

第2章

土地評価事務取扱要領

本テキスト第2章（ショット 29、32）で取り上げている
土地事務取扱要領のサンプル（抜粋）を、参考資料として
ご紹介します。

■ 内 容 ■

- ◇ サンプル「土地評価事務現況調書」より （P. 17～）
- ◇ サンプル「土地評価事務電算調書」より （P. 21～）

市町村支援プログラム対応

〇〇県 〇〇市

令和3年度評価替え対応

土地評価事務現況調書

不許複製

より公平公正な土地評価実務の実現に向けて

平成30年 〇月〇日作成

一般財団法人 MIA協議会

<目 次>

I. H30評価替えの基本的事項

1. 人口・世帯数
2. 固定資産税職員
3. 固定資産税概要
4. 地目別筆数
5. 家屋棟数
6. 宅地の負担水準
7. 現況調査事務
8. 価格形成要因資料
9. 価格水準資料
10. 土地評価資料
11. 地目認定
12. 地積認定
13. 電算事務
14. 審査申出等

II. 宅地評価について

1. 評価法
2. 用途(利用)地区区分
3. 状況類似区分
4. 標準宅地
5. 路線区分
6. 路線価の付設
7. 路線価比準表
8. 画地の認定
9. 住宅用地の認定
10. 画地の計測
11. 画地計算法
12. 宅地の比準表
13. 所要の補正
14. 農業用施設用地等
15. 大規模画地
16. 評価額の修正
17. その他留意事項

III. 農地評価について

1. 一般農地
2. 生産緑地農地
3. 市街化区域農地
4. 宅地介在農地

IV. 山林評価について

1. 一般山林
2. 市街化区域山林
3. 宅地介在山林
4. 農地介在山林
5. その他介在山林

V. 雑種地評価について

1. ゴルフ場等用地
2. 鉄軌道用地
3. 私道敷地
4. 鉄塔敷地
5. その他の雑種地

VI. 原野評価について

VII. 牧場評価について

VIII. 池沼評価について

IX. 鉱泉地評価について

X. 砂防指定地等の評価について

XI. その他の特殊土地について

基本的事項

11. 地目認定

〇〇市		
H 3 0 状 況		
項 目	確認必要事項等	役所からのご回答
(1) 地目認定基準	※ 現在の地目認定基準についてお聞かせください。	○ 課税地目は「現況主義」に従い、登記地目によらず現況で認定。 ○ 地目の種類は基準・登記法に準ずる。 なお、筆内地目分割(内訳課税)あり。 面積要件あり。 ※「地目認定マニュアル」の写しをご提供下さい。
項 目	土地の状況	回 答
(2) 地目認定例	※ 以下、事例を列記しますのでご回答ください。 ・ 月極駐車場 ・ 単独利用(建物敷地外)の家庭用駐車場 ・ フェンス等で区分されたマンション専用駐車場 ・ 大工場・大規模ショッピングセンター駐車場 ・ パチンコ・ファミレス等の客用駐車場 ・ 高圧線等の鉄塔敷地 ・ 鉄道等の高架下の未利用地 ・ 花木類展示販売敷地(建物敷地以外) ・ 中古車等展示販売敷地(建物敷地以外) ・ 田畑輪作地 ・ 農地への復元が不可能な休耕農地 ・ 単独利用(建物敷地外)の家庭菜園 ・ 農転許可済みの現況耕作地(田畑利用) ・ 農転許可済みの転用目的外の利用地	「宅地比準」雑種地 「宅地比準」雑種地 「宅地比準」雑種地 ★ 隣接していても「雑」と確認。 下記の大工場等と異なりますね。 建物敷地に隣接：「宅地」 道路等で区分されている場合：「雑種地」 建物敷地に隣接：「宅地」 道路等で区分されている場合：「雑種地」 近傍地目 該当がほぼ無いが、道路、鉄道敷地 宅地 ★ 建物が無くても「宅地」と確認。 宅地 ★ 建物が無くても「宅地」と確認。 登記地目による 「農地比準」雑種地 市街化区域：市街化農地 調整区域：一般農地（田畑） 介在田畑 or 「宅地比準」雑種地 ★ 介在と宅雑の明確な基準無しと確認。 利用状況により認定

【表記について】 表中の「※」部分はコンサルタントからのご依頼事項、「★」(斜体)部分はコメントとなります。(以下、同じ)

基本的事項

〇〇市		
H 3 0 状 況		
項 目	土地の状況	回 答
(2) 地目認定例	・ 分筆された私道敷地 ・ 分筆のない私道敷地 ・ ゴルフ練習場 ・ 宅地分譲予定地(更地) ・ 農家敷地に接続する屋敷林(防風目的) ・ 農転未許可の田畑以外の利用地 ・ モデルハウス展示場 ・ 土石採取場	2世帯以上で利用可能な場合：「非課税」 ★ (公道) 上記以外、宅地（住宅用地） ★ ⇒ 宅地への進入路として一体で宅地で了解。 宅地（住宅用地） 「宅地比準」雑種地 宅地（非住） 宅地（住宅用地） ★ 台帳地目に関係なく「宅地」と確認。 利用状況により認定。 宅地（非住） 「山林比準」雑種地 現在は、「山林」比準しかないが、農地地区内にあった場合は「農地比準」になる予定。
	※ その他、確認しておきたい地目や要領に記載したい内容があれば、下の空欄に記載してください。	
(3) H33評価方針	※ H33評価替え向けの要望等を記載して下さい。	○ 地目認定基準を整理して、写真等により明確に表現したい。
(4) コメント	★ 地目認定基準について、協議して整理していきましょう。 ★ 実際の認定と齟齬が生じないように実態とルール、双方を確認しながら作業を進めていきましょう。	

