

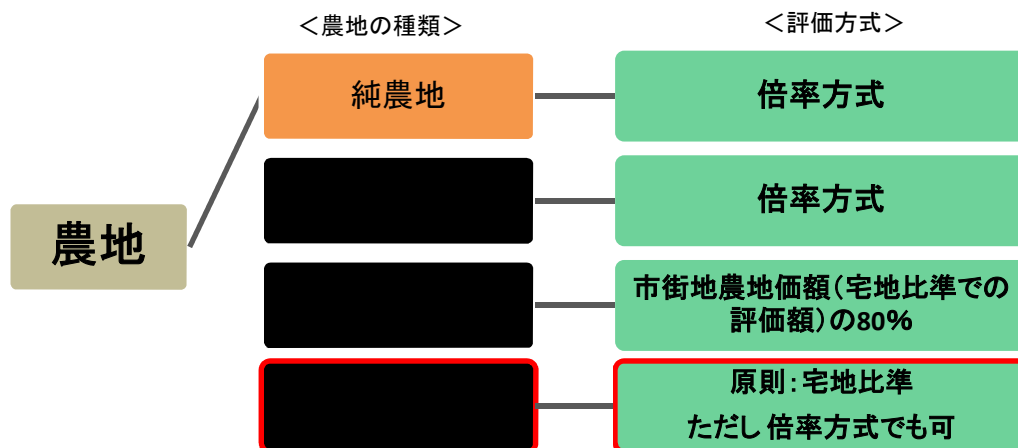
不動産鑑定士・鎌倉靖二 今月の視点

こんにちは。不動産鑑定士の鎌倉靖二です。
今回もお読みいただき誠にありがとうございます。
今回は「市街地農地の評価」についてお話したいと思います。
市街地農地は広大地に該当する場合も多いのでそのポイントも解説します。



<農地の分類>

評価単位は筆に関係なく、1区画の農地ごとに評価します。分類と評価方式は以下のようになっています。



今回はこのうち、市街化農地の評価についてお話いたします。市街化農地の細かい定義は以下ですが、まずは、「市街化区域内の農地は市街地農地」と覚えておくとよいでしょう。

(市街地農地の範囲) <財産評価基本通達より抜粋>

36-4 市街地農地とは、次に掲げる農地のうち、そのいずれかに該当するものをいう。(昭45直資3-13追加、平3課評2-4外・平11課評2-12外改正)

- (1) 農地法第4条<<農地の転用の制限>>又は第5条<<農地又は採草放牧地の転用のための権利移動の制限>>に規定する許可(以下「転用許可」という。)を受けた農地
- (2) 市街化区域内にある農地
- (3) 農地法の規定により、転用許可を要しない農地として、都道府県知事の指定を受けたもの



<市街地農地のイメージ>
Google ストリートビューより

<評価について①>

評価基本通達40では、以下のように評価の方法を示しています。

(市街地農地の評価) <財産評価基本通達より抜粋>

40 市街地農地の価額は、その農地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額からその農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛り又は土止めに要する費用の額がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を控除した金額に、その農地の地積を乗じて計算した金額によって評価する。

ただし、市街化区域内に存する市街地農地については、その農地の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある農地の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価することができるものとし、その倍率が定められている地域にある市街地農地の価額は、その農地の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。(昭41直資3-19・昭45直資3-13・昭47直資3-16・昭和48直資3-33改正)

(注) その農地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある宅地について11<<評価の方式>>に定める方式によって評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その宅地とその農地との位置、形状等の条件の差を考慮して評価するものとする。

図解すると以下ようになります。

原則:【宅地比準方式】

$$\text{市街地農地の価額(円)} = \left(\text{その農地が宅地であるとして評価した1㎡あたりの価額(円/㎡)} - \text{造成費(円/㎡)} \right) \times \text{地積(㎡)}$$

<実質的には路線価>

ただし:倍率地域にある市街地農地は倍率方式でも可

$$\text{市街地農地の価額(円)} = \text{固定資産税評価額} \times \text{倍率}$$

【平坦地の宅地造成費】

工事項目	造成区分	金額			
		東京都	千葉県	神奈川県	埼玉県
整地費	整地費	400	400	400	400
	伐採・抜根費	500	500	500	800
	地盤改良費	1,200	1,200	1,200	1,200
土盛り費	他から土砂を搬入して土盛り?単価(円/?)	3,900	3,900	3,900	3,700
土止費	土止めを必要とする場合の擁壁の㎡単価(円/㎡)	39,800	39,800	39,800	36,700

(出所)平成21年分各管轄国税局HP財産評価基準書より

<評価について②>

市街地農地は原則的評価方式(宅地比準)だと、かなり高めに算出されます。そこで、評価額を適正に下げられるために**広大地評価**(24-4)適用の可能性を探ることが必要になってきます。

