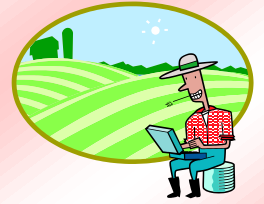


財産評価 ～土地②～

土地第2回目は土地の評価区分・評価単位についてです。最後に地積についても触れます。

1 評価上の区分

- (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



土地は、原則として上記の9つの地目ごとに分けて評価をします。

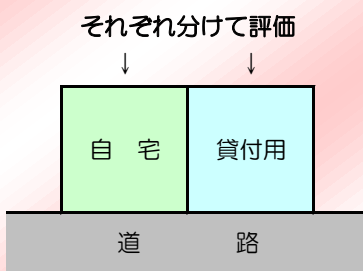
評価をするそれぞれの土地がどの地目になるかという判定は『不動産登記事務取扱手続準則』により行うのですが、ここでは自宅・貸家・貸マンションであれば宅地、駐車場であれば雑種地というくらい頭に入れておいていただければ良いと思います（畑・山林等の農地等についてはそれぞれの回で触れます）。

また、登記簿には地目の記載がありますが、評価時の現況により地目の判定をするので、登記簿に書かれている地目を盲目的に信用することはできません（地方税法では少なくとも年に1回は現況調査をすることを義務付けていますので、固定資産税の評価証明や納税通知で確認することもできます）。

ところが、地目の異なる2以上の土地が地続きになっており、現状を見ると1つにまとめて評価することが合理的である場合には、まとめて評価をすることになっています。土地に関しては個々の特徴があるのでどうしても画一的に評価するのが難しく例外が多くなりますが、まずは基本的な部分を押さえましょう。

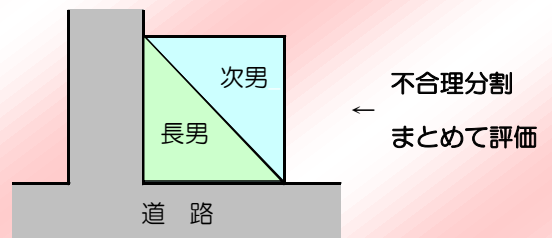
2 評価単位

1により9種類に区分したものをさらに評価単位ごとに落とし込みます（ここでは宅地だけに話を絞ります）。宅地は利用の単位ごとに分けて評価をするのが原則です。



例えば、1つの土地の上に半分は自宅、もう半分は他人に土地を貸してその人が建物を建てている場合は、自宅部分と貸付部分にわけて評価することになります。

また、評価単位は相続や贈与後の利用単位で評価します。しかしそれを利用してわざと不合理な分割をすることで評価額を下げているな！と認められる場合には、相続や贈与前の利用単位で評価することになります。



3 地積

地積は評価時点での実際の地積になります。こちら登録簿に記載されているのですが、いわゆる『縄伸び』や『縄縮み』によって登録簿の地積と実際の地積に差異が生じていることがあるので注意が必要です。測量士に測量を依頼すれば確実ですが、費用がかかります。



ワガメ『分け方によって評価額が変わるけど、やりすぎはよくないのね』