

## 第1 基本的事項

### 1 固定資産評価基準の意義等

固定資産税は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の規定に基づき、固定資産の価格を課税標準として課税する。この固定資産の価格とは、「適正な時価」（法第341条第5号）をいうものであるが、その評価をより統一的、合理的に行うために定められたものが「固定資産評価基準」（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）である。

この評価基準は、法第388条第1項の規定に基づき告示されたもので、法の一部を構成するものと解される（最高裁平成25年7月12日判決（平成24年（行ヒ）第79号））。

したがって、市長が固定資産の価格を決定するときは、評価基準によって評価しなければならない（法第403条第1項）。

### 2 土地評価事務取扱要領の目的・制定

土地の価格形成要素は複雑多岐であり、評価基準という全国一律の基準だけでは「適正な時価」を求めることが出来ない場合があるため、市長は、評価基準別表の比準表や画地計算法の附表を、市の状況に応じて所要の補正をし、これを適用できるものとしている（評価基準第3節二（一）4等）。

また、評価に当たっては、評価を行う者の主観的な判断による個人差に起因する不均衡があってはならない。

以上の点から、評価基準のうち許容されている範囲で本市が行う補正等について、適正な評価を期すため、土地評価事務取扱要領（以下「評価要領」という。）を定める。

なお、この評価要領は基準年度ごとに改正する。

### 3 土地の評価の基本

#### （1）土地の評価

土地の評価は、評価基準及び評価要領に基づき評価する。

#### （2）評価の対象となる土地

評価の対象となる土地は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地とし（評価基準第1章第1節一）、賦課期日現在において法第348条の規定に基づく非課税地以外の土地とする。

#### （3）価格調査基準日

令和6年度評価替えに係る価格調査基準日は、令和5年1月1日とする。

#### 4 使用者を所有者とみなす制度の拡大について

固定資産税の納税義務者は、原則として、登記簿に所有者として登記されている者をいうが、相続登記がされていないなどの事情によって、所有者が特定できない場合が存在する。これまでは、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があったが、その適用は、災害の場合に限定されており、上記のような場合、課税をすることができなかった。そのため、市町村長は、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合、事前に使用者に通知した上で、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税及び都市計画税を課することができることとなった（法第343条第5項）。

本規定は令和2年度税制改正で追加され、令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用される。

## 第2 地目の認定

### 【評価基準】

#### 一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 削除
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

(第1章第1節)

### 1 地目認定の基本

地目とは、土地を利用面から分類した名称である。土地は地目の区分によって価格構成要件を異にするので、地目ごとに評価方法を定める。

#### (1) 認定の時期

ア 固定資産税の賦課期日は、1月1日とされており（法第359条）、固定資産税の課税標準となる土地の価格は、賦課期日現在における価格で土地課税台帳等に登録された価格である（法第349条第1項）。

したがって、評価の基本となる地目の認定も、賦課期日である1月1日現在の利用状況によって行う。

#### イ 土地区画整理事業地区内における従前地課税の場合の取扱いについて

地目の認定は、仮換地の指定が行われ、従前地の使用又は収益が停止された後、当該仮換地先の土地について使用又は収益することができる日までの間は、土地の現況及びその利用目的が工事等の関係から流動的で錯綜していることから、従前地の地目を継続する。

ただし、①当該従前地及び仮換地について農地転用の届出をした以降、又は、②当該従前地に対応する仮換地に住宅を建築したとき、又は、③土地区画整理法第76条の申請の許可があったときは、各々の現況地目とする。

#### ウ 土地改良事業を施行中の土地

地目の認定については、換地処分公告がある日又は換地計画の認可の公告がある日まで、従前の地目を継続する。

ただし、①従前地について農地転用の届出をした以降、又は、②当該従前地に対応する仮換地に住宅を建築したときは、この限りではない。

#### (2) 現況主義による認定

土地評価上の地目は、現況の地目による（評価基準第1章第1節一）。

#### (3) 認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う（評価基準第1章第2節一等）。

しかし、一筆の土地が、相当の規模で二以上の全く別個の用途（例えば、1000 m<sup>2</sup>の土地で700 m<sup>2</sup>を畑に、残り300 m<sup>2</sup>は住宅地）に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定める。

## 2 地目の認定基準

評価基準における各地目の意義については、明定されていないところであるが、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号法務省民事局長通達）に定められているところによる。

#### (1) 農 地（田・畑）

##### ア 認定の原則

農地とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等。以下同じ。）を行って農作物を栽培する土地をいう。また、農地は、田と畑に区分される。

