

農地に対する課税について

特定市街化区域農地

特定市街化区域農地は、三大都市圏の特定市(備考1)にある市街化区域内の農地で、生産緑地地区の指定を受けたものなどを除いたものです。国立市内の市街化区域農地はすべて特定市街化区域農地となります。

(備考1)「三大都市圏の特定市」とは東京都特別区、首都圏、近畿圏、中部圏にある政令指定都市及び既成市街地、近郊整備地帯などに所在する市をいいます。

評価額の算出

特定市街化区域農地は宅地並みの評価額となります。具体的には、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況など宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価格から、当該市街化区域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造成費に相当する額を控除して求めます。

国立市においては造成費に相当する額を以下のように定めています。

【表1】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造成費に相当する額

課税地目	造成費に相当する額
田・宅地介在田	1㎡当たり評価額の3割
畑・宅地介在畑	1㎡当たり評価額の2割

特定市街化区域農地の評価額 = 状況が類似する宅地の価格 - 造成費【表1】

課税標準額の算出

特定市街化区域農地については、【表3】の負担水準(備考2)に応じた負担調整措置により課税標準額を求め、課税標準額に税率を乗じて税額を求めます。

(備考2)負担水準は前年度の課税標準額が今年度の評価額に対し、どのくらいの水準にあるかの割合を示すもので、以下の式により求めます。

商業地等以外の負担水準(%) = 前年度課税標準額 ÷ (当年度評価額 × 特例率【表2】)

【表2】特定市街化区域農地の課税標準の特例率

特例が適用される利用区分	固定資産税の特例率	都市計画税の特例率
特定市街化区域農地	3分の1	3分の2

【表3】特定市街化区域農地の負担調整措置

負担水準	負担調整措置による課税標準額の算出
100%以上	当年度評価額 × 特例率【表2】
100%未満	以下のいずれか低い額 当年度評価額 × 特例率【表2】 前年度課税標準額 + 当年度評価額 × 特例率 × 5% 上記の額が × 20%を下回る場合は、 × 20%

一般農地

一般農地とはすべての農地から、市街化区域農地や宅地等介在農地を除いたものです。具体的には生産緑地地区内にある農地などがこれに当たります。

評価額の算出

国立市においては一般農地の評価額を以下のように定めています。

【表4】生産緑地地区内農地の評価額

課税地目	1㎡当たり評価額
田	137円
畑	107円

課税標準額の算出

課税標準額 = 1㎡当たり評価額【表4】 × 地積(㎡)

生産緑地地区内の宅地の評価について

生産緑地地区内に一定の要件を満たす施設が所在する場合は、その敷地を生産緑地内宅地として評価し、当該生産緑地地区内の農地の価額に造成費相当額を加算して評価額を求めます。

【表5】生産緑地内宅地の判定基準

課税地目	判定基準	評価額
生産緑地内宅地	基礎・建造物の規模・定着性などから当該施設が家屋として認定されたもの の敷地	生産緑地 1㎡当たりの評価額【表4】に造成費(田 5,600円/㎡、畑 2,900円/㎡)を加算する。

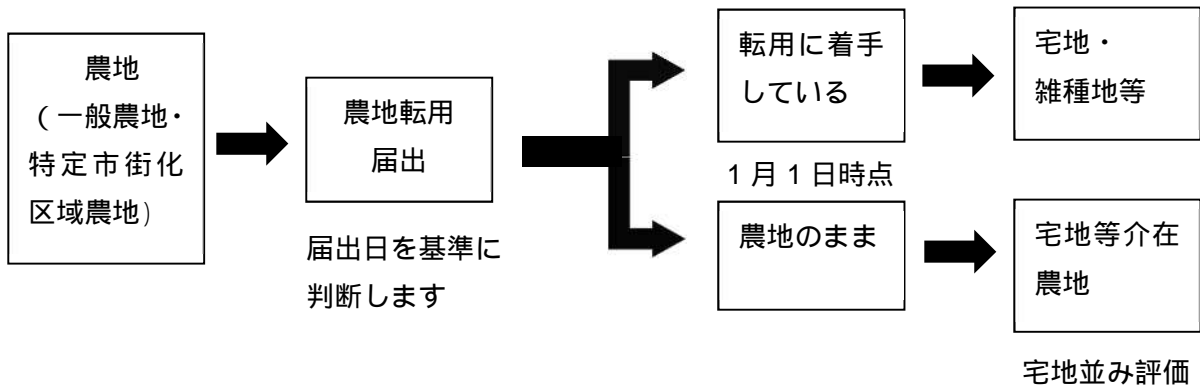
家屋が所在しない場合であっても、生産緑地地区内の土地を舗装した場合などは、その規模や用途などを鑑みて生産緑地内宅地と認定する場合がございます。

課税標準額の算出

課税標準額 = (生産緑地地区内農地の 1㎡当たり評価額【表4】 + 1㎡当たり造成費(田 5,600円、畑 2,900円) × 地積(㎡)

