

コトブキ評価情報

第 10 号 (2018/3/27)

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
馬小屋敷地の評価について	固定資産評価

馬小屋敷地の地目認定・評価方法はどうか？

1. 評価地の状況

- ・市街化調整区域内
- ・昨年までは、田として利用していた。
- ・現状は、畑、馬小屋（簡易）、馬の運動用地（柵内）として利用している。

2. 地目認定について

評価地は、一部で畑として、また、一部では簡易な馬小屋、馬の運動用地（柵内）が存する等、その主たる利用目的を判定することは非常に難解といえます。

評価地は以前、田として利用されていた土地であり、現況が農地以外であるならば、本来、転用許可が必要な土地と考えられます。そこで、農政担当部局にて、現況を踏まえ、転用許可が必要か否かを確認することが考えられます。転用許可が不要ということであれば、農地法の規制を受ける「農地」として判断し、一方、転用許可が必要ということであれば「農地」以外の「雑種地」、「牧場」として判断することも、法的現況を反映した合理的な考え方の一つと思われます。

なお、転用許可が必要となった場合、本市においては地目「牧場」は存在しないため、新たに地目「牧場」を新設するか、現況のルールに照らし合わせれば「雑種地」として認定することになります。

3. 評価方法について

①地目：農地の場合について

- ・地目は「畑」、「田」とすべきか？

<「畑」とした場合の問題点>

利用状況から判断すると、地目は「畑」とすることが現況に合致します。しかし、「畑」にした場合、過年度の「田」として評価していた時期と比べ、単価及び評価額が下がることになり、附近の土地の評価と均衡を失する可能性があります（当市は畑単価の方が田単価より評価水準が高いため。）。

従って、この場合、不均衡が生じないように、新たな評価方法等を設けることが望ましいと考えます。

<「田」とした場合の問題点>

利用現況から判断すると、用水を利用してはいたため、「田」とした場合には、現況と合致した状況とはいえないといえます。しかし、単価及び評価額は下がることなく、附近の土地の評価と均衡を失する可能性は低いといえます。

但し、この場合には、評価の均衡上、やむを得ない措置である旨を申し送り事項として残す必要があると考えます。

以上から、地目：「畑」と認定、評価する場合には、不均衡を生じさせないように、新たな評価方法（例えば、附近の田の単価を使用、基準畑の単価を使用等）を設けることが望ましいといえます。

地目：「田」と認定、評価する場合には、評価の均衡上、やむを得ない措置である旨を申し送り事項として引き継いでいくことが重要となります。

②地目：雑種地の場合について

地目：雑種地とした場合の評価方法については、宅地比準、農地比準のいずれの方法も考えられます。

本件においては、利用状況、周辺土地の状況等を踏まえると、農地比準土地として評価することが考えられます。

但し、施設、設備、造成の状況等に変化が生じ、主として乗馬場の敷地として利用する場合には、評価方法を見直す必要性が生じる可能性があります。

3. 他市の状況

他市の状況を調査し、以下にまとめました。

A市：馬を走らせることを目的とした概ね平坦な土地で、約5,000㎡と比較的規模を有する土地
⇒宅地比準雑種地

B市：沿岸部に位置し、馬を飼っている土地。以前は、乗馬クラブがあり、宅地比準雑種地としていたが、現在は廃業している。
⇒農地比準雑種地

C市：乗馬場の敷地
⇒宅地比準雑種地

以上

