

議 案 関 係

勧告遊休農地の評価方法（案）について

資 料 目 次

(頁)

勧告遊休農地の評価方法（案）について

・ 議案	1
・ 付議理由	3
・ 参照条文	4

勧告遊休農地の評価方法（案）について

固定資産評価基準を別紙のとおり改正し、地方税法等の一部を改正する等の法律案による改正後の地方税法附則第 17 条の 3 の規定に基づき、平成 29 年度分の固定資産税から適用する。

【固定資産評価基準 第 1 章第 2 節の 3】

固定資産評価基準（土地）改正案新旧対照表

改正案	現行
<p>目次</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 田及び畑</p> <p>第2節の2 市街化区域農地</p> <p>第2節の3 勧告遊休農地</p> <p>第3節から第12節 略</p> <p>第2章 略</p> <p>第3章 略</p> <p>第2節 田及び畑</p> <p>田及び畑の評価</p> <p>田及び畑(第2節の2及び第2節の3に定めるものを除く。)の評価</p> <p>は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下この節において「宅地等」という。)への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等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た価額によってその価額を求めるものとする。</p> <p>二～三 略</p> <p>第2節の2 略</p> <p>第2節の3 勧告遊休農地</p> <p><u>勧告遊休農地(地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。)の評価については、第2節によつて求めた田又は畑の価額を第2節二4(2)に規定する割合で除して求めた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。</u></p>	<p>目次</p> <p>第1章 土地</p> <p>第1節 通則</p> <p>第2節 田及び畑</p> <p>第2節の2 市街化区域農地</p> <p>第3節から第12節 略</p> <p>第2章 略</p> <p>第3章 略</p> <p>第2節 田及び畑</p> <p>田及び畑の評価</p> <p>田及び畑(第2節の2に定めるものを除く。)の評価</p> <p>は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下この節において「宅地等」という。)への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等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た価額によってその価額を求めるものとする。</p> <p>二～三 略</p> <p>第2節の2 略</p>

付議理由（議案）

○ 固定資産評価基準第 1 章第 2 節において田及び畑の評価方法が規定されているが、農地法に基づく農業委員会による農地中間管理機構の農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を受けた遊休農地については、固定資産税における農地の評価において農地売買の特殊性を考慮し正常売買価格に乘じられている割合（平成 27 年度の評価替えにおいて 0.55）を乘じないこととする評価方法の改正を行う必要がある。

○ 地方税法等の一部を改正する等の法律案による改正後の地方税法附則第 17 条の 3 「平成 29 年度以降の勧告遊休農地の価格の特例」の施行に伴い、固定資産評価基準を改正する必要がある。

このため、本件を付議するものである。

参照条文

- 地方税法等の一部を改正する等の法律案（抄）
- 地方税法（抄）

○ 地方税法等の一部を改正する等の法律案（抄）

第一条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。
（中略）

附則第十七条の次に次の見出し及び二条を加える。
（平成二十九年以降の勧告遊休農地の価格の特例）

第十七条の三 平成二十九年以降の第二年度又は第三年度に係る賦課期日（平成二十九年年度にあつては、当該年度に係る賦課期日以前）において、新たに勧告遊休農地（農地のうち農地法第三十六条第一項の規定による勧告があつたものをいう。以下この条及び次条において同じ。）となり、又は勧告遊休農地であつた土地が勧告遊休農地以外の農地となる事情がある土地については、当該事情がある賦課期日に係る年度分の固定資産税に限り、第三百四十九条第二項第一号に掲げる事情があるものとみなす。この場合における同項から同条第六項までの規定の適用については、次の表の上欄に掲げる同条の規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とする。

第二項		附則第十七条の三第一項に規定する事情がある
<p>次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める</p>	<p>当該土地又は家屋に対して</p>	<p>勧告遊休農地（同項に規定する勧告遊休農地をいう。以下この条において同じ。）に対して</p>
<p>土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等</p>	<p>勧告遊休農地について農地法第三十六条第一項の規定による勧告がなかつた場合における課税標準となるべき価格に相当する額を第三百八十八条第一項に規定する固定資産評価基準（勧告遊休農地に係る部分に限る。以下この条において「勧告遊休農地固定資産評価基準」という。）により修正した価格（当該土地が勧告遊休農地以外の農地となつた土地である場合には、当該土地に類似する農地の当該年度分の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格）で土地課税台帳等</p>	<p>附則第十七条の三第一項に規定する事情がある</p>
第三項	前項各号に掲げる事情があるため、基準年度	附則第十七条の三第一項に規定する事情がある