##### (ア) 田

田とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。

##### (イ) 畑

畑とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいい、田以外の耕地をいう。

#### イ 評価上の分類

##### (ア) 市街化区域農地

法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。

本市は、三大都市圏の特定市に属するため、本市の市街化区域農地は特定市街化区域農地である。

##### (イ) 宅地介在農地（本市においては評価基準「宅地等介在農地」を宅地介在農地とする。）

- a 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定により、宅地等への転用の許可を受けた農地及び宅地等に転用されることが確実と認められる農地をいう。

- b 市街化調整区域内及び市街化区域内の、登記地目が宅地で現況が農地である土地をいう。

(ウ) 一般農地

市街化区域農地、宅地介在農地及び勧告遊休農地を除いた農地で、次に掲げるものをいう。

- a 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 8 条第 1 項第 14 号に規定する生産緑地地区内の農地
- b 市街化調整区域内の農地
- c 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

(エ) 勧告遊休農地

- a 農地法第 36 条第 1 項の規定による勧告があったもの（法附則第 17 条の 3 第 1 項）

(2) 宅 地

ア 認定の原則

宅地とは、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をいう。建物の敷地のみに限定されず、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、建物に附随する庭園、通路等のように、宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地については、宅地に含まれる。

(3) 鉱泉地

認定の原則

鉱泉地とは、鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。

(4) 池 沼

ア 認定の原則

池沼とは、水の貯留池をいう。自然のもの人工のものとの別を問わず、堀、養魚池（食用、観賞用）、蓮池、ダム建設による水没地等をも含む。

イ 評価上の分類

(ア) 宅地介在池沼 釣堀として使用している池沼をいう。

(イ) 農地介在池沼 防火用池、養魚池等として使用している池沼をいう。

ただし、市街化調整区域にある防火用池や養魚池等で、登記地目が宅地のもの、又は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項の規定により、田及び畑以外のものへの転用に係る許可を受けたものは（ア）とする。

(5) 山 林

ア 認定の原則

山林とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

## イ 評価上の分類

### (ア) 宅地介在山林

周辺一体が宅地で、立地条件、価格事情等からみて、単に林地としての形態をとどめているにすぎないと認められる平地林及び家屋の防風のためなど宅地と一体になってその効用を高めている土地で山林と認定されるものをいう。

### (イ) 農地介在山林

農耕地防風林など周囲が農地に囲まれ、一見して取り残されたような状態にある山林をいう。

ただし、市街化調整区域にある山林で登記地目が宅地のものは、(ア) とする。

## (6) 牧 場

### 認定の原則

牧場とは、家畜を放牧する土地をいう。

## (7) 原 野

### 認定の原則

原野とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいう。

## (8) 雑種地

### ア 認定の原則

雑種地とは、(1) から (7) までの掲げたいずれにも該当しない土地をいう。

## イ 評価上の分類

### (ア) 鉄軌道敷

鉄軌道敷（鉄軌道の経営及び管理並びに関連事業部門に係る本社及び営業所の建物敷地等を含まない。）とは、鉄道又は軌道による運送の用に供する次のような土地をいう。

- a 鉄道又は軌道が敷設された線路敷地（工場の敷地内にあるものを除く。）
- b 停車場建物等の敷地（もっぱら百貨店等の用地と併用する土地を除く。）
- c a 及び b の土地に接続する変電所、車庫、現業従業員の詰所等の土地

### (イ) 複合利用鉄軌道用地

鉄軌道用地のうち、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分とで複合的に利用されている土地であり、具体的には次に掲げる土地をいう。

- a 複合利用建物（運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分を有する建物）の敷地である鉄軌道用地
- b 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの
- c 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（a に該当するものを除く）

(ウ) ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設で、比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業を行う施設の用に供される土地をいう。

(エ) その他の雑種地

上記の(ア)、(イ)及び(ウ)以外の雑種地をいう。

(9) その他の地目（非課税地）

参考として不動産登記法上の地目として以下の区分がある。

- ア 墓地 人の遺体または、遺骨を埋葬する土地
- イ 境内地 境内に属する土地で、宗教法人法第3条第2号及び第3号に掲げる土地
- ウ 運河用地 運河法第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地
  
