

## 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高い。安心のため意見書添付がおすすめ。
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強く望まれる。
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 ○市×区△町 1234	D	要件 1 と 2 はクリアしていそうですが、問題は要件 3 と 4 です。 評価対象地の形状と区画割想定面積（150 m <sup>2</sup> くらいではないでしょうか）からして、路地状開発の方が合理的と判断される可能性が、極めて大きいです。厳しいでしょう。
② ○市×区△町 1235	C	マンション適地とも路線商業施設適地とも指摘されそうですね。奥行も楽観できる深さはないです。ただ、可能性は捨てきれないという点でCと判定しました。
③ ○市×区△町 1236	A	駅近ですね。しかも周辺にマンションが結構あります。 ただ、ここは二項道路に面しているので、基準容積率は 160%です。マンション適地であるとの指摘（要件 2）はクリアできるのではないのでしょうか。奥行もあるし、問題なくいけると思います。
④ ○市×区△町 1237	B	こちらの場合③とは異なり接面道路はけっこう広幅員ですね。マンション適地と言われる可能性があります。意見書はあった方が安心でしょう。
⑤ ○市×区△町 1238	C	奥行が際どいです。あとは道路との高低差をどう考えるかですね。その部分は現地で見ないといとも言いにくく、ここは特に現地調査の結果BやDになる可能性も大きいです。