

平成 30 年 3 月

# 農地の鑑定評価に関する実務指針



公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価基準委員会

### ○ 実務指針

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第3条第2号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うに当たり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならないものをいう。

### ○ 業務指針

「業務指針」とは、上記規程第3条第3号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むに当たり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

### ○ 研究報告

「研究報告」とは、上記規程第3条第4号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価等業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「**実務指針**」に該当します。

### ○ 本実務指針における「農地」について

農地法では、『「農地」とは、耕作の目的に供される土地をいい、「採草放牧地」とは、農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるものをいう。』と定義されているが、本実務指針では、不動産鑑定評価基準における「不動産の種別」を踏まえ、採草放牧地を農地として取り扱う。

また、本実務指針の標題及び特段の注記がある部分を除き、農業施設を含まない土地のみを表す「狭義の農地」の概念で用いることとする。

# 目次

はじめに .....	1
1. 種別及び類型 .....	2
(1) 農地地域及び農地の種別の細分 .....	2
① 農地地域の種別の細分 .....	2
② 農地の種別の細分 .....	2
(2) 農地等の類型 .....	3
① 農地の類型 .....	4
② 農業施設付農地の類型 .....	5
2. 鑑定評価の基本的事項 .....	6
(1) 対象不動産の確定 .....	6
(2) 価格時点の確定 .....	7
① 過去時点の鑑定評価について .....	7
② 将来時点の鑑定評価について .....	7
3. 農地等の価格を形成する要因 .....	7
(1) 一般的要因 .....	7
① 自然的要因 .....	7
② 社会的要因・経済的要因 .....	7
③ 行政的要因 .....	7
(2) 地域要因 .....	7
(3) 個別的要因 .....	8
4. 地域分析 .....	9
5. 価格を求める鑑定評価の手法 .....	9
(1) 原価法 .....	9
① 基本的な考え方 .....	9
② 適用方法 .....	10
③ 適用上の留意点 .....	12
(2) 取引事例比較法 .....	12
(3) 収益還元法 .....	14
① 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法 .....	14
② 賃料に基づく純収益を還元して求める手法 .....	18
6. 処理計画の策定 .....	19
7. 対象不動産の確認 .....	19
(1) 物的確認 .....	19
(2) 権利の態様の確認 .....	20

8. 資料の収集及び整理 .....	20
(1) 確認資料.....	20
① 物的確認資料.....	20
② 権利の態様の確認資料.....	21
(2) 要因資料.....	21
(3) 事例資料.....	21
9. 鑑定評価書作成上の留意事項 .....	21
(1) 単位.....	21
(2) 縄伸び又は縄縮みへの対応 .....	22
10. 鑑定評価手法の活用.....	22
(1) 農地.....	22
① 自作地.....	22
② 農業施設地.....	22
③ 農地利用権及び底地（農地） .....	23
(2) 農業施設付農地.....	24
① 自用の農業施設付農地.....	24
② 貸農業施設付農地.....	24
③ 農業施設付農地利用権.....	24
④ 耕作権及び農業施設利用権.....	24
(3) 農業施設.....	25

## はじめに

不動産の鑑定評価に関する法律第52条には、「農地…の取引価格を評価すること」は「不動産の鑑定評価」に含まれない旨規定されているが、このうち「農地…以外のものとするための取引」に係る価格の評価に限っては、「不動産の鑑定評価」に含まれる旨、併せて規定されている。

ところで、「農地…以外のものとするための取引」に係る価格の評価か否かは、鑑定評価の依頼者が、鑑定評価の結果を如何なる用途に用いるかによって決まるのであり、その鑑定評価が、「農地を農地以外のものとするための取引」に係る鑑定評価であれば、法律に定める「不動産の鑑定評価」に該当する。

本実務指針は、このうち「農地を農地として使用することを前提とした鑑定評価」について、必ずしも詳細に定めていない不動産鑑定評価基準を補完するものとして、具体的な指針を示すものである。これは、一義的には、法律に定める「不動産の鑑定評価」として行う農地に係る鑑定評価に資するものであるが、一方で、法律に定める「不動産の鑑定評価」には該当しない「農地を農地として継続使用するための取引に係る鑑定評価」を実態上行う場合にも、参考となるものとなる。また、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対象としている。

本実務指針は、不動産鑑定評価基準を補完するものであるため、当該鑑定評価を行うに当たっては、まずは不動産鑑定評価基準に即し、その上で、詳細について、本実務指針に即して行う必要がある。

なお、「農地…以外のものとするための取引」に係る価格の評価、即ち、法律に定める「不動産の鑑定評価」として行う「農地利用権」の鑑定評価の例としては、農地利用権が付着した農地を宅地に転用する場合において、当該農地の所有者が当該農地利用権を取得する際に行う鑑定評価が挙げられる。一方で、農地利用権の設定行為（賃貸借契約等）そのものが「農地…以外のものとするための取引」となることは通常想定されない。この意味において、農地に係る賃料の鑑定評価が、法律に定める「不動産の鑑定評価」に該当することは通常想定されないため、本実務指針においては、農地に係る賃料の鑑定評価については、参考として、留意すべき事項を記載するにとどめる。

本実務指針は、今後の実務の展開に応じて、精査を行っていくこととしている。  
(以上「はじめに」の中の「農地」は、農業施設を含む「広義の農地」の概念で用いている。)

## 1. 種別及び類型

### (1) 農地地域及び農地の種別の細分

#### ① 農地地域の種別の細分

農地地域は、田地地域、畑地地域、樹園地地域及び採草放牧地地域に細分される。

##### ア. 田地地域

地域の自然的条件からみて大部分の土地が田地として利用されている地域をいう。

##### イ. 畑地地域

地域の自然的条件からみて大部分の土地が畑地として利用されている地域をいう。

##### ウ. 樹園地地域

地域の自然的条件からみて大部分の土地が樹園地として利用されている地域をいう。

##### エ. 採草放牧地地域

地域の自然的条件からみて大部分の土地が採草放牧地として利用されている地域をいう。

#### ② 農地の種別の細分

農地は、田地、畑地、樹園地及び採草放牧地に細分される。

##### ア. 田地

用水を利用して草本性植物を栽培する土地をいう。

##### イ. 畑地

用水を利用しないで草本性植物、苗木等を栽培する土地をいう。

##### ウ. 樹園地

果樹等を集団的に栽培する土地をいう。

## エ. 採草放牧地

養畜のために採草する土地（採草地）又は家畜を放牧する土地（放牧地）をいう。この場合、耕うん、整地、播種、灌漑、施肥、農薬散布、除草等（以下「肥培管理」という。）を行っているか否かは、採草放牧地に該当するか否かの判断に影響を及ぼすものではない。

