

「農地の鑑定評価に関する実務指針」修正案 パブリックコメントへの意見・回答一覧

意見箇所 (章名)	意見箇所 (項目名1)	意見箇所 (項目名2)	頁	意見	基準委員会コメント	修正箇所
1.農地の種別及び 類型	(1)農地等の種別	②農地の種別	2	次の種別を追加する。 オ.休耕田畑 これまで、農地として利用されてきたが、所有者の高齢化等により、耕作されなくなった土地	中山間地等の耕作放棄地等の利用困難な土地については、過疎地等における空地・空家を含めて、別途、どのような鑑定評価を行うかについて検討する必要があると考えます。	修正なし
1.農地の種別及び 類型	(2)農地等の類型		3	農地等の類型 5行目「一方で、～」から、10行目「～位置付けられる」を削除。＜理由＞ 人が入らないビニールハウスは、単に、竹で半円形の骨のようなものをつくり、その上に、ビニールを被せて、その端は土中に埋めているもので、取引の対象になるとは考えずらい。1年たつと、ビニール等は劣化し、売り物には、ならない。	ご意見を踏まえ、建物に該当しない農業施設についての例示はあえて示さないことといたします。	3頁の括弧内の例示を削除
1.農地の種別及び 類型			3	「しかしながら、～」から「解される」までを削除。＜理由＞ 果樹等の立木で「保存登記」を受けたものがあるが、果樹は、同じ立木でも、スギ、ひのきと異なり、土地と一体となって、果実をもたらすことに効用をあり、他方、スギ、ヒノキは、土地と切り離されて、丸太、木材になることで、効用を発揮する。果樹の保存登記は、可能かもしれないが、一般人の常識外。ミカンの木を伐ったら、ただの薪にしか、ならない。	ご意見を踏まえ、表現等を修正いたします。	3頁の「果樹等の立木」等の表現を修正
3.農地等の価格を 形成する要因	(1)一般的要因	②自然的要因 ③社会的要因	7	②自然的要因:台風の上陸と被害の発生状況、寒気団の襲来による冷害の状況が列記されておりますが、予測の限界を超えるものであり、確かに要因としてはありえると思うのですが、他の気温、日照量、降水量などで織り込み済みであり、記載不要ではないか(留意事項としては極めて有用・重要な項目)と考えています。 ③社会的要因・経済的要因:消費者人口の動向・消費者嗜好の変化は食料需給動向に含めるべきではないかと思えます。近年北海道農業に関していえば、グローバル化が進んでおり、消費者人口をどこまで含めるべきか、分析が難しくなっているように感じます。	同上	7頁の自然的要因、社会的要因・経済的要因の表現を修正
3.農地等の価格を 形成する要因	(2)地域要因	全般	7	北海道農業の近年の傾向として、輸出の拡大等に伴うグローバル、ボーダーレスな傾向があるように思います。農地に関する価格形成要因として、工業地の価格形成要因(現行の不動産鑑定評価基準)がかなりの部分で準用できるのではないかと感じています。交通インフラが全国的に整備されている中、消費地との距離よりも、港湾、空港施設、道路整備の状況が価格形成要因として大きいのではないかと、生産者サイドの要因(労働力の確保等)が消費者サイドの要因よりも大きくなりつつあるのかなと感じております。	北海道の地域性が強いと思われるので、ご意見は今後の検討の参考といたします。	修正なし
3.農地等の価格を 形成する要因	(2)地域要因		8	地域要因を分析する際の重要な項目の例示として、土地価格基準表(住宅新報社、七次改訂発行)の地域要因にある宅地化条件(p250,p257)についての記載もあった方が良いと思えます。	本実務指針は、農産物等の生産に着目して価格が形成される農地を主たる対象としていますので、宅地化条件については要因としてあえて取り上げていません。	「はじめに」で農業生産に着目して価格が形成される農地を主たる対象としている旨を追加
3.農地等の価格を 形成する要因	(2)地域要因		8	各県の農業会議による「田畑売買価格等に関する調査結果」からもわかるとおり、耕作目的の農地価格(農用地区域内)は都市近郊、平地農村、農山村、山村とで大きく異なっているのが実態です。近年は農地転用の減少傾向により、転用期待も従前に比べて縮小傾向にあるものの、農作物の収穫高や農業生産活動に要する費用に影響を与える要因のほか、地域によっては農地転用の期待感が農地の価格形成要因となっています。土地価格基準表(七次改訂)は、農業上の利用を前提とした農地価格を求めることを目的とするもの(用地補償の実務において活用されているという実態はありますが)ですが、最近の改訂において、「宅地化等の影響の程度」が価格形成要因として追加されたところですが、また規制改革実施計画(平成29年6月閣議決定)において、過度な転用期待が農地流動化を阻害している状況が問題視されています。以上のことから、地域要因として転用の期待感に係る項目を追加すべきと考えます。	本実務指針は、農産物等の生産に着目して価格が形成される農地を主たる対象としていますので、宅地化等の影響の程度については要因としてあえて取り上げていません。	同上

意見箇所 (章名)	意見箇所 (項目名1)	意見箇所 (項目名2)	頁	意見	基準委員会コメント	修正箇所
4.地域分析	冒頭部	同一需給圏	9	大規模集約的農業が行われている地域では、同一需給圏が広域化する傾向にある。とありますが、北海道以北と本州以南では集約的農業が普及している割合に違いがあり、記述に違和感を感じました。(私の業務エリアの特殊性かもしれません) 同一需給圏の範囲の把握方法は、収穫物である農作物の種類によって、把握されるべきではないかと感じております。(ex.同じ北海道内でも、道央と道東、同じ道東内では十勝、釧路、根室、オホーツクエリアでは気候等により収穫物が大きく異なる実態があります)	ご意見を踏まえ、表現等を修正いたします。	9頁の地域分析のところに若干の記載を追加
8. 資料の収集及び整理	(1)確認資料		20	市町村の農業委員会による全国組織である一般社団法人全国農業会議所が整備した「全国農地ナビ」の活用にも触れるべき。	同上	21頁の事例資料のところに若干の記載を追加