

財産評価基本通達（抜粋）

第3節 農地及び農地の上に存する権利

33 削除

（農地の分類）

34 農地を評価する場合、その農地を36 純農地の範囲 から36 - 4 市街地農地の範囲 までに定めるところに従い、次に掲げる農地のいずれかに分類する。

- (1) 純農地
- (2) 中間農地
- (3) 市街地周辺農地
- (4) 市街地農地

35 削除

（純農地の範囲）

36 純農地とは、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。ただし、36 - 4 市街地農地の範囲 に該当する農地を除く。

- (1) 農用地区域内にある農地
- (2) 市街化調整区域内にある農地のうち、第1種農地又は甲種農地に該当するもの
- (3) 上記(1)及び(2)に該当する農地以外の農地のうち、第1種農地に該当するもの。ただし、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第2種農地又は第3種農地に準ずる農地と認められるものを除く。

（中間農地の範囲）

36 - 2 中間農地とは、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。ただし36 - 4 市街地農地の範囲 に該当する農地を除く。

- (1) 第2種農地に該当するもの
- (2) 上記(1)に該当する農地以外の農地のうち、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第2種農地に準ずる農地と認められるもの

（市街地周辺農地の範囲）

36 - 3 市街地周辺農地とは、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。ただし、36 - 4 市街地農地の範囲 に該当する農地を除く。

- (1) 第3種農地に該当するもの
- (2) 上記(1)に該当する農地以外の農地のうち、近傍農地の売買実例価額、精通者意見価格等に照らし、第3種農地に準ずる農地と認められるもの

(市街地農地の範囲)

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。

- (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

(純農地の評価)

37 純農地の価額は、その農地の固定資産税評価額に、田又は畑の別に、地勢、土性、水利等の状況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。

(中間農地の評価)

38 中間農地の価額は、その農地の固定資産税評価額に、田又は畑の別に、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。

(市街地周辺農地の評価)

39 市街地周辺農地の価額は、次項本文の定めにより評価したその農地が市街地農地であるとした場合の価額の100分の80に相当する金額によって評価する。

(市街地農地の評価)

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。

(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。

注：詳細については、国税庁HPの「税法・通達等・質疑応答事例」を参照願います。