## (2) 農地等の類型

「農業施設」とは、「温室、育苗施設等の農作物の生産に資する施設」をいう。

「農作物」とは、「農業により生産される植物の果実等」であり、「果実等」とは「果実、茶・桑等の葉、花き、植林用苗木等」である。

「農業施設」には、建物に該当するものと、該当しないものがある。建物に該当する農業施設は、不動産の鑑定評価に関する法律上の「不動産」に該当する。一方で、建物に該当しない農業施設は、独立の取引対象となりうるものであり、独立の取引対象となる場合、土地又は建物の構成部分にはならず、不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産には該当しないことになることと解されるが、独立の取引対象とならない場合、土地又は建物の従物と位置づけられる。

「水路等の施設」については、土地との一体性が強い「農地」に含まれ、「農業施設」には含まないものとする。

以下、農地又は農業施設付農地を「農地等」という。

なお、農業生産に用いる草木は、原則として、土地の構成部分として不動産に含まれると解される。

しかしながら、「所有権保存の登記」を受けた立木は、立木ニ関スル法律第2条が適用され、土地の構成部分から切り離され、独立した取引対象となった上で「不動産ト看做ス」と整理されている。

また、明認方法が適用される果樹等の立木についても、慣習により、当該果樹等の立木のある土地から切り離され、独立した取引対象となる。したがって、立木法が適用される立木と同様に、土地の構成部分には含まれず、不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産に該当しないことになると解される。

なお、立毛や野菜等の草類については、立木ニ関スル法律第2条の適用はない。

### 【参考】

○立木ニ関スル法律（明治42年法律第22号）（抄）

第1条 本法ニ於テ立木ト称スルハ一筆ノ土地又ハ一筆ノ土地ノ一部分ニ生立スル樹木ノ集団ニシテ其ノ所有者カ本法ニ依リ所有権保存ノ登記ヲ受ケタルモノヲ謂フ

② （略）

## 第2条 立木ハ之ヲ不動産ト看做ス

- ② 立木ノ所有者ハ土地ト分離シテ立木ヲ譲渡シ又ハ之ヲ以テ抵当権ノ目的ト為スコトヲ得
- ③ 土地所有権又ハ地上権ノ処分ノ効力ハ立木ニ及ハス

農業生産に用いる草木から未分離の果実等については、農業生産に用いる草木の構成部分として取り扱うこととなる。

以上を前提とすると、「建物に該当しない農業施設（土地又は建物の従物を除く。）」、「所有権保存の登記をした果樹等の立木」及び「明認方法が適用される農業生産に用いる草木」は、不動産の鑑定評価に関する法律上の不動産には該当しないこととなるが、本実務指針では、これらを一体として鑑定評価を行う場合も取り扱うこととし、以下、便宜上、鑑定評価の対象である限り、一括して「不動産」、「対象不動産」等と表記することとする。

なお、これらを一体として鑑定評価を行う場合の不動産の鑑定評価に関する法律の適用については、別途の整理を待つこととする。

### ① 農地の類型

農地の類型は、自作地、農業施設地、農地利用権及び底地（農地）に分けられる。

#### ア. 自作地

イに定める農業施設が設置されておらず、ウに定める農地利用権が付着していない農地をいう。

#### イ. 農業施設地

農業施設が設置されている農地であって、その所有者が当該農業施設の所有者と同一であり、ウに定める農地利用権が付着していない農地をいう。

#### ウ. 農地利用権

農地利用権とは、次のいずれかの権利をいう。

- 1) 耕作権（所有権以外の耕作を行う権利をいう。以下同じ。）
- 2) 耕作権及び農業施設設置権（所有権以外の農業施設を設置する権利をいう。以下同じ。）

耕作権は、いわゆる「小作権」と同義であり、主な耕作権としては、地上権、永小作権、賃借権及び使用借権がある。ただし、地上権及び永小作権は

活用されることは少ない。

主な農業施設設置権としては、地上権、賃借権及び使用借権があるが、農業施設のうち建物に該当するものの所有を目的とする地上権又は賃借権については、借地借家法に規定する「借地権」に該当し、同法の適用を受ける。

「賃借権」については、民法上、土地の賃貸借の存続期間は20年以内とされているが、農地については、農地法に民法の特例が規定されており、その存続期間は50年以内とされている。

なお、耕作権を伴わない農業施設設置権は通常想定されず、本実務指針においても、農業施設設置権は耕作権を伴うものとして取り扱う。

#### エ. 底地（農地）

農地利用権が付着している農地をいう。

### ② 農業施設付農地の類型

農業施設付農地の類型は、自用の農業施設付農地、貸農業施設付農地、農業施設付農地利用権並びに耕作権及び農業施設利用権（所有権以外の農業施設を利用する権利をいう。以下同じ。）に分けられる。

#### ア. 自用の農業施設付農地

農業施設及び当該農業施設が設置されている農業施設地をいう。

#### イ. 貸農業施設付農地

農業施設の所有者と当該農業施設が設置されている農地の所有者とが同一人であり、当該農業施設に農業施設利用権が付着し、当該農地に耕作権が付着している場合における当該農業施設及び当該農地をいう。

#### ウ. 農業施設付農地利用権

農業施設設置権に基づき設置される農業施設及び当該農業施設が設置されている農地の農地利用権をいう。

具体的には、1) 農業施設設置権者が農業施設を設置した農地において自ら耕作を行う場合における、当該農業施設並びに当該耕作を行う農業施設設置権者が有する耕作権及び農業施設設置権と、2) 農業施設設置権者が農業施設を設置した農地において、当該農業施設を設置した者から転耕作権及び農業施設利用権の設定を受けた者が耕作を行う場合における、当該農業施設並びに当該農業施設設置権者が有する原耕作権及び農業施設設置権とがある。

#### エ. 耕作権及び農業施設利用権

1) 貸農業施設付農地において農地及び農業施設の所有者から設定を受ける耕作権及び農業施設利用権と、2) 農業施設設置権者が農業施設を設置した農地において、当該農業施設設置権者から設定を受ける転耕作権及び農業施設利用権がある。

なお、耕作権を伴わない農業施設利用権は通常想定されず、本実務指針においても、農業施設利用権は耕作権を伴うものとして扱う。

※上記の農地等の類型について、権利関係、利用実態に応じて整理すると以下のとおりである。(一部本文中に記載していない類型も含む。)

