

## 農業用施設用地の固定資産税及び相続税等における評価方法の改正（農用地区域及び市街化調整区域）

- 1 畜舎用地等の農業用施設用地の評価については、
  - (1) 平成12年度の固定資産評価替えに当たり、新たに固定資産評価基準に、「農業用施設用地の評価」の項が追加され、従来の宅地の価格を基本とする評価から、農地の価額を基に評価することとなった。（平成11年5月18日に「固定資産評価基準」の改正を官報告示）。
  - (2) この改正により、畜舎用地等について実態に即した固定資産評価が行われることとなった。
- 2 さらに、相続税等の申告をする場合における農業用施設用地の評価についても、
  - (1) 財産評価基本通達に、新たに「農業用施設用地の評価」の項が追加され、原則として農地の価額を基に評価することとされた。（平成12年6月13日、国税庁「財産評価基本通達」）
  - (2) この改正により、相続税等における農業用施設用地の評価について、実態に即した評価方法となった。

### 農業用施設用地（宅地）の固定資産税及び相続税等における評価方法の改正 （農用地区域及び市街化調整区域）

《 従 来 》

原則として、一般の宅地と同様に評価

《 現 在 》

固定資産税 平成12年度の評価替えから  
相続税等 平成12年1月1日以降

原則として、農地の価額を基として評価

評価額

=

近傍の  
農地価額

+

造成費

注：近傍の農地価額 = 近傍の農地の固定資産税評価額に国税局長の定める倍率を乗じた価額

造成費 = 当該農業用施設用地を農地から造成する場合において、通常必要と認められる造成費に相当する額として国税局長が定める金額

(参考)

農業用施設用地の固定資産税及び相続税等における評価方法の改正について

「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続きの一部を改正する件について(平成11年5月18日自治省告示第132号)(抜粋)」

四 農業用施設の用に供する宅地の評価 【新設】

農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域(以下「農用地区域」という。)内又は都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域(以下「市街化調整区域」という。)内に存する農業用施設(農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。)の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地(農用地区域内に存するものを除く。)で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

五 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法(昭和49年法律第68号)第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区(以下「生産緑地地区」という。)の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

「財産評価基本通達の一部改正について(平成12年6月13日課評2-4、課資2-249)」

(農業用施設用地の評価) 【新設】

24-5 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域(以下「農用地区域」という。)内又は市街化調整区域内に存する農業用施設(農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号及び第4号に規定する施設をいう。)の用に供されている宅地(以下本項において「農業用施設用地」という。)の価額は、その宅地が農地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額に、その農地を課税時期において当該農業用施設の用に供されている宅地とする場合に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加算した金額に、その宅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、その農業用施設用地の位置、都市計画法の規定による建築物の建築に関する制限の内容等により、その付近にある宅地(農業用施設用地を除く。)の価額に類似する価額で取引されると認められることから、上記の方法によって評価することが不相当であると認められる農業用施設用地(農用地区域内に存するものを除く。)については、その付近にある宅地(農業用施設用地を除く。)の価額に比準して評価することとする。

(注) 1 その宅地が農地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある農地について37((純農地の評価))又は38((中間農地の評価))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て評価するものとする。

2 農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供されている雑種地の価額については、本項の定めに基づいて評価することに留意する。