市町村支援プログラム対応

〇〇県 〇〇市

令和3年度評価替え

土地評価事務電算調書

より公平公正な土地評価実務の実現に向けて

平成30年〇月〇日作成

一般財団法人 MIA協議会

目 次

I. 土地評価概要

1. 課税・非課税別筆数
2. 地目別筆数
 - (1) 課税地目と筆数
 - (2) 非課税地目と筆数

II. 一般農地

1. 一般田
 - (1) 価格
 - (2) 価格（単価）別筆数
 - (3) コメント
 - (4) 複数単価/字リスト
2. 一般畑
 - (1) 価格
 - (2) 価格（単価）別筆数
 - (3) コメント
 - (4) 複数単価/字リスト

III. 宅地

1. 宅地
 - (1) 評価法別筆数
 - (2) 補正の状況
 - (3) 用途地区別筆数
 - (4) 無道路地
 - (5) 電算用途別筆数
 - (6) コメント
 - (7) 農業用施設用地
 - (8) 状類/用途別筆数
 - (9) 状類番号別筆数

IV. 山林

1. 一般山林
 - (1) 価格
 - (2) 価格（単価）別筆数
 - (3) コメント

V. 雑種地

1. 一般雑種地
 - (1) ゴルフ場等
 - (2) コメント
 - (3) 鉄軌道用地
 - (4) コメント
 - (5) 私道敷地
 - (6) コメント
 - (7) 鉄塔敷地等
 - (8) コメント
 - (9) テニスコート
 - (10) コメント
 - (11) 駐車場
 - (12) 分譲地
 - (13) コメント
2. 近傍地比準方式
 - (14) 近傍地比準方式
 - (15) 雑種地内訳
 - (16) コメント
3. 農業用施設(雑)
 - (17) 農業用施設(状類番号別)
 - (18) コメント
4. 雑種地まとめ
 - (19) 筆数確認
 - (20) コメント

VI. 原野

1. 原野

- (1) 価格
- (2) 価格（単価）別筆数
- (3) コメント

VII. 池沼・その他

1. 池沼 2. 牧場 3. 鉱泉地
 - (1) 価格
 - (2) 価格（単価）別筆数
 - (3) コメント

V. 雑種地

1. 雑種地

		〇〇市		
		H 3 0 評価事務状況		
(1) ゴルフ場等				
状類番号		単価	筆数	単価表
レジャー施設等 6100		200 円	105 筆	OK
6210		1, 198 円	10 筆	OK
6220		969 円	34 筆	OK
6230		1, 132 円	8 筆	OK
6240		868 円	117 筆	OK
6242		862 円	87 筆	OK
6250		871 円	24 筆	OK
6251		889 円	126 筆	OK
6252		964 円	82 筆	OK
6270		484 円	18 筆	OK
(2) コメント	★ レジャー施設等の一律単価200円は、ゴルフ場の単価と比較してレジャー施設は、より宅地に近いことを考えるとやや低いですね。ゴルフ場は、各クラブで状類コードを区分して管理。どちらも単価表のコード、単価と一致しました。			
(3) 鉄軌道用地				
状類番号		単価	筆数	単価表
6510		300 円	1, 087 筆	OK
(4) コメント	★ 鉄軌道は、JR××線とJR△△線の2路線です。それに対し、単価が300円のみを設定になっています。側面長割合方式で2路線の単価を再計算してみましょう。			
(5) 私道敷地				
状類番号		単価	筆数	単価表
6150		20 円	4, 660 筆	OK
(6) コメント	★ 原則：分筆された私道敷地に適用。宅地への進入路と考えると単価20円は低すぎると思われます。今後の検討課題として記載しておきましょう。			
(7) 鉄塔敷地等				
状類番号		単価	筆数	単価表
6520		35 円	402 筆	OK
(8) コメント	★ 価格水準は、山林と同程度。宅地地域にある鉄塔敷地、宅地比準が妥当な鉄塔敷地などについては、別途評価方法の検討が必要。			
(9) テニスコート				
状類番号		単価	筆数	単価表
6310		1, 000 円	2 筆	OK
6320		900 円	11 筆	OK
6330		800 円	7 筆	OK
6340		500 円	3 筆	OK
350		300 円	3 筆	OK
(10) コメント	★ 電算の単価と単価表は一致しました。現況調書からは単価の根拠は不明です。単価の適用ルールについても資料等がありません。近傍地比準方式として見直しを検討してみましょう。			