権利関係					利用実態	類型					
農地			農業施設			土地	土地+農業施設		農業施設		
所有権	耕作権	農業施設設置権	所有権	農業施設利用権							
A	×	×	×	×	Aが農地を所有	A	自作地	-	-		
A	×	×	A	×	Aが農地と農業施設を所有	A	農業施設地	A	自用の農業施設付農地	A	自用の農業施設
A	B	×	×	×	Aが所有する農地をBが耕作目的で利用	A	底地(農地)	-	-		
						B	耕作権	-	-		
A	B	×	A	B	Aが所有する農地及び農業施設をBが耕作目的で利用	A	底地(農地)	A	貸農業施設付農地	A	貸農業施設
						B	耕作権	B	耕作権及び農業施設利用権	B	農業施設利用権
A	B	B	B	×	Aが所有する農地にBが農業施設を設置し、当該農地及び農業施設をBが耕作目的で利用	A	底地(農地)	-	-		
						B	耕作権及び農業施設設置権	B	農業施設付農地利用権	B	自用の農業施設
A	BがCへ転貸	B	B	C	Aが所有する農地にBが農業施設を設置し、当該農地及び農業施設を転借したCが耕作目的で利用	A	底地(農地)	-	-		
						B	耕作権及び農業施設設置権	B	農業施設付農地利用権	B	貸農業施設
						C	転耕作権	C	転耕作権及び農業施設利用権	C	農業施設利用権

## 2. 鑑定評価の基本的事項

### (1) 対象不動産の確定

対象確定条件を設定するに当たっては、対象不動産に係る諸事項についての調査及び確認を行ったうえで、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならない。

なお、価格時点において対象不動産に存する農業生産に用いる草木を評価対象に含めるか否かを確認のうえ、条件を設定する必要がある。

## (2) 価格時点の確定

### ① 過去時点の鑑定評価について

農地等については、土地改良事業の工事完了後に、従前土地について鑑定評価する場合は該当する。

### ② 将来時点の鑑定評価について

農地等については、土地改良事業の工事完了前に、完了後の土地について鑑定評価する場合は該当する。

## 3. 農地等の価格を形成する要因

### (1) 一般的要因

#### ① 自然的要因

直接農作物の収穫高に影響を及ぼし、さらに費用にも影響を与え、農業生産に決定的な影響力を持つ要因である。特に、農作物の生育段階ごとの気温（最高・最低・平均・積算気温）・日照量・降水量（降雨量・降雪量）などは農作物の生産に影響する重要な要因である。このほか、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等についても留意する。

#### ② 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、農産物の輸入動向等の農産物等の需要に影響を与える要因、生産性の動向・経営形態の変化、新規就農者の動向等の農産物等の供給に影響を与える要因のほか、農地等の大規模化・集積化、農産物の輸出入を巡る国際情勢の状況などである。

#### ③ 行政的要因

土地利用に関する規制、特に農地法等に基づく農地転用に関する規制・農業経営への企業の新規参入規制の緩和、農地税制などの要因が重要である。

### (2) 地域要因

農地地域の地域要因を分析する際に重要な項目を例示すれば、次のとおりである。

#### ア. 交通・接近条件

- ・ 集落との接近性

自動車による通作の一般化を踏まえつつ、留意する必要がある。

- ・ 出荷的集荷地との接近性  
主に、農業生産の費用性に影響を与える要因である。
- ・ 農道の状態、幅員・構造  
農業用機械（トラクター、コンバイン等）の移動、収穫物や出荷物を運搬する車両（トラック等）の運行等の効率性に及ぼす要因である。

#### イ. 自然的条件

- ・ 日照の良否
- ・ 地勢（傾斜の方向・角度）
- ・ 土壌の良否
- ・ 灌漑の良否
- ・ 排水の良否
- ・ 水害等の災害の危険性

直接農作物の収穫高に影響を及ぼし、さらに生産費用にも影響を及ぼす要因である。

#### ウ. 行政的条件

- ・ 行政上の規制の程度（特区の内容を含む。）
- ・ 補助金、融資金などによる助成の程度

農地法、農業経営基盤強化法、農業振興地域の整備に関する法律、土地改良法等の法令制度、都道府県又は市町村段階での助成又は規制の程度は、農地等の生産条件に大きな影響をもたらす。

### (3) 個別的要因

農地等の個別的要因を分析する際に重要な項目を例示すれば、次のとおりである。

#### ア. 交通・接近条件

- ・ 集落との接近性
- ・ 農道の幅員・構造その他の状況

農業用機械による肥培管理作業（トラクター等による耕うん、田植機による田植え、コンバインによる収穫等）の効率性及び費用性に影響を及ぼす要因である。

#### イ. 自然的条件

- ・ 日照の良否
- ・ 土壌の良否
- ・ 灌漑の良否

- ・ 排水の良否
- ・ 水害等の災害の危険性

自然的条件に係る個別的要因は、農地地域の特殊性から概ね地域要因と同様になる場合が多いが、山間部においては日照条件、排水及び土砂流入の危険性が、水利事業未施行地区においては灌漑の条件が、画地により異なることがある。

また、同一地域内において、土層の違いは比較的少ないが、農業生産活動への精励の度合いによって、土壌の良否に個別性が生じていることがある。

#### ウ. 行政的条件

- ・ 行政上の規制の程度（特区の内容を含む。）

#### エ. 画地条件

- ・ 地積
- ・ 形状
- ・ 障害物による障害度
- ・ 地面の傾斜の程度

耕うん・収穫、運搬等の機械化の進展に伴い、農道の整備とともに、費用性に関連する重要な要因である。

特に、農機具の大型化が進んでいる地区では、整形かつ大区画圃場の効率性が高い。畦畔の高低差、既存農道を利用しての集積化及び用排水の可能性も、重要な要因である。

## 4. 地域分析

農地等の同一需給圏の判定において、いわゆる大規模集約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。ただし、生産する農作物等の種類によって、圏域が異なる場合があることに留意する。

