

# 沖田オフィスレポート



いつも当レポートをご愛読頂き、ありがとうございます。  
第45回は、財産評価基本通達7のなお書きの規定を適用して、地目の異なる畑と雑種地を一体として広大地評価したケースをご紹介します。

## 財産評価基本通達写し

### (土地の評価上の区分)

7 土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、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ものとする。

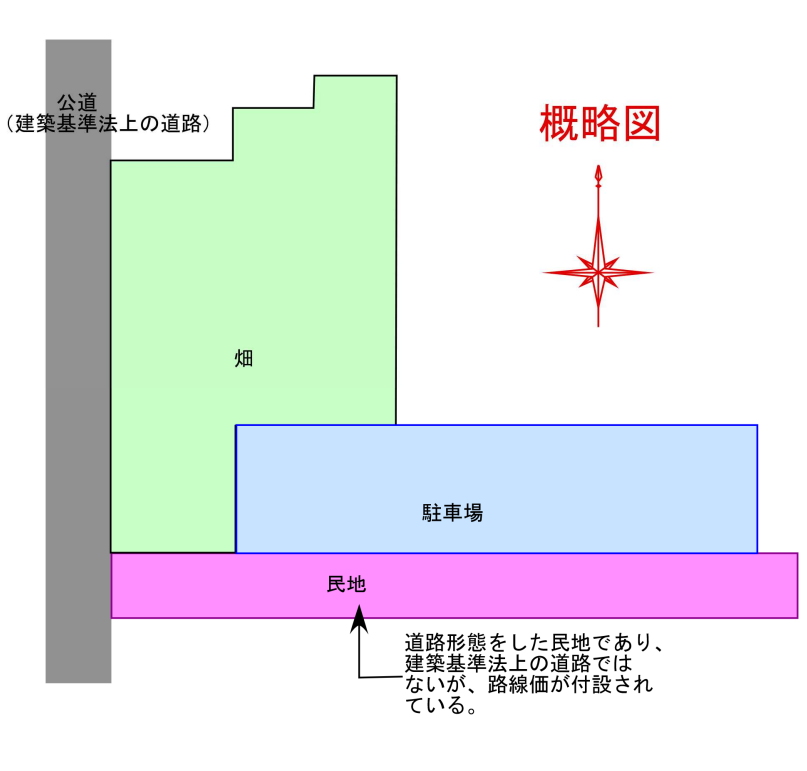
なお、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条((区域区分)第3項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。))以外の都市計画区域(同法第4条((定義)第2項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。))で市街地的形態を形成する地域において、40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地(40-3((生産緑地の評価))に定める生産緑地を除く。)、40-2((広大な市街地農地等の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地(40-3に定める生産緑地を除く。)、49((市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林、49-2((広大な市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林、58-3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野、58-4((広大な市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野又は82((雑種地の評価))の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか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する。

地目は、課税時期の現況によって判定する。(昭47 直資3-16・平3課評2-4外・平11課評2-12外・平16課評2-7外・平18課評2-27外改正)

- (1) 宅地 (2) 田 (3) 畑 (4) 山林 (5) 原野 (6) 牧場 (7) 池沼 (8) 削除 (9) 鉱泉地 (10) 雑種地

(注) 地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日付民二第456号法務省民事局長通達)第68条及び第69条に準じて行う。ただし、「(4)山林」には、同準則第68条の「(20)保安林」を含み、また「(10)雑種地」には、同準則第68条の「(12)墓地」から「(23)雑種地」まで(「(20)保安林」を除く。)に掲げるものを含む。

※なお書き規定の適用の留意点としては、次頁の事例①～④の示すように宅地以外の異なる地目においては、一体評価出来ませんが、宅地と宅地以外の地目については、例えば事例①～④の示す場合であっても、一体として評価することができません。