宅地等介在農地

固定資産評価基準に基づき、農地法第4条又は第5条の規定による農地転用の届出をしている農地等について、毎年1月1日(賦課期日)時点において、転用に着手しておらず、現況が農地のままである土地を「宅地等介在農地」として評価します。



評価額の算出

宅地等介在農地は、外見上農地としての形態を留めていますが、実質的には宅地等としての潜在的価値を有していると考えられることから、宅地並みの評価をすることとされています。具体的には、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況など宅地としての利用上の便等からみて、当該宅地等介在農地とその状況が類似する宅地の価格から、当該宅地等介在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造成費に相当する額を控除して求めます。

宅地等介在農地の評価額 = 状況が類似する宅地の価格 - 造成費【表1】

課税標準額の算出

宅地等介在農地については、次の【表6】の負担水準に応じた負担調整措置により課税標準額を求め、課税標準額に税率を乗じて税額を求めます。この課税標準額の算出法は商業地(住宅用地以外の宅地)等と同様です。

商業地(住宅用地以外の宅地)等の負担水準(%) = 前年度課税標準額 ÷ 当年度評価額

【表6】商業地(住宅用地以外の宅地)等の負担調整措置

負担水準	負担調整措置による課税標準額の算出
70%超	当年度評価額の70%
60%以上70%以下	前年度課税標準額に据え置き
60%未満	以下のいずれか低い額 当年度評価額 × 60% 前年度課税標準額 + 当年度評価額 × 5% 上記の額が当年度評価額 × 20%を下回る場合は、当年度評価額 × 20%

年税相当額の算出

年税相当額 = 課税標準額 × 税率(固定資産税:1.4%、都市計画税:0.3%以内で年度により異なります。令和3年度は0.25%です。)

税額例(地積 100 m²(宅地としての評価額 12,000,000 円)の土地の場合)

課税地目	税額例 (固定資産税・ 都市計画税合算額)	計算例(負担調整措置を省くなど簡略化しています)
特定市街化区域農地 (特定市街化区域畑)	60,800 円	類似宅地(地積 100 m ² 評価額 12,000,000 円) 12,000,000 円 - 2,400,000 円(造成費) = 9,600,000 円(評価額) 9,600,000 円 × 1/3(固定資産税特例率) = 3,200,000 円(固定資産税課税標準額) 3,200,000 円 × 1.4%(固定資産税率) = 44,800 円(固定資産税額)
		9,600,000 円 × 2/3(都市計画税特例率) = 6,400,000 円(都市計画税課税標準額) 6,400,000 円 × 0.25%(都市計画税率) = 16,000 円(都市計画税額)
一般農地 (生産緑地畑)	176 円	107 円(生産緑地畑単価) × 100 m ² (地積) = 10,700 円(評価額・課税標準額) 10,700 円 × 1.4%(固定資産税率) = 149.8 円(固定資産税額)
		10,700 円 × 0.25%(都市計画税率) = 26.75 円(都市計画税額)
生産緑地内宅地 (生産緑地畑内)	4,961 円	107 円(生産緑地畑単価) + 2,900 円(造成費単価) = 3,007 円(m ² 当たり評価額) 3,007 円 × 100 m ² (地積) = 300,700 円(評価額・課税標準額) 300,700 円 × 1.4%(固定資産税率) = 4209.8 円(固定資産税額)
		300,700 円 × 0.25%(都市計画税率) = 751.75 円(都市計画税額)
宅地等介在農地 (宅地介在畑)	110,880 円	類似宅地(地積 100 m ² 評価額 12,000,000 円) 12,000,000 円 - 2,400,000 円(造成費) = 9,600,000 円(評価額) 9,600,000 円 × 0.7(負担調整措置による上限) = 6,720,000 円(課税標準額) 6,720,000 円 × 1.4%(固定資産税率) = 94,080 円(固定資産税額)
		6,720,000 円 × 0.25%(都市計画税率) = 16,800 円(都市計画税額)
参考:小規模住宅用地	38,000 円	地積 100 m ² 評価額 12,000,000 円 12,000,000 円 × 1/6(固定資産税特例率) = 2,000,000 円(固定資産税課税標準額) 2,000,000 円 × 1.4%(固定資産税率) = 28,000 円(固定資産税額)
		12,000,000 円 × 1/3(都市計画税特例率) = 4,000,000 円(都市計画税課税標準額) 4,000,000 円 × 0.25%(都市計画税率) = 10,000 円(都市計画税額)
参考:非住宅用地 (住宅用地以外の宅地)	138,600 円	地積 100 m ² 評価額 12,000,000 円 12,000,000 円 × 0.7(負担調整措置による上限) = 8,400,000 円(課税標準額) 8,400,000 円 × 1.4%(固定資産税率) = 117,600 円(固定資産税額)
		8,400,000 円 × 0.25%(都市計画税率) = 21,000 円(都市計画税額)