緩和されている土地ほど売れやすいということです。

たとえば、下記のようなことが挙げられます。

《自治体が条例等で指定した区域》

- ・一定の条件を元に誰でも建築が可となる
- ・身内が近隣の調整区域内に一定年数以上住んでいる人に建築許可を出す、など

《事業によって開発された区域》

- ・都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業など、事業として開発した区域であれば、建築行為への許可が不要となる場合があります。

《宅地になっている》

- ・必ずしも宅地利用できるとは限りませんが、宅地なら少なくとも造成が不要で周辺にも住宅がある地域が多く、上下水道の整備や道路に接している条件も満たしていることが多いので、比較的条件がよいといえます。

《農地ではない》

- ・農地の場合には、開発許可以前に営農できる買主にしか売れない規制があります。農業以外の用途にするには転用手続きをしなくてはならないのですが、転用が許可されるかどうかは、転用後の買主の利用目的において、開発許可されるかどうかでも連動してきます。

都市計画用途地域面積

区 分	面 積 (ヘクタール)	平成30年4月1日現在	
		構成比(%) (計画区域)	構成比(%) (市街化調整区域)
計	2,728.0	100.0	
市 街 化 区 域	634.3	23.3	100.0
第一種低層住宅専用地域	254.3	9.4	40.1
第二種低層住宅専用地域	3.9	0.1	0.6
第一種中高層住宅専用地域	37.3	1.4	5.9
第二種中高層住宅専用地域	6.2	0.2	1.0
第一種住居地域	196.1	7.2	30.5
第二種住居地域	6.0	0.2	1.0
準住居地域	33.3	1.2	5.2
近隣商業地域	5.2	0.2	0.8
商業地域	13.4	0.5	2.1
工業専用地域	30.6	1.1	4.8
工業専用地域	48.0	1.8	7.6
市 街 化 調 整 区 域	2,093.7	76.7	

資料：都市計画課

市街化調整区域における不動産の売却は、買側の目的で開発許可の要件が変わってしまう性質を持っており、この点は売る側でどうにかできるものではありません。

売れるか売れないかは多くの面で買主次第なのですが、開発許可を得られそうな買主に絞って探すのは現実的に難しい面があります。

ただ、新築が許可されにくい土地、建て替えが許可されにくい家でも、資材置き場・駐車場、太陽光発電など、様々な用途での需要があるかもしれません。

隣地の所有者もその候補者ですが、逆に隣地を加えた一団の土地で売り出すことが、売却に繋がる可能性もあるため、隣地の所有者に両面からアプローチするというのもひとつの考えかもしれません。

売買の実務上では、買主が開発許可を得られそうか、事前に行政へ相談・照会し、それでも確実とは言えないため、開発許可を得られないときは契約解除とする特約を条件に、売買を交渉してくる可能性もあります。

そのくらい市街化調整区域は難しく、非常に慎重な調査・確認が必要となります。

場合によっては、売り出し自体が困難であるケースもございます。

物件に関するご相談や調査等、承りますので、お気軽にお申し付けください。



◇ お知らせ

『丸い輪』資産コンサルティング 物件・資産全体の収益力診断 承ります!



区分	名称	所在地	用途	延床面積	築年数	管理費	修繕費	税金	収入	利益	収益率	備考
マンション	〇〇マンション	東京都〇〇区	住居	100㎡	10年	1000円	500円	10000円	100000円	80000円	8%	
ビル	〇〇ビル	東京都〇〇区	商業	500㎡	20年	5000円	2000円	50000円	500000円	400000円	8%	
店舗	〇〇店舗	東京都〇〇区	商業	100㎡	15年	1000円	500円	10000円	100000円	80000円	8%	
工場	〇〇工場	東京都〇〇区	工業	200㎡	25年	2000円	1000円	20000円	200000円	160000円	8%	

《ROA診断で、資産を“見える化”》

現在お持ちの不動産の現状を、独自のROA診断（所有している資産でどれだけの利益があるかを診断する方法）により数字で客観的に判断。ぼんやりしたイメージではなく、現実をしっかりと捉えたうえで、それに適した相続税対策を練る工程に移ります。

これにより、税理士さんとは違った観点からの斬新な提案を行うことができます。

また、次の世代へ負担をかけずに資産を引き継ぐ方法のもとより、オーナー様ご自身がこれからの人生をもっと豊かに、楽しく過ごすためのマネープランも見えてきます。

地域密着型の**丸岩産業株式会社**が
あなたの「家・土地・不動産」を

買取・仲介いたします!!

買取・仲介の対象

家(戸建)

マンション

アパート

ビル

店舗

工場

ご相談・査定は無料です!
お気軽にどうぞ!