

平成 29 年 月

# 農地の鑑定評価に関する実務指針 (案)



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。

### ○ 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、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。

# 目次

はじめに .....	1
1. 農地の種別及び類型 .....	2
(1) 農地の種別 .....	2
① 地域の種別 .....	2
② 土地の種別 .....	2
(2) 農地等の類型 .....	3
① 農地 .....	3
② 作物施設付農地 .....	4
2. 鑑定評価の基本的事項 .....	4
(1) 対象不動産の確定 .....	4
① 対象確定条件 .....	5
② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件 .....	5
③ 調査範囲等条件 .....	5
(2) 価格時点の確定 .....	6
① 過去時点の鑑定評価について .....	6
② 将来時点の鑑定評価について .....	6
(3) 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類確定 .....	7
① 価格 .....	7
② 賃料 .....	8
3. 不動産の価格を形成する要因 .....	8
(1) 一般的要因 .....	8
① 自然的要因 .....	8
② 社会的要因・経済的要因 .....	9
③ 行政的要因 .....	9
(2) 地域要因 .....	9
① 定義 .....	9
② 地域要因の主な比較項目 .....	9
(3) 個別的要因 .....	10
① 定義 .....	10
② 個別的要因の主な比較項目 .....	11
4. 価格を求める鑑定評価の手法 .....	12
(1) 原価法 .....	12
① 基本的な考え方 .....	12
② 適用方法 .....	12

③ 適用上の留意点 .....	14
(2) 取引事例比較法 .....	14
① 基本的な考え方 .....	14
② 適用方法 .....	14
③ 適用上の留意点 .....	16
(3) 収益還元法 .....	17
① 基本的な考え方 .....	17
② 適用方法 .....	17
③ 適用上の留意点 .....	24
5. 賃料を求める鑑定評価手法 .....	25
(1) 賃貸借等の概念整理及び用語の定義 .....	25
① 農地等の賃貸借等 .....	25
② 賃料 .....	26
③ 一時金 .....	26
④ 借主による資本投下 .....	26
(2) 新規賃料 .....	27
① 積算法 .....	27
② 賃貸事例比較法 .....	27
③ 収益分析法 .....	28
(3) 継続賃料 .....	28
① 差額配分法 .....	28
② 利回り法 .....	28
③ スライド法 .....	28
④ 賃貸事例比較法 .....	29
6. 処理計画の策定 .....	29
7. 対象不動産の確認 .....	29
(1) 対象不動産の物的確認 .....	29
① 地域的特性 .....	29
② 大規模の果樹園 .....	29
(2) 権利の態様の確認 .....	30
8. 資料の収集及び整理 .....	30
(1) 確認資料 .....	30
① 物的確認資料 .....	30
② 権利の態様の確認資料 .....	30
(2) 要因資料 .....	31
(3) 事例資料 .....	31
9. 鑑定評価書作成上の留意事項 .....	31

(1) 数量.....	31
① 地積.....	31
(2) 登記上の地積とその他の面積との異同.....	32
① 地積及び法面.....	32
② 引受面積等.....	32
③ その他.....	32
10. 価格に関する鑑定評価.....	33
(1) 農地.....	33
① 自作地.....	33
② 作物施設地.....	33
③ 農地利用権及び底地（農地）.....	33
(2) 作物施設付農地.....	34
① 自用の作物施設付農地.....	34
② 貸作物施設付農地.....	35
③ 農地利用権付作物施設.....	35
11. 賃料に関する鑑定評価.....	35
(1) 農地.....	35
① 新規賃料を求める場合.....	35
② 継続賃料を求める場合.....	37
(2) 作物施設付農地.....	39
① 新規賃料を求める場合.....	39
② 継続賃料を求める場合.....	40

## はじめに

1. 現在、不動産の鑑定評価に関する法律第52条1号の改正が検討されているが、仮に法改正がされた場合、農地を農地として行う評価は不動産の鑑定評価の対象に含まれることとなる。

今回、法改正を見据え、農地評価の考え方、手法について農地評価特別委員会で検討し、この度「農地の鑑定評価に関する実務指針」を発刊することとなった。

2. 現行の不動産鑑定評価基準では、農地に係る類型が定義されていないため、新たに類型を定義した。

これらは、国土交通省・農林水産省との協議を経たもので、違和感を生じられる方々もおられると思われるがご了承いただきたい。

3. 当委員会では農地評価の研究報告、農地の収益価格の一考察及び農地取引事例カードも作成した。作成期限が迫り拙速を承知のうえ一日も早い農地評価の実務に取り組みられることを前提とした。

農地評価に係る価格・賃料の評価手法の更なる精緻化、都市計画法等の改正を踏まえた都市農業に係る評価及び大規模農業・水耕栽培等の新たな農業ニーズに係る評価の検討など課題は山積みであるが、次期小委員会に委ねたい。

4. 最後に、発刊に当たり鑑定評価基準委員会奥田委員長には現行基準との整合性について小委員会を設置し修正等ご尽力いただいた。この場を借りてお礼を申し上げたい。

山田委員長代理からは多くのアドバイスをいただいた。野崎副委員長は十年来この法改正の必要性を連合会に要望してこられた。頭の下がる思いである。

委員各位の取りまとめに要した多大のご苦勞と委員長代理・副委員長の意欲に対し深く感謝申し上げます。挨拶としたい。

平成29年6月吉日

農地評価特別委員会  
委員長 齋藤 秀行

1

---

<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。

## 1. 農地の種別及び類型

### (1) 農地の種別

不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいう。

#### ① 地域の種別

地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいい、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

田地地域とは、農地地域の中にあつて、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

畑地地域とは、農地地域の中にあつて、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

樹園地地域とは、農地地域の中にあつて、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

採草放牧地地域とは、農地地域の中にあつて、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 土地の種別

土地の種別は、地域の種別に応じて分類される土地の区分であり、宅地、農地、林地、見込地、移行地等に分けられ、さらに地域の種別の細分に応じて細分される。

農地とは、農地地域のうちにある土地をいい、田地、畑地、樹園地及び採草放牧地に細分される。なお、農作物を栽培する田地、畑地、樹園地を耕地という。ここで農作物とは、農業により生産された草本性植物及び木本性植物の果実又は苗木などをいう。

#### ア. 田地

田地とは、耕地のうち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

畑地とは、耕地のうち用水を利用しないで草本性植物又は苗木などを栽培する土地をいう。

#### ウ. 樹園地

樹園地とは、耕地のうち用水を利用しないで木本性植物以下「果樹等」という。)を集団的に栽培する土地をいう。

#### エ. 採草放牧地

採草放牧地とは、耕作以外で耕作若しくは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。

一般に、草本性植物は「草」、木本性植物は「木」と呼ばれる。「草本性植物及び木本性植物の果実又は苗木等」とは、農業により生産された草本性植物すべてと、木本性植物の果実、茶・桑等の葉、花き、植林用苗木等である。

なお、牧草を肥培管理して栽培している土地は農地法では農地とされるが、本実務指針では現況に着目し採草放牧地とする。ここで肥培管理とは、耕うん、整地、播種、かんがい、施肥、農薬散布、除草等の一連の作業をいう。

