

コトブキ評価情報

第7号 (2017/8/12)

 発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
 Tel.0566-45-6118 Fax.0566-45-6119 URL.<http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
市街化区域農地の地目認定・画地認定について	固定資産評価

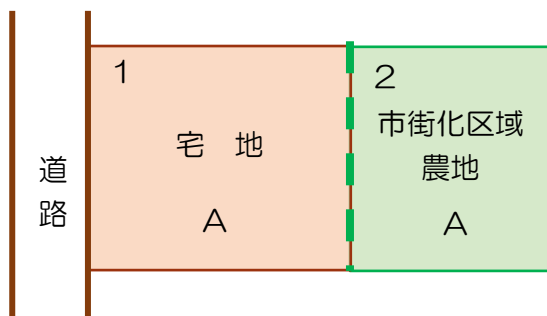
別地目同一画地の妥当性は？

以下の土地の評価についてご相談いただきました。

1. 評価地の状況

同一所有者の二筆の土地のうち、道路に面した部分が宅地（建物敷地）、その奥に農地があります。

- 地番 1 (500 m²) 登記地目：宅地 所有者：A
- 地番 2 (300 m²) 登記地目：畑 所有者：A
- 2 筆の境は、緑のネットで仕切られている。
- 地番 1 は、農転（住宅）の届出あり。
- 地番 2 は、農転の届出なし。



以下のように評価の方法の助言を行いました。

2. 基本的事項について

① 固定資産税評価の流れ

地目の認定 ⇒ 地積の認定
 ⇒ 地目別評価方法（宅地、農地、雑種地等々）

② 地目認定の単位

地目の認定は、原則として1筆ごとに行うものである（評価基準第1章第2節一等）。

この場合、地目は「土地の現況」及び「利用目的」に重点をおいてこれを認定しなければならず、部分的僅少の差異が存在するときでも土地全体としての状況を観察して認定することになる。

地目認定に当たっては、土地全体としての状況如何に着眼し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目を付すことが必要である。

③ 画地の認定

固定資産税評価では、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆ごとに地目の認定を行うものとしており、評価単位たる画地も原則的には一筆ごととされ、一筆一画地が原則とされている。

<例外>

宅地においては、画地計算法の適用等において、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等から見て、一体をなしていると認める場合においては、その区分ごとに一画地と認定し、評価することを許容し、例外を認めている。

2. 地目の認定及び評価方法について

① 地目の認定

• 農地の定義

農地とは、耕作の用に供される土地で、肥培管理（作物の成育を助けるため、その土地等に施される耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬散布、除草等の一連の人為的作業をいう。以下同じ。）を行って農作物を栽培する土地をいう。また、農地は、耕地の形態等により田と畑に区分される。畑とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいい、田以外の耕地をいう。

• 宅地の定義

宅地とは、建物の敷地及びその維持又は効用を果たすために必要な土地をいう。建物の敷地に限定されず、建物の景観又は風水防のための樹木が生育する土地、建物に附随する庭園、通路、駐車場、屋敷畑等のような土地も宅地に含まれる。

② あてはめ

対象地の現況は農地（畑）であること（「**土地の現況**」）、また、地番 1、地番 2 のうち、地番 1 のみ転用を出していることを考慮すると、地番 2 は宅地とせず、「**農地**」のまま使用するという意思表示（「**利用の目的**」）がなされていると考えられること。さらに、登記地目も「農地」であること等を総合的に鑑みると、対象地の地目は「畑」と判断することが最も合理的と判断される。

<画地の認定と評価方法について>

地番 1 と地番 2 の両者の画地を分け、市街化区域農地部分地番 2 は、無道路地（通路開設補正無し）として評価することが適正と考える。また、この理由・根拠としては、後述する『三鷹市市街化区域農地に関する裁判』が挙げられる。

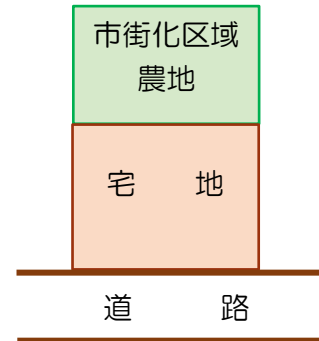
<農地の要件 参考例>

- ① 台帳地目（登記地目、農地台帳）
⇒「形式的客観性」
- ② 農地転用許可、届出の提出なし
⇒「所有者の意思表示」
- ③ 現況農地（肥培管理）
⇒「現況的客観性」

3. 三鷹市市街化区域農地に関する裁判例について

- 東京地方裁判所平成 12 年（行ウ）第 332 号
審査決定取消請求事件
- 東京高等裁判所平成 14 年（行コ）第 44 号
審査決定取消請求事件
- 最高裁判所 平成 16 年（行ヒ）第 253 号
審査決定取消請求事件

本件は、無道路の市街化区域農地（登記地目：畑、現況地目：畑（熱帯性植物であるポポーの木、白樺、白雲木などが生い茂っている））について、自己所有の宅地が道路との間に介在していたケースである。



原告の訴えの趣旨は、同一の場所にある宅地と市街化区域農地の価格を比較した場合、市街化区域農地の価格が上回るのは妥当ではないとし、審査申出において認容された無道路地補正 0.6 の適用のみでなく、画地計算法を適用し不整形地補正、奥行価格補正、無道路地であることによる通路開設補正を適用することが妥当であると主張し、訴を提起したものである。

（事実関係）

- 市街化区域農地の評価額を求めるための基本評価額を、普通住宅地区の路線価を平均し 0.75 を乗じて求めていた。
- 市街化区域農地の評価に当たって画地計算法を適用しない。
- 無道路地補正は適用しない。

（審査委員会の見解）

- 0.75 ではなく、無道路地補正 0.60 を適用すべきとした。

（地裁の見解）

- 同一の場所にある宅地と市街化区域農地の価格を比較した場合、市街化区域農地の価格が上回るのは妥当ではない。
- 画地計算法の適用においては、補正は 0.55 から 1.00 の範囲で定められ、しかも重複適

用される可能性もあることから、画地計算法を適用せず、一律 0.75 とする方法は一般合理性を有していない。宅地の評価額を超える場合に関してその範囲は違法である。

- 画地計算法を適用する場合、本件土地と前地である別件宅地を一画地認定することは許容しない。
- 別件土地南側街路に付設する路線を正面街路として画地計算法を適用する。
- 通路開設は必要ないため、通路開設補正率を適用する必要はない。
- 不整形地補正は必要なし。路線にかかわらず想定整形地を設定することに問題はない。

（高裁の見解）

- 南側街路を正面とし無道路地評価を実施すること、通路開設補正も必要であるとした。

（最高裁の見解）

- 通路開設補正は必要ないと判断した。

＜画地認定に係るポイント＞

地裁の段階で被告は「画地計算法を適用するのであれば、別件宅地と同一の画地とし、別件土地の前面路線を街路とした上で、画地計算をすべきである」と主張しているが、それは退けられている。市街化区域農地は、宅地の価格を基本として評価がなされるものの利用状況は異なるため、地目が異なる二筆の土地を同一画地と認めることは妥当ではないとの判断である。

ただし、別画地とした場合においても、所有者が同じである場合は、通路開設は必要ないものとして、当該補正は必要ないと最高裁では判断している。

以 上

