

地目・画地認定について 考えよう

株式会社 総合鑑定調査

1

《内容》

- I 地目の認定
- II 画地の認定
- III 考えてみよう！地目・画地
- IV 考察

2

はじめに

- ①高松高裁平成22年(行コ)第32、35号
(最高裁第二小法廷平成25年7月5日決定)
- ②東京高裁平成14年(行ヒ)第44号
(最高裁第二小法廷平成19年1月19日決定)
- ③名古屋高裁平成24年(行コ)第30号

これらはいずれも地目、画地が争点となったものである。

3

I 地目の認定

4

I 地目の認定

1. 固定資産評価基準における地目認定

(1) 第1章第1節通則1 土地の評価の基本

- ・「地目別評価」
- ・「現況主義」
- ・原則：「1筆1地目」

こうしたことしか記載されていない。

5

I 地目の認定

(2) 地目の定義

- ・評価基準・・・地目の定義記載なし
- ・基本的：不動産登記規則第99条
23区分のうち9地目が課税地目
- ・具体的：不動産登記事務取扱手続準則
第68条で各地目を定義

6

一般的

- ・ 田 …… 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- ・ 宅地 …… 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

こうした定義は、
「不動産登記事務取扱手続準則第68条」
を参考

一部の地目認定例
手続準則第69条に例示

それだけでは、固定資産税土地の
地目認定はできない。



『地目認定基準』

地目：地方税法第349条第2項

- ・ 「特別な事情」に該当

地目認定の誤りは、課税誤りに直結

2. 地目認定について考えよう！

(1) 宅地の地目認定

現に田として耕作していたり現に建物の敷地などは、比較的判断しやすい。

しかし・・・

中には判断に迷うケースがある。

特に**宅地**と**雑種地**が混在するケース。

<例えば>

宅地分譲地の更地



宅地

or

雑種地

固定資産評価基準解説には次のように記載されています。

宅地の地目認定

<宅地としても差し支えない>

- ・ 建物新築の基礎工事に着工している。
- ・ 土地が整地され道路、電気、水道、排水設備等が整備されている。
- ・ 分譲宅地のように道路、側溝などで区画されている。

整備状況などを考えると、時系列に若干ズレがあるように思える。

- 「着工している」
- 「整備されている」
- 「区画されている」



どれが一番適正？

このように判断に迷う或いは、個々の認識により判断が異なるケースがある。

したがって
各市町村でどのような状態であれば
「宅地」とするか？



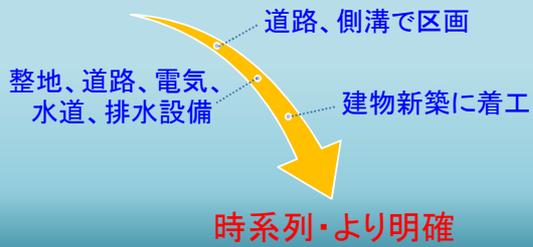
ルールが必要

<例：宅地分譲地>

- ・ 道路、電気、水道、排水設備が整備されている土地は「宅地」とする。
- ・ 建物の基礎工事に着工したものは「宅地」、それ以外は「雑種地」とする。

(2) 地目認定基準作成のポイント

<状況認定>



<附随・維持効用>



<隣接地の取扱>



- ・ 駐車場、資材置場・・・単独**雑種地**
- ・ 建物敷地と一体的に利用・・・**宅地**



『**格上げ宅地**』
画地認定とも関連、重要なポイント

<その他>

- ・ 家屋の認定によるもの・・・変電所等
- ・ 期間が関係するもの・・・一時転用
1年未満と1年超で変更するもの
- ・ 1筆複数地目「内訳課税」の要件
一筆の最低面積、複数地目の割合

(3) 地目認定のポイント

- ・ 基本はルールどおり
- ・ 主たる利用の判断
自動車教習所、ゴルフ練習場



建物敷地とそれ以外
内訳？ 一体？ 地目は？

- ・「格上げ宅地」に該当するか？

【例】駐車場

単独利用・・・**雑種地**

一体利用・・・**宅地**

土地の価値から地目を判断しない

【例】開発した工業団地の駐車場

要領：単独利用の駐車場「雑種地」

評価：近傍宅地 × 80%

自治体の評価要領では、上記のように地目認定、評価法を定めていた。

<自治体判断>

宅地開発した土地だから宅地と同等の価値と判断し、「宅地」とした。



要領と異なる認定



審査申出の可能性

<まとめ>

- * 地目認定基準の整備(評価要領)
 - ・ 一般的なものだけでなく
 - ・ 「時系列的」「附随」「維持効用」
 - ・ 内訳課税の要件
 - ・ 土地の価値は地目の判定後

