

別紙1

土地の評価単位

1 原則的な取扱い

土地の評価は、原則的として地目別に評価します。（評基通7）

地目等の区分 [不動産登記事務取扱手続準則68条(地目)]	評価単位
宅地及び宅地の上に存する権利 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	1画地の宅地(利用の単位となっている1区画の宅地)ごと ・「1画地の宅地」とは、利用の単位となっている1画地の宅地をいう（その宅地を取得したものが、その宅地を使用、収益及び処分をすることができる利用単位又は処分単位）。 ・「利用の単位」の判定に際しては、原則として、次の基準による。 ①自己(所有者)の自由な使用収益権が得られるか否か。 ②何らかの権利の目的となっている宅地で所有者の自由な使用収益権に制約が付されているか否か。 ③②の場合に該当する場合には、さらにその制約の対象となる単位はどこまでか(制約単位の区分)
農地及び農地の上に存する権利	1枚の農地(耕作の単位となっている1区画の農地)ごと ・「農地」とは、耕作の目的に供されている土地をいい(農地法2条1項) ・「耕作」とは、土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することをいう。 ・また、「耕作の目的に供される土地」とは、現に耕作されている土地はもちろん、現在は耕作されていないが耕作しようとするればいつでも耕作できるような、すなわち、客観的に見てその現状が耕作の目的に供されるものと認められる土地(休耕地、不耕作地)を含むものとされる(昭和27年12月20日付27農地第5129号「農地法の施行について」農林事務次官通達第2条関係一)
山林及び山林の上に存する権利 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地	1筆の山林ごと
原野及び原野の上に存する権利 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地	1筆の原野ごと
牧場及び牧場の上に存する権利	1筆の牧場ごと
池沼及び池沼の上に存する権利	1筆の池沼ごと
鉱泉地及び鉱泉地の上に存する権利	1筆の鉱泉地ごと
雑種地及び雑種地の上に存する権利	利用の単位となっている一団の雑種地(同一の目的に供されている雑種地)ごと (注) いずれの用にも供されていない一団の雑種地については、その全体を「利用の単位となっている一団の雑種地」とする。