

利活用としての土地分割

第11回 不動産実務の視点から土地分割を考える

大木 祐悟

一般社団法人不動産総合戦略協会理事長

旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

1. はじめに

前回まで3回にわたり、土地分割を進める際ににおける、建築の視点からの留意点について述べさせていただきました。

ところで、有効な分割を進めるためには、「建築の視点」に加えて「不動産実務の視点」も必要となる場合があります。

もっとも、今回の連載の中で述べる内容は、私たちが不動産を取り扱うときにチェックしている事項がほとんどですので、あえてこの講座で周知するほどの内容ではないのかもしれませんが、ただし、私たちが「常識だ」と思っている事項でも、不動産の専門家以外は認知していないものも少なくないので、以下も参考にしたうえで、皆さんの有する知見を整理されることをお勧めします。

以上を前提に、今回は土地分割を考えるうえで必要と思われる不動産実務の知見について考えてみたいと思います。具体的には、次のような事項を挙げさせていただきます。

- i. 高低差のある土地を分割するとき
- ii. 登記面積と実測面積の乖離
- iii. 分割に際して検討すべきインフラの整備状況

- iv. 実務の視点から見た価格補正
- v. 分割後の土地の利用形態

このうち、iについては、建築の視点で前回までに説明をしていない点も絡んでくる内容ですが、不動産実務の視点として改めて確認をさせていただきます。

2. 土地の高低差について認識すべき事項

1) 建築の視点から見た留意点

敷地内外で高低差がある土地は、建物の配置に影響を及ぼす可能性があります。もちろん一定以上の強度がある擁壁が作られている場合にはこの問題は発生しませんが、擁壁が設置されていないケースのほか、擁壁がつくられていても強度に問題があるときは、災害等により土砂が崩れるおそれがあります。このとき、たとえば建物が高所にあるときは建物の基礎を支える部分の土が流出してしまうと、建物が倒壊してしまう場面も想定されます。また、建物が低い場所にある場合には崩れた土砂で建物が被害を受ける可能性もあります。

さて、建築基準法では、建物等ががけ崩れにより被害を受けるおそれがあるときは、擁壁の設置等、安全上適当な措置を講じなければならない旨が定められています。建築基準法ではこれ以上の定めは特にありま