

「評価替えから見てくる一般農地評価の課題について」

山口県山口市総務部資産税課

主幹 社 河 内 亮

副主幹 田 中 史 朗

市町村合併をきっかけに全市域において平成30年から一般農地評価（103,897筆）のリフォームを行った。

1 自治体として農地評価に関わる時間はどのくらいか。（自治体のおかれた状況）

- ・合併により農地が増加し、マンパワーと調査のための時間が更に必要となった。
- ・平常業務が多忙な上に、固定資産部門職員の減員、人事異動の短期化、税制自体の専門性・特殊性により更に多忙を極めている。
- ・固定資産評価基準という売買実例価額と実勢価格が乖離しており、田及び畑の本当の価値がはっきりしない。
- ・その結果、
 - ① 納税者の相談や、業務配分からみても、どうしても評価額が高く、明瞭な「宅地」を中心にやらざるを得ない。
 - ② 自治体における固定資産予算も、農地が占めるものは少ない。
 - ③ 一般農地は、元々経年変化が少なく、評価額も低いので過去の価格を踏襲しがちとなる。
- ・納税者に対する農地評価の説明は意外と難しく、評価の根拠資料の整備及び隣接地域との評価の相違や過去からの評価の流れを整理しておく必要がある。

2 評価基準に沿った評価

全国的に見ても一般農地の提示平均価額に変化はなく、ほぼ横ばいの状況にある。

元々農地は農地法の制約がかかっていて、評価額は低い。

本当の正常売買価格もはっきりしたものはなく、現地調査も難しい。

3 山口市におけるリフォームの状況

- (1) 状況類似地区と標準田畑の統合
評価基準の規定に基づき小字単位の状況

類似地区を統合し、田は4,518から163に、畑は1,500から139に集約した。

(2) 農地かどうかの判断

農地かどうかは、主に航空写真から判読し、不明な場所は現地調査を実施した。

標準（田・畑）は、統廃合をしながら決定した。

(3) 田畑の比準表の要因

日照の状況（傾斜方位図等）、傾斜（傾斜区分図等）などの比準表の要因は、航空写真から取得した。

(4) 前年度価格との整合性

標準（田・畑）相互間の評価の均衡及び前年度価格との整合性を考慮して、価格の調整を行った。

4 自ら評価に自信をもつ意義

評価額が低いからと安心せず、標準（田・畑）が農地かどうかの確認や正常売買価格、比準割合等の農地評価の過程を説明できるように準備してあれば、縦覧や閲覧、納税者からの相談、審査申出に自信をもって対応できる。

5 まとめ

(1) 大幅な見直しができない理由

（制度上の問題）

- ・正常売買価格…少ない実例数、宅地との価格差と連動性や宅地見込等の収益性をどうみるか
- ・測定値…日照時間等の測定をどうするか
- ・大量評価…価格を変更する理由付け、地目の確認方法をどうするか
- ・農業人口との関係…農業環境の変化（自治体側の問題）

市町村合併を含む行政面積、業務に精通した職員の減少、業務に費やす予算や時間がないことが問題としてあげられる。

(2) 自治体が自信をもって設定した評価額

自治体として危機感をもって設定した評価額は、「レーティング(物差し)」としての役割は必ずあると考えている。