II 画地の認定

1. 固定資産評価基準における画地認定

(1) 固定資産評価基準の記載

- ・ 別表第3「画地計算法」に記載
 1. 画地計算法
 2. 画地の認定

<中略>

 7. 不整形地、無道路地・・・

(2) 画地認定の原則(別表第3)

- ・ 一画地の宅地ごと
- ・ 原則：土地(補充課税)台帳に登録された一筆の宅地

<一筆又は隣接する二以上の宅地>

- ・ その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合せる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

- ・ 原則：一筆一画地の**宅地**
- ・ 例外：利用状況によって区分
(内訳課税、一体利用)

「画地」は、宅地のみに記載されている。

2. 画地認定のポイント

(1) 一般的なもの

- ・ 一筆の宅地が一体利用されていない
【例】住宅と店舗(フェンス等で区分)
- ・ 一棟の建物が複数筆に跨っている
- ・ 一個又数個の建物があり、一体的に利用されている 等々

31

(2) 具体的には

画地の認定は、「宅地」を前提としているので、複数筆を合せて画地認定する場合は、宅地としての利用状況に着目する必要がある。

32

宅地の地目認定を意識

- ・ 単独利用の場合、宅地ではないもの
【例】コンビニの店舗と駐車場
農家住宅と防風林
- ・ 単独利用の場合、宅地ではないもの
地目認定の「格上げ宅地」に該当？

33

II 画地の認定

- ・ 単独利用の場合、宅地ではないもの
建物に附随？ 建物が附随？
宅地の「維持、効用を果たす」土地か？

34

II 画地の認定

- ・ その他
所有者が異なる場合
異地目一画とするか否か？
ルールを決めておく必要がある。

35

III 考えてみよう！地目・画地

36

1. 事例について考えよう！

(1) 地目・画地認定を踏まえて

- ・ 例題の土地の地目・画地認定
- ・ 地目認定、画地認定基準と比較

<事例土地の状況>

- ・ 同一所有者
- ・ 店舗敷地<1>と、駐車場敷地<2>
- ・ 店舗の来客者の駐車場
- ・ 店舗と駐車場の間にフェンス等はない

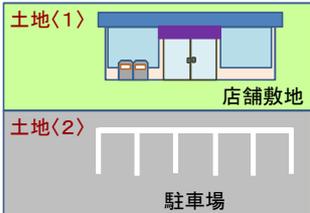
地目・画地認定〔事例1〕

市街化区域

登記地目：宅地
課税地目：_____

登記地目：雑種地
課税地目：_____

一画地認定：する・しない



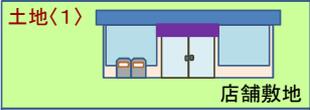
地目・画地認定〔事例2〕

市街化調整区域

登記地目：宅地
課税地目：_____

登記地目：雑種地
課税地目：_____

一画地認定：する・しない



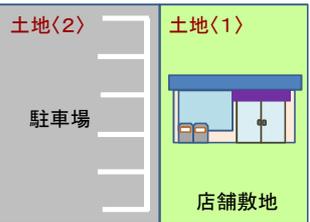
地目・画地認定〔事例3〕

市街化調整区域

登記地目：宅地
課税地目：_____

登記地目：雑種地
課税地目：_____

一画地認定：する・しない



<回答補足>

調整区域土地<2>の建物が建たない
可能性については、所要の補正等で
考慮するなどを検討。

(利用状況は同じ)

<例えば>

〔事例2〕と〔事例3〕が道路を挟んで向かい合っているような状況の場合、〔事例2〕と〔事例3〕で評価額が著しく異なる場合は、要注意。

Ⅳ 考察

1. 考察

<固定資産評価>

固定資産評価基準、土地評価事務取扱要領に則して行われる。

- ・ 地目認定、画地認定基準の明確化
- ・ ルールどおりの認定が原則

<地目認定>

- ・ 利用の現況を重視
- ・ 土地の価値から判断しない

【例】宅地分譲地内の建物敷地以外
単独の駐車場、太陽光発電施設
判例から「格下げ」も要注意！

<画地認定>

- ・ 原則：課税地目「宅地」
- ・ 必要に応じて所要の補正を適用

【例】調整区域内のコンビニ駐車場
地目は「宅地」、建築不可の可能性



所要の補正(減価)で対応

<まとめ>

- ・ 地目、画地の認定ルール確認
- ・ 規模の大きな土地は特に注意
- ・ 市町村間、担当者間で意見交換
- ・ 土地評価事務取扱要領の整備、改訂

ご清聴、ありがとうございました。
