

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
状況が類似するケースでも、画地認定及び評価方法に差異が出る！？	固定資産評価

画地認定及び評価方法に差異が出るケースとは？

下図（A・B）のように状況が類似するケースにおいても、画地認定及び評価方法に差異が出る場合があることに留意が必要です。

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によるものです。

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ます。

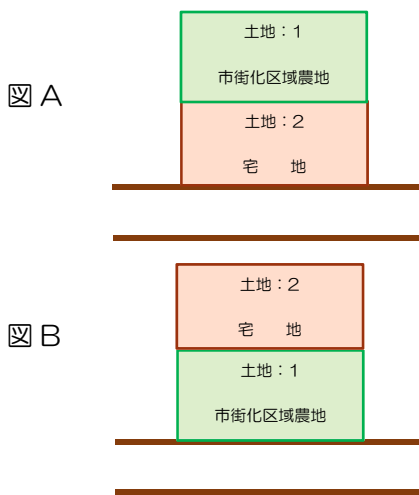
1. 評価地の状況

- ・図A、図Bとも同条件

- 市街化区域内
- 土地 1：評価地目：市街化区域農地
- 土地 2：評価地目：宅地
- 土地 1 及び土地 2 の所有者は同一

3. 図Bのケース（画地認定・評価方法について）

一方、図Bのケースは、図Aにおける土地1及び土地2が入れ替わった場合を想定しています。



図Aと図Bはその状況が類似していますので、図Bの場合も、「三鷹市市街区域農地に関する裁判」（図Aの場合）と同様に「通路開設補正なしの無道路地評価」を実施すれば良いですよね、という質問をいただきます。

しかし、このケースでは、図Aのケースにおける画地認定及び評価方法と差異が生じると考えられるため、注意が必要です。

2. 図Aのケース（画地認定・評価方法について）

図Aは「三鷹市市街化区域農地に関する裁判」と同様のケースを想定しています。

この裁判では、土地1及び2を別画地とし、土地1の評価に際しては、「通路開設補正なしの無道路地評価」を実施することとしています。

これは、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

都市計画区域内などでは、建築物の建築する際に、建築確認をとる必要があります。

そして、建築の可否に関しては様々な条件がありますが、その代表的なものとして、接道義務（建築基準法第43条）があり、「建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。」（原則）と規定されています。

従って、図Bのように、土地2に建築物を建築する場合には、「道路」に最低限「2m以上」接面している必要があります、これを証明の上、申請する必要があります。

この場合、土地1をそのまま全てを宅地として申請する場合もあると思われますし、また、土地1の一部を机上分割する場合もあると考えられます。

よって、図Bの画地認定及び評価方法については、以下のような考え方も合理的な方法の一つと思われます。

<画地の認定>

建築確認を受けた敷地の範囲を参考に、画地認定を実施する。

申請時に土地1も全て宅地として申請している場合には、土地1及び土地2を合わせて一画地（地目：宅地）とすることが考えられます。

また、土地1の一部を机上分割している場合には、これに合わせて、土地1の画地を区分することが考えられます。

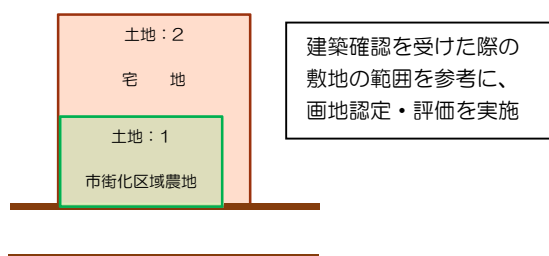
これらは、申請時に建築主が『自ら建物の敷地』の範囲について、意思表示をしたものと解釈できるためです。

<評価の方法>

無道路地評価は行わず、当該画地の状況にあわせて、評価を実施する。

なお、土地1の一部を机上分割している場合には、区分した画地の状況（例えば、旗竿状の土地）にあわせて評価することが考えられます。

また、市町村内の評価の均衡を保持するために、竿部分に路線価を付設する自治体もあるのではないかと考えられます。



4. まとめ

以上より、状況が類似するケースにおいても、画地認定及び評価方法に差異が出る場合があることに十分留意が必要です。

類似の裁判例・判例があるからといって、その判断をそのまま当てはめてしまうと、矛盾を起こしたり、評価の均衡等を欠くケースが出てきてしまうかもしれません。

裁判例・判例の判断を用いる場合には、その前提条件を的確に把握しておくことが重要となりますので、十分注意してください。

以上