

農地課税と宅地並み課税との違いについて

特定生産緑地に指定されることで継続される農地評価・農地課税と指定されないことで適用される宅地並み評価・宅地並み課税について、実際の評価・課税の前提条件を簡略化し、計算の仕方を具体的にイメージしていただくための例をお示しします。

例 同一路線上にA前年度中に生産緑地→特定生産緑地に指定された農地、B商業地等（宅地）、C前年度中に生産緑地→特定生産緑地に指定されなかった農地が所在している場合について

<u>A</u> 特定生産緑地 畑 500 m ²	<u>B</u> 商業地等（宅地） 宅地 500 m ²	<u>C</u> 市街化区域農地 畑 500 m ²
← 路線価 50,000 円/m ² →		

A 特定生産緑地

評価額 $100 \text{ 円/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 50,000 \text{ 円}$
 課税標準額 50,000 円
 税額 $50,000 \times 0.014$ （固定資産税税率） + $50,000 \times 0.0025$ （都市計画税税率）
 = 825 円

B 商業地等（宅地）

評価額 $50,000 \text{ 円/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 25,000,000 \text{ 円}$
 課税標準額 $25,000,000 \text{ 円} \times 0.7 = 17,500,000 \text{ 円}$
 税額 $17,500,000 \times 0.014$ （固定資産税税率） + $17,500,000 \times 0.0025$ （都市計画税税率）
 = 288,750 円

C 市街化区域農地（旧年度中に生産緑地→特定生産緑地に指定されなかった農地）

評価額 $(50,000 \text{ 円/m}^2 - 6,200 \text{ 円/m}^2 \text{（造成費）}) \times 500 \text{ m}^2 = 21,900,000 \text{ 円}$
 課税標準額 $21,900,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 0.2$ （※軽減率） = 1,460,000 円（固定資産税）
 $21,900,000 \text{ 円} \times 2/3 \times 0.2$ （※軽減率） = 2,920,000 円（都市計画税）
 税額 $1,460,000 \times 0.014$ （固定資産税税率） + $2,920,000 \times 0.0025$ （都市計画税税率）
 = 27,740 円（軽減率を考慮しない本則税額は 138,700 円となります。）

※なお、農地を継続している場合には、宅地並み課税への移行にあたって激変緩和措置が適用されるため、移行初年度から課税標準額に軽減率を乗じ、2年目以降以下の税額となります。（農地を継続しない場合は激変緩和措置が適用されないだけでなく、Bの評価方法に準じて課税されます。）

2年目（軽減率 0.4） 55,480 円 3年目（軽減率 0.6） 83,220 円
 4年目（軽減率 0.8） 110,960 円 5年目以降 138,700 円

（裏面に注意事項と説明がありますので、ご参照ください。）

(注意事項)

- ・ 計算を簡略化するため、形状に関する補正（間口・奥行補正）等は考慮していません。
- ・ 一般農地の評価額を 100 円/㎡としています。（原則は個別の筆ごとに異なります。）
- ・ 固定資産税路線価を 50,000 円/㎡としています。（原則は個別の路線ごとに異なります。）
- ・ 市街化区域農地を宅地に転用するために要する造成費は盛土の高さを 50cm 以下と仮定し、6,200 円/㎡としています。（個別の筆ごとの盛土が必要な高さによって造成費は異なります。）
- ・ 全ての土地について、課税標準額・税額の算定にあたっては負担水準を考慮せず、本則によって税額を算出しています。
- ・ Cでは、5年間最終的な税額に変更がないものとして、計算していますが、3年に1度の評価替えや地価下落局面における下落修正、負担水準等の関係で、最終的な税額計算に変更が生じる可能性があります。

(説明)

Aが農地評価・農地課税の例となります。農地として耕作されていれば、農地としての売買実例価格により評価されます。新たに特定生産緑地に指定された農地だけではなく、指定されてから30年が経過する前の生産緑地も同様の計算となります。

Bが宅地評価・宅地課税の例となります。原則宅地としての売買実例価格により評価されます。駐車場や資材置場等も現場の状況に応じて必要な補正を行った上で、この方式で課税されます。

Cが宅地並み評価・宅地並み課税の例となります。農地として耕作していても、宅地としての売買実例価格に農地を宅地に転用するための造成費を考慮した価格（宅地並み評価）により評価されます。農地として耕作されていなければ、Bに準じた課税となります。

(奈良市における切り替え時期について)

奈良市の場合、1992年（平成4年）12月25日に、生産緑地地区の都市計画決定を行っている生産緑地については、30年後の2022年（令和4年）12月25日が特定生産緑地の申出基準日となっています。営農を継続しているものの、申出基準日までに特定生産緑地の指定を受けていなければ、買取りの申出をしない場合でも、令和5年度からは、宅地並み評価・宅地並み課税が行われます。平成5年以降に都市計画決定された生産緑地についても同様の考え方となります。

(参考)

- ・ 生産緑地制度、特定生産緑地制度については、奈良市都市計画課のページをご参照ください。
<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/111/9885.html>
- ・ 固定資産税の課税や用語については、奈良市資産税課のページをご参照ください。
<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/14/8990.html>
- ・ 固定資産税路線価の状況については、全国地価マップのページをご参照ください。
<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>

（表面に具体的な事例を記載しているのでご参照ください。）