

沖田オフィスレポート

2009

Vol. 17

6/12 発行

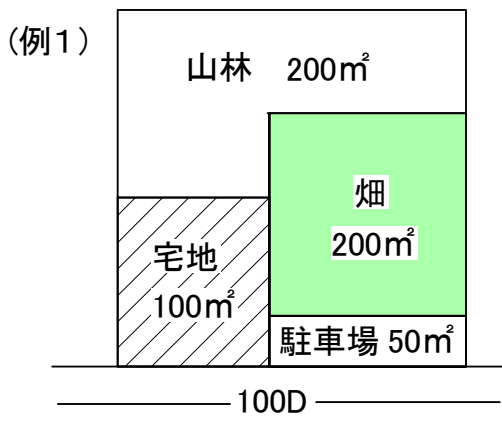
発行人: 沖田豊明 編集人: 松本



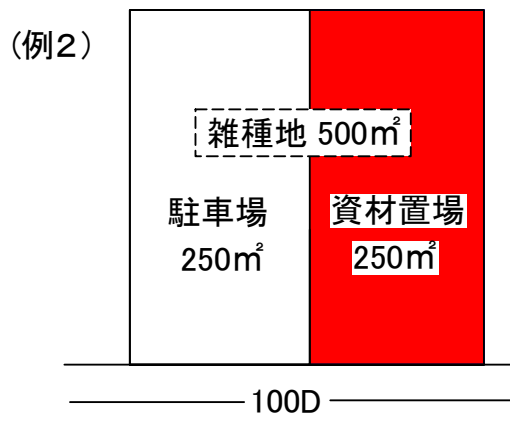
第17回は、先生方からよく質問を受ける雑種地の評価について解説します。今回は、まず市街化区域内の雑種地について、間違えやすい評価単位の事例を交えてご紹介したいと思います。

そもそも財産評価基本通達における「雑種地」とは、宅地、農地、山林、原野、牧場、池沼及び鉱泉地以外の土地という非常に漠然とした定義がされていますが、実際に先生方が抱いている「雑種地」典型的なイメージとしては、青空駐車場や資材置場、テニスコート等ではないかと思えます。

この「雑種地」について、評価単位の誤りが時折見受けられます。市街化区域内において、市街地農地(生産緑地以外)、市街地山林、市街地原野、雑種地等、宅地以外で2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団地として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価する(評基通7:例1)ということは、先生方もよくご存知だと思いますが、「雑種地」は1つの地目であるため、これと混同し、別々の目的に供されている「雑種地」を一体として評価してしまっているようです。



- ・宅地を1評価単位
- ・山林・畑・駐車場(雑種地)をまとめて1評価単位



- ・全て地目は雑種地
- ・利用は2単位
- ・個別に評価?まとめて評価?

雑種地については、原則として、利用の単位となっている一団の雑種地(同一の目的に供されている雑種地)を評価単位とする(評基通 7-2)ことが規定されています。なお、『一団の雑種地』であるかどうかは、物理的に一体として利用されているかどうかで判定します。

上記(例2)は、地積 500 m²で、地目は敷地全体が「雑種地」であるものの、敷地中心部を境に、駐車場部分と資材置場部分といった別々の目的に供されている土地であり、かつ、単独で利用していることが不合理とは言えません。よって、一団の「雑種地」として評価する必要はなく、原則どおり、各利用単位で評価することになります。

この原則を忘れてしまい、(例2)で言うならば、「雑種地」として一体で評価し、しかも地積が 500 m²以上であるため(同一人の相続が前提)、これを幸いとして広大地を適用してしまうと、後で大変なことになってしまいます。

では、次の(例3)について、先生方はどのように評価しますでしょうか。上記の評基通7「土地の評価上の区分」のとおり、原則として、「宅地」は宅地以外の地目とは一団地として評価できませんが、立体駐車場の敷地の地目をどう見るかがポイントです。