## 5. 価格を求める鑑定評価の手法

### (1) 原価法

原価法の適用は、次の①～③に則して行うものとする。

#### ① 基本的な考え方

##### ア. 農地

農地の価格を「原価法」によって求める場合の基本式は、次のとおりである。

積算価格＝再調達原価（土地の再調達原価）－減価額（土地の減価修正に係る減価額）

イ．農業施設付農地

農業施設付農地の価格を「原価法」によって求める場合の基本式は、次のとおりである。

積算価格＝再調達原価（農業施設の再調達原価＋土地の再調達原価）－減価額（農業施設の減価修正に係る減価額＋土地の減価修正に係る減価額）

② 適用方法

ア．再調達原価

A．土地

土地の再調達原価を求める場合の基本式は、次のとおりである。

土地の再調達原価＝素地価格＋造成費＋付帯費用

a．素地価格

農地造成を行う素材となる土地の価格であり、近隣地域の周辺等類似の山林、原野等に係る取引事例から求める。

b．造成費

山林、原野等を造成し農地として利用する場合、伐採・伐根費、整地費のほか、用水を用いる場合は、灌漑施設に係る費用等を積算する。

c．付帯費用

造成工事の発注者が請負者に払うべき造成費に加えて、直接負担すべき通常のコストをいう。

B．農業施設

農業施設と一体として設置されている付帯施設の再調達原価は、農業施設の再調達原価に含める。付帯施設とは、農業施設内において温度、湿度、照度等を管理するために用いる散水施設、温度調整施設、通風換気施設等をいう。

C．農業生産に用いる草木

農業生産に用いる草木を鑑定評価の対象とする場合、農業生産に用いる草木の再調達原価は、近傍同種の農業生産に用いる草木の取引事例を用いて決める。

なお、農業生産に用いる草木のうち、果樹等の立木については、当該取引事例が存在しない場合、未収益樹であれば価格時点までに要した経費の後価合計額、収益樹であれば残存効用年数に対する純収益の前価合計額を、再調達原価として用いる。

果樹等の立木の残存効用年数とは、果実等が、経済的合理性に基づき収受可能な残存年数をいう。未収益樹の後価合計額及び収益樹の前価合計額の算定方法は、次のとおりである。

a. 未収益樹の後価合計額

$$A_1(1+r)^n + A_2(1+r)^{n-1} + \dots + A_n(1+r)$$

$A_1, A_2, \dots, A_n$  : 初年度、2年度・・・n年度に要した育成投下経費  
(地代、管理費、造園費等)

n : 樹齢

r : 年利率

b. 収益樹の前価合計額

$$\frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

$R_1, R_2, \dots, R_n$  : 各樹齢に応ずる年間純収益額 (平均収穫量に単価を乗じて得た粗収入から経費を差し引いた額)

n : 残存効用年数

r : 年利率

イ. 減価修正

A. 土地

土地の減価修正の主な要因としては、土壌の劣化及び水路等の施設の劣化がある。

土壌の劣化は、土地を農地として利用した結果生じる地中の養分バランスの崩れによる連作障害等として認識される。地力の回復に要する費用相当額の減価修正が必要となる。

水路等の施設の劣化には、擁壁、畦畔等の経年による劣化のほか、風水害等による損壊も含まれる。劣化の程度に応じた減価修正が必要となる。

B. 農業施設

農業施設の減価修正の主な要因としては、経年による劣化、農作業に伴う偶発的損傷等のほか、風水害等による損壊がある。特に付帯施設についての顕著な技術革新を踏まえ、既存施設の機能的陳腐化についても、減価修正の要因となる。劣化、損傷及び陳腐化の程度に応じた減価修正が必要となる。

#### C. 農業生産に用いる草木

農業生産に用いる草木の減価修正の主な要因としては、虫食い・病気等による当該草木の生育状況の悪化のほか、風水害等による損傷がある。生育状況の悪化及び損傷の程度に応じた減価修正が必要となる。

### ③ 適用上の留意点

#### ア. 土地

山林、原野等を農地として造成した場合、採算性の観点から農業経営が難しく、実際に造成が行われるケースは少なく、造成に係る資料の収集は一般的に困難である。

#### イ. 農業施設

技術革新を反映した農業施設の導入の可否、当該農業施設の導入に伴う生産性向上の程度、対象不動産が存する地域における当該農業施設の導入の動向等を踏まえ、再調達原価及び減価修正を検討する必要がある。

#### ウ. 農業生産に用いる草木

消費者の嗜好変化に伴う農作物の需要の拡大、減退等に留意する必要がある。

### (2) 取引事例比較法

取引事例比較法の適用に当たっては、次の点に留意する。

#### ア. 事例の収集及び選択

農地等については、取引件数が少なく取引事例の収集が困難な場合が多いが、都市近郊においては、売買仲介業者からの収集が可能な場合がある。

なお、農林水産省ホームページからは、所在地域、農地の区分等の情報を入手できる。また、限定的ではあるが、インターネット上で農地の価格相場、農地の売却物件等の情報を入手できる。

#### イ. 事情補正

農地等の取引事例について、事情補正を要する可能性がある場合を例示すれば、次のとおりである。

- ・ 取引当事者が縁戚関係にある等で恩恵的な取引が行われた場合
- ・ 高齢者等の農業廃業予定者により売り急ぎで取引が行われた場合
- ・ 耕作規模の拡大を目指す法人等による買い進みを背景に取引が行われた場合

#### ウ．時点修正

農地の価格変動率を求める場合の参考資料として、「田畑売買価格等に関する調査」（全国農業会議所）、「田畑価格及び賃借料調」（一般財団法人日本不動産研究所）等の統計資料がある。また、年間平均使用料の推移については、市町村の農業委員会が公表しているデータも参考となる。

#### エ．地域要因の比較及び個別的要因の比較

##### A．地域要因の比較

農作業の機械化の進展に伴い、道路等の条件が農地等の生産効率に大きな影響を与えることとなるため、道路網の整備状況並びに国道、都道府県道、市区町村道、里道等の道路種類及び舗装状況の相違を比較する必要がある。

気象条件、地勢等の自然的条件も、価格形成要因に与える影響が大きい点に留意して比較する必要がある。

都市農地については、都市農業振興基本法等の法律の整備等による変化に留意する。

##### B．個別的要因の比較

農作業の機械化の進展に伴い、道路等の条件が農地等の生産効率に大きな影響を与えることとなるため、道路網の整備状況並びに国道、都道府県道、市区町村道、里道等の道路種類及び舗装状況の相違を比較する必要がある点は、地域要因と同様である。

