

当社は「区画整理」事業区域内に不動産を持つ方のお悩みについて気軽に相談できる不動産会社です。

【不動産よろず相談 ケース 2】



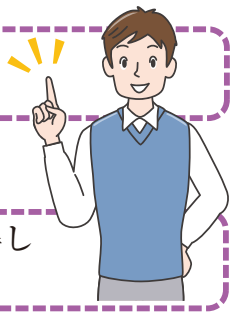
Q 「減歩」と「保留地」について

当社では減歩と保留地についてのご相談を多くお受けいたします。「土地が減らされてどんなメリットがあるの?」「自宅の仮換地先の隣に保留地というものがあるって、区画整理事務所から購入してほしいと依頼を受けた?」等々・・・
そこで今回は「減歩」と「保留地」についてご説明いたします。



A1 減歩とは・・・

道路や公共施設（公園等）に充てる事を目的として各地権者から土地の概ね一定の割合を提供してもらう事をいいます。



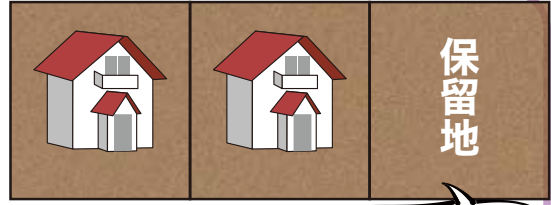
A2 保留地とは・・・

事業費を捻出する等の目的で、一部の用地を換地とせず事業主体が取得し売却される用地をいいます。

では保留地にはどのようなものがあるのでしょうか。【保留地3つの分類について】

その1

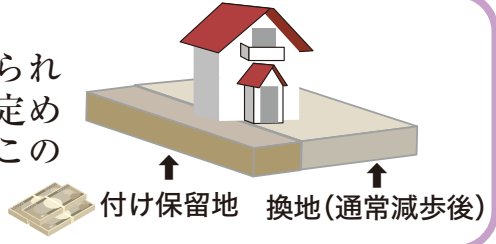
独立した一つの画地として面積を確保し第三者に売却させる用地をいいます。
通常、保留地とはこの土地のことを言います。



第三者に売却

その2

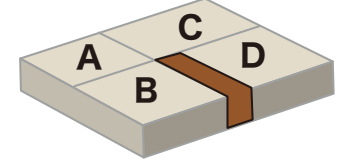
減歩され画地面積が小さくなり、現在建てられている建物の適正規模を保つように仮換地を定めて換地所有者に売却される用地を言います。この保留地のことを「付け保留地」といいます。



その3

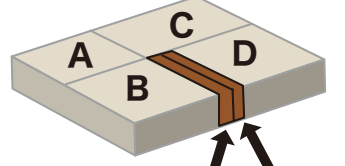
換地計画の結果、街区内に一つの宅地としては小さすぎる余剰地が発生した場合に、その隣接地権者を対象に購入希望者の調整を図り売却される用地を言います。

換地（1街区に4画地）



建物等に支障が無く、
B・Dが保留地の取得を希望
→
B・Dに付け保留地を定め、
売却します

換地（1街区に4画地）



付け保留地(B) 付け保留地(D)

アドバイス

その2の場合

引き続きこの場所で住む場合は、購入をする選択肢しかありませんが、鑑定評価に原価率が適用され価格が安価となります。

自らの土地を買い戻す様で釈然としない…。との受け止め方もあります。
一方で、こうした場合は、減歩率が平均よりも少ないので、新たに従前面積を確保する事を考えれば経済的支出は抑えられるとも言えます。

その3の場合

減歩された仮換地で利用面積が確保できる場合は、保留地を鑑定評価（実勢相場）で無理して購入する必要はないと思います。

しかし、購入しない場合は、保留地を挟んでお隣の地権者が後になって購入しうる場合も想定しなければなりません。

経済的な環境が許せば、土地の形状が良くなったり、将来性を考えて検討する事をお勧めいたします。

誰も住まなくなった家をなんとかしたいと思いませんか。
「売却」「賃貸」「駐車場」など資産運用もご提案させていただきます。

不動産の
トータルアドバイザー
株式会社 イタバシ
埼玉県知事 (11) 第 8 2 3 2 号
営業時間 9:00～17:30 (平日) 10:00～17:00 (日曜) 水曜・祝定休 / 日曜営業

TEL 048-281-5246
FAX 048-285-9644

物件募集しています!
東本郷・本蓮・蓮沼・榛松・新堀・峯
赤井・江戸袋・前野宿等
売物件（土地付建物・更地等）
賃貸物件（アパート・貸工場等）