

第1節 通則

第1 基本的事項

厚木市における土地の評価は、固定資産評価基準及び本取扱要領により行うものとする。

第2 地目の認定等

1 土地評価における地目の定義

地目の認定に当たっては、不動産登記事務取扱手続準則に定められている地目の定義に準じて認定するものとする。

2 地目の種類

(1) 宅地

ア 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすため必要な土地、すなわち、建物敷地のみ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、建物に付随する庭園、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、現況把握を行い宅地と認定する。

なお、新築建物の基礎工事に着手し、客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合は宅地と認定する。

イ 宅地内に存する小規模な家庭菜園で、それだけを区別して農地として取扱うことが客観的に適切ではないと判断される場合には、敷地全体を宅地として評価する。

ウ 宅地に隣接する自己用駐車場は、宅地として評価する。

エ ゴルフ場のクラブハウス及び隣接する駐車場敷地、ガスタンク敷地、工場敷地内の駐車場は、宅地として評価する。

オ 市街化調整区域内にある農具小屋、豚舎、牛舎等（温室は除く。）の農業用施設（家屋として認定されている場合）の敷地は、宅地として評価する。

(2) 田・畑（農地）

ア 農地とは、耕作の用に供される土地として、肥培管理（耕うん、整地、播種、灌漑、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する田又は畑をいう。

※ 耕作とは、土地に労資を加え、いわゆる肥培管理を行って作物を栽培することであるが、何らかの事情で、現在は、一時的に耕作されていない状態の土地であっても、正常な状態のもとにおいては、本来耕作されているはずであり、耕作するつもりになれば、いつでも簡単に耕地として復旧できるようなもの、いわゆる休耕地は、現に耕作されているとはいえなくても、農地として取り扱うものとする。

※ 「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地

※ 「畑」とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

イ 果樹等永年性作物を植栽している場合においては、「畑」とする。

ウ 畦畔よりも盛土されていたら、「畑」とする。

エ 休耕農地は、一時休耕のような場合を除き、全く耕作がなされず長期（概ね3年

間程度)にわたって放置され、雑草等が成育し、農地に復元することが困難な状態にある場合には、「雑種地」とする。

オ 農作物栽培高度化施設の底面とするために、農業委員会に届け出て農地をコンクリート等で覆い、当該施設において農作物を栽培する場合は、農地として評価する。
(令和3年度から導入)

(3) 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

(4) 山林

ア 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地

イ 竹木の生育していない鉱山又は岩石山等

※市街化区域の山林を次により区分するものとする。

(ア) 1号山林…傾斜度5度未満

(イ) 2号山林…傾斜度5度以上10度未満

(ウ) 3号山林…傾斜度10度以上15度未満

(エ) 4号山林…傾斜度15度以上

(5) 牧場

ア 獣畜を放牧する土地

イ 牧畜のため使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域にある土地は、通常、牧場とする。

(6) 原野

耕作の方法によらないで、雑草、灌木類の生育する土地

(7) 池沼

灌漑用水でない水の貯溜池をいうものである。(自然のもの、人工のものであるかを問わない。)

(8) 雑種地

ア ゴルフ場用地

クラブハウス及びクラブハウスと一画地をなしている駐車場敷地は宅地とし、明らかに別画地の駐車場は、宅地比準の雑種地として評価する。

イ 鉄軌道用地

鉄道の駅舎、付属施設及び線路の敷地

ウ その他の雑種地

(ア) 本来は農地であるが、数年間にわたって管理がされず、容易に農地に復元できない土地

(イ) 駐車場、資材置場、宅地造成完了地、プレハブ建築物等の仮設的建物の敷地、運動場、テニスコート、変電所敷地等これに類する土地

(ウ) 私道(公衆用道路と認定するものは除く)、ゴミ集積所、稲荷・鎮守等の敷地、調整池、防火水槽・汚水処理槽の敷地、遊水池、送配電用の鉄塔敷地

エ 市街化調整区域内にある農具小屋、豚舎、牛舎等(温室は除く。)の農業用施設(家屋として認定されない場合)の敷地は、雑種地として評価する。

(9) ため池

耕地灌漑用の用水貯溜池

(10) 用悪水路

灌漑用水又は悪水排泄用の水路

(11) 墓地

人の遺骸、又は遺骨を埋める土地

墓地、埋葬等に関する法律における墓地で、許可を受けた区域（火葬場、牛馬等の遺骸埋葬地を除き、永代供養料等の金銭を徴する場合を含む。）

(12) 河川敷

河川の用に供する土地

土地が災害等によって河川の水面下に沈んだ場合は、事実状況を調査し、社会通念にしたがって判断する。

(13) 境内地

宗教法人が専らその本来の用に供する、宗教法人法第3条第2号から第7号に掲げる土地（宗教法人の所有に属していないものを含む。）

(14) 水道用地

専ら給水の目的で敷設する水道の水源池、貯水池、水道線路に要する土地

(15) 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

(16) 井溝

田畝又は村落の間にある通水路

(17) 公園

公衆の遊楽のために供する土地

(18) 堤

防水のために築造した堤防

(19) 公衆用道路

所有者が何ら制限を設けなくて、広く不特定多数の利用に供される土地（林道、農道、作業道等を問わない。）

3 認定基準日

地目の認定は、固定資産税の賦課期日である1月1日（地方税法第359条）現在の利用状況によって行うものとする。

4 現況主義

(1) 土地評価上の地目（課税地目）は、現況の地目によるものとする。

(2) 登記簿上の地目と課税地目が一致しない場合においても現況による地目認定をするものとする。

5 土地全体で認定

(1) 原則として、土地の評価は一筆ごとに行うが、隣接する土地において、その形状、利用状況等からみて、一体をなしていると認められるときは、その認定について、留

意して取り扱うものとする。

- (2) 土地の現況及び利用目的に重点を置いてこれを認定しなければならないものであり、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察し、一般の社会通念に照らして、客観的に妥当と認められる地目を認定するものとする。

ただし、一筆の土地が相当の規模で二つ以上の全く別個の用途に利用されている場合には、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ことができる。

第3 地積の認定

- 1 地積は、原則として登記簿に登記されている地積とする。

ただし、登記簿に登記されている地積による課税が著しく不相当であると認められる場合においては、別に定める地積の認定によるものとする。

- 2 一筆の土地を異なる二つ以上の課税地目とする場合の各地積の認定は、新規に分割評価をする部分は現況地目の地積により、他方の地目の地積は登記簿より除して認定する。

ただし、登記簿の地積と現況の地積が著しく異なる場合は、各地目の地積の比率に基づき、登記簿の地積をあん分して差し支えない。それぞれの合計の地積は、登記簿に登記されている地積に一致するものとする。

- 3 一部非課税の場合には、2と同様の方法による。