### (2) 農地等の類型

不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。農地等の類型は、農地及び作物施設付農地に分けられる。

#### ① 農地

農地の類型は、自作地、作物施設地、農地利用権及び底地（農地）に分けられる。

#### ア. 自作地

自作地とは、農業施設（温室、育苗施設等）・農作物等（以下「作物施設」という。）がなく、かつ、使用収益を制約する権利が付着していない農地をいう。

#### イ. 作物施設地

作物施設地とは、作物施設の用に供されている農地で、作物施設及びその農地が同一の所有者に属している農地をいう。

#### ウ. 農地利用権



農地利用権とは、所有権以外の権利に基づいて耕作を行う場合の権利（耕作権）又は作物施設を所有する場合の権利をいう。農地利用権の主なものは、物権では地上権・永小作権・不動産質権、債権では賃借権・使用借権である。

エ. 底地（農地）

底地（農地）とは、農地について農地利用権が付着している場合における当該農地の所有権をいう。

② 作物施設付農地

作物施設付農地の類型は、自用の作物施設付農地、貸作物施設付農地及び農地利用権付作物施設に分けられる。

ア. 自用の作物施設付農地

自用の作物施設付農地とは、作物施設所有者とその農地の所有者とが同一人であり、その所有者による使用収益を制約する権利の付着していない場合における当該作物施設付農地をいう。

イ. 貸作物施設付農地

貸作物施設付農地とは、作物施設所有者とその農地の所有者とが同一人であるが、作物施設が賃貸借に供されている場合における当該作物施設及びその農地をいう。

ウ. 農地利用権付作物施設

農地利用権付作物施設とは、農地利用権が付着する作物施設が存する場合における当該作物施設及び農地利用権をいう。

## 2. 鑑定評価の基本的事項

不動産の鑑定評価に当たっては、基本的事項として、対象不動産、価格時点及び価格又は賃料の種類を確定しなければならない。

(1) 対象不動産の確定

不動産の鑑定評価を行うに当たっては、まず、鑑定評価の対象となる土地又は建物等を物的に確定することのみならず鑑定評価の対象となる所有権及び所有権以外の権利を確定する必要がある。

① 対象確定条件

対象不動産の確定に当たって必要となる鑑定評価の条件を対象確定条件という。

対象確定条件は、鑑定評価の対象とする不動産の所在、範囲等の物的事項及び所有権、賃借権等の対象不動産の権利の態様に関する事項を確定するために必要な条件である。

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上で、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、農地等に関して適用が想定される場合を例示すれば、土地改良法における土地改良事業が施行予定又は施行中で、現時点で工事が完了している場合が挙げられる。

② 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

対象不動産について、依頼目的に応じ対象不動産に係る価格形成要因のうち地域要因又は個別的要因について想定上の条件を設定する場合がある。この場合には、設定する想定上の条件が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に加え、特に実現性及び合法性の観点から妥当なものでなければならない。

一般に、地域要因について想定上の条件を設定することが妥当と認められる場合は、計画及び諸規制の変更、改廃に権能を持つ公的機関の設定する事項に主として限られる。

③ 調査範囲等条件

不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件（以下「調査範囲等条件」という。）を設定することができる。ただし、調査範囲等条件を設定することができるのは、調査範囲等条件を設定しても鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合に限る。

農地等の鑑定評価に関する調査範囲等条件を例示すれば、次のとおりである。

ア． 土壌汚染の有無及びその状態

イ． 隣接不動産との境界が不明な部分が存する場合における対象不動産の範囲

ウ． 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無及びその状態

ここでいう土壌汚染には、工場排水等によるもののほか、農薬・化学肥料による土壌汚染も含む。

農地に関する隣接不動産との境界について、棚田等斜面地における農地で法地を含む場合、敷地境界は法裾であるが、当該法地部分の管理は、法下に存する農地所有者等が行う場合があることに留意が必要である。

## (2) 価格時点の確定

価格形成要因は、時の経過により変動するものであるから、不動産の価格はその判定の基準となった日においてのみ妥当するものである。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、不動産の価格の判定の基準日を確定する必要があり、この日を価格時点という。また、賃料の価格時点は、賃料の算定の期間の収益性を反映するものとしてその期間の期首となる。

価格時点は、鑑定評価を行った年月日を基準として現在の場合（現時点）、過去の場合（過去時点）及び将来の場合（将来時点）に分けられる。

### ① 過去時点の鑑定評価について

過去時点の鑑定評価は、対象不動産の確認等が可能であり、かつ、鑑定評価に必要な要因資料及び事例資料の収集が可能な場合に限り行うことができる。また、時の経過により対象不動産及びその近隣地域等が価格時点から鑑定評価を行う時点までの間に変化している場合もあるので、このような価格形成要因の変動がある場合の価格時点における対象不動産の確認等については、価格時点に近い時点の確認資料等をできる限り収集し、それを基礎に判断すべきである。

農地等に関して適用が想定される場合を例示すれば、土地改良法における土地改良事業が施行中で、造成工事完了後に従前土地を評価する際、過去時点を価格時点とする場合が挙げられる。

### ② 将来時点の鑑定評価について

将来時点の鑑定評価は、対象不動産の確定、価格形成要因の把握、分析及び最有効使用の判定についてすべて想定し、又は予測することとなり、また、収集する資料についても鑑定評価を行う時点までのものに限られ、不確実にならざるを得ないので、原則として、このような鑑定評価を行うべきではない。ただし、特に必要がある場合において、鑑定評価上妥当性を欠くことがないと認められるときは将来の価格時点を設定することができるものとする。

### (3) 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の設定

#### ① 価格

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものでなければならない。

不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。

#### ア. 正常価格

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

従来、農地取引については買受人が限定されており、正常価格に該当する一般市場での取引はまれであったが、平成21年12月15日の農地法改正により、農地の大規模化を目指して、農地所有適格法人等の農地取得制限が緩和され、また、耕作放棄地の解消等のため、新規就農者への賃貸借・売買等が行われてきている。さらに、農地所有適格法人等の高齢者廃業農家等からの農地買上げなどもあり、農地の取引形態は多様化しており、鑑定評価で求める価格は原則として正常価格である。

#### イ. 限定価格

限定価格とは、市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割などに基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。

農地等に関して、限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- A. 農地利用権者が底地（農地）の併合を目的とする売買に関連する場合
- B. 農地所有者が隣接地を取得することにより、大型農機具の進入が可能な幹線農道に接面することや、畦畔撤去により作業効率が增大する場合

#### ウ. 特定価格

特定価格とは、市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価

格をいう。

農地等に関して特定価格を求める場合は、基準に準じる。

#### エ. 特殊価格

特殊価格とは、文化財等の一般的に市場性を有しない不動産について、その利用現況等を前提とした農地の経済価値を適正に表示する価格をいう。

農地等に関して特殊価格を求める場合を例示すれば、神事等に供される作物を栽培する農地の価格を求める場合が挙げられる。

#### ② 賃料

不動産の鑑定評価によって求める賃料は、一般的には正常賃料又は継続賃料であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により限定賃料を求めることができる場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえてこれを適切に判断し、明確にすべきである。

