

発行日： 2010/**/**

不動産調査報告書

<広大地判定のための現地調査 役所調査>

〇〇市所在駐車場



みらい総合鑑定

不動産鑑定業登録 東京都知事(1)第2309号
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-7 ストック新宿1階
TEL : 03-5909-1767 FAX : 03-5909-1766

調査担当：不動産鑑定士 鎌倉靖二

広大地補正率適用可能性の検証

1. 大規模工場用地に該当するかどうかの検討

対象地はその大部分が第1種低層住居専用地域に属し、また対象地周辺は低層の専用住宅・共同住宅、畑等がみられる地域に存するため大規模工場用地には該当しない。

大規模工場用地に該当するか

No

Yes

広大地に該当しない

2. マンション適地かどうかの検討

対象地はその大部分が第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)に属し、対象地周辺にもマンションの分譲事例がないためマンション適地とはいえない。

マンション適地かどうか

No

Yes

広大地に該当しない

3. その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく広大かどうかの検討

対象地の面積は1,800㎡超であるのに対し、対象地周辺の宅地の標準的な面積は100~200㎡程度である。また、500㎡以上の開発区域において開発行為を行う場合は、〇〇市開発指導要綱に従った開発計画を立てる必要があり、広大地に該当する面積基準を満たしているといえる。

標準的な宅地の面積に比して著しく広大かどうか

Yes

No

広大地に該当しない

4. 開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担は必要かどうかの検討

対象地に、標準的な宅地規模(100㎡~150㎡程度の敷地)を想定し、かつ、〇〇市開発指導要綱に基づき総合的に分析した結果、戸建分譲を行うには、公共公益的施設用地、いわゆる開発道路を新設するのが妥当であると判断される。ただし、開発指導要綱に基づき、開発道路の設置、通り抜け、接続先道路幅員の関係から、最終判定は再度詳細に検討する必要がある。

公共公益的施設用地の負担は必要かどうか

Yes

No

広大地に該当しない

<結論>

広大地に該当する可能性は高い。ただし、開発指導要綱に基づき、開発道路の設置、通り抜け、接続先道路幅員の関係から、最終判定は再度詳細に検討する必要がある。