- エ 水道用地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
- オ 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- カ ため池 耕作かんがい用の用水貯留地
- キ 堤 防水のため築造した堤防
- ク 井溝 田畝または村落の間にある通水路
- ケ 保安林 森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- コ 公園 公衆の遊樂のために供する土地
- サ 学校用地 校舎、付属施設の敷地及び運動場
- シ 公衆用道路

(ア) 公衆用道路として認定する私有地の基準

次の条件を全て満たす通路（私有地）は、公衆用道路として認定し、非課税地とする。

- a 所有者により不特定多数人の交通を妨げるような制約を設けていないこと
- b 現に、通路沿いの居住者を含め、広く不特定多数人が利用する通路であること
- c 原則として、通路部分の筆とそれ以外の利用がされている筆とが分筆されていること
- d 通路部分の筆を通路以外の目的（駐車場、物置等）に使用しないこと
- e 原則として、通路が舗装等され、道路の形態を整えていること

### 3 特殊な場合の地目認定基準

利用状況が特殊な土地の地目の認定は、原則として次の認定基準に基づいて行う。

(1) 農業用施設の用に供する土地

ア 認定の原則

農業用施設の用に供する土地とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号（以下「農振法」という。））第3条第3号及び第4号に規定されたものをいう。

農振法第3条第4号に規定する農業用施設の取扱いは、次に掲げる令和5年4月1日改正、農林水産省農村振興局農村政策部の農業振興地域制度に関するガイドライン（参考様式集）による。

農業用施設用地例（農振法第3条第4号該当施設）

| 該当するもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 該当しないもの                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p>【生産施設】</p> <p>○育苗関係施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・育苗（苗供給）施設</li> <li>・種苗貯蔵施設</li> </ul> <p>○栽培関係施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・園芸栽培施設（温室（床面がコンクリート敷のものを含む）及び植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう）等で管理施設を含む）</li> <li>・果樹棚</li> <li>・果樹園管理施設</li> <li>・きのこ栽培施設</li> <li>・球根等冷蔵施設</li> <li>・球根乾燥貯蔵施設</li> <li>・訪花昆虫増殖施設</li> <li>・花粉開やく貯蔵施設</li> <li>・定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設）</li> <li>・給水施設</li> <li>・軌条式・索道式運搬施設</li> <li>・無人航空機発着場（充電設備を含む）</li> </ul> <p>○病虫害・鳥獣害防止関係施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・病虫害防除施設</li> <li>・鳥獣害防止施設</li> </ul> <p>○飼養関係施設</p> <p>（養牛、養豚、養鶏など）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・畜舎、鶏舎</li> <li>・管理舎（看視舎）</li> <li>・サイロ</li> </ul> | <p>家畜市場</p> <p>家畜診療施設</p> <p>ペット、観賞用動物飼育施設</p> <p>乗馬施設</p> <p>養魚施設</p> |

| 該当するもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 該当しないもの                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乾草舎</li> <li>・ 飼料調製室</li> <li>・ 運動場</li> <li>・ 家畜用水施設</li> <li>・ 電気導入施設</li> <li>・ 育すう施設</li> <li>・ 分娩室</li> <li>・ 薬浴施設</li> <li>・ 家畜人工授精施設</li> <li>・ ふ卵施設</li> <li>・ パドック、給水（塩）施設、避難舎</li> <li>・ 家畜死体埋却場（家畜伝染病予防法（昭和26 年法律第 166 号）第 21 条第 1 項の規定による埋却が必要となる場合に備えて管理行為のみが行われる土地を含む。）</li> <li>（養蚕）</li> <li>・ 蚕室</li> <li>・ 上ぞく収繭室</li> <li>・ 催育施設</li> <li>・ 蚕種採取施設</li> <li>・ 桑苗供給施設</li> </ul> | <p>乾繭施設、貯繭施設</p>                         |
| <p>【調製・貯蔵、流通関連施設】</p> <p>○調製・貯蔵関係施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 穀類共同乾燥調製貯蔵施設（ライスセンター、カントリーエレベーター）</li> <li>・ 乾燥施設</li> <li>・ 米品質改善管理センター</li> <li>・ 米穀倉庫</li> <li>・ 青果物貯蔵施設（予冷、常温、低温、冷凍等）</li> <li>・ 保冷貯卵施設</li> <li>・ 特産物選別調製施設</li> <li>・ さとうきび集中脱葉施設</li> </ul> <p>○集出荷関係施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選果場</li> </ul>                                                                                 | <p>農産物包装処理出荷施設</p> <p>（ダンボール、パックの製造）</p> |