農地等に関する賃料の種類は、基準に準じる。法的には、地上権にあつては「地代」、賃借権においては「賃料」などである。実務的には、「地代・賃料」のほか、「借賃・小作料・耕作料・賃借料・使用料」ということもある。

### 3. 不動産の価格を形成する要因

不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）とは、不動産の効用及び相対的希少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

#### (1) 一般的要因

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。

#### ① 自然的要因

主な自然的要因は、基準に例示されているが、農地等に関していえば、直接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与え農業生産に決定的影響力を持つ要因である。

特に、当該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）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など作物の生産に影響する要因が重要である。

## ② 社会的要因・経済的要因

主な社会的要因・経済的要因は、基準に例示されているが、農地等に関していえば、消費者人口の動向、食料需給動向・消費者嗜好の変化・農産物の輸入動向・生産性の動向・経営形態の変化・就農生産者の動向ほか、特に農地の大規模化・集積化、農産物の輸出入に係る政策の状況などの要因が重要である。

## ③ 行政的要因

主な行政的要因は、基準に例示されているが、農地等に関していえば、土地利用規制・農地転用許可制度・農業経営への法人又は一般企業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

### ① 定義

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的に影響を与える要因をいう。

基準に規定する農地地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ・ 日照、温度、湿度、風雨など気象の状態
- ・ 起伏、高低等の地勢の状態
- ・ 土壌及び土層の状態
- ・ 水利及び水質の状態
- ・ 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ・ 道路等の整備の状態
- ・ 集落との位置関係
- ・ 集荷地又は産地市場との位置関係
- ・ 消費地との距離及び輸送施設の状態
- ・ 行政上の助成及び規制の程度

### ② 地域要因の主な比較項目

農地地域の地域要因を分析比較する際に重要となる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
- ・ 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。近年、自動車による通作が一般化するに従い重要性が増大している。

- ・ 農道の状態、幅員・構造

農業経営が大規模化するなかで、トラクター・コンバインの移動、収穫物や出荷物を運搬するトラックの運行などの効率性に及ぼす要因である。また、農道の構造は大型農機具の搬送の観点から重要である。

イ. 自然的条件

- ・ 日照の良否
- ・ 傾斜の方向
- ・ 傾斜の角度
- ・ 土壌の良否
- ・ かんがいの良否
- ・ 排水の良否
- ・ 水害の危険性
- ・ その他の災害の危険性

農地地域を田地地域、畑地地域等に細分する際の最も重要な要素であるだけでなく、直接作物の収穫高に影響を及ぼし、更に生産費用にも影響を与え農業生産性に重大な影響がある。

ウ. 行政的条件

- ・ 行政上の規制の程度
- ・ 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、土地改良法等の法律、都道府県又は市町村段階での助成又は規制の程度は、農地の生産条件に大きな影響をもたらす。なお、米作の生産調整に伴う助成金に代わり、飼料米等の生産転換においては、補助制度が適用される。

(3) 個別的要因

① 定義

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

基準に規定する農地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ・ 日照、乾湿、雨量の状態
- ・ 土壌、土層の状態
- ・ 農道の状態
- ・ かんがい排水の状態

- ・ 耕うんの難易
- ・ 集落との接近の程度
- ・ 集荷地との接近の程度
- ・ 災害の危険性の程度
- ・ 公法上及び私法上の規制、制約等

## ② 個別的要因の主な比較項目

農地の個別的要因を分析比較する際に重要となる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
- ・ 農道の状態

農業経営が大規模化するなかで、トラクターによる耕うん・田植機による植え付け、コンバインによる収穫作業、その他肥培管理作業の効率性・費用性に影響する要因である。

### イ. 自然的条件

- ・ 日照の良否
- ・ 土壌の良否
- ・ かんがいの良否（田）
- ・ 排水の良否（畑）
- ・ 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・土砂流入の危険性が、水利事業未施行地区においてはかんがいの条件が、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多い。

### ウ. 画地条件

- ・ 地積
- ・ 形状
- ・ 障害物による障害度
- ・ 傾斜の程度（畑）

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



特に、農地の大規模経営体への集積が推進されており、農機具の大型化が進んでいる地区では、整形かつ大区画ほ場の効率性が高い。畦畔の高低差、既存農道を利用しての集積化、用排水の可能性も重要な要因である。

#### 4. 価格を求める鑑定評価の手法

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法及び収益還元法に大別される。

##### (1) 原価法

原価法の意義、適用方法は基準に準じるが、農地及び作物施設付農地についての適用方法及び適用上の留意点等は次のとおりである。

##### 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。

$$\text{積算価格} = \text{再調達原価（素地価格} + \text{造成費} + \text{付帯費用）} - \text{減価額}$$

###### イ. 作物施設付農地

作物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。

$$\text{積算価格} = (\text{土地の再調達原価} + \text{作物施設の再調達原価}) - \text{減価額}$$

##### ② 適用方法

###### ア. 再調達原価

###### A. 土地

###### a. 素地価格

素地価格とは、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があるときに有効なものを求めることができる。

###### 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、かんがい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費用をいう。

B. 農業施設

温室や育苗施設等の農業施設に係る再調達原価は、建設請負により請負者が発注者に対して直ちに使用可能な状態で引き渡す場合を想定し、発注者が請負者に対して支払う標準的な建設費に発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を加算して求める。なお、付帯移設について建物と一体となっているものは再調達原価に含める。

ここでいう付帯施設とは、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. 農作物

農作物のうち果樹等については、近傍同種の果樹等の取引事例等を用い再調達原価を求める。なお、取引事例が存しない場合、未収益樹については価格時点までに要した経費の後価合計額、収益樹については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ことも検討する。

ここで残存効用年数とは、果樹等から果実等が経済合理性に基づき収受可能な残存年数をいう。なお、後価合計額・前価合計額の求め方は、後記「(3) 収益還元法(参考)3. 果樹その他これに類するもの」に記載した。

なお、農作物のうち草本性植物及び木本性植物の果実等は、一般の取引慣行では除外されることが多い。ただし、依頼目的に応じて農作物が取引価格を構成する場合があるため、農作物の取扱いについては依頼者に確認する。

イ. 減価修正

A. 土地

土地の減価修正の主な要因は、土壌の老化と水路等の施設の劣化である。土壌の老化は、長年農地として利用した結果、地中の養分バランスの崩壊により発生する。特に、畑地では連作障害として認識され、地力回復に要する費用相当額が減価修正の対象となる。また、施設の老化は、擁壁、畦畔等の経年による劣化である。なお、水害、地震等によって、農地そのものが損壊する場合があります。被害の程度に応じた減価修正が必要となる。

B. 農業施設

農業施設について減価修正を行う場合、施設内において耕作等を行うことから、物理的要因として、不動産を使用することによって生ずる摩滅及び破

損、時の経過又は自然的作用によって生じる老朽化並びに偶発的な損傷が挙げられる。また、付帯施設の設置などにみられる農業における技術革新から、不動産の機能的陳腐化など機能的要因による減価修正も必要に応じ検討する。

### C. 農作物

農作物における減価修正は、物理的要因として、虫食い・病気等による農作物の生育状態の悪化のほか、風水害等による農作物への損傷が挙げられる。

## 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成立しない場合がほとんどであり、土地について原価法が適用される場合は限定的である。なお、近年、増加傾向にある耕作放棄地について、農地に復帰させる場合、原価法の考え方を援用し、農地価格から耕作放棄地を農地に復帰させるための費用を控除し耕作放棄地の価格を求めることが考えられる。

