

財産評価 ～農地①～

今回は農地の評価について見ていきます。文字通り耕作に使用されている土地で、特殊な項目です。ん？農地？・・・そうです、9つの評価区分の中に農地は出てきませんでした。NO地？

(再掲) 評価区分 (No109 参照)

- (1) 宅地 (2) 田 (3) 畑 (4) 山林 (5) 原野
(6) 牧場 (7) 池沼 (8) 鉱泉地 (9) 雑種地

農地という区分はありませんが、上記のうち、『(2) 田・(3) 畑』が農地に該当します。



1 4種類の農地

農業は、国民の食糧の基盤！・・・ということで、農地に関しては所有者や耕作者を保護するための農地法という法律があります。農地の評価に際しては、この農地法に規定されている農地の区分を参考にしながら、農地を以下の4種類に区分しそれぞれ評価方法を定めています。

- (1) 純農地・・・かなり生産性の高い農地。転用はほぼムリ。まさに農地の中の農地。
- (2) 中間農地・・・鉄道駅から500m以内にある等、比較的売買の可能性が高い農地。許可により転用可。
- (3) 市街地周辺農地・・・鉄道駅から300m以内にある等、市街化傾向が著しい地区にある農地。転用可。
- (4) 市街地農地・・・既に宅地への転用許可を受けているか、届出だけで済む、ないしは届出不要の土地。もう宅地。

2 農地の評価方法

農地の評価では、より本格的な農地として評価をするか、それとも宅地に近いという観点から評価をするのかによって2つの種類の評価方法があります。純農地・中間農地については農地としての評価を行うため、倍率方式で評価をします。市街地周辺農地・市街地農地については宅地に近いものとして評価を行うため主に宅地比準方式で評価をします(一部、倍率方式で評価をする場合があります)。



3 生産緑地の評価

生産緑地とは、市街化区域内にある農地で自治体より指定を受けたものです。市街化区域内の農地は市街地農地に該当し、宅地比準方式で評価を行うこととなります。しかし、生産緑地は指定されると農地として管理をする必要があり、指定後30年は買取りの申出はできません(買取りの申出をすると自治体等が時価で買取りを行います。仮に買取りを行わない場合は宅地への転用ができるようになります)。このようにその利用に制限を受ける生産緑地に関しては、まず生産緑地ではないものとして評価をした金額から一定割合を控除した金額が評価額になります。

◎控除割合

- ①買取りの申出ができない生産緑地・・・申出ができるようになる期間に応じて10%～35%
- ②買取りの申出を行うことができるまたは行った生産緑地(③を除きます)・・・5%
- ③買取りの申出を行ってから3か月が経過した生産緑地・・・評価減はありません

ワガメ『生産緑地の指定を受けると、固定資産税が農地並みに安くなったり納税猶予制度を受けられたりするのよ』