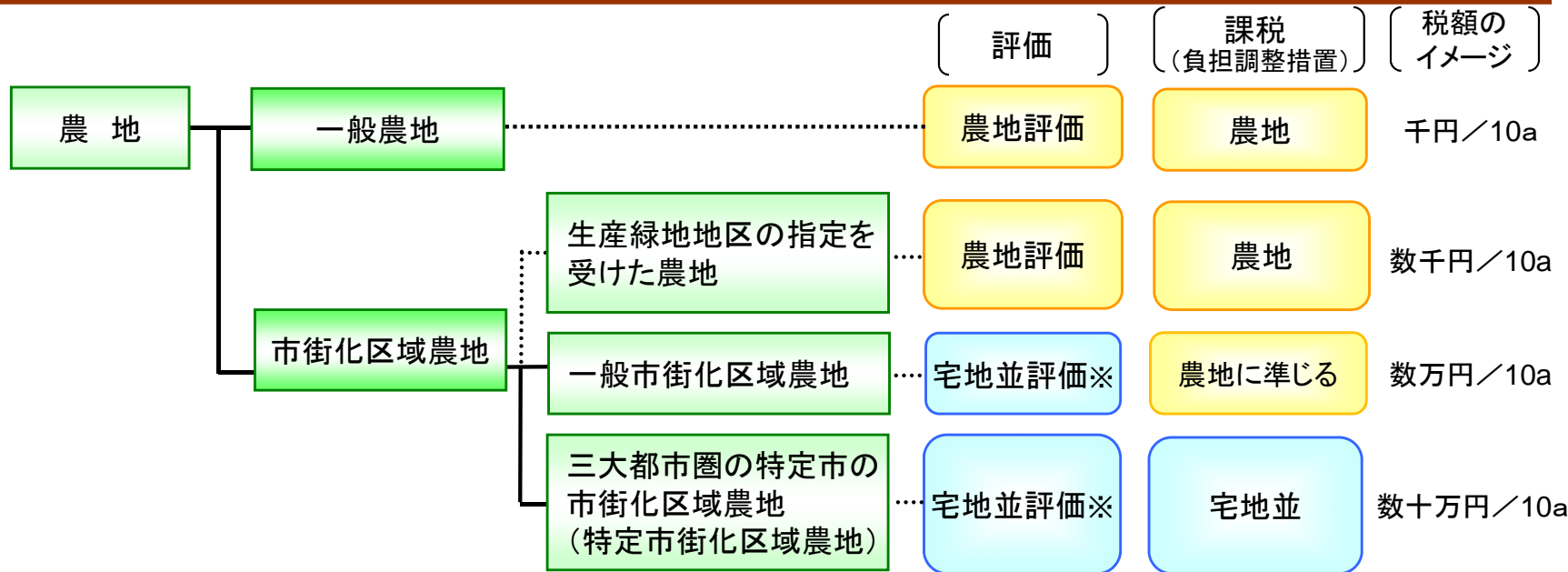


# 農地の保有に対する税金（固定資産税）

- 固定資産税において農地は、一般農地、市街化区域農地に区分され、評価及び課税されます。
- 「一般農地」については、農地の売買実例価格を基に評価（農地評価）され、課税に当たっては「一般農地の負担調整措置（注1）」が講じられます（農地課税）。  
 また、市街化区域農地のうち、「生産緑地地区内の農地（生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過した生産緑地のうち、特定生産緑地（注2）の指定がされなかったもの等を除く）」については、生産緑地法による転用規制があるため、一般農地と同様に取扱われます。  
 （注1）負担調整措置とは、土地の評価額が急激に上昇した場合の納税負担を軽減するため、緩やかに税額を上昇させる措置です（次頁参照）。  
 （注2）特定生産緑地とは、生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過する生産緑地のうち、所有者等の同意を得て、市町村長が指定したものであり、指定された場合、市町村長に対する買取り申出期日が10年先送りされます。
- 「市街化区域農地」は、宅地等への転用を行う場合、農業委員会への届出で足りるとされているため、潜在的に宅地としての評価を有するとされ、宅地の価額から造成費相当額を控除して評価されます（宅地並評価）。  
 また、課税に当たっては、以下の負担調整措置が適用されます。
  - ① 「一般市街化区域農地」は、「一般農地の負担調整措置」が適用されます（農地に準じた課税）。
  - ② 「三大都市圏の特定市の市街化区域農地」は、「宅地の負担調整措置」が適用されます（宅地並課税）。

固定資産税は、1月1日現在の固定資産（土地、家屋、償却資産）の所有者に課せられます。

**（本則）**  
 税額＝固定資産税評価額×1.4%



農地評価：農地利用を目的とした売買実例価格を基準として評価

宅地並評価：近傍の宅地の売買実例価格を基準として評価した価格から造成費相当額を控除した価格

※ 都市計画法に基づく田園住居地域には、別途、減価補正がなされています。

# 農地に対する固定資産税の特例（負担調整措置）

- 土地の評価額の急激な上昇に伴う納税負担を軽減するため、負担調整措置が設けられています。
- 負担調整措置により算定した調整税額(B)が、負担調整措置を行わずに計算した本則税額(A)を下回る場合には、調整税額が当該年の納税額になります。
- 一般農地・生産緑地(注)・特定市以外の市街化区域農地は、農地の負担調整措置が適用されます。
- 特定市の市街化区域農地は、宅地の負担調整措置が適用されます。
- 市街化区域農地(生産緑地(注)以外)は、宅地と同様に課税標準を3分の1とする特例措置が講じられています。  
(注)生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地の指定がされなかったもの等を除きます。

## 1 一般農地・生産緑地地区内農地※（＝農地の負担調整措置）

A(本則税額) : 評価額 × 税率

B(調整税額) : 前年度の課税標準額 × 負担調整率 × 税率

※生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地の指定がされなかったもの等を除きます。

## 2 市街化区域農地（＝農地の負担調整措置）

A(本則税額) : 評価額 × 1/3 × 税率

B(調整税額) : 前年度の課税標準額 × 負担調整率 × 税率

(注)市街化区域への編入により「一般農地」→「市街化区域農地」になった場合には、前年度の「一般農地」の課税標準額に負担調整率を乗じた額となる。

## 3 特定市街化区域農地（＝宅地の負担調整措置）

A(本則税額) : 評価額 × 1/3 × 軽減率(注) × 税率

B(調整税額) : (前年度の課税標準額 + (当該年度の評価額 × 1/3 × 5%)) × 税率

(注)軽減率は、新たに特定市街化区域農地になった農地及び生産緑地地区の都市計画の告示日から30年が経過した生産緑地のうち、特定生産緑地の指定がされなかったもの等に適用  
(初年度;0.2~4年度目;0.8)

### 負担調整率

「負担調整率」とは、農地に係る前年度課税標準額を当該年度の評価額で除して求めた負担水準の区分に応じて求められる次の表の率をいいます。

負担水準の区分	負担調整率
0.9以上のもの	1.025
0.8以上0.9未満のもの	1.05
0.7以上0.8未満のもの	1.075
0.7未満のもの	1.1

$$\text{負担水準(一般農地)} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}}$$

$$\text{負担水準(市街化区域)} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times 1/3}$$

### 特定市街化区域農地の特例

特定市街化区域農地のBについては、次の額を下回る場合は当該額となります。

$$(\text{当該年度の評価額} \times 1/3) \times 2/10 \times \text{税率}$$