### イ. 農業施設

農業分野では多くの技術革新が行われており、その導入の可否、生産性向上の程度、対象不動産が存する地域の動向等を踏まえ、再調達原価及び減価修正を検討する必要がある。

### ウ. 農作物

消費者の嗜好変化に伴う需要の減退等に留意する必要がある。

## (2) 取引事例比較法

取引事例比較法の意義、適用方法は基準に準じるが、農地及び作物施設付農地についての適用方法及び適用上の留意点等は次のとおりである。

### ① 基本的な考え方

農地及び作物施設付農地の比準価格は、まず、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量して求める。

### ② 適用方法

#### ア. 事例の収集及び選択

取引事例比較法の適用に当たっては、多数の取引事例を収集し、価格の指標となり得る事例の選択を行わなければならない。取引事例は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する不動産などに係るもののうちから、事情補正、時点修正並びに地域要因及び個別的要因の比較が適切にできるものを選択しなくてはならない。

#### イ. 事情補正

取引事例が特殊な事情を含み、これが当該事例に係る取引価格に影響していると認められるときは、適切な補正を行う必要がある。

農地等の取引事例に関して事情補正を要する事例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り買い進んで取引が行われた場合

#### ウ. 時点修正

取引事例に係る取引の時点が価格時点と異なることにより、その間に価格水準の変動があると認められるときは、当該事例の価格を価格時点の価格に修正しなければならない。

時点修正に当たっては、事例に係る不動産の存する用途的地域又は当該地域と相似の価格変動過程を経たと認められる類似の地域における土地等の価格の変動率を求め、これにより取引価格を修正すべきである。

#### エ. 地域要因の比較及び個別的要因の比較

取引事例に係る不動産が同一需給圏内の類似地域等に存するもの又は同一需給圏内の代替競争不動産である場合においては、近隣地域と当該事例に係る不動産の存する地域との地域要因の比較及び対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較を、取引事例に係る不動産が近隣地域に存するものである場合においては、対象不動産と当該事例に係る不動産との個別的要因の比較をそれぞれ行うものとする。

#### オ. 配分法

配分法の適用については、基準に準じる。

作物施設付農地の取引価格(総額)が適正に把握でき、土地(又は作物施設)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。

### ③ 適用上の留意点

#### ア. 同一需給圏の把握

基準では、農地の同一需給圏の判定に当たって特に留意すべき基本的な事項について、「同一需給圏は、一般に当該農地を中心とする通常の農業生産活動の可能な地域の範囲内に立地する農業経営主体を中心とするそれぞれの農業生産活動の可能な地域の範囲に一致する傾向がある」とされている。

農地の同一需給圏は、一般的には、戦前までの「旧町村名」が通作（日帰り耕作）可能圏となっている場合が多く、同一需給圏の判定の参考になる。また、判断の注意点として、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。高齢者農家の廃業などによる農地の買い上げなどによっても同一需給圏は広域化しつつある。

なお、所有権移転と賃借権設定の場合には同一需給圏の範囲が異なることに留意が必要である。

#### イ. 事例の収集選択

農地にあっては、一般に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において収集が可能な場合がある。

このほか、市町村税務課・農業委員会においての事例収集も考えられるが、個人情報保護の観点から、開示を拒否されるケースが多い。また、農業委員会において発表されていた農地の品等・等級の参考となる標準小作料が廃止されて、農地の上田・中田・普通田等の判断する資料がなくなっている。

しかしながら、昨今は情報通信端末より農地の価格相場、農地・農家の売却物件情報が部分的ではあるが入手できるようになっている。この背景には、高齢農家の廃業、農地の規模拡大などへの動きがあるものと推察される。

また、所在地域の把握及び農地の区分などは農林水産省ホームページより把握できる。宅地と異なり事例調査も圃場整備済みであれば、位置・規模・形状の把握は正確に求めることが可能である。

#### ウ. 事情補正

農地を農地として取得した取引事例においては、以前は農地の取得者が限られることから、縁故売買が中心であったが、昨今は農地所有適格法人の売買及び廃業農家からの現物出資などもあり取引当事者が複雑化しているため、取引内容の調査が必要である。

#### エ. 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、平成21年12月15日以降は市町村の農業委員会が公表する年間平均使用料の推移についても参考となる。

#### オ. 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

農業経営における機械化の進展に伴い、街路の条件が農地の生産効率に大きな影響を与えることから、道路網の整備状況、国道・県道・市町村道・里道など道路種類と舗装状況の違いを比較する必要がある。

気象条件・地勢など、自然的条件も、価格形成要因に与える影響が大きいので、注意して比較することを要する。

農地転用許可基準の運用が厳しい地域と比較的緩やかな地域、農業振興地域農用地区域(青地)と農業振興地域農用地区域外(白地)などが存するため、地域の実情に即して比較する必要がある。また、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

農業経営の大規模化・機械化に伴い街路条件が重要であることは、A. 地域要因の比較と同様である。

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は土壌やかんがい排水の状態などにおいて差異がみられるので、注意が必要である。

#### (3) 収益還元法

収益還元法の意義、適用方法は基準に準じるが、農地及び作物施設付農地についての適用上の留意点等は次のとおりである。

##### ① 基本的な考え方

###### ア. 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法

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)

収益価格＝農地等に帰属する純収益÷還元利回り

###### イ. 賃料に基づく純収益を還元して求める手法

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

##### ② 適用方法

###### ア. 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法

## A. 総収益

### a. 収穫額

収穫額には、主産物価額のほか、副産物が存する場合はその価額も含める。また、自家消費にあてられたものも収益算定に含まれる。副産物とは、水稻の場合は、くず米・わら・もみがら、などであり、野菜の場合は、販売された間引き菜など、果樹の場合は、販売された剪定枝・接穂・未熟果などである。

収量は農地の区分ごとの通常年のものを用い、収入は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。

### b. 補助金等

農業では、農業の育成・農家の保護等を目的として、多数の補助金・交付金・利子補給などの制度が設けられている。収益還元法の適用に際しては、補助金等制度の永続性、補助金に頼らない自立型農業経営の確立の動き、稲作の生産調整（減反）の終了に伴い、転作奨励金等の廃止、将来的に不確実な要素が存することから、補助金等については永続性が認められるもののみ考慮するものとする。

#### (a) 農業共済（農業災害補償法）

国庫負担金（掛金）

対象となる種類：農作物、家畜、果樹、畑作、園芸、建物、農機具

#### (b) 農協の共済（農業協同組合法）

任意加入、国庫負担なし

### c. 農業制度資金の種類

- ・ 特定農業団体等向け農業近代化資金
- ・ 農業経営基盤強化資金（スーパーL資金）
- ・ 経営体育成強化資金
- ・ 農業改良資金
- ・ 農業経営改善促進資金（スーパーS資金）
- ・ 就農支援資金

(参考)