| 該当するもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 該当しないもの     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・集荷場</li> <li>・集出荷所（集送センター）</li> <li>・選果包装施設</li> <li>・集出荷（集乳・集卵）施設</li> <li>・繭集出荷施設</li> </ul> ○農業生産資材等保管施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業生産用資材庫（肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設等）</li> <li>・貯桑庫</li> </ul>                                                                                                                                                                |             |
| <b>【格納施設】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農機具格納庫</li> <li>・農機具収納舎</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 農機具修理施設     |
| <b>【加工・販売施設】※1</b> ○製造（加工）施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・もち加工施設</li> <li>・果汁（びん詰、缶詰）製造施設</li> <li>・果実酒醸造施設</li> <li>・漬物製造施設</li> <li>・野菜加工施設</li> <li>・い草加工施設</li> <li>・製茶施設</li> <li>・食肉（鶏）処理加工施設</li> <li>・アイスクリーム、チーズ、バター製造施設</li> </ul> ○販売施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・農畜産物販売施設</li> </ul> <b>【加工品・料理等提供施設】※1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農家レストラン ※2</li> </ul> |             |
| <b>【ふん尿処理、堆肥製造、農業廃棄物処理施設】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業廃棄物処理施設（もみがら処理施設等）</li> <li>・家畜ふん尿処理施設</li> <li>・堆肥化処理施設（堆肥舎、堆肥盤）</li> <li>・堆肥貯蔵施設</li> <li>・堆きゅう肥舎</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | 排水処理等公害対策施設 |

| 該当するもの                                                                                                                                                                                                                                                                     | 該当しないもの              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農用地又は農業用施設に附帯して設置される休憩所、駐車場、便所、更衣所、水飲・手洗場等</li> <li>・営農飲雑用水施設</li> <li>・市民農園関係施設☆（温室、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設（休憩施設、東屋、パーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗場、便所等）、農機具収納施設、堆肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場（廃棄された農産物等の処理施設）、施設に附帯する駐車場、駐輪場、管理施設）</li> </ul> | <p>宿泊施設<br/>講習施設</p> |

（注１）規定する農業用施設は、個人利用施設であると共同利用施設であると問わないが、主としてその農業者又はその農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものはなじまない。

（注２）農業者が開設し、来場者が農作物の収穫を行う農園（いわゆる観光農園）は、農業経営の一つの形態であることから、当該農園を管理利用するために必要な施設についても、農業用施設に該当する。

※１ 加工・販売施設及び加工品・料理等提供施設については、農業振興地域制度に関するガイドラインの第２の４の(３)に掲げる事項に留意すること。

※２ 農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和４４年農林省令第４５号）の一部が改正され、農家レストランが農業振興地域の整備に関する法律（昭和４４年法律第５８号）における農業用施設として位置付けられたことに伴い、農用地区域内及び市街化調整区域内に設置された農家レストランの用に供する宅地は、評価基準第１章第３節四に定める「農業用施設の用に供する宅地」として評価することとなる。

（令和２年３月３１日付 総務省自治税務局資産評価室土地第一係長 事務連絡より）

☆ 市民農園整備促進法（平成２年法律第４４号）第２条第２項第２号の市民農園施設

## イ 具体的な認定

### (ア)

| 農業用施設の所在    | 農業用施設の態様                 |                  | 地目認定 |
|-------------|--------------------------|------------------|------|
| 農家の敷地内にある場合 | 施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定 |                  | 宅地   |
| 農家の敷地外にある場合 | 施設が家屋として認定される場合          | 施設の内部で耕作が行われている  | 農地   |
|             |                          | 施設の内部で耕作が行われていない | 宅地   |
|             | 施設が家屋として認定されない場合         | 施設の内部で耕作が行われている  | 農地   |
|             |                          | 施設の内部で耕作が行われていない | 雑種地  |

(注) 施設内部で耕作が行われているか否かの判断

土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

ただし、一時休耕と認められ、容易に農地に復元し得る状況にある土地は農地とする。

(イ) 農業用施設の用に供する土地が、それ以外の用途を目的として利用されている土地となった場合

当該土地は農業用施設用地として、地目を認定しない。この利用状況の変化が据置年度に生じた場合には、法第 349 条第 2 項ただし書に規定する「その他これらに類する特別の事情」に該当することになり、据置年度においても評価替えを行う。

