

Subject: [soudan 04753] Re: 市街化調整区域内の雑種地の評価について

From: [REDACTED]

Date: 2022/08/18 10:03

To: soudan@m-list.net

弊社だけの独占開催！相続案件における

集客・収益化・組織づくりについて

税理士法人レディングを事務所まるごと公開！

https://kachi-el.jp/lp/20220915_online/?utm_source=mailinglist-0815&utm_medium=sougosoudankai&utm_campaign=20220915_online

[REDACTED] さん

税理士法人レディングの木下でございます。
以下、ご確認ください。

市街化調整区域内の雑種地によっては、許可をうけないまま整地・土盛り等をし、資材置き場や駐車場として使用しているケースもあると思われます。現況を確認し、付近の状況から宅地比準方式を採用すると考えられる土地でも農地転用の許可をうけていなければ農地比準方式にて評価をすると捉えて差し支えないのでしょうか？

→ 財産評価基本通達82（雑種地の評価）によれば、

「雑種地の価額は、原則として、その雑種地と状況が類似する付近の土地についてこの通達の定めるところにより評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その土地とその雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて計算した金額によって評価する。」と定められています。

「その雑種地と状況が類似する付近の土地」の解釈としては、評価対象地の現況地目（利用状況）だけでなく、評価対象地の宅地化に係る公法規制（都市計画法や農地法等の行政的条件）も含めて、そのおかれた状況が類似する付近の土地を意味するものと考えられます。

したがって、農地転用の許可をうけないまま整地・土盛り等をし、資材置き場や駐車場として使用している現況雑種地は、農地転用許可を要するという条件付の土地になりますので、当該条件付という状況に類似する土地としては、農地転用許可を要する土地（すなわち現況農地）ということになります。

評価方法としては、農地比準方式によりますが、以下にご注意ください。

（注1） 農地等の価額を基として評価する場合で、評価対象地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として、財産評価基本通達24-5（農業用施設用地の評価）に準じて農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価します（ただし、その価額は宅地の価額を基として評価した価額を上回らないことに留意してください。）。

出典：国税庁HP「質疑応答事例」：<https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/hyoka/04/38.htm>

以上、よろしくお願いいたします。

税理士法人レディング
木下勇人

1000

税理士法人 　　　　　　　　　です。

税法データベースTAINS 相続税相談事例北陸会100035

国税庁の質疑応答事例において、「雑種地（ゴルフ場用地、遊園地等用地、鉄軌道用地を除きます。）の価額は、原則として、その雑種地の現況に応じ、評価対象地と状況が類似する付近の土地について評価した1当たりの価額を基とし、その土地と評価対象地である雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて評価することとしています。」とあり、農地転用許可の有無で評価方式を判断する資料が他で見つけることができませんでした。

市街化調整区域内の雑種地によっては、許可をうけないまま整地・土盛り等をし、資材置き場や駐車場として使用しているケースもあると思われます。現況を確認し、付近の状況から宅地比準方式を採用すると考えられる土地でも農地転用の許可をうけていなければ農地比準方式にて評価をすると捉えて差し支えないのでしょうか？

TAINS <https://app6.tains.org/search/detail/60103#!%7B%22facets%22%3A%5B%5D%2C%22keyword%22%3A%22%22%2C%22search%22%3A%22c%22%2C%22taxKbns%22%3A%5B%223%22%5D%2C%22byKeywordsOnly%22%3Afalse%2C%22includesFacets%22%3Atrue%2C%22includesTotalCount%22%3Atrue%2C%22sort%22%3A%22-%22%2C%22displayStartDt%22%2C%22page%22%3A1%2C%22isNewWindow%22%3Atrue%7D>

国税庁 <https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/hvoka/04/38.htm>

[illegible]