#### 1. 共済関係（出典「農業共済（NOSAI）用語」）

農業共済と加入者との間で一定期間結ばれる共済に関する権利義

務の関係。共済関係の成立により、加入者は一定の約束の下に支払いを受ける権利を持つ一方で、共済掛金の払い込み、損害通知、異動通知、通常の肥培管理などの義務が生じる。

- ・ 共済目的：農業共済の補償の対象となるもの。
- ・ 組合等：農業共済組合又は共済事業を行う市町村をいう。農業共済組合等と呼称する。
- ・ 組合員等：農業共済組合の組合員又は共済事業を行う市町村との間に共済関係のある農家をいう。
- ・ 共済責任期間：農業共済の補償期間をいう。
- ・ 共済価額：共済事故発生に際して加入者が被むることのある損書(被共済利益)の最高限度額を示したもので、一般損害保険会社で言う保険価額と同じ意味。
- ・ 共済金額：共済事故によって損害が生じたとき、農業共済が支払う共済金の最高限度を示すもので、一般の損害保険会社で言う保険金額と同じ意味。
- ・ 共済金：加入者が損害を受けたときに、支払われるお金のことで、保険会社の保険金に相当するもの。
- ・ 共済掛金：加入農家が農業共済に納入すべき掛金のことで、一般に「共済掛金＝共済金額×共済掛金率」により算出される。建物・農機具共済以外の各種の農業共済事業は共済掛金に対する国庫負担制度があるので、実際の農家負担掛金は共済掛金国庫負担金を差し引いた額となる。
- ・ 共済掛金率：加入者が負担すべき掛金を算出する基礎となるもので、過去一定年間における被害率をもとに定められている。一般に3年ごとに改定が行われる。
- ・ 基準収穫量：その年の天候を平年並みとみなし、肥培管理なども普通並みに行われたものとして、通常期待し得る収量、つまり平年収量。被害が全くなかった場合とか、過去において一番よく収穫された収量をいうのではない。
- ・ 基準単収：耕地10a当たりの基準収穫量。
- ・ 引受単収：10a当たりの引受収量。
- ・ 引受収量：農作物、畑作物共済において、基準収穫量の7割、8割又は9割に相当する収量のことで、被害があったときに共済金を支払う際の共済減収量(共済で補償する減収量)の最高限度量に相当するもの。
- ・ 付保割合：被共済利益に対して、共済に付する割合で、具体的には共済金額を共済価額で割った割合のこと。



- ・ 無事戻し：加入者が過去の一定年間、支払共済金を受けなかった時、あるいは、支払いを受けても軽微な時は、その期間中に払い込んだ農家負担掛金の2分の1を限度に加入者に無事戻し金として返金する制度のこと。なお、この場合、その期間中に支払われた共済金、無事戻し金は差し引かれる。
- ・ 共済事故：農作物共済の共済事故は、風水害、干害、ひょう害、冷害、凍霜害、暖冬害、寒害、雪害、雨害湿潤害、冷湿害、土壌湿潤害、地震害、雷害、噴火の害、地すべりの害、その他気象上の原因による災害、病害、虫害、鳥害、獣害、及び火災。

## 2. 一時金

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場合がある。期間10年間又は出荷又は生産量を保障するための一時金が授受されている。

## 3. 果樹その他これに類するもの

(1) 未収益樹の後価合計額は、次式により算出する。

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

$A_1, A_2, \dots, A_n$ ：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

(2) 収益樹の前価合計額は、次式により算出する。

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

$R_1, R_2, \dots, R_n$ ：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

## B. 総費用

### a. 物財費

物財費は、主たる作物の生産に要した物的な経費をいい、想定した「通常の農業経営」の耕作規模、装備、技術等を前提に生産費用の価額を求め

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を査定するか、その生産に要する労働費その他の費用によって査定する。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。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で査定する。自給肥料も売買されている場合は、その価格によって査定することも可能である。

(c) 農業薬剤費

主たる作物の生産のために使用する除草剤、殺菌剤、殺虫剤等であるが、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、電力料金等家庭用や他の作物のためにも使用されるものは主たる作物の負担分を計算して入れるようにする必要がある。

(e) その他の諸材料費

その他の諸材料（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など）は、購入分は購入価格、自給分は市場価格から換算する。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査定方法で行い、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・資本的支出と補充修繕費及び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

かんがい排水、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)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、農地に課される固定資産税、(ロ)集落協議会費、農業協同組合費、などから構成される。

公租公課は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、農業生産にかかわる分とそれ以外の分をその割合に応じて区分し、前者を計上する。

(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」により求めることができる。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。

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  
償還賦課金…ほ場整備や農道整備などの事業の借入の償還に充当。

土地改良法第36条第1項では、賦課金を賦課できるのは「組合員」と規定されており、組合員でない者に直接賦課することはできない。

このため、定期的に「組合員名簿」を見直し、組合員を適正に把握する必要があり、土地改良区検査ではこの組合員名簿が古い状態で更新されていない例も多く見られる。

組合員については、土地の所有者自身が耕作している場合は問題ないが、同じ土地に所有権を持つ者と賃借権・小作権等の使用収益権を持つ者がいる場合の取扱いは、土地改良区によって異なっていることが多いため確認が必要である。

## b. 労働費

労働費は、主たる作物の生産のために雇用する労働力への支出であるが、「通常の農業経営」が通常雇い入れる雇用量を推定し、場合によっては男女別、時期別に実際の単価を用いて算定する。

家族労働費は、主たる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、労賃の査定単価をどうするか、投下労働時間をどれだけみ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）の評価労賃については、その地域に存する農業以外の産業に従事する者の労賃水準、例えば、地場の公的勤務・工場等の賃金、土木工事の賃金などを参考に決定する。どのような賃金水準で評価するかについては、労働の質、強度、従事する者の年齢や性別などを検討のうえ決定する。この場合、農機具及び圃場の整備状況と密接に関わってくることに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。

## C. 還元利回り

還元利回りとは、不動産が生み出す純収益の額の元本価格に対する相対的な関係を表す概念であり、不動産の収益性を表す。不動産は収益性を有することから他の収益性を有する財と代替・競争等の関係にあることから、還元利回りは金融資産の利回りとも密接な関連を持っている。

農業においては、一般に(イ)自然環境条件に左右される豊凶リスクと、これに伴う農産物価格の変動といった経営の不安定性・リスク性が大きい、(ロ)経営規模が零細で信用力・担保力に欠ける、(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、また資金需要に季節性がある。

なお、上記の理由により民間金融機関の商業ベースには乗り難い性質があるので、農業施策の推進上商業ベースの金融を補完するため、必要な事業に対し「制度金融」として資金の供給を行う制度があり、一般の不動産投資に対する借入金利より低い金利で資金を調達することが可能となり、リスクを低減させる働きを有する。

農地の評価に用いる還元利回りは、これらを考慮して判断する必要がある。

## イ. 賃料より求める手法

### A. 賃料等

対象不動産が存する地域の標準的な賃料を参考に、対象不動産に係る農地としての個別的要因を考量し賃料を査定する。なお、対象不動産が賃借されている場合、対象不動産に係る賃料を用いる。

なお、一時金の授受の慣行がある場合、当該一時金に係る運用益及び償却額を考慮するものとする。

#### B. 総費用

対象不動産の類型が農地（土地のみ）の場合、対象不動産に係る公租公課を総費用とする。また、対象不動産の類型が作物施設付農地の場合、対象不動産に係る公租公課のほか、必要に応じ、修繕費・維持管理費等を考量する。