(ウ) 農業用倉庫の判断

農業用倉庫は農業用施設用地として認定する。判断基準は以下を参考とする。

- a トラクター等の耕作機（軽トラックを含む。）の格納庫として使用されているもの
- b 農作物の保管の用に供するもの
- c 農地と隣接し、鍬、鎌等の耕具が複数確認できたもの

## (2) 生産緑地地区内の土地

### ア 生産緑地の定義

都市計画法第 8 条第 1 項第 14 号に掲げる生産緑地地区の区域内にある土地をいう。

### イ 評価水準上の分類

#### (ア) 一般農地

生産緑地地区に存する農地は、評価基準第 1 章第 2 節の規定による価額に比準して、次のとおり評価する。

- a 田
- b 畑

(イ) 農業用施設の用に供する土地

生産緑地地区に存する農業用施設の用に供する土地は、評価基準第 1 章第 3 節五の本文の規定に基づき、次のとおり評価する。

- a 宅地
- b 宅地介在雑種地

生産緑地地区に存する農業用施設の用に供する土地は、市街化調整区域の農用地区域に存する農業用施設の用に供する土地と同一の評価とする。

- c 標準雑種地

(ウ) 転用の届出をした農地

農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定により、農地転用の届出をした農地は、次のとおり評価する。

- a 農業用施設以外の宅地又は雑種地を目的とした農地転用届出の場合  
宅地介在農地
- b 農業用施設の用に供する土地を目的とした農地転用届出の場合  
農地

(エ) (ア)、(イ) 及び (ウ) 以外の土地

(ア)、(イ) 及び (ウ) 以外の土地は、評価基準第 1 章第 3 節五のただし書の規定を適用して、次のとおり評価する。

- a 宅地
- b 宅地介在雑種地

生産緑地地区内において、生産緑地法第 8 条第 1 項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、同項本文の規定による方法によって評価することが適当でないと認められるもの又は同法第 14 条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地の評価水準は、市街化区域に存する宅地との評価の均衡を保つ必要があることを考慮して、宅地の価格の 100%とする。

また、生産緑地地区内の宅地が家屋（農家等）の敷地内に存しており、当該家屋との一体性が強い場合には、宅地の価格の 100%とする。

(3) 農地転用がなされた土地

農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定により、転用の届出をした土地又は転用の許可を受けた土地で、引き続き農地として耕作されているものは、現況は農地の形態をしていても既に宅地等としての潜在的要素を備えていることから、「宅地介在農地」として評価する。

なお、農地が許可（届出）を受けずに利用変更された場合は、原則として賦課期日における現況によって地目を認定する。

ただし、一時転用の届出がされ、又は許可を受け、一時的に他の用途（資材置場、粘土置場、残土置場、廃棄物の埋立場等）に供している農地（計画変更によるものを

除く。)の地目の認定は、農地とする。

ただし、届出期間経過後、引き続き農地以外の利用をしている場合は、現況地目をもって認定する。

### 第3 地積の認定

#### 【評価基準】

#### 二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については、現況の地積によるものとする。

- 1 登記簿に登録されている土地の登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 2 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている地積によることが著しく不適当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。
- 3 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積によるものとする。この場合において、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

（第1章第1節）

#### 1 地積認定の原則

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登録されている土地は登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地は現況の地積による。

#### 2 地積認定の例外

- （1）国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地で、他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適当であると認められるものは、同法による地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積

による。

- (2) 登記簿に登記されている土地の地積が現況の地積より大きいと認められる場合は、当該土地の地積は、現況の地積による。現況の地積は、土地所有者に地積測量図（土地家屋調査士が作成し押印したものに限る。）の提出を求め、その提出された地積測量図に表示された地積とする。

登記簿に登記されている地積が現況の地積と明らかに著しく異なっていると認められる場合は、土地所有者に当該土地の地積更正登記手続きを行ってもらうことを原則とする。

- (3) 現況の地積が登記簿に登記されている土地の地積より大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている土地の地積によることが著しく不適當であると認められる場合は、当該土地の地積は、職員において計測した現況の地積による。

- (4) 一筆の土地を課税地と非課税地又は減免地に区分する必要がある場合は、次の地積による。

ア 一部減免地

市の収用事業等で賦課期日時点において売買契約は成立しているが、登記手続が遅れ、賦課期日現在の登記簿上の地積が買収以前のものである場合は、関係各課から提出される申出書に記載された買収地積を基に、課税地積及び減免地積に区分する。

