

第1節 通 則

(土地の評価上の区分)

7 土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。

なお、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条《区域区分》第3項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。）以外の都市計画区域（同法第4条《定義》第2項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。）で市街地的形態を形成する地域において、40《市街地農地の評価》の本文の定めにより評価する市街地農地（40-3《生産緑地の評価》に定める生産緑地を除く。）、49《市街地山林の評価》の本文の定めにより評価する市街地山林、58-3《市街地原野の評価》の本文の定めにより評価する市街地原野又は82《雑種地の評価》の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとする。

地目は、課税時期の現況によって判定する。（昭47直資3-16・平3課評2-4外・平11課評2-12外・平16課評2-7外・平18課評2-27外・平29課評2-46外改正）

- (1) 宅 地
- (2) 田

- (3) 畑
- (4) 山 林
- (5) 原 野
- (6) 牧 場
- (7) 池 沼
- (8) 削 除
- (9) 鉱泉地
- (10) 雑種地

(注) 地目の判定は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付民二第456号法務省民事局長通達）第68条及び第69条に準じて行う。ただし、「(4) 山林」には、同準則第68条の「(20) 保安林」を含み、また「(10) 雑種地」には、同準則第68条の「(12) 墓地」から「(23) 雑種地」まで（「(20) 保安林」を除く。）に掲げるものを含む。

解説 本項では、土地の評価上の区分について定めている。

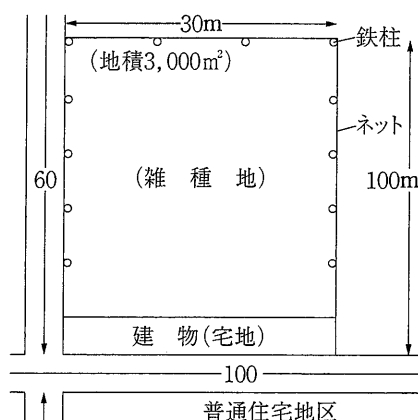
1 土地の価額は、原則として、宅地、田、畑、山林等の地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が2以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価する。これは、地目別評価の原則に従うと、大規模な工場用地、ゴルフ練習場用地等のように一体として利用されている一団の土地のうちに2以上の地目がある場合には、その一団の土地をそれぞれの地目ごとに区分して評価することになるが、これでは一体として利用されていることによる効用が評価額に反映しないため、実態に則した評価を行うこととしたものである。

したがって、例えば、大規模な工場用地の場合は、通常建物の敷地として主に利用されており、駐車場、グランド等の建物敷地以外の部分は、それに付随するものと認められ、宅地として一体として利用されていることから、宅地の

評価方法に準じて評価することになる（大規模工場用地の評価については、評基通22（大規模工場用地）～22-3（大規模工場用地の路線価及び倍率）を参照）。

また、下図のゴルフ練習場用地のような場合は、一部に建物があっても、建物敷地以外の目的で土地（雑種地）の利用を主としていると認められることから、その全体が雑種地からなるものとして雑種地の評価方法に準じて評価することになる。

〔設例〕 ゴルフ練習場用地の評価額の計算例



① 1㎡当たりの評価額

イ 正面路線価を基にした評価額の計算

$$\left[\begin{array}{l} \text{正面路線価} \\ \text{奥行100mの} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$$

$$100,000\text{円} \times 0.8$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{正面路線価を} \\ \text{基にした評価額} \end{array} \right] = 80,000\text{円}$$

ロ 側方路線影響加算額の計算

$$\left[\begin{array}{l} \text{側方路線価} \\ \text{奥行30mの} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$$

$$60,000\text{円} \times 0.95$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{側方路線} \\ \text{影響加算率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算額} \end{array} \right]$$

$$\times 0.03 = 1,710\text{円}$$

ハ 1㎡当たりの評価額

$$\left[\begin{array}{l} \text{正面路線価を} \\ \text{基にした評価額} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算額} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たりの} \\ \text{評価額} \end{array} \right]$$

$$80,000\text{円} + 1,710\text{円} = 81,710\text{円}$$

② 評価額

$$\left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{の評価額} \end{array} \right] (\text{地積}) (\text{評価額})$$

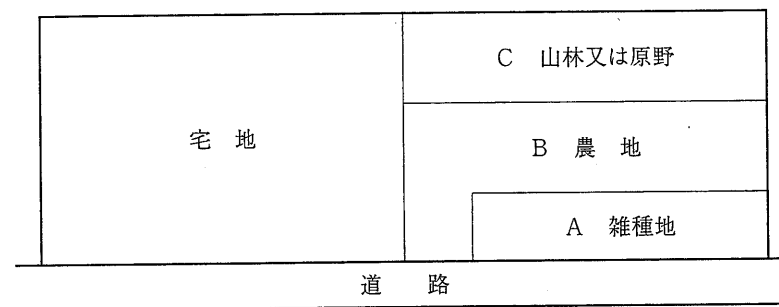
$$81,710\text{円} \times 3,000\text{㎡} = 245,130\text{千円}$$