#### C. 還元利回り

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還元利回りを求める。

なお、「1)」の手法と比較し、自然環境リスク等が軽減されることから、一般には「1)」の還元利回りより小さくなる傾向がある。

### ③ 適用上の留意点

収益還元法の適用に際し、次の点について留意を要する。

#### ア. 総収益

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必要があることに留意が必要である。なお、平均的な総収益の査定に際し、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に留意を要する。

#### イ. 総費用

温室等の農業施設を用いた農業で、温度管理、散水、遮光などが自動化されている場合、通常の農業経営と比較し、労働費、維持管理費・修繕費との関係に留意が必要である。

#### ウ. 還元利回り

賃料の決定方法などにより還元利回りの査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。

## 5. 賃料を求める鑑定評価手法

### (1) 賃貸借等の概念整理及び用語の定義

#### ① 農地等の賃貸借等

##### ア. 賃料評価の対象となる賃貸借等の範囲

鑑定評価上、対価を伴う農地等の使用契約を「農地等の賃貸借等」という。権利の態様としては、次のものがある。

##### A. 賃借権

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

##### B. 地上権

地上権者は、他人の土地において工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利を有する。

##### C. 永小作権

永小作人は、小作料を支払って他人の土地において耕作又は牧畜をする権利を有する。

地上権及び永小作権は一般に貸主に不利であるので、現在新規に契約されるのは、ほとんどが賃借権である。建物敷地に係る借地権（借地借家法に基づく借地権）などが混在しているケースもあり得る。

##### イ. 賃貸借等の当事者

##### A. 貸主

賃貸人、地上権設定者、永小作権設定者

##### B. 借主

賃借人、地上権者、永小作権者

##### ウ. 賃料支払方法及び時期

##### A. 支払方法

金納が原則である。ただし、地域や慣行によって物納が行われ、田は「1反1俵」などの慣行が残る地域もある。

##### B. 支払時期

原則は年末払いである。

ただし、収穫の季節があるものについては、その季節の後に遅滞なく支払わなければならないなど、その他特約がある場合に留意する必要がある。

#### エ. 賃料算定の期間

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年を単位とするものとする。

### ② 賃料

#### ア. 実質賃料、支払賃料

鑑定評価上、農地等の賃貸借等の対価を、下記名目のいかんにかかわらず「賃料」という。物納の場合には、貨幣換算額とする。

法的には、地上権にあつては「地代」、永小作権においては「小作料」、賃借権においては「賃料」である。事実上、「耕作料」、「賃借料」等ということもある。

実質賃料及び支払賃料の定義については、宅地に準じる。

なお、農地等の賃貸借等においては、その対価に賃料のほか補助金などが含まれている場合があるので、農地等の賃貸借等の特殊性に留意して鑑定評価を行う必要がある。

#### イ. 正常賃料、限定賃料、新規賃料、継続賃料

正常賃料、限定賃料、新規賃料、継続賃料の定義については、宅地に準じる。

#### ウ. 純賃料

純賃料の定義については、宅地に準じる。

### ③ 一時金

#### ア. 返還を要する（預り金的性格を有する）一時金

#### イ. 返還を要しない一時金

#### ウ. その他の一時金

### ④ 借主による資本投下

借主の負担により開墾、土地改良等を行う場合がある。このような投下資本については、貸主による償還義務の有無に留意し適切に処理する必要がある。

## (2) 新規賃料

新規賃料を求める方法には、積算法、賃貸事例比較法、収益分析法等がある。

### ① 積算法

#### ア. 積算法による新規賃料の求め方

宅地に準じる。

#### イ. 基礎価格の査定

農地等の原価法及び取引事例比較法により求めるものとし、この場合次に掲げる事項に留意する。

##### A. 現状を所与とする価格

特約による使用目的、使用方法の制約がある場合は、契約減価が発生していることがある。

##### B. 設定権利金等の授受がある場合の修正

設定権利金の額又は割合を控除する。

##### C. 賃借人等による資本投下（開墾等）がある場合の修正

貸主による償還義務がない場合は、投下資本額又は割合を控除する。

#### ウ. 期待利回りの査定

収益還元法における還元利回りの査定との整合性に留意する。

#### エ. 必要諸経費等の査定

ここでいう「必要諸経費等」は、農地等の賃貸借等を継続するために貸主が通常負担すべき費用をいい、主たる費用は、公租公課、維持管理費、賦課金であるが、負担区分の特約に応じて適切に計上する。具体的な求め方については、賃料に基づく純収益を還元して求める手法の総費用に準じる。

### ② 賃貸事例比較法

#### ア. 賃貸事例比較法による新規賃料の求め方

宅地に準じる。

#### イ. 賃貸借等の事例の収集及び選択

農地等の賃貸借等の事例の収集及び選択については、取引事例比較法における事例の収集及び選択に準じるものとする。



農地等の種別により賃料水準が異なる場合があること、契約期間や賃貸面積など契約内容の類似性に留意する必要がある。

鑑定評価においては、貨幣額表示であるので、賃貸事例が物納の場合には、貨幣額に換算することを要する。

地域の賃料水準の把握については、各農業委員会が公表している、農地の「賃借料情報」が参考となる。

#### ウ．事情補正、時点修正及び価格形成要因の比較

事情補正、時点修正及び価格形成要因の比較については、取引事例比較法の場合に準じるものとする。

### ③ 収益分析法

#### ア．収益分析法による新規賃料の求め方

売上高から総費用を控除して求めた収益純賃料に、賃貸借を継続するために要する経費等を加算して新規賃料を求める。

#### イ．農業収益の分析と収益純賃料の査定

農業経営に基づく純収益を還元して求める手法の純収益の算定に準じる。

#### ウ．必要諸経費等の査定

積算法に準じる。

### (3) 継続賃料

継続賃料を求める方法には、差額配分法、利回り法、スライド法、賃貸事例比較法等がある。

#### ① 差額配分法

宅地に準じる。

なお、賃料差額の配分に当たっては、直近合意時点後価格時点までにおける借主の資本投下の有無、耕作管理の状況に特に留意を要する。

#### ② 利回り法

宅地に準じる。

#### ③ スライド法

宅地に準じる。

なお、変動率の査定に当たっては、米価等、農業生産額に関する指標を活用するほか、農業委員会発表の地区ごとの平均小作料を参考として求める。

#### ④ 賃貸事例比較法

宅地に準じる。

なお、宅地に比べ農地等については、ヒアリング等により賃貸借等の事例の収集が行い易い場合が多い。

### 6. 処理計画の策定

処理計画の策定については、基準に準じるが、農地の場合、農業経営者が減少し購入希望者が限られ、また、農地法による権利移動制限が厳しく取引事例が少ないことから、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。

田においては稲の収穫が完了する時期から翌年の開始又は苗の準備期までの間に権利変動（賃貸借・売買）がある場合が多く、期間的には地域に差はあるものの、概ね10月～2月が多い。