自然的条件については、特に、農地の連たん性が低い地域の場合、土壌、灌漑排水の状態等について差異がみられるので、注意が必要である。

#### オ．配分法

農地等の鑑定評価を行う場合において、当該農地等の価格が適正に把握でき、当該農地等以外の構成要素の価格又は割合が適切に把握できる場合に、有効な方法である。例えば、自作地又は農業施設付農地の鑑定評価を行う場合において、自用の農業施設付農地の価格が適正に把握でき、当該自用の農業施設付農地に係る農業施設の価格又は割合が適切に把握できる場合に、有効な方法となる。

### (3) 収益還元法

収益還元法のうち、直接還元法の適用については、下記に則して行うものとする。

また、本実務指針では DCF 法の適用について定めていないが、DCF 法の適用を否定するものではない。なお、今後、DCF 法について、新たな定めが必要となれば、その都度、本実務指針に追加することとする。

#### ① 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法

基本的には次の式により表される。

収益価格＝農地等に帰属する純収益÷還元利回り

農地等に帰属する純収益＝総収益（収穫額、補助金等）－総費用（物材費、労働費、経営者報酬等）

#### A. 総収益

##### a. 収穫額

収穫額には、主産物の収穫額のほか、副産物の収穫額も含まれる。自家消費にあてられた農産物の収穫額も含まれる。

副産物を例示すれば、水稻の場合は、くず米、わら、もみがら等、野菜の場合は、販売された間引き菜等、果樹等の場合は、販売された剪定枝、接穂、未熟果等が挙げられる。

収量は、農地の種別の細分ごとに通常年のもを用い、収穫額の算定に当たっては、原則として、市場価格ではなく、庭先価格（農家の庭先における農産物価格）を用いる。市場価格を用いる場合には、市場価格から出荷経費（運賃、包装料、手数料等）を費用として控除する必要がある。

農作物の種類に応じて連作障害防止のための休耕、果樹等の幼木期間など未収入期間が存する場合があることに留意が必要である。平均的な総収益の算定に際し、これらの未収入期間も考慮のうえ、総収益を求めることが必要である。

また、営農型発電施設を有する農地（ソーラーシェアリング）では、農作物が限定されること、一定の減収が見込まれること等に留意を要する。

加えて、昨今、大手食品スーパー等の契約栽培・販売において安定供給を目的に一時金を支給する点にも留意する。

##### b. 補助金等

農業では、農業の育成及び農家の保護等を目的として、多数の補助金、交付金、利子補給等の制度が設けられていることに留意する必要がある。収益還元法の適用に際しては、補助金等については、継続性があると認め

られるものを考慮する。

## B. 費用

### a. 物財費

物財費は、主たる農作物の生産に要した物的な経費をいい、通常の農業経営の耕作規模、装備、技術等を前提に求める。物財費には、購入資材のほか、堆肥・厩肥、縄等のように自給するものも含まれる。この自給に係るものは、それぞれの市場価格から算定するか、又はその生産に要する労働費その他の費用から算定する。また、建物・機械等の固定資本に係る費用は、修繕費・資本的支出を計上する。生産費を構成する主な項目は次のとおりである。

#### (a) 種苗費

主たる農作物の生産のために播種する種子、植え付けた苗などを購入又は自給する費用をいう。この場合の価格は、購入に係るものは購入価格、自給に係るものは庭先価格を計上する。

#### (b) 肥料費

主たる農作物の生産に要する肥料の費用で購入と自給がある。購入肥料は購入価格で、堆肥・厩肥・緑肥など自家で生産する自給肥料は、その肥料を作るのに要した材料の費用に所要の労働費を加算して算定する。自給肥料も売買されている場合は、その価格から算定することも可能である。

#### (c) 農業薬剤費

主たる農作物の生産のために使用する除草剤、殺菌剤、殺虫剤等に要する費用であるが、共同防除を行っている場合は、個人で購入した薬剤費部分のみを計上し、共同防除に要する散布費用は「貸借料及び料金」に計上してもよい。

#### (d) 光熱動力費

主たる農作物の生産に使用する重油、軽油、ガソリン等の燃料、電気料金、潤滑油等の費用であるが、電気料金等、家庭用や他の農作物のためにも使用される費用が含まれる場合は、主たる農作物に係る費用を計上する必要がある。

#### (e) その他の諸材料費

その他の諸材料費（例えば縄・杭・釘、針金・支柱類・苗床材料、ビニール等の被覆用材料等に要する費用）は、購入分は購入価格、自給分は市場価格から算定する。なお、野菜作等に要する園芸施設費は別に計上すべきである。

(f) 貸借料及び料金

主たる農作物の生産のために支払う貸借料や料金であり、具体的にはもみすり賃、ライスセンターへの支払金、農機具等の借料・共同育苗の負担金、共同施設の負担金、薬剤共同散布の費用等である。

(g) 園芸施設費

野菜作等の場合にだけ出てくる費目である。温室、ビニールハウス、暖房器、スプリンクラー等の固定資本の償却費のほか修繕費、補充材料費を計上する。償却費の算定は農機具の場合と同じ算定方法を用い、そのほか修繕費・補充材料費等を加える。

(h) 農機具費等

農機具費は大農機具の修繕費等資本的支出及び補充修繕費並びに小農機具の購入費から構成される。どのような農機具を想定するかは、想定する「通常の農業経営」の耕作規模との関係で定まる。

(i) 維持管理費

灌漑排水、土地改良等に必要経費、農業災害補償法に基づく共済金等、維持管理に要する経常的費用である管理費を計上する。

(j) 公租公課

公租公課は、

(イ)税金

建物等償却資産の固定資産税、自動車税、軽自動車税、水利地益税等及び農地に課される固定資産税

(ロ)税金以外

集落協議会費、農業協同組合費等から構成される。

公租公課は農作物の栽培に欠くことのできない原価性のあるものに限る。したがって、自動車など日常生活にも利用するものが存する場合、農業生産に関わる部分とそれ以外の部分とをその割合に応じて区分し、前者のみを計上する。

(k) 賦課金（土地改良に伴う賦課金）

土地改良法第36条第1項は、「土地改良区は、定款の定めるところにより、その事業に要する経費・・・に充てるため、その地区内にある土地につき、その組合員に対して金銭、夫役又は現品を賦課徴収することができる。」と規定しており、当該規定に基づき、土地改良区により賦課徴収される賦課金を計上する。

主な賦課金の具体例は次のとおりである。

経常賦課金…土地改良区の運営費に充当。

特別賦課金…事業要望地区の地元負担金・畦畔の事務負担金等に充当

土地改良区が賦課金を賦課できるのは「組合員」に限定されるため、「組合員名簿」による確認が必要である。ただし、組合員名簿が更新されておらず、実態を反映していない場合もある点にも、留意が必要である。