イ 一部課税地

境内地等の非課税地の中に、貸駐車場、住宅の敷地等課税対象となる土地が存する場合は、当該土地の地積を職員において計測し、課税地積及び非課税地積に区分する。

- (5) 仮換地課税実施地区における仮換地先に対して評価を行う土地の地積の認定については、換地処分後に登記が行われるまで登記簿が存在しないことから、事業施行者が作成した仮換地等証明書又は使用収益開始通知に記載された地積を課税地積とする。

ただし、記載された地積に小数点以下がある場合の課税地積は、小数点以下を切り捨てた数値とする。

## 第4 その他留意事項

### 【評価基準】

#### 三 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

(第1章第1節)

#### 1 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地は、これらの権利が設定されていない土地として評価する。

#### 2 据置年度における評価替え

据置年度において土地の評価を変更できるかどうかは、法349条第2項ただし書及び第3項ただし書に該当する事項にあたるかどうかにより分別される。

### 【法349条第2項ただし書及び第3項ただし書】

ただし、基準年度の土地又は家屋について第2年度（第3年度）の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第2年度（第3年度）の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

- 一 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情
- 二 市町村の廃置分合又は境界変更

#### (1) 据置年度に評価替えできる事由

##### ア 実質的に地目の変換と同様の変化がある場合

##### (ア) 一般農地及び市街化区域農地に、転用の許可または届け出があった場合

外見上その形態に変化はないものの、実質的に地目の変換と同様の変化があったものとする。

##### (イ) 一般農地が市街化区域に編入された場合

市街化区域農地とは、「都市計画区域のうち市街化区域内にある農地」をいうものであり、その評価方法は農作物の生産力に着目して評価額を求める一般農地と

は異なり、「宅地の価額を基準としてその評価額を求める」ものである。

これは、一般農地が市街化区域へ編入されることにより、いつでも宅地に転用することが予想される農地であり、宅地としての潜在的な価値、要素を有することになったと認められるため、実質的に地目の変換と同様の変化があったと考えられるためである（法附則第 19 条の 2 第 2 項）。

イ 土地区画整理事業によって仮換地課税の対象となった予定地（使用収益開始地及び保留地）

通常、従前に比してその区画、形質に著しい変化が生じるものであるため。なお、従前と同様の地目となるものについても、法第 349 条第 2 項第 1 号の特別の事情に該当する。

ウ 画地の変更

土地の利用状況が変わったことによって画地認定の見直しを行う必要がある場合には、新たに価格を求める必要があるため。したがって、従前は、二筆の土地でそれぞれ独立して専用住宅の用に供されていたが、二筆にまたがって工場が建設されたような場合は、二筆を一画地として評価替えを行う。

エ 分合筆

分筆又は合筆があった土地については、分筆後の土地又は合筆後の土地についての基準年度の価格は存せず、新たに価格を求める必要があるため。したがって、利用状況に変化がない場合であっても、評価の単位となる一筆の土地に異動がある場合には評価替えを行う。

オ 地積更正

地積更正により前年度の賦課期日における登記簿上の地積と異なる場合は、実質的に区画の量的な変化を伴うもので土地自体に内在する要因による変更であり、また基準年度まで訂正しないことが評価の均衡上適当ではないため、評価替えを行う。

カ 鉄軌道用地が廃線となった場合

鉄軌道用地について、廃線に伴いレールを撤去し資材置場として利用されている場合、鉄軌道用地及び資材置場ともに地目は雑種地であり、地目の変換には該当しないが、その利用状況を見ると当該土地のもつ質的価値は全く異質なものと変換しており、また、鉄軌道用地とその他の雑種地とは評価方法も異なる取扱いがされている。

したがって、この場合は、実質的に地目の変換と同等の変化があったと考え、評価替えを行う。

キ 土地利用状況の大幅な変化がある場合

土地利用状況の変化に伴い評価方法に変更を要するものについては、特別の事情に該当するため、評価替えを行う。

具体的には、次のような例が挙げられる。

(ア) 農業用施設用地

市街化調整区域内において、農業用施設用地がそれ以外の用途の土地となった場合又は農業用施設以外の用に供している土地が農業用施設用地となった場合

(イ) 生産緑地地区の指定と解除

新たに生産緑地地区として指定された場合又は生産緑地地区の指定が解除された場合

(ウ) 鉄軌道用地

新たに建物が増築されるなどその利用状況が大きく変化し、その評価方法が単体利用鉄軌道用地から複合利用鉄軌道用地へ変わったような場合や、利用状況の変化により、複合利用鉄軌道用地から単体利用鉄軌道用地となった場合