

評価替えから見えてくる 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 氏

副主幹 田中 史朗 氏



評価替えから見えてくる 一般農地評価の課題について

～ 山口市の場合～

山口市総務部資産税課
社河内 亮
田中 史朗



明治維新策源地
山口市
明治維新150年 2018年

山口市
Yamaguchi City Website

🌀 はじめに

山口市の農地評価

山口市においては、市町村合併がきっかけとなり、全市域において平成30年から一般農地評価のリフォーム（主として状況類似、標準農地の見直し）を実施しました。しかしながら、その過程で多くの改善点や課題が見受けられました。

これから、もし、見直しをされる自治体があれば、参考にして頂ければと思います。

🌀 山口市の概要

山口市の概要

県都である山口市は県の中央に位置し、南は瀬戸内海、北は島根県、萩市、東は防府市、周南市、西は宇部市、美祢市と隣接しています。

平成17年10月に、山口市・小郡町・阿知須町・秋穂町・徳地町の1市4町による合併で、新「山口市」となり、平成22年1月には阿東町と合併したことで県内で最も広くなり、様々な観光資源を有しています。

山口市の統計情報

- ・ 山口市面積 : 1023.23km²
- ・ 山口市人口 : 195,643人 (H30.9.1)
- ・ 農業人口 : 3,803人 (H29)
- ・ 土地総筆数 : 600,359筆
- ・ 農地総筆数 : 103,897筆
- ・ 市税収入額 : 262億2600万円 (内) 固定資産税105億2600万円 (全体の約40%を占める)



🌀 1. 自治体として農地評価に関わる時間はどれくらいか。

市町村合併で増加した農地

通常の状態でも・・・

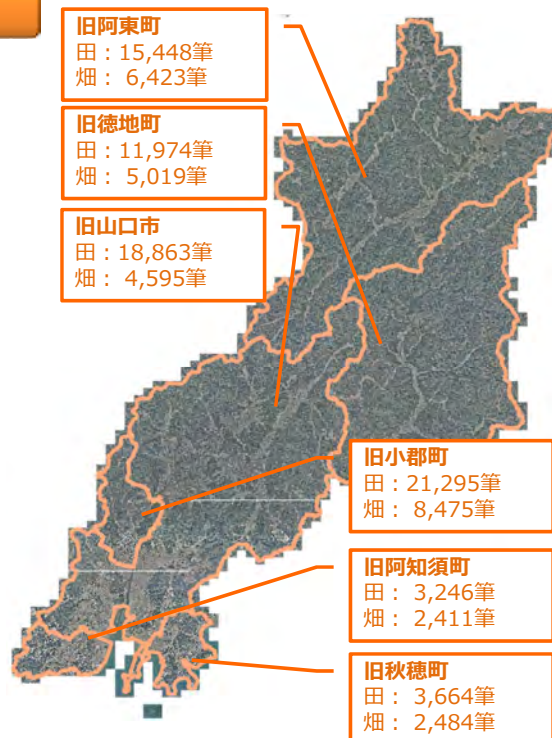
- ・ 面積の増加
- ・ 筆の増加

→作業量の増加

- ・ 状況類似見直し
- ・ 価格水準

→マンパワー、調査のための時間が必要

- ・ その後標準田、標準畑の確認作業が・・・



🌀 1. 自治体として農地評価に関わる時間はどれくらいか。

限られた時間・人員（どの年度でも）

納税者対応、宅地評価や登記異動の準備で大忙し

さらに

- ・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（賦課課税、現地調査など）



田及び畑の本当の価値とは・・・

- ・固定資産評価基準でいう売買実例価額
- ・実勢価格との乖離

🌀 1. 自治体として農地評価に関わる時間はどれくらいか。

自治体内の農地にかかるコスト、およびその整理

- ・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。
- ・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。
- ・一般農地は、元々経年変化が少なく、評価額も低い。結果として過去の価格を踏襲しがち。

→評価の根拠資料を整備しておく必要がある。

→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する必要がある。

- ・意外と、納税者に対する農地評価の説明は難しい。

② 2. 評価基準に沿った評価

全国的に見て提示平均価額は変化なし

農地の変化～ほ場整備、農地転用が中心

② 田

都道府県	指定市町村	平成30年度			平成29年度			対比 A/B (倍)
		総評価見込額 (百万円)	総地積 (千㎡)	提示平均価額 A (円/千㎡)	評価実績額 (百万円)	総地積 (千㎡)	平均価額 B (円/千㎡)	
鳥取県	鳥取市	7,277	59,763	121,756	7,279	59,789	121,748	1.000
島根県	大田市	2,152	25,600	84,080	2,190	26,278	83,349	1.009
岡山県	吉備中央市	2,554	24,151	105,731	2,558	24,214	105,634	1.001
広島県	安芸高田市	4,548	41,445	109,728	4,551	41,481	109,707	1.000
山口県	山口市	9,607	85,563	112,279	9,577	86,218	111,075	1.011
山口県	山口市	4,400	38,400	115,400	4,400	38,400	115,400	1.000

