

財産評価 ～農地②～



今回も農地の続きです。2種類の評価方法について、少し突っ込んで見ていきましょう。

4 具体的な評価方法

①倍率方式

以前見た宅地の倍率方式と同じです。固定資産税評価額×倍率で評価しましたね（NO.108 参照）。用いる倍率は同じく国税庁 HP の『評価倍率表』で確認できます。

例) 固定資産税評価額 5,000,000 円 純農地（畑）の倍率 15 倍
 $5,000,000 \text{ 円} \times 15 \text{ 倍} = 75,000,000 \text{ 円}$

②宅地比準方式

その農地が宅地であるとした場合の金額を求めますが、その際に宅地に転用するためにかかると見込まれる造成費の金額を控除することができます。評価倍率表の該当箇所に、『比準』や『周比準』と書いてある場合は倍率方式ではなく宅地比準方式で評価することになります。

$$\left[\begin{array}{l} \text{その農地を宅地とした} \\ \text{場合の1m}^2 \text{の価額 (A)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1m}^2 \text{あたりの} \\ \text{造成費 (B)} \end{array} \right] \times \text{地積}$$

市街化農地の評価額を求める算式です。
市街化周辺農地の場合は、左記計算した評価額に80%を乗じます
(まだ宅地への転用許可を受けていないことを考慮)。

(A) その農地を宅地とした場合の 1 m²の価額

その農地の近隣の宅地の評価額を参考にして求めます。この近隣宅地の評価額は、実務上は市区町村で教えてもらいますが、地番（住所）を言えば電話で教えてくれる親切な役所と直接窓口に出向かなければ教えてくれない役所があり、いろいろすることも……。そんなときは、ウェブ上の『全国地価マップ』のサイトで調べることができます。

(B) 1 m²あたりの造成費

農地の場合には地面が凸凹であったり、道路に対して地面が低かったりしますので、そうした部分を直して宅地化するためにどうしても費用がかかります。具体的には整地費・土盛費・土止費や地面が傾斜している場合の造成費がありますが、この 1 m²あたりの造成費についても都道府県ごとに一律金額が定められていて、国税庁 HP 『宅地造成費の金額表』で確認できます。

例) 近隣宅地の固定資産税評価額 10,000,000 円 宅地の倍率 1.2 倍
地積 250 m² 1 m²あたりの整地費 400 円
 $(10,000,000 \text{ 円} \times 1.2 \text{ 倍}) / 250 \text{ m}^2 = 48,000 \text{ 円}$
 $(48,000 \text{ 円} - 400 \text{ 円}) \times 250 \text{ m}^2 = 11,900,000 \text{ 円}$



5 農地の賃貸借

宅地に借地権を設定するように、所有する農地に他人が耕作する権利（耕作権）を設定することがあります。借り手側の耕作権は、農地の区分ごとに決められた耕作権割合を自用農地の評価額に乗じて計算し、一方貸し手側の評価は自用農地の評価額から耕作権部分を除いた残額となります。

6 おまけで？山林と原野

実際に『評価倍率表』を見るとわかると思いますが、倍率の欄には宅地・田・畑と並んで山林・原野・・・と載っています。というわけで、山林と原野もほぼ農地と同じように・・・グッドラック。