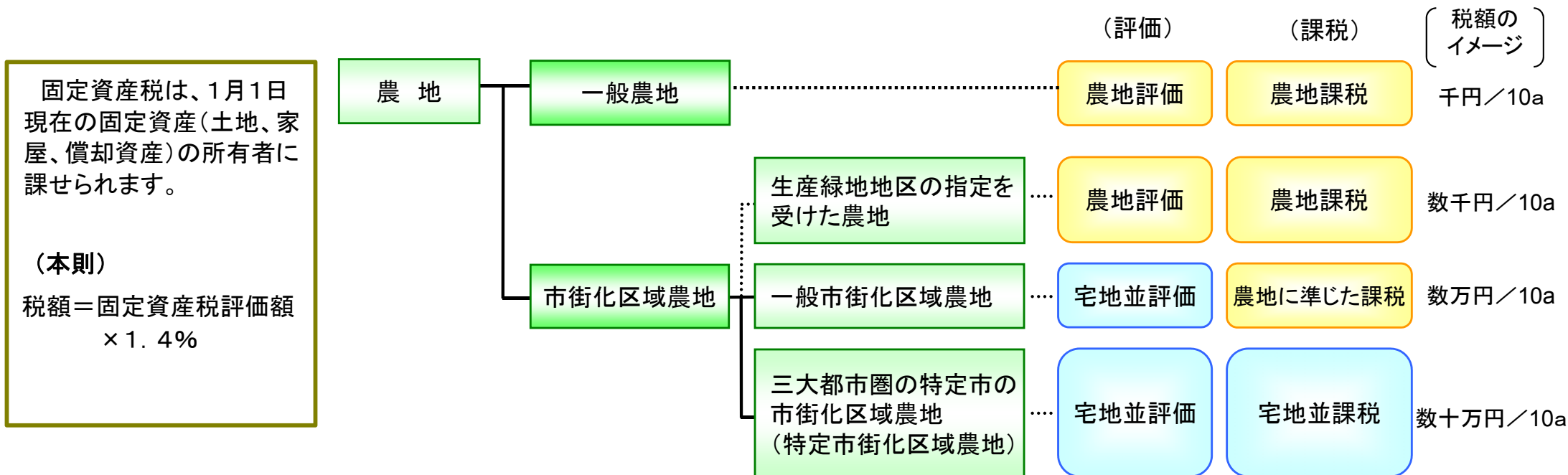


農地の保有に対する税金（固定資産税）

- 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)が講じられる（農地課税）。市街化区域農地のうち、「生産緑地地区の農地」については、生産緑地法により転用規制がされているため、評価及び課税に当たっては一般農地と同様の取扱いとされています。
- 「市街化区域農地」は、道路状況など宅地として利用する場合の利便性が類似する宅地の価額を基準とした価額から、農地を宅地に転用する場合に必要と認められる造成費相当額を控除して、評価額が求められます（宅地並評価）。このうち、
 - ・ 「一般市街化区域農地」は、「一般農地の負担調整措置」(注)が適用されるため、評価額は高くなっても実質の課税は農地に準じた課税となっています。
 - ・ 「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」(注)が適用されます（宅地並課税）。



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 : 近隣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

農地に対する固定資産税の特例（負担調整措置）

- 一般農地については、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が講じられています。
- 特定市以外の市街化区域農地は、一般農地と評価の方法は異なるが、課税にあたっては、一般農地と同様の負担調整措置が適用されます。
- 特定市において生産緑地を選択していない農地は、宅地化農地として宅地と同様に取り扱われ、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。

○ 一般農地・生産緑地地区内農地（＝農地の負担調整措置）

次のいずれか少ない額

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

○ 市街化区域農地（＝農地の負担調整措置）

次のいずれか少ない額

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ので、実質「農地課税」に準じた税額となる。

○ 特定市街化区域農地（＝宅地の負担調整措置）

次のいずれか少ない額

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

$$\begin{aligned} \text{負担水準(一般農地)} &= \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \\ \text{負担水準(市街化区域)} &= \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times 1/3} \end{aligned}$$

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。

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