### 7. 対象不動産の確認

#### (1) 対象不動産の物的確認

対象不動産の物的確認については、基準に準じるが、実地調査時に境界等を判断できる目標物が少ないことから、誤認しないように注意を要する。また、畦畔・法地・用水路等が対象地に含まれるか否か境界の判別がしにくいことが多い。さらに、国土調査が行われていない地域においては、縄伸び・縄縮み等が宅地地域に比較して多いので、できる限り所有者・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。

#### ① 地域的特性

平地農業地域で降雪地区にあつては、畦畔・地勢の確認ができないことから、調査時期の確認が必要である。

#### ② 大規模な果樹園

立木調査と同様に10m×10mの中での本数及び1本についての果実の数を調査して推量する。

## (2) 権利の態様の確認

権利の態様の確認については、基準に準じるが、法務局のほか、市町村税務課・農政課等で調査を行う必要がある。小作関係（貸付地等）の有無は、所有者・耕作者・地元精通者に聴取する。

田にあつては、特に取水・排水の機能、権利、承諾について十分に精査する。

なお、農地の場合、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。所有者等から聴取できない場合は、対象確定条件にその旨を記載する。

## 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・権利の態様の確認資料）、要因資料及び事例資料に区分されるが、農地等の評価に当たって重要となる確認資料を挙げれば、次のとおりである。

### (1) 確認資料

#### ① 物的確認資料

物的確認資料として次のものが掲げられる。

- ・ 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・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）
- ・ 国土調査法に基づく地籍図（国土調査担当部署・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・利害関係人）
- ・ 道路関係図面：市区町村道・土地改良区道路・農免農道・広域農道  
一般農道
- ・ 法定外公共物管理図：赤道・青道・里道・畦畔・井溝・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

権利の態様の確認資料として次のものが掲げられる。

- ・ 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）
- ・ 賃貸借又は使用貸借許可申請書（市町村農業委員会等）
- ・ その他農地売買契約書・農地賃貸借契約書・利用権設定等の各筆明細書など

(2) 要因資料

基準に準じる。

なお、一般資料には、農業関連行政法規、農業関連統計資料等が挙げられる。

(3) 事例資料

基準に準じる。

なお、賃貸事例で物納の場合は価格に換算するものとする。価格に換算することが困難な場合は当該事例は使用しない。

## 9. 鑑定評価書作成上の留意事項

(1) 数量

① 地積

ア. 地積の単位

農業の実務では、農地の地積の単位は、現在も  $m^2$ 、 $a$ 、反等数種類が広く使用されている。

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

1町（ちょう、10反）、1反（たん、10畝）、1畝（せ、30歩）、1歩（ぶ、1坪）

町＝町歩、反＝段

\* 1坪＝ $400/121$  (3.3058)  $m^2$ と定義されている。

イ. 単価の表示

鑑定評価額や取引価格の単価を表示するときに用いる地積の単位について、農地の場合は  $10a$  当たり又は  $m^2$  当たりのいずれかを使用することになる。どのように使い分けるかの一応の目安は、次のとおり。

農林水産省は、農林統計等に活用するため、農業地域類型を、都市的地域・平地農業地域・中間農業地域・山間農業地域に分け、区分設定している。都市農業及び都市近郊農業が主であるような都市的地域は、農地の取引価格を  $m^2$  当たりで表示する場合が多いと考えられる。他の3地域では、 $10a$  当たりを標準に単価を表示することが、取引等の社会通念と一致すると思われる。

ウ. 縄延びと縄縮み

耕地整理法による交換分合等が行われた農地（平板測量により縮尺 600 分

の1の確定図が作成されたものと考えられている)、土地改良法による換地処分が行われた農地及び国土調査が施行された農地については、縄延び等による登記地積と現況地積との相違は少ないと考えられる。地積測量が行われ、図面が備わっている農地も問題はない。

公図の縮尺が1200分の1あるいは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(多くは畑地)が多く、縄延び等がある農地があり、登記地積と現況地積とが一致しない場合が多いと考えられる。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(黄色)を1筆に含んでいるが、地積には算入していないので、傾斜地ほど畦畔の割合が多くなり、登記地積と現況地積との差が大きくなる。農地の地積に縄延び等があるかどうかを確認するためには、まず公図から求積した地積と登記地積とを照合し、どの程度の違いがあるが確認することが必要である。

中山間地の開拓農地等で、公図が信頼できない地域は、縄延び等があることを前提にすべきである。対処方法としては、次のように現況地積を概測するか、又は他の面積を評価数量として採用することが考えられる。

## (2) 登記上の地積とその他の面積との異同

### ① 地積及び法面

国土調査や土地改良法による換地処分が行われた地区は別として、戦後農地の地積は尺貫法からメートル法に換算して表示されている。よって、地積は実際にメートル法で測量されていないが、換算表により平方メートルに書き換えられた。ちなみに換算前の尺貫法による地積は、閉鎖登記簿や土地台帳で確認できる。

また、中山間地等傾斜地は、農地に法面部分が含まれている。

### ② 引受面積等

農業共済組合の引受面積は、田地=水張り面積、畑地=栽培面積を採用しており、必ずしも登記上の地積と一致しない。

土地改良区賦課金の基準となる面積は登記上の地積と通常一致するが(換地後の地形の変更などによる例外がある)、土地改良事業の施行地区外が受益地区となった場合などには異なることがある。

### ③ その他

- ・ 土地改良換地図面の計画図のまま登記されており、その後の変更が反映されていないため、実際と違い、地積も間違っている場合がある。
- ・ 図上で境界線を作成しており、実際の境界と異なる場合がある。
- ・ 地番が間違えて換地されており、所有者に実際の耕作地を確認し、公図と照合することが必要な場合がある。

## 10. 価格に関する鑑定評価

農地評価の個々の案件に際し的確な鑑定評価を期するためには、次の類型に応じた価格に関する鑑定評価手法を活用する必要がある。

### (1) 農地

#### ① 自作地

自作地の鑑定評価額は、自作地並びに配分法が適用できる場合における作物施設付農地の取引事例に基づく比準価格並びに収益価格を関連づけて決定するものとする。なお、再調達原価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。

#### ② 作物施設地

作物施設地は作物施設等と結合して有機的にその効用を発揮しているため、作物施設等と密接な関連を持つものであり、従って作物施設地の鑑定評価は作物施設等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、その土地部分（作物施設等に係る農地利用権原のほか、地役権等の使用収益を制約する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ものである。

作物施設地の鑑定評価額は、自作地の価格をもとに当該作物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農地と作物施設等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等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、作物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（耕作権又は農業施設を所有する権利としての賃借権）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ので次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。

- ・ 農地の賃貸借等及び農地利用権取引の慣行の有無は地域によって異なることがあること。
- ・ 賃借権及び農地利用権の存在は必ずしも権利の価格の存在が単独で取引の対象となっていないことがあること。

#### ア. 耕作権

所有権以外の権利に基づいて耕作を行う権利をいい、小作権と同義である。耕作権の大部分は賃借権であり、物権としての永小作権は極めて少ない。

- A. 耕作権価格は具体的には離作料の支払いという形で現れる場合が大部分で、耕作権自体が市場性を有し独自で売買される例は少ない。
- B. 所有者が自己耕作に供する目的又は第三者に譲渡するため（耕作権）小作地の返還を求める場合又は転用目的で耕作権者から小作地の返還を求める場合に離作料として生ずる。
- C. 耕作権は農地を農地として利用される場合（耕作目的）と宅地転用される場合（転用目的）とがあり価格に地域差が大きく生ずるのが現状である。

