

コトブキ評価情報

第 8 号 (2017/10/28)

 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
市街化調整区域内宅地の地目認定・画地認定	固定資産評価

宅地の効用に必要な土地とは？

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

市街化調整区域内における、同一所有者の二筆の土地のうち、一筆は建物敷地、もう一筆は砂利敷の駐車場として利用されています。駐車場は通常 2 台ほどが停まっていますが、車の持ち主は不明です。

- 地番 1 (400 m²) 登記地目：線引前宅地
- 地番 2 (400 m²) 登記地目：線引前宅地
- 2 筆の境は、物理的に区分されていない。

道 路	
1 線引前宅地 400 m ² 建物敷地	2 線引前宅地 400 m ² 駐車場

以下のように評価の方法の助言を行いました。

2. 地目認定について

＜原則＞

地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものである（評価基準第 1 章第 2 節一等）。

そうすると、

- 1 は現に建物敷地であり、宅地と認定できる。
- 2 は駐車場であり、地目認定の原則である一筆ごとに判断すれば、雑種地となる。

しかし、以下の宅地の定義における、「建物に付随する庭園、通路のように、宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地」ということができれば、宅地と認定することとなる。

＜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。すなわち、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、建物に付随する庭園、通路のように、宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地も宅地に含まれる。

＜あてはめ＞

現況は、

- 地積は 400 m²であり、戸建住宅に付属する駐車場としては過大である。
 - 駐車場の出入口は 2 に位置しており、2 単独で貸駐車場としての利用が可能である。
 - 両土地の間は、フェンスの設置などにより物理的に分断されている訳ではないが、筆界線上で現況利用が区分可能である。
 - 1 にも 2、3 台程度の駐車スペースがある。
- などから、宅地の効用に必要な土地とはいえず、単独として駐車場として利用されている土地と判断する方が適正である。

よって、1 は宅地、2 は雑種地（宅地比準）となる。

※なお実務的には、線引き前宅地を雑種地課税してしまうと、将来的に建物の建築が不可能となる場合があるため、その旨を納税者に説明する方がよろしいかと思えます。

3. 画地認定について

＜原則＞

固定資産評価における宅地評価では、評価単位たる画地は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。

＜あてはめ＞

原則通り、一筆一画地での画地認定が妥当である。

以 上