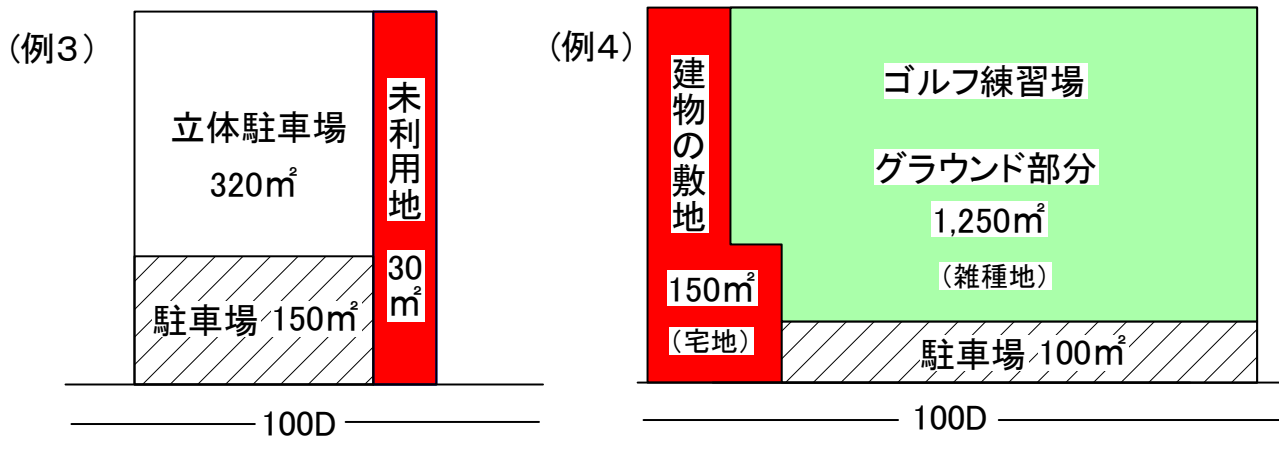
沖田オフィスレポート

2009

Vol. 17

6/12 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 松本



- ・利用は3単位
- ・個別に評価？まとめて評価？

- ・地目は宅地と雑種地
- ・個別に評価？まとめて評価？

よくある間違いですが、自走式の立体駐車場は、たとえ登記簿上の地目が「宅地」となっている場合でも、相続税の財産評価上は「宅地」ではありません。立体駐車場は建物ではなく「構築物」であるため、現況地目は「雑種地」として評価する必要があります。評基通 82(雑種地の評価)の定めにより、宅地比準方式によって評価する宅地と状況が類似する雑種地が 2 以上の評価単位により一団となっており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団地として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとされているため、(例3)のケースでは、駐車場・立体駐車場・未利用地(未利用という1つの利用単位と見る)を一団地として評価する必要があります。

但し、(例4)のような例外的な取扱いもあります。一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するのです。ゴルフ練習場やバッティングセンターの敷地等は、「雑種地」と「宅地」という 2 つの地目から成るわけですが、グラウンド(雑種地)部分の利用が主で、建物(宅地)部分が従の利用と考えられますので、この規定により、主たる地目である「雑種地」として全体を評価することになります。特に、ゴルフ練習場のケースでは、敷地も広く、広大地の要件を満たす場合には、その適用が敷地全体に及ぶこととなりますのでご注意ください。

なお、(例 4)が同族会社等に賃貸されている場合には、全体に広大地を適用しつつも、宅地部分は貸家建付地(土地の無償返還に関する届出書が提出されている場合には▲20%)、雑種地部分は自用地として、按分して評価することになります。

当事務所では、広大地の証明に限らず、相続税の土地評価における評価単位の考え方等のアドバイスも行っております。お電話のほか、FAX、Eメールでの相談も受け付けておりますので、判断に迷うケースがございましたら、何なりとお気軽にご相談ください。

【2 ページ】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「[広大地評価サポートセンター](http://www.kodaichi.com/)」(http://www.kodaichi.com/)

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の上、当社宛にご返信ください。
 希望しない (貴社名)