

宅地以外の地目の評価・課税

●農地、山林の評価

状況の類似する地区ごとに、標準的な田、畑、山林を選定し、その適正な時価（その算定の基礎となる売買実例価格に宅地見込地としての要素等があればそれに相当する価額を控除した価格）に基づいて、各筆を評価します。

ただし、市街化区域農地や宅地等への転用許可を受けた農地等については、状況が類似する宅地等の評価額を基準として求めた価額から造成費を控除した価額によって評価します。

●牧場、原野、雑種地等の評価

売買実例価格や付近の土地の評価額に基づく等の方法により評価します。

●農地に対する課税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税（税負担の調整措置等）について、異なる仕組みがとられています。

農地	農地区分 1	農地区分 2	評価	課税
	一般農地	一般農地	農地評価	農地課税
	市街化区域農地	一般の市街化区域農地	宅地並み評価	農地に準じた課税（農地と同様の負担調整措置）
		三大都市圏の特定市の市街化区域農地	宅地並み評価	宅地並み課税

一般農地

一般農地は、市街化区域農地や転用許可を受けた農地などを除いたものです。

一般農地については、負担水準の区分に応じたなだらかな税負担の調整措置が導入されています。

（負担水準の求め方）

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額}}$$

今年度の課税標準額＝前年度課税標準額×負担調整率

負担水準	負担調整率
0.9～	1.025
0.8～0.9	1.05
0.7～0.8	1.075
～0.7	1.10

一般市街化区域農地

一般市街化区域農地は、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や特定市街化区域農地などを除いたものです。

一般の市街化区域農地の評価方法は一般農地と異なりますが、課税については、原則として、評価額に 3 分の 1 を乗じた額が課税標準額となり、税負担の調整措置については、一般農地と同様とされます。

(負担水準の求め方)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times 1/3}$$

●宅地・農地以外の土地に対する課税

山林・その他の地目の原則的な評価方法については、上記の地目別評価方法のとおりです。

山林・その他の地目（宅地並み評価のものを除く）については、次のア又はイのうちいずれか低い額になります。

ア 今年度の価格（＝本来の課税標準額）×税率＝税額

イ （前年度の課税標準額＋今年度の価格×5%）×税率＝税額

※ただし、イにより算定した額が今年度の価格×20%×税率を下回る場合には、今年度の価格×20%×税率となります。