また、農地利用権を有する者が組合員であるか否かについては、土地改良区によって異なるため、確認が必要である。

#### b. 労働費

労働費は、主たる農作物の生産のために雇用する労働力への支出であり、通常の農業経営を行う場合に必要となる雇用量を設定し、必要に応じて時期別等の区分を設定して、実際の単価を用いて算定する。

家族労働費は、主たる農作物を生産するための投下家族労働時間を一定の労賃で見積もるが、この費目は農家の所得を形成する基本的要素であるので、労賃の算定単価を如何に設定するか、投下労働時間をどの程度反映させるかを、十分検討する必要がある。

家族労働費の時間当たり（又は1日当たり）の労賃は、当該地域に存する農業以外の産業に従事する者の労賃水準（地場の公的勤務・工場等の賃金、土木工事の賃金等）を参考とし、労働の質及び強度、従事者の年齢及び性別等を検討のうえ決定する。その際、農機具及び圃場整備状況にも留意する必要がある。

#### c. 経営者報酬

経営者報酬は、農業者が農業経営を遂行したことに対する報酬である。

なお、農業施設を用いた農業経営では、温度管理、散水、遮光等が自動化されている場合、通常の農業経営と比較し、維持管理費等が高額となり、労働費が低額となる等の点に留意が必要である。

### C. 還元利回り

農業経営は、一般に

(イ)自然環境条件に左右される豊凶リスク及びこれに伴う農産物価格の変動がある

(ロ)経営規模が零細である場合が多い

(ハ)生産性・収益性が低く回収に長期を要する

(ニ)融資額が少額で貸出・管理・回収に手数を要し、資金需要に季節性がある

等の特徴があるため、農業施策を推進する観点から、民間金融機関による融資を補完する「制度金融」としての資金供給があり、一般の不動産投資に

に対する借入金利より低金利での資金調達が可能となる場合がある。

農地等の鑑定評価に用いる還元利回りについては、このような事情を考慮して判断する必要がある。

## ② 賃料に基づく純収益を還元して求める手法

基本的には次の式により表される。

収益価格 = (賃料 + 一時金の運用益及び償却費 - 総費用 (公租公課、修繕費、維持管理費等)) ÷ 還元利回り

### A. 賃料

賃料は、賃借権に係る賃料 (狭義の賃料) のみならず、地上権に係る地代等、農地利用権又は農業施設利用権の設定を受けた者が、当該農地利用権又は農業施設利用権の設定者に定期的に支払う金銭を指し、実務的には、賃料及び地代のほか、借賃、小作料、耕作料、賃借料、使用料等ということもある。なお、賃貸借等の当事者については、貸主は、賃貸人、地上権設定者又は永小作権設定者、借主は、賃借人、地上権者又は永小作権者となる。

賃料の支払方法は金納が原則であるが、地域によっては物納の場合があり、田は「1反1俵」などの慣行が残る地域もある。支払時期は、原則は年末払いであるが、収穫の季節があるものについて、当該季節の後に遅滞なく支払う等の特約がある場合もある。賃料の算定の期間は、原則として1年を単位とする。特約により年払い以外の方法を定めている場合であっても、鑑定評価においては1年を単位とする。

賃料の算定は、対象不動産が存する地域の標準的な賃料を参考に、対象不動産の個別的要因を考慮して行う。また、対象不動産に既に農地利用権又は農業施設利用権が設定されている場合、当該権利に係る賃料を用いる。

### B. 一時金の運用益及び償却費

一時金の授受の慣行がある場合、当該一時金の運用益及び償却費も考慮する。

### C. 総費用

対象不動産が農地の場合、公租公課を総費用とする。対象不動産が農業施設付農地の場合、公租公課のほかに、必要に応じて修繕費、維持管理費等を計上する。

### D. 還元利回り

還元利回りは、上記「①農業経営に基づく純収益を還元して求める手法」記載の還元利回りと同様の考え方により算定する。なお、「①」と比較し、自然環境リスク等が軽減されることから、一般には、還元利回りは「①」よりは小さくなる傾向がある。

また、賃料の決定方法などにより、還元利回りの算定において考慮すべき危険性に差異が生ずる可能性があることに留意が必要である。

## 6. 処理計画の策定

農地等の鑑定評価に当たっては、取引事例が少ないこと等から、処理に相当の時間を要することも想定されるため、余裕をもった作業日程を組むことが望ましい。

田地については、稲の収穫が完了する時期から翌年の稲作の開始時期までの間に権利変動がある場合が多いため、地域差はあるものの、概ね 10 月～2 月に鑑定評価の依頼があることが多い点に留意すべきである。

## 7. 対象不動産の確認

### (1) 物的確認

農地等については、境界等を判断できる目標物が少ないことから、実地調査時に誤認しないように注意を要する。具体的には、畦畔、法地、用水路等が対象不動産に含まれるか否かの判断が難しい場合があり、可能な限り、所有者、耕作者、隣地所有者、地元精通者等に立会ってもらう必要がある。

中山間地の開拓農地等では、いわゆる縄伸び又は縄縮みがある場合も多く、これらの疑いが判明した場合、必要に応じ、依頼者に別途測量をしてもらう等により実際の地積を把握する。

降雪の多い地域にあっては、冬期の実地調査が困難となる点にも留意が必要である。

大規模な果樹園において、果樹等の本数又は果実等の数を確認する場合、10m 四方の土地内にある果樹等の本数及び 1 本の果樹等にある果実等の数を調査して推量する。

### (参考) 縄伸び及び縄縮み

公図の縮尺が 1200 分の 1 又は 3000 分の 1 の農地は、中山間地の山林原野を開墾した開拓農地である場合が多く、この場合、登記地積と現況地積とが一致しないこと、即ち、縄伸び又は縄縮みがあることが多い。

また、明治期の地租改正に伴い作成された地籍図は、田地の畦畔を1筆に含んでいるが、地積には算入されていない。特に、傾斜地では、畦畔の割合が多くなるため、登記地積と現況地積との差が大きくなる傾向にある。

旧耕地整理法による交換分合等が行われた土地、土地改良法による換地処分が行われた土地、地籍調査が行われた土地及び地積測量が行われた土地については、縄伸び又は縄縮みは少ないと考えられるが、土地改良法による換地処分が行われた土地であっても、土地改良換地図面の計画図における地積により登記され、その後の変更が反映されず、登記上の地積が実際と異なる場合もあるほか、地番が間違えて換地されている場合もある。

