

## 鹿屋市固定資産（土地）評価事務取扱要領

### （土地の評価事務の取扱い）

第1条 固定資産税の課税客体となる土地の評価事務の取扱いについては、地方税法（昭和25年法律第226号）、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）その他別に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

### （地目の認定）

第2条 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。

2 前項に規定する土地の地目の一般的な認定基準は、次の表のとおりとする。

地目	該当する土地
田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	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
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
池沼	かんがい用水ではない水の貯留池
山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
牧場	家畜を放牧する土地
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
雑種地	以上のいずれにも該当しない土地

3 次の表に掲げる特殊な利用形態の土地及び雑種地の認定は、次の表のとおりとする。

地目	該当する土地
田	農耕地で用水を利用して耕作する土地であったが、一時的に耕作されていない土地で、容易に農耕地として復旧できる状態にある土地
	田の設備を残して、田として復旧することができると認められる状態で作物を栽培している土地
	農業用施設の内部で用水を利用して耕作する土地
畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地であったが、一時的に耕作されていない土地で、容易に農耕地として復旧できる状態にある土地

	田に土盛りをして畑とした土地
	牧草栽培地
	農業用施設の内部で用水を利用しないで耕作する土地
宅地	家屋建築用地として造成され、道路、上下水道、公共施設等を備えている土地
	建物に付随する広場、庭園、通路等に過ぎないと認められる土地
	工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場用地
	家屋の敷地内にある小規模の家庭菜園であり、家屋敷地と区別して農地として取扱うことが適当でないと認められる土地
	同一の敷地にある家屋と一体的に利用するために設置された駐車場
雑種地	現況が比較的宅地に類似している駐車場、資材置場その他これらに準ずる土地
	稲干場、不毛地、砂地、土取場跡その他これらに準ずる土地
	私道

#### (地積の認定)

**第3条** 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、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとする。

2 前項の規定にかかわらず、当該土地に対する固定資産税の納税義務者から当該土地の実測図等が提出され、当該実測図等に基づき、市が実地調査を行い、登記簿に登記されている土地の地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。この場合において、当該土地に対する現況の地積による評価の変更は、現況の地積によると認定した年度（以下「認定年度」という。）の翌年度以降の土地の評価から変更するものとし、認定年度以前の土地の評価については、なお従前の例による。

3 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記されている場合においては、当該土地の評価額を求める場合に用いる地積は、当該土地の登記簿に登記されている地積とする。

#### (土地の評価替えにおける宅地の評価方法の見直し)

**第4条** 土地の評価替え（地方税法第341条第6号の基準年度において土地の価格を見直すことをいう。）に当たっては、土地の利用状況等の変化に基づき、各筆の

宅地の評点数の付設方法（市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法）の採用、用途地区（商業地区、住宅地区、工業地区等）、状況類似地区・地域及び標準地の見直しを行うものとする。

#### （宅地の評価における画地の認定）

**第5条** 各筆の宅地の評点数又は比準割合を求める場合において、一画地は、原則として、一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

2 前項に規定する画地は、おおむね次の各号の一該当する場合において認定するものとする。

- (1) 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合
- (2) 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合
- (3) 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合
- (4) 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合
- (5) 一筆の宅地について、一体として利用されていない場合
- (6) 前各号に掲げる場合のほか、その形状、利用状況等からみて、画地として認定することが必要とされる場合

#### （奥行による比準割合）

**第6条** その他の宅地評価法により各筆の宅地の評点数を付設する場合の奥行による比準割合は、固定資産評価基準別表第4附表1における「状況類似地区の状況」の「家屋の連たん度が低いとき」の比準割合を適用するものとする。

(状況類似地区の細分化による評点数の付設)

第7条 その他の宅地評価法により各筆の宅地の評点数を付設する場合において、一状況類似地区内の標準宅地とこれに比準する宅地との間に、沿接する道路の状況が相違する場合等により、明らかにその価格に格差があり必要と認められる場合は、適宜その格差を反映する比準割合を算出し、当該比準割合を適用するものとする。

