

# 税務キャッチ・アップ

## 資産税関係

### 土地評価の原則

#### 1 はじめに

平成30年1月1日から広大地評価が改正になる。現行の広大地では、「その地域」「標準的な宅地」「著しく地積が広大な宅地」など曖昧な表現で適否判定が難しかったが、新制度では「地積規模の大きな宅地の評価」という名称になり、適用要件が明確になった。適用要件は、次の①、②、③を全て満たすことである。

- ① 地積が500㎡（三大都市圏は1000㎡）以上であること
- ② 市街調整区域、工業専用区域、容積率400%（東京23区は300%）以上の地域に所在しないこと
- ③ 普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地として定められた地域に所在すること

このように新税制の広大地の判定はしやすくなったが、そもそもその土地の評価単位を誤ると、広大地を適用できるか否かの判断を見誤る。そこで今回は土地評価単位の原点をおさらいしてみる。

#### 2 土地の評価単位

##### (1) 原則的取扱い

土地の価額は、原則として地目別に評価する。この地目とは①宅地、②田、③畑、④山林、⑤原野、⑥牧場、⑦池沼、⑧鉱泉地、⑨雑種地の9区分である。具体的な地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則第68条

(地目)及び第69条(地目の設定)の規則に準じて行う。この68条では、土地を23地目に区分しているが、税法では9区分となっている。そしてこの地目は課税時期の状況で判定する

##### (2) 特例的な取扱い

##### ① 一体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

一体利用されている一団の土地が二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。(評基通7ただし書き)例えばゴルフ練習場の芝生敷地(雑種地)の一角にゴルフ来客用建物部分の土地(宅地)がある場合には、一体利用の効用を反映するため一敷地全体を雑種地として評価する。

##### ② 隣接する2以上の地目の土地を一団の土地として評価する場合

市街化調整区域(都市計画法第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)で市街地的形態を形成する地域において、次に掲げる土地評価区分(地目)につきいずれか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、位置等から見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。(評基通7なお書き)

- i 市街地農地の評価(40)により評価する市街地農地(生産緑地の評価(40-3)に定める生産緑地を除く)
- ii 広大な市街地農地等の評価(40-2)により評価する市街地農地(生産緑地の評価(40-3)に定める生産緑地を除く)
- iii 市街地山林の評価(49)により評価する市街地山林
- iv 広大な市街地山林の評価(49-2)により評価する市街地山林
- v 市街地原野の評価(58-3)により評価する市街地原野
- vi 広大な市街地原野の評価(58-4)により評価する市街地原野
- vii 雑種地の評価(82)により評価する宅地と状況が類似する雑種地

#### 3 おわりに

最初の評価単位を誤ると複数単位で評価すべき土地を、1評価単位として考えて広大地評価したり、又はその逆もある。土地評価の原点である評価単位、簡単なようだが細心の注意が必要である。

(右山研究グループ  
税理士 田久保知子)