農業共済組合の引受が行われている場合、その面積は、田地＝水張り面積、畑地＝栽培面積を採用しており、登記上の地積と一致しない。また、土地改良区賦課金の基準となる面積は、通常、登記上の地積と一致するが、土地改良事業の施行地区外が受益地区となった場合等、異なることもある点に留意する。

なお、公図から求積した地積と登記地積とを照合し、違いがあれば、縄伸び又は縄縮みがある可能性が高い。

## (2) 権利の態様の確認

権利関係は法務局のほか、市町村税務課、農政課等において調査を行う必要がある。

貸借関係の有無は、所有者、耕作者、地元精通者等に聴取して確認する。

田地にあっては、特に取水及び排水の機能、権利及び承諾について確認する。

なお、農地等については、占有者が分からない場合が多いので、所有者等に確認する必要がある。所有者等に確認できない場合は、対象確定条件にその旨を記載する必要がある。

## 8. 資料の収集及び整理

鑑定評価に必要な資料は、おおむね、確認資料（物的確認資料及び権利の態様の確認資料）、要因資料及びに事例資料に区分される。

### (1) 確認資料

農地等の鑑定評価に当たり、重要なものを例示すれば、次のとおりである。

#### ① 物的確認資料

- ・ 都市計画図：縮尺 1/10,000（市町村役場）
- ・ 農業振興地域の土地利用計画図：縮尺 1/25,000（市町村役場）

- ・ 地形図：1/2,500、1/5,000
- ・ 公図・地積測量図及び第14条地図（法務局）
- ・ 土地改良登記令による土地所在図（法務局）
- ・ 農地法による土地所在図（法務局）
- ・ 地籍調査に基づく地籍図（地籍調査担当部署・法務局）
- ・ 換地図、一時利用地・指定図（土地改良区事務所）
- ・ 求積図（当事者及び利害関係人）
- ・ 道路等関係図面：市区町村道、土地改良区道路、農免農道、広域農道及び一般農道
- ・ 法定外公共物管理図：赤道、青道、里道、畦畔、井溝<sup>せいこう</sup>、用悪水路等（市町村財政課・建設課等）
- ・ その他水路図など（水利組合）

## ② 権利の態様の確認資料

- ・ 登記簿謄本・登記事項証明書（法務局）
- ・ 登記済証：いわゆる権利証（所有者）
- ・ 換地証明・一時利用地証明（土地改良区事務所）
- ・ 固定資産税評価証明（市町村税務課・資産税課）
- ・ 農地法第3条の規定による許可申請書（市町村農業委員会等）
- ・ その他農地売買契約書、農地利用権設定書等

## (2) 要因資料

一般資料として、農業関連行政法規、農業関連統計資料等がある。

## (3) 事例資料

事例資料として、建設事例、取引事例、収益事例、賃貸事例等がある。賃貸事例に関し、物納の場合は、納入物の価値を価格に換算すべきであることに留意する。

なお、全国農業会議所がインターネット上で公開している「全国農地ナビ」も参考になる。

## 9. 鑑定評価書作成上の留意事項

鑑定評価書の作成に当たっては、地積について、次の点に留意する。

### (1) 単位

農業の実務では、地積の単位は、 $m^2$ 、a、反等が広く使用されている。

$$1,000 \text{ m}^2 = 10\text{a} \div 1 \text{ 反}$$

1町（ちょう）＝1町歩＝10反

1反（たん）＝1段＝10畝

1畝（せ）＝30歩

1歩（ぶ）＝1坪

1坪＝ $400/121$ （3.3058） $m^2$

鑑定評価書に使用する農地の地積当たりの単価は、10a 当たりの単価又は 1  $m^2$  当たりの単価のいずれかとする。

## (2) 縄伸び又は縄縮みへの対応

縄伸び又は縄縮みの疑いがあることが判明した場合において、その状況を依頼者に説明し、やむを得ず現況地積を概則した数量等をもとに鑑定評価を行うことも考えられる。依頼者が実際の地積に基づく鑑定評価を求めるのであれば、依頼者に改めて測量をしてもらう等により、実際の地積を把握し、これをもとに鑑定評価を行う。

## 10. 鑑定評価手法の活用

不動産鑑定評価基準では、「農地」について、「鑑定評価額は、比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。再調達価格が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。」と定めているが、これを前提として、次の類型に応じた鑑定評価手法を活用する必要がある。

### (1) 農地

#### ① 自作地

不動産鑑定評価基準に則し、「比準価格を標準とし、収益価格を参考として決定するものとする。再調達価格が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定」するが、この際、標準とする比準価格は、自作地並びに配分法が適用できる場合における農業施設付農地の取引事例に基づく比準価格とする。

#### ② 農業施設地

農業施設地の鑑定評価は、農業施設と一体として継続使用することが合理的である場合においては、当該農業施設が設置されている土地（地役権等の権利が付着している場合にはその状態を所与とする。）について部分鑑定評価をする。

農業施設地の鑑定評価額は、自作地の価格をもとに当該農業施設地の自作地としての最有効使用との格差、自作地化の難易の程度等土地と農業施設との関連性を考慮して求めた価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び土地残余法によ

る収益価格を比較考量して決定する。

ただし、自用の農業施設付農地としての価格をもとに、農地に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

### ③ 農地利用権及び底地（農地）

農地利用権及び底地（農地）の鑑定評価に当たっては、農地利用権の価格と底地（農地）の価格とは密接に関連し合っているため、以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

- ・ 農地利用権の取引の慣行の有無は、地域によって異なること。
- ・ 農地利用権が、耕作権のみか、耕作権及び農業施設設置権かについて把握する必要があること。

#### ア. 農地利用権

農地利用権は、それ自体が市場において売買されることは少なく、その価格については、例えば、底地（農地）を宅地に転用する場合において、当該底地（農地）の所有者が農地利用権を取得する場合に、離作料の支払いという形で現れる。

なお、農業施設設置権を含む農地利用権の返還を求める場合において、農地利用権の設定者が、農業施設設置権に基づき設置された農業施設の撤去を行うこととし、撤去費用を離作料から控除している場合がある。撤去費用には、離作料に含まれるか否かについて、留意する必要がある。

農地利用権の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準における取引慣行の成熟の程度の低い地域における借地権の鑑定評価手法に準ずることとする。