（注）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の価額に比準して評価するのであるが、設例は、路線価地域にあるゴルフ練習場用地であり、これが宅地であるとした場合との価額差はないものとして評価した。

したがって、建物敷地以外の雑種地部分を宅地とする場合に造成工事が必要であると認められるときは所要の調整を行う必要がある。

2 また、宅地化が進展している地域のうちに介在する市街地農地等及び宅地と状況が類似する雑種地が隣接している場合、その規模、形状、位置関係等からこれらが一団の土地として価格形成がなされるものもある。このような場合には、これらの一団の土地を一の評価単位として評価することが相当であると考えられる。これらの土地は、近隣の宅地の価額の影響を強く受けるため、原則として、いわゆる宅地比準方式により評価することになっており、基本的な評価方法はいずれも同じであるという評価方法の同一性に着目して、地目の別に評価する土地の評価単位の例外として、その形状、地積の大小、位置等からみて一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価することとしている。

〔設例〕 市街地農地等又は宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目からなる一団の土地の場合の評価単位



- ① 宅地比準により評価する土地は、現況の利用状況を基本とした評価ではなく、宅地転用を想定して評価することとしている。
- ② 仮に図の宅地が標準的な宅地規模であるとする、A土地は地積が小さく、形状を考えた場合には、A土地は単独で評価するのではなく、B土地と合わせて評価するのが妥当と認められる。また、位置を考えた場合には、C土地は道

路に面していない土地となり、単独で評価するのは妥当でない認められる。

このような場合には、その形状、地積の大小、位置等からみて全体を一団の土地として評価することが合理的であると認められる（A、B及びCを一の評価単位として評価する。）。

- (3) 地目はすべて課税時期の現況によって判定する。したがって、例えば登記簿上の地目が農地であっても、課税時期の現況が宅地である土地は、宅地として評価することになる。
- (4) 地目の区分は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年民二第456号法務省民事局長通達）第68条及び第69条に準じて判定する。

〔参考〕 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号民事局長通達）

（地目）

第68条 次の各号に掲げる地目は、当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (3) 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- (4) 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場
- (5) 鉄道用地 鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
- (6) 塩田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- (7) 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- (8) 池沼 かんがい用水でない水の貯留池
- (9) 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (10) 牧場 家畜を放牧する土地
- (11) 原野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- (12) 墓地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- (13) 境内地 境内に属する土地であって、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第

3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）

- (14) 運河用地 運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地
- (15) 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
- (16) 用悪水路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- (17) ため池 耕地かんがいの用水貯留池
- (18) 堤 防水のために築造した堤防
- (19) 井溝 田畝又は村落の間にある通水路
- (20) 保安林 森林法（昭和26年法律第249号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- (21) 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路であるかどうかを問わない。）
- (22) 公園 公衆の遊樂のために供する土地
- (23) 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

（地目の認定）

第69条 土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

- (1) 牧草栽培地は、畑とする。
- (2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- (3) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
- (4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- (5) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- (6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- (7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、

36 第2章 土地及び土地の上に存する権利

建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。

- (8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- (9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (10) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- (11) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- (12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときには構内全部を宅地とし、建物の設備のないときには、雑種地とする。
- (13) 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- (14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- (15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- (16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- (17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- (18) 木場（木ばり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

(評価単位)

7-2 土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価することとし、土地の上に存する権利についても同様とする。（平11課評2-12外追加、平16課評2-7外・平29課評2-46外改正）

(1) 宅地

宅地は、1画地の宅地（利用の単位となっている1区画の宅地をいう。以下同じ。）を評価単位とする。

(注) 贈与、遺産分割等による宅地の分割が親族間等で行われた場合において、例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど、その分割が著しく不合理であると認められるときは、その分割前の画地を「1画地の宅地」とする。

(2) 田及び畑

田及び畑（以下「農地」という。）は、1枚の農地（耕作の単位となっている1区画の農地をいう。以下同じ。）を評価単位とする。

ただし、36-3《市街地周辺農地の範囲》に定める市街地周辺農地、40《市街地農地の評価》の本文の定めにより評価する市街地農地及び40-3《生産緑地の評価》に定める生産緑地は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。

(3) 山林

山林は、1筆（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条《固定資産税に関する用語の意義》第10号に規定する土地課税台帳又は同条第11号に規定する土地補充課税台帳に登録された1筆をいう。以下同じ。）の山林を評価単位とする。

ただし、49《市街地山林の評価》の本文の定めにより評価する市街地山林は、利用の単位となっている一団の山林を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。

(4) 原野

原野は、1筆の原野を評価単位とする。

ただし、58-3《市街地原野の評価》の本文の定めにより評価する市街地原野は、利用の単位となっている一団の原野を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。