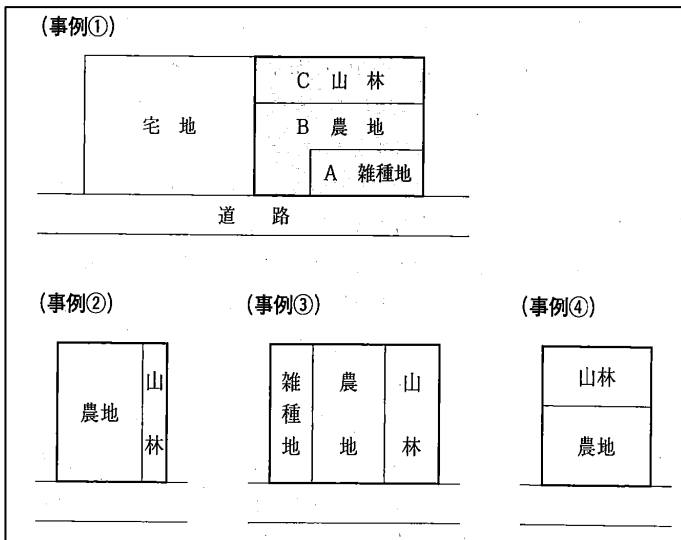
左図のような土地がありました。  
対象不動産は、西側部分が畑及び南側部分が雑種地(駐車場)として利用されていました。  
ただし、対象不動産の南側に存する道路状の敷地は、市道及び建築基準法の認定を受けていませんでした。つまり、当該部分は道路形態をした「民地」である(路線価は敷設されている。)ことから、南側の駐車場(雑種地)部分については、建築基準法上の道路に接面していないこととなり、したがって、建築基準法上は「無道路地」となります。

なお道路形態をした民地についての取扱については、担当部署に問い合わせたとこ

# 沖田オフィスレポート

る、即座に、当該部分のみを道路提供し、建築基準法上の道路として認定することは不可能であり、隣地の開発行為と一緒に新設道路として開発区域に含めることにより、はじめて、道路提供が可能になるとのことでした。

財産評価基本通達 7 なお書き(前頁財産評価基本通達写しの 4 行目以降)の具体例としては以下のようなものがあげられ、このような場合には、農地、山林及び雑種地の全体を一団として評価することが、合理的であると



と考えられます。

本件は、事例④に類似する(山林部分を雑種地に変更すると更に類似。)パターンとなり、よって、駐車場を単独の評価単位とすると建築基準法上、「無道路地」となることから、上記なお書きの規定により、一団の土地として評価することが合理的と判断され、畑と駐車場(雑種地)との一団地を評価単位として、広大地評価の適用をおこなうことが妥当であると考えられます。

また、一体として評価することにより、広大地補正率との関連において、各土地ごとに評価するよりも

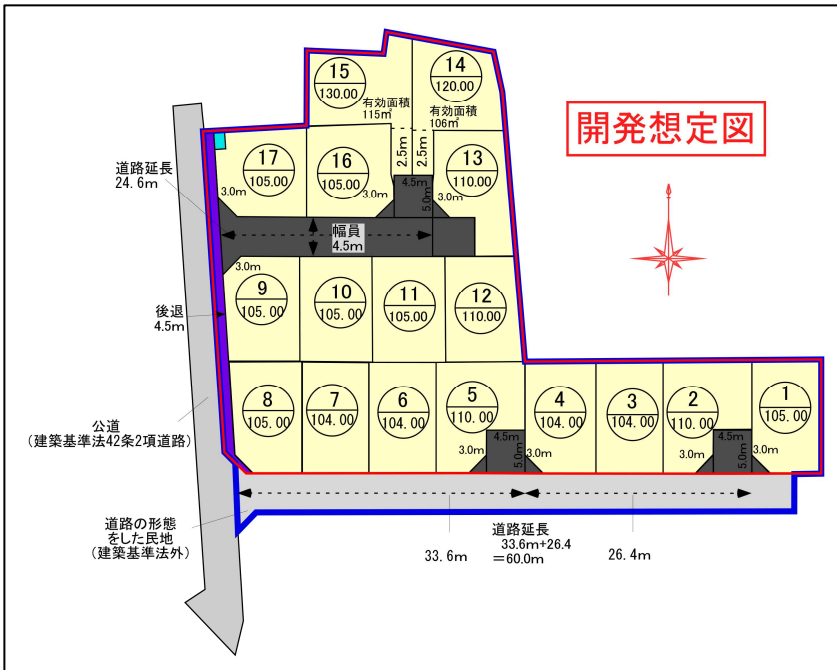
評価額が下がることから、節税メリットも大きくなります。

本件のこのような道路に関する事実は、市区町村役場においての調査により発覚しました。このような特殊な事例においては、専門的な知識や経験を必要とすることがあり、財産評価基本通達にどのようにあてはめるのか、判断に迷うこともあるかと思えます。

本件では、畑部分につき広大地が適用できることは、容易に判断できますが、駐車場部分については、前面の道路形態をした民地に路線価が付設されているため、そのまま、当該路線価を使って

しまうこともありえます。この場合、当然に高い評価額になってしまいます。土地評価に関してお困りなことがありましたら、ご一報いただければと思います。

【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 (E-mail: okita@okita-office.com)

〒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/>) バックナンバーも掲載中です

・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)