具体的には、農地利用権が耕作権のみである場合については、

- ・ 当該農地利用権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格
- ・ 当該農地利用権の存在する農地に係る自作地又は農業施設地としての価格から底地（農地）の価格を控除して得た価格

を関連づけて決定するものとし、農地利用権が耕作権及び農業施設設置権である場合については、上記2価格に加え、土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。

#### イ. 底地（農地）

底地（農地）の価格は、農地利用権の付着している農地について、農地利用権の価格との相互関係において、農地利用権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。

農地利用権の設定者に帰属する経済的利益とは、当該農地利用権に係る実際

支払賃料から諸経費等を控除した部分の農地利用権の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了などによって復帰する経済的利益の現在価値をいう。

底地（農地）の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準における底地の鑑定評価手法に準ずることとする。

具体的には、農地利用権に係る実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。

## (2) 農業施設付農地

### ① 自用の農業施設付農地

自用の農業施設付農地の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定する。

なお、農業施設を変更することが最有効使用と認められる場合は、変更した後の自用の農業施設付農地の経済価値の上昇の程度、変更に必要なとされる費用等を考慮して決定するものとする。

### ② 貸農業施設付農地

貸農業施設付農地の鑑定評価額は、耕作権及び農業施設利用権に係る実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

### ③ 農業施設付農地利用権

農業施設設置権者が農業施設付農地において自ら耕作を行う場合における農業施設付農地利用権の鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。

農業施設設置権者が農業施設を設置した農業施設付農地において、転耕作権及び農業施設利用権の設定を受けた者が耕作を行う場合における農業施設付農地利用権の鑑定評価額は、当該転耕作権及び農業施設利用権に係る実際実質賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考慮して決定するものとする。

### ④ 耕作権及び農業施設利用権

貸農業施設付農地に係る耕作権及び農業施設利用権の鑑定評価額並びに農業施設設置権者が農業施設を設置した農地に係る転耕作権及び農業施設利用権の鑑定評価額については、実務的な手法が定着しておらず、今後の検討課題とする。

### (3) 農業施設

農業施設は、それが設置されている農地と結合して有機的に効用を発揮するものであるため、農業施設とそれが設置されている農地とは密接に関連しており、両者は一体として鑑定評価の対象とされるのが通例であるが、鑑定評価の依頼目的及び条件により、農業施設のための鑑定評価がある。

この場合の農業施設の鑑定評価は、当該農業施設が設置されている農地と一体化している状態を前提として、その全体の鑑定評価額の内訳として農業施設について部分鑑定評価を行うものである。

この場合における農業施設の鑑定評価額は、積算価格を標準とし、配分法に基づく比準価格及び農業施設残余法による収益価格を比較考量して決定するものとする。

ただし、複合不動産価格をもとに農業施設に帰属する額を配分して求めた価格を標準として決定することもできる。

#### 【参考】賃料に関する鑑定評価

農地等に係る賃料の鑑定評価については、直接、法律に定める「不動産の鑑定評価」に該当することは想定されないが、収益還元法等、賃料の算定を前提として行う鑑定評価手法もあるため、不動産鑑定評価基準に準じて行うことが望ましい。

また、農地等に係る賃料は、それが、耕作権のみに係る賃料か、耕作権及び農業施設利用権に係る賃料か、又は農業施設付農地利用権を前提とした耕作権及び農業施設利用権に係る賃料かについて、区別したうえで鑑定評価を行う必要がある。

今後、賃料について、新たな定めが必要となれば、その都度、本実務指針に追加することとする。

#### 附 則（平成 30 年 3 月 20 日制定）

本実務指針は、平成 30 年 7 月 1 日以降に契約を締結する鑑定評価から適用する。

農地評価特別委員会<sup>1</sup>

(敬称略)

役職	氏名	勤務先名
委員長	齋藤 秀行	(株) 齋藤不動産鑑定事務所
委員長代理	山田 浩二	一般財団法人日本不動産研究所
副委員長	野崎 平	(有) 野崎不動産鑑定事務所
委員	桜井 誠三	小畑不動産鑑定事務所
	島田 憲二	(株) 島田不動産鑑定所
	園田 修司	(株) 三和不動産鑑定所
	竹内 準	さっぽろ総合鑑定
	谷口 敬雄	谷口不動産鑑定事務所
	千田 幸紀	千田不動産鑑定
	増田 潤志	REA増田不動産鑑定事務所
専門委員	勝見 一男	一般財団法人日本不動産研究所関東支社
	小畑 昌也	小畑不動産鑑定事務所
	佐藤 佳恵	花輪不動産鑑定
	中山 健人	(株) 赤熊不動産鑑定所
担当副会長	稲野 邊俊	(株) 三和不動産鑑定事務所
主任研究員	佐藤 裕人	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

鑑定評価基準委員会 農地評価検討小委員会<sup>2</sup>

(敬称略)

役職	氏名	勤務先名
委員長	奥田 かつ枝	(株) 緒方不動産鑑定事務所
委員	井野 好伸	一般財団法人日本不動産研究所
専門委員	小畑 昌也	小畑不動産鑑定事務所
	野崎 平	(有) 野崎不動産鑑定事務所
	山田 浩二	一般財団法人日本不動産研究所
主任研究員	佐藤 裕人	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

<sup>1</sup>農地評価特別委員会の設置期間は、平成27年6月24日から平成29年6月20日まで。

<sup>2</sup>鑑定評価基準委員会 農地評価検討小委員会の設置期間は、平成28年12月19日から平成29年6月20日まで。以降、同委員会 農地・林地評価小委員会 農地評価ワーキンググループが引き継いだ。

鑑定評価基準委員会 農地・林地評価小委員会  
農地評価ワーキンググループ

(敬称略)

役 職	氏 名	勤 務 先 名
委 員 長	山 下 誠 之	一般財団法人日本不動産研究所
座 長	野 崎 平	(有)野崎不動産鑑定事務所
委 員	小 坂 雄一郎	小坂評価システム
専 門 委 員	小 畑 昌 也	小畑不動産鑑定事務所
	森 井 正太郎	森井総合鑑定 (株)
	山 田 浩 二	一般財団法人日本不動産研究所
主任研究員	佐 藤 裕 人	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
	加 藤 宏 樹	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

---

## 農地の鑑定評価に関する実務指針

平成 30 年 3 月 20 日 制定

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

〒105 - 0001 東京都港区虎ノ門 3 - 11 - 15

SVAX TT ビル 9 階

電話 03 - 3434 - 2301(代)

---

本書の無断転載を固く禁じます。