

広大地補正否認可能性について

●広大地是認可能性ランク

判定	
A	認められる可能性がとても高い。
B	認められる可能性が高いが、見解が分かれる要素もあるため意見書添付がおすすめ。
C	否認可能性が相当に大きいため、当初申告での広大地補正適用は危険。処理方法は要相談。
D	否認可能性が極めて大きく、「広大地」には該当しないと判断される。

●参考：広大地の要件

要件 1. 「大規模工場用地に該当」しないこと。 要件 2. 「中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの」でないこと。 要件 3. 「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」であること。 要件 4. 「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」こと。
--

●評価対象地と判定

対象地	判定	備考
①〇〇区〇〇町〇-〇1	C	要件 4. の問題になってきます。公図と住宅地図とでは形状にやや齟齬があるようで、そこが悩みどころです。5 画地分譲として奥行・間口の兼ね合いが微妙です（間口が広いと不利でしょう）。実際の形状勝負ですね。現地の実地形状次第で B にも D にも判断が触れる可能性有です。
②〇〇区〇〇町〇-〇2	B	要件 4. の問題です。正面路線が途中から否道路なのですね。接道間口が狭いのでいけると思います。
③〇〇区〇〇町〇-〇3	A (右記)	ご添付の住宅地図と公図を見た範囲では、広大地は安全だと思われます。 ただ、ここ縄縮みしていませんか？こちらの机上概測の結果と、頂いた資料の公簿地積との間にはずいぶんと齟齬がある気がします。現地でざっくり測ってみて、余りに違いがあるようなら簡易測量をいれてみる等の検討をしてもいいと思います。

※③について「忌み地」に隣接する事を理由とした 10%減についてです。大規模な墓地ではなく「〇〇家の墓」規模では、理論上はともかく実務上の取り扱いとして最近は厳しいようですね。他の要因（例えば結構な道路高低差とか）があるなら、合わせ技で 10%減も検討に値するかもですが、この墓地だけでは厳しいと思います。

あくまでも机上調査による判定です。詳細調査の結果、判定が変更される可能性もある旨ご注意ください。