平成30年 8月28日

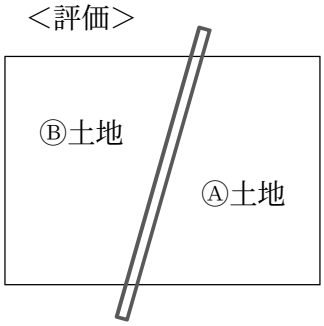
ひろせＮＥＷＳ

ひろせ税理士法人
TEL　075-801-6331　Mail　info@hiroses.co.jp

官有地が混在する土地の評価

〈官有地の種類〉用水路・里道・畦道・脱落地などがあります
〈調査と評価〉評価地との位置関係を調査し,後管理者を聞く必要があります⇒市町村土木課や財務事務所
〈調査に必要になる資料〉登記簿謄本，公図（旧公図と旧土地台帳は法務局で入手できる事もあります）

＜評価＞



官有地

①評価単位を決める　⇐◎基本は利用目的ごと〈**実際の地目**に則する〉

1. 官有地が行政財産（＝**活きている**＝法定公共物･法定外公共物 ）
　　⇒市町村へ移管されている※移管されてない場合もある
　この場合･･･ⒶⒷは**別評価**になります

2. 官有地が財務局の普通財産（＝**機能なし**や痕跡のみ＝旧法定外公共物 ）
　　⇒国（財務省）の管理ということです
　この場合･･･（所有者が同じ）ⒶⒷが一体利用されているならⒶⒷは
　　一体評価　←判断として『ⒶⒷ所有者の継続的な占有』

②境界確定図資料入手　〈官有地自体の地積㎡判断がつくものが要ります）
　⇒一体評価の場合は官有地の地積㎡がわからなければ評価できません

財務局側が払下げ相当額を算定するのは，実際に払下げの申請があった場合に限るので．．．
相続税評価上の払下げ相当…になるであろう価額はこちらで評価をしなければならない

③相続税評価算定
（ⒶⒷが別評価なら通常通り各評価を行います）
　2．･･･の場合　⇒　相続税評価額－＊払下げ費用相当額　（控除）
＊払い下げ相当額は財務局が算定した額となります　**＜国有財産評価基準＞**

※〈基準＝官有地自体の評価減額〉：「需給関係による修正率」
　　･･･**50%**となります
※何の**50%になるのでしょうか**？⇒＜財産評価通達＞で計算された
　　評価地1㎡あたりの**50%**

まとめ
1活きている官有地は（ほぼ）既に市町村に移管され，機能ない（跡地など）ものは国（財務省）が管轄です
2国（財務省）管轄のものは実際に払下げ（売却）を行っていますが境界確定の費用は申請者側の負担となります〈＊収用土地の場合以外に，財務省側から当事者に払下げを願い出ることは稀です〉
3機能なしの官有地は評価地所有者の継続的占有なら一体評価で“払下げ相当額”控除されます
4払下げ相当額は国（財務局）が決定し，借地権の認定判断も当局が行う．．．とされています
5評価を分けるか一体かは．．機能のあり･なしで概ね判断できますが，必ず調査を要します
＊専門的な土地の観方と計算が必要ですので，該当する土地をお持ちの方はご相談ください

文責（経営支援 第3課　資産税ｸﾞﾙｰﾌﾟ　横山勝）