2 前項に規定する比準割合を算出する場合においては、一状況類地区を細分化し算出し、細分化した地区における当該比準割合は同一となるようにするものとする。

(農業用施設用地の地目の認定及び評価)

第8条 農業用施設用地の地目の認定は、原則として次の表のとおりとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様等		地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	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
農業用施設が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場合	農地
		施設の内部で耕作が行われていない場合	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場合	農地
		施設の内部で耕作が行われていない場合	雑種地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定		牧場

2 固定資産評価基準に規定する農業用施設の用に供する宅地の1㎡当たりの評価額は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に次の表の造成費相当額を加算した額とする。

区 分	造成費相当額
標準宅地から比準して求める 1 m <sup>2</sup> 当たり宅地評価額が4,000円以上である状況類似地区・地域（第7条の規定により細分化した地区を含む。以下同じ。）に存する農業用施設用地	2,000円
標準宅地から比準して求める 1 m <sup>2</sup> 当たり宅地評価額が2,600円以上4,000円未満である状況類似地区・地域に存する農業用施設用地	1,300円
標準宅地から比準して求める 1 m <sup>2</sup> 当たり宅地評価額が1,200円以上2,600円未満である状況類似地区・地域に存する農業用施設用地	600円
標準宅地から比準して求める 1 m <sup>2</sup> 当たり宅地評価額が1,200円未満である状況類似地区・地域に存する農業用施設用地	宅地単価の50%

### （雑種地の評価）

**第9条** 雑種地の評価は、ゴルフ場等の用に供する土地を除き、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとし、原則として次の表のとおりとする。

雑種地の分類	雑種地の評価額
現況が比較的宅地に類似している駐車場、資材置場その他これらに準ずる土地	宅地として評価した価額の70%の額
稲干場、不毛地、砂地、土取場跡その他これらに準ずる土地	付近の土地の価額に比準して算出した額
私道	宅地として評価した価額（奥行価格補正等の各種補正は適用せず、算出した価額）の25%の額
施設が家屋と認定されない農業用施設の用地で、その施設の中で耕作が行われていない土地	第8条第2項の規定により算出される宅地の価額の70%の額
その他の土地	土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して算出した額

備考1 「現況が比較的宅地に類似している駐車場、資材置場その他これらに準ずる土地」とは、主として使用上の規制等について特に制限がなく、形態的に宅地への転用が比較的容易な土地等をいう。

2 「稲干場、不毛地、砂地、土取場跡その他これらに準ずる土地」とは、主として当該土地の生産力が劣り、利用価値も低いと認められる土地をいう。

### (非課税とする私道)

**第10条** 次の各号のいずれかに該当する場合は、当該私道に対する固定資産税は、課さないものとする。

- (1) 私道として利用されており、当該土地の利用について何らの制約を受けず、かつ、当該私道を利用する家屋が2棟以上存在する場合
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づき当該道路の位置の指定を受けた場合

### (宅地等介在農地の評価)

**第11条** 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、宅地への転用に係る許可を受けた田及び畑（以下「宅地等介在農地」という。）の評価額は、宅地等介在農地を宅地として評価した価額の70%の額とする。

### 附 則

#### (施行期日)

- 1 この要領は、平成24年4月1日から施行する。

#### (適用)

- 2 この要領は、特別の定めがあるものを除き、平成21年度以後の年度分の土地評価事務の取扱いに適用し、平成20年度分までの土地評価事務の取扱いについては、なお従前の例による。

(農業用施設用地の平成21年度及び平成22年度の地目認定事務の取扱い)

- 3 第8条第1項の規定にかかわらず、農業用施設用地の平成21年度及び平成22年度の地目認定事務の取扱いについては、なお従前の例による。

(雑種地の平成21年度及び平成22年度の評価事務の取扱い)

- 4 第9条の規定にかかわらず、雑種地の平成21年度及び平成22年度の評価事務の取扱いについては、なお従前の例による。

(宅地等介在農地の平成21年度及び平成22年度の評価事務の取扱い)

- 5 第11条の規定にかかわらず、宅地等介在農地の平成21年度及び平成22年度の評価事務の取扱いについては、なお従前の例による。