soudan@m-list.net

https://kachi1.jp/sharefile/toukou_hinagata.pdf

https://kachiell.jp/sharefile/soudan_mlist_member_rule.pdf

100% 200% 300% 400% 500% 600% 700% 800% 900% 1000% 1100% 1200% 1300% 1400% 1500% 1600% 1700% 1800% 1900% 2000% 2100% 2200% 2300% 2400% 2500% 2600% 2700% 2800% 2900% 3000% 3100% 3200% 3300% 3400% 3500% 3600% 3700% 3800% 3900% 4000% 4100% 4200% 4300% 4400% 4500% 4600% 4700% 4800% 4900% 5000% 5100% 5200% 5300% 5400% 5500% 5600% 5700% 5800% 5900% 6000% 6100% 6200% 6300% 6400% 6500% 6600% 6700% 6800% 6900% 7000% 7100% 7200% 7300% 7400% 7500% 7600% 7700% 7800% 7900% 8000% 8100% 8200% 8300% 8400% 8500% 8600% 8700% 8800% 8900% 9000% 9100% 9200% 9300% 9400% 9500% 9600% 9700% 9800% 9900% 10000% 10100% 10200% 10300% 10400% 10500% 10600% 10700% 10800% 10900% 11000% 11100% 11200% 11300% 11400% 11500% 11600% 11700% 11800% 11900% 12000% 12100% 12200% 12300% 12400% 12500% 12600% 12700% 12800% 12900% 13000% 13100% 13200% 13300% 13400% 13500% 13600% 13700% 13800% 13900% 14000% 14100% 14200% 14300% 14400% 14500% 14600% 14700% 14800% 14900% 15000% 15100% 15200% 15300% 15400% 15500% 15600% 15700% 15800% 15900% 16000% 16100% 16200% 16300% 16400% 16500% 16600% 16700% 16800% 16900% 17000% 17100% 17200% 17300% 17400% 17500% 17600% 17700% 17800% 17900% 18000% 18100% 18200% 18300% 18400% 18500% 18600% 18700% 18800% 18900% 19000% 19100% 19200% 19300% 19400% 19500% 19600% 19700% 19800% 19900% 20000% 20100% 20200% 20300% 20400% 20500% 20600% 20700% 20800% 20900% 21000% 21100% 21200% 21300% 21400% 21500% 21600% 21700% 21800% 21900% 22000% 22100% 22200% 22300% 22400% 22500% 22600% 22700% 22800% 22900% 23000% 23100% 23200% 23300% 23400% 23500% 23600% 23700% 23800% 23900% 24000% 24100% 24200% 24300% 24400% 24500% 24600% 24700% 24800% 24900% 25000% 25100% 25200% 25300% 25400% 25500% 25600% 25700% 25800% 25900% 26000% 26100% 26200% 26300% 26400% 26500% 26600% 26700% 26800% 26900% 27000% 27100% 27200% 27300% 27400% 27500% 27600% 27700% 27800% 27900% 28000% 28100% 28200% 28300% 28400% 28500% 28600% 28700% 28800% 28900% 29000% 29100% 29200% 29300% 29400% 29500% 29600% 29700% 29800% 29900% 30000% 30100% 30200% 30300% 30400% 30500% 30600% 30700% 30800% 30900% 31000% 31100% 31200% 31300% 31400% 31500% 31600% 31700% 31800% 31900% 32000% 32100% 32200% 32300% 32400% 32500% 32600% 32700% 32800% 32900% 33000% 33100% 33200% 33300% 33400% 33500% 33600% 33700% 33800% 33900% 34000% 34100% 34200% 34300% 34400% 34500% 34600% 34700% 34800% 34900% 35000% 35100% 35200% 35300% 35400% 35500% 35600% 35700% 35800% 35900% 36000% 36100% 36200% 36300% 36400% 36500% 36600% 36700% 36800% 36900% 37000% 37100% 37200% 37300% 37400% 37500% 37600% 37700% 37800% 37900% 38000% 38100% 38200% 38300% 38400% 38500% 38600% 38700% 38800% 38900% 39000% 39100% 39200% 39300% 39400% 39500% 39600% 39700% 39800% 39900% 40000% 40100% 40200% 40300% 40400% 40500% 40600% 40700% 40800% 40900% 41000% 41100% 41200% 41300% 41400% 41500% 41600% 41700% 41800% 41900% 42000% 42100% 42200% 42300% 42400% 42500% 42600% 42700% 42800% 42900% 43000% 43100% 43200% 43300% 43400% 43500% 43600% 43700% 43800% 43900% 44000% 44100% 44200% 44300% 44400% 44500% 44600% 44700% 44800% 44900% 45000% 45100% 45200% 45300% 45400% 45500% 45600% 45700% 45800% 45900% 46000% 46100% 46200% 46300% 46400% 46500% 46600% 46700% 46800% 46900% 47000% 47100% 47200% 47300% 47400% 47500% 47600% 47700% 47800% 47900% 48000% 48100% 48200% 48300% 48400% 48500% 48600% 48700% 48800% 48900% 49000% 49100% 49200% 49300% 49400% 49500% 49600% 49700% 49800% 49900% 50000% 50100% 50200% 50300% 50400% 50500% 50600% 50700% 50800% 50900% 51000% 51100% 51200% 51300% 51400% 51500% 51600% 51700% 51800% 51900% 52000% 52100% 52200% 52300% 52400% 52500% 52600% 52700% 52800% 52900% 53000% 53100% 53200% 53300% 53400% 53500% 53600% 53700% 53800% 53900% 54000% 54100% 54200% 54300% 54400% 54500% 54600% 54700% 54800% 54900% 55000% 55100% 55200% 55300% 55400% 55500% 55600% 55700% 55800% 55900% 56000% 56100% 56200% 56300% 56400% 56500% 56600% 56700% 56800% 56900% 57000% 57100% 57200% 57300% 57400% 57500% 57600% 57700% 57800% 57900% 58000% 58100% 58200% 58300% 58400% 58500% 58600% 58700% 58800% 58900% 59000% 59100% 59200% 59300% 59400% 59500% 59600% 59700% 59800% 59900% 60000% 60