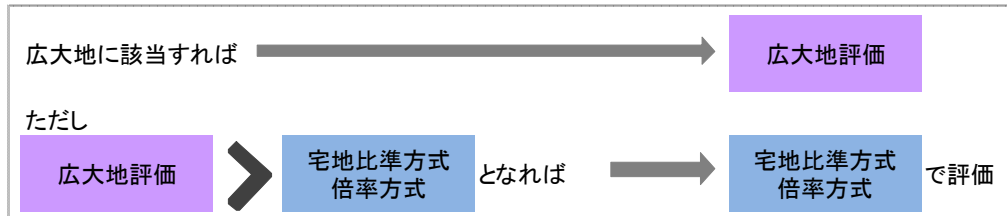
評価基本通達40-2では、以下のように広大な農地の評価の方法を示しています。

(広大な市街地農地等の評価) <財産評価基本通達より抜粋>

40-2 前2項の市街地周辺農地及び市街地農地が宅地であるとした場合において、24-4(広大地の評価)に定める広大地に該当するときは、その市街地周辺農地及び市街地農地の価額は、前2項の定めにかかわらず、24-4の定めに基づいて評価する。ただし、市街地周辺農地及び市街地農地を24-4の定めによって評価した価額が前2項の定めによって評価した価額を上回る場合には、前2項の定めによって評価することに留意する。(平16課評2-7外追加)

(注) 本項の適用を受ける農地が市街地周辺農地である場合には、24-4の定めに基づいて評価した価額の100分の80に相当する金額によって評価することに留意する。

図解すると

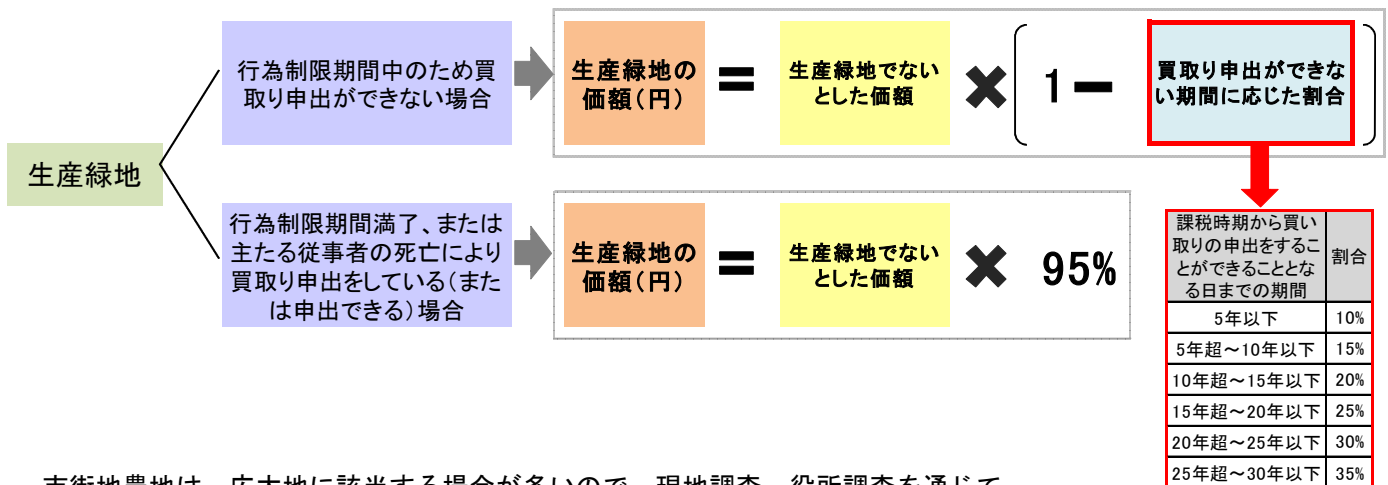


市街地農地で「広大地評価額 > 宅地比準方式、倍率方式」となる場合はほとんどないと思われるので、広大地に該当すれば広大地評価額となるでしょう。

市街地農地の広大地判定は、①マンション適地かどうかの判定、②戸建用地なら開発道路が必要か、がポイントになります。①は比較的判定が容易ですが、②はなかなか判断に迷います。私が判定する場合は、周辺地域での戸建分譲事例を現地および役所にて細かくチェックします。また開発指導要綱に目を通し、頭の中で開発想定します。さらに戸建分譲業者へのヒアリングも欠かせません。広大地判定に関しては迷うことも多いかと思しますので、別の機会（セミナーもしくはニュースレター）で詳しく解説したいと思います。

<評価について③>

さらに、対象農地が生産緑地に指定されている場合で、下記に該当すれば評価額は5%～35%減額できます。



市街地農地は、広大地に該当するケースが多いので、現地調査、役所調査を通じて広大地判定を行い、評価に反映させるようにしましょう。

当社では**広大地判定**のサポート業務も行っておりますので、「広大地に該当するか」「開発道路が必要か」「調査方法がわからない」「広大地判定の意見書サンプルを見たい」という場合はお気軽にご連絡ください。

みらい総合鑑定 不動産鑑定士 鎌倉靖二
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6-12-7 ストック新宿1階
TEL: 03 (5909) 1767
FAX: 03 (5909) 1766
不動産鑑定業登録 東京都知事 () 第2309号
社) 日本不動産鑑定協会会員
事務所HP <http://mira-i-ap.com>
広大地判定SOS <http://kodaichijp>
E-mail kamakura@mira-i-ap.com

【業務・サービス内容】

- 不動産評価・査定
 - ・同族会社間取引時の鑑定評価
 - ・広大地判定、鑑定評価
 - ・事業承継、相続時の不動産評価
- 不動産コンサルティング
 - ・借地権、底地、古アパート整理
- 現地調査、役所調査代行
- 同族会社間売買時の契約書作成

TEL無料相談受付中！

03(5909)1767

担当: 鎌倉まで

不在時にはこちらから
お電話させていただきます

※ 今後、本レポートをご希望されない方はお手数ですが、チェックしてFAX(03-5337-2719)してください。 □ 配信を希望しない