第五項	<p>第二項各号に掲げる事情があるため、第二年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不適当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める</p> <p>当該土地又は家屋に対して</p>	<p>附則第十七条の三第一項に規定する事情がある</p> <p>勧告遊休農地に対して</p>
第四項	<p>土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する</p> <p>土地課税台帳等又は家屋課税台帳等</p>	<p>勧告遊休農地について農地法第三十六条第一項の規定による勧告がなかつた場合における課税標準となるべき価格に相当する額を勧告遊休農地固定資産評価基準により修正した</p> <p>土地課税台帳等</p>
	<p>、当該土地又は家屋に対して</p> <p>土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等</p> <p>に対して</p>	<p>、勧告遊休農地に対して</p> <p>勧告遊休農地について農地法第三十六条第一項の規定による勧告がなかつた場合における課税標準となるべき価格に相当する額を勧告遊休農地固定資産評価基準により修正した価格（当該土地が勧告遊休農地以外の農地となつた土地である場合には、当該土地に類似する農地の当該年度分の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格）で土地課税台帳等</p> <p>について第二年度の固定資産税の賦課期日において附則第十七条の三第一項に規定する事情がある場合においては、勧告遊休農地に対して</p>

	<p>土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等</p>	<p>勧告遊休農地について農地法第三十六条第一項の規定による勧告がなかった場合における課税標準となるべき価格に相当する額を勧告遊休農地固定資産評価基準により修正した価格（当該土地が勧告遊休農地以外の農地となった土地である場合には、当該土地に類似する農地の当該年度分の固定資産税の課税標準とされる価格に比準する価格）で土地課税台帳等</p>
第六項	<p>に対して</p>	<p>について第三年度の固定資産税の賦課期日において附則第十七条の三第一項に規定する事情がある場合においては、勧告遊休農地に対して</p>
	<p>土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する</p>	<p>勧告遊休農地について農地法第三十六条第一項の規定による勧告がなかった場合における課税標準となるべき価格に相当する額を勧告遊休農地固定資産評価基準により修正した</p>
土地課税台帳等又は家屋課税台帳等		土地課税台帳等

2) 4 略

第十七条の四 賦課期日に所在する勧告遊休農地に対して課する固定資産税及び都市計画税については、附則第十九条及び第二十六条の規定は、適用しない。

(中略)

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十八年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
一 五 略

(固定資産税に関する経過措置)

第十八条 別段の定めがあるものを除き、新法の規定中固定資産税に関する部分は、平成二十八年度以後の年度分の固定資産税について適用し、平成二十七年分までの固定資産税については、なお従前の例による。

1) 12

13 新法附則第十七条の三及び第十七条の四の規定は、平成二十九年度以後の年度分の固定資産税について適用する。

(都市計画税に関する経過措置)

第二十七条 別段の定めがあるものを除き、新法の規定中都市計画税に関する部分は、平成二十八年度以後の年度分の都市計画税について適用し、平成二十七年分までの都市計画税については、なお従前の例による。

256 略

7 新法附則第十七条の三及び第十七条の四の規定は、平成二十九年度以後の年度分の都市計画税について適用する。

○ 地方税法（昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号）（抄）

（土地又は家屋に対して課する固定資産税の課税標準）

第三百四十九条 基準年度に係る賦課期日に所在する土地又は家屋（以下「基準年度の土地又は家屋」という。）に対して課する基準年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋の基準年度に係る賦課期日における価格（以下「基準年度の価格」という。）で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳（以下「土地課税台帳等」という。）又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳（以下「家屋課税台帳等」という。）に登録されたものとする。

2 基準年度の土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第二年度の固定資産税の賦課期日において次の各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

一 地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情

二 市町村の廃置分合又は境界変更

3 基準年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格（第二年度において前項ただし書に掲げる事情があつたため、同項ただし書の規定によつて当該土地又は家屋に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準とされた価格がある場合においては、当該価格とする。以下本項において同じ。）で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、基準年度の土地又は家屋について第三年度の固定資産税の賦課期日において前項各号に掲げる事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

4 第二年度において新たに固定資産税を課することとなる土地又は家屋（以下「第二年度の土地又は家屋」という。）に対して課する第二年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

5 第二年度の土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に係る第二年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。ただし、第二年度の土地又は家屋について、第三年度の固定資産税の賦課期日において第二項各号に掲げる事情があるため、第二年度の固定資産税の課税標準の基礎となつた価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地又は家屋に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

6 第三年度において新たに固定資産税を課することとなる土地又は家屋（以下「第三年度の土地又は家屋」という。）に対して課する第三年度の固定資産税の課税標準は、当該土地又は家屋に類似する土地又は家屋の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

（固定資産税に係る総務大臣の任務）

第三百八十八条 略

2 総務大臣は、前項の固定資産評価基準を定めようとするときは、地方財政審議会の意見を聴かなければならない。

3 略

4 略