③ 畑

都道府県	指定市町村	平成30年度			平成29年度			対比 A/B (倍)
		総評価見込額 (百万円)	総地積 (千㎡)	提示平均価額 A (円/千㎡)	評価実績額 (百万円)	総地積 (千㎡)	平均価額 B (円/千㎡)	
鳥取県	北栄町	990	16,175	61,184	992	16,226	61,152	1.001
島根県	雲南市	368	10,516	35,035	370	10,582	34,962	1.002
岡山県	吉備中央市	372	8,908	41,805	376	8,991	41,779	1.001
広島県	尾道市	1,785	31,093	57,413	1,785	31,088	57,421	1.000
山口県	美祿市	248	7,702	32,168	247	7,691	32,174	1.000
山口県	美祿市	588	12,585	43,122	588	12,507	43,122	1.000

6

山口市
Yamaguchi City Website

② 2. 評価基準に沿った評価

一般農地＝低価格でも実態は掴み辛い・・・

元々、農地は制約がかかっている。

- ・ 評価額はほぼ横ばい
- ・ 本当の正常売買価格とは？
- ・ 現地調査の状況は？
- ・ 納税者の意識



(納税者) どうすれば税金が安くなるのでしょうか？

7

山口市
Yamaguchi City Website

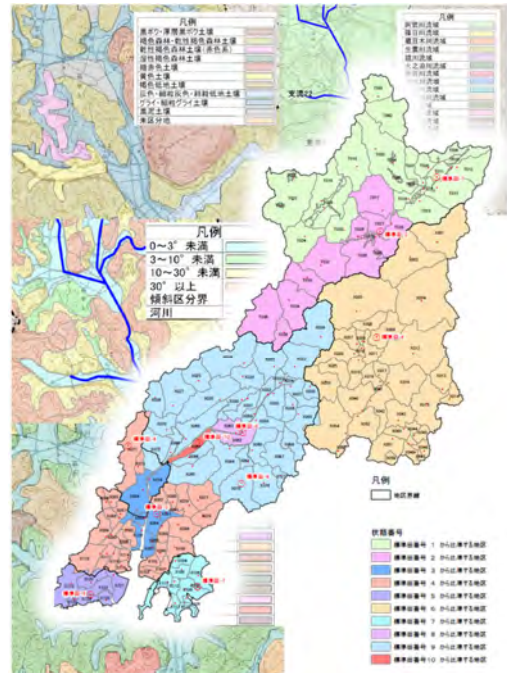
3. 山口市におけるリフォームの状況

状況類似地区と標準田畑の統合

(評価基準) 第2節 田及び畑 二 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、**相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。**

小字単位から
 状況類似地区数
 田 4,518→163
 畑 1,500→139
 に集約した



3. 山口市におけるリフォームの状況

本当に農地かどうか

標準（田・畑）が本当に農地なのか？



主に航空写真判読を活用する。
不明な場所は現地調査を実施。



統廃合しながら標準（田・畑）を決定していく



3. 山口市におけるリフォームの状況

田畑の比準表、要因

比準表、要因については、航空写真から取得した。

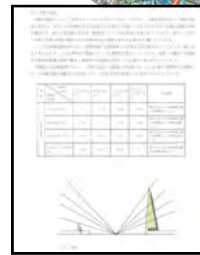


日照の状況～傾斜方位図など

傾斜～傾斜区分図など

面積～課税地積を利用

耕うん～マッピングデータ（農道や地質、障害物の有無など）



3. 山口市におけるリフォームの状況

前年度価格との整合性

(これまでの評価額の流れをどうみるか)

(評価基準) 第2節 田及び畑

二 4 標準田又は標準畑の評点数の付設

- (3) (略)・・・標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合には、基準田又は基準畑との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

第9表 平成30年度地目別標準地数(見込)に関する調

区分	標準地数		標準地数	
	市街地宅地評価用標準地数(見込)	平均297	その他の農地評価用標準地数(見込)	平均211
宅地	287	287	211	211
合計	287	287	211	211

区分	標準地数	
	平均297	平均211
一般田	163	4,518
農地	140	4,518
農地	139	1,500
農地	139	1,800
農地	1,827	1,827
農地	1,827	1,827

平成30年度 評価変動割合等に関する基礎調査表(その2-一般田、一般畑、一般山林)

地目	標準地番号	前年度時価(円)		本年度時価(円)		変動割合(%)	標準地番号	前年度時価(円)		本年度時価(円)		変動割合(%)
		標準地	平均	標準地	平均			標準地	平均	標準地	平均	
一般田	1	100	100	100	100	1	100	100	100	100	100	
一般畑	1	100	100	100	100	1	100	100	100	100	100	
一般山林	1	100	100	100	100	1	100	100	100	100	100	

🌀 4. 自らの評価に自信をもつ意義

縦覧・閲覧の対応はどうか

実は評価額が低いものが危険

評価額が低いから、と安心していませんか？

農地評価の過程を説明できますか？

標準（田・畑）は農地ですか？

審査申出での理論付け

しっかり弁明できますか？

* 正常売買価額、比準割合
説明できますか？

🌀 5. まとめ

大幅な見直しができない理由

制度上の問題～正常売買価額
(実例数、宅地との価格差と連動性、
宅地見込地などの収益性をどうみる)

測定値（日照時間など）

大量評価
(価格を変更する理由付け)
(地目の確認)

農業人口との関係

🌀 5. まとめ

大幅な見直しができない理由

自治体側の問題～行政面積（市町村合併含む）

業務に精通した職員

業務に費やす予算、時間

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持っているのか？
- ・「レーティング」としての役割は必ずある。

ご清聴ありがとうございました。