耕作権の鑑定評価額は、基準における借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域の鑑定評価の手法に準じるものとする。

#### イ. 農業施設を所有する権利としての賃借権

農作物の栽培等耕作目的の建物（温室等）所有に当たっては、借地借家法の適用を受けるが、契約内容によって法の適用を受けない場合があることに留意すべきである。

なお、農地においては一般に借地権等の取引慣行の成熟の程度は低いと考えられ、農業施設を所有する権利としての賃借権の鑑定評価額は基準における借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域の鑑定評価の手法に準じるものとする。

#### ウ. 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。

農地利用権設定者に帰属する経済的利益とは、当該農地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等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格をいう。

底地（農地）の鑑定評価額は、基準の底地に準じて決定する。

### (2) 作物施設付農地

#### ① 自用の作物施設付農地

自用の作物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ものとする。

なお、作物施設の用途若しくは栽培する農作物を変更し、又は作物施設の構造などを改造して使用することが最有効使用と認められる場合における自用の作

物施設付農地の鑑定評価額は、用途変更等を行った後の経済価値の上昇の程度、必要とされる改造費等を考慮して決定するものとする

② 貸作物施設付農地

貸作物施設付農地の鑑定評価額は、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 農地利用権付作物施設

ア. 農地利用権付作物施設で、当該作物施設を農地利用権者が使用しているものについての鑑定評価額は、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。

イ. 農地利用権付作物施設で、当該作物施設が賃貸されている場合の鑑定評価額は、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。

## 11. 賃料に関する鑑定評価

農地評価の個々の案件に際し的確な鑑定評価を期するためには、次の賃料の種類に応じた価格に関する鑑定評価手法を活用する必要がある。

(1) 農地

① 新規賃料を求める場合

ア. 新規賃料の価格形成要因

新規賃料固有の価格形成要因の主なものは次のとおりである。

A. 当該地域の賃貸借等の契約慣行

賃貸借等のあり方や賃料等の水準に留意する。

なお、各農業委員会は、農地法第 52 条に基づき、農地の「賃借料情報」を公表している（但し新規の権利設定の場合のみ）

B. 賃貸借等の種類・目的、一時金の授受の有無及びその内容並びに特約事項の有無及びその内容などの新規賃料を求める前提となる契約内容

C. 法的要因



a. 権利種別（賃借権、地上権、永小作権）

農地法第3条1項に掲げる権利とは、「所有権」、「地上権」、「永小作権」、「不動産質権」という物権と「使用借権」、「賃借権」、及び「その他の使用収益権」を指す。

実務的に、頻繁に移転又は設定行為が行われる権利は、「所有権」、「使用借権」、及び「賃借権」の3つに限定されている。

b. 遵法性（農地法の許可のあるもの、ないもの）

農地の賃貸借等には、農地法第3条の許可が必要だが、この許可を受けていないものがある場合がある。農地法は、賃借の中でも特に賃貸借を強力に保護しているが、無許可賃貸借については保護されないため、鑑定評価の対象とならないことに留意する。

c. 対抗要件の有無（登記・引渡しのあるもの、ないもの）

民法では不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずるとされている。一方で、農地法においては、農地又は採草放牧地の賃貸借は、その登記がなくても、農地又は採草放牧地の引渡があつたときは、これをもってその後その農地又は採草放牧地について物権を取得した第三者に対抗することができることに留意する。

d. 書面か口頭か

農地又は採草放牧地の賃貸借契約については、当事者は、書面によりその存続期間、借賃等の額及び支払条件その他その契約並びにこれに付随する契約の内容を明らかにしなければならない。

口頭の契約は、農地法に反し、法的安定性に欠ける。

e. 原契約か転貸借か

民法では賃借人は賃貸人の承諾を得ずに転貸を行うことができないこととされているが、農地中間管理機構が農地の転貸を行う際には、賃貸人の承諾を得ることを要しないことに留意する。

f. 借主及び貸主の関係

農業経営基盤強化促進法による農用地利用集積計画に基づく利用権設定の場合は貸主が複数となり、また、調整する機関が介在する。

g. 存続期間

民法の規定により賃貸借の存続期間は 20 年以内とされているが、農地の賃貸借については民法の特例として農地法により 50 年以内まで可能である。

h. 特約による使用目的及び使用方法の制約

特約による使用目的及び使用方法の制約が、賃料に影響を及ぼすことがある。

i. 費用負担区分

次の諸経費を貸主、借主のいずれが負担するかは、賃料に影響を及ぼす。公租公課、かんがい排水、土地改良等に必要な経費、通常の維持保存に要する経常費については、通常は貸主負担が一般的である。

イ. 農地の正常賃料を求める場合

農地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく農地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

農地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準じる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。また、作物施設付農地に係る賃貸事業に基づく純収益を適切に求めることができるときには、収益分析法（作物施設付農地に係る賃貸事業に基づく純収益をもとに農地に帰属する部分を査定して農地の試算賃料を求める方法）で得た農地の試算賃料も比較考量して決定するものとする。

ウ. 農地の限定賃料を求める場合

農地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接農地の併合使用又は農地の一部の分割使用をする当該農地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接農地の併合使用又は農地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- A. 隣接農地の権利の態様
- B. 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容

② 継続賃料を求める場合

ア. 継続賃料の価格形成要因

継続賃料固有の価格形成要因は、直近合意時点から価格時点までの期間における要因が中心となるが、主なものを例示すれば次のとおりである。

- A. 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における農地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料の推移及びその改定の程度
- B. 農地価格の推移
- C. 公租公課の推移
- D. 契約の内容及びそれに関する経緯
- E. 賃貸借人等又は賃貸借人等の近隣地域の発展に対する寄与度

イ. 継続中の農地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の農地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、直近合意時点から価格時点までの期間を中心に、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- A. 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域などにおける農地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移
- B. 農地価格の推移
- C. 賃料に占める純賃料の推移
- D. 底地（農地）に対する利回りの推移
- E. 公租公課の推移
- F. 直近合意時点及び価格時点における新規賃料と現行賃料の乖離の程度
- G. 契約の内容及びそれに関する経緯
- H. 契約上の経過期間及び直近合意時点から価格時点までの経過期間
- I. 賃料改定の経緯

(参考)

農地法においても借地借家法の借賃増減請求権に類するものとして、次のような規定がある。

借賃等（耕作の目的で農地につき賃借権又は地上権が設定されている場合の借賃又は地代（その賃借権又は地上権の設定に付随して、農地以外の土地についての賃借権若しくは地上権又は建物その他の工作物についての賃借権が設定され、その借賃又は地代と農地の借賃又は地代とを分けることができない場合には、その農地以外の土地又は工作物の借賃又は地代を含む。）及び農地につき永小作権が設定されている場合の小作料をいう。以下同じ。）の額が農産物の価格若しくは生産費の上昇若しくは低下その他の経済事情

の変動により又は近傍類似の農地の借賃などの額に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かつて借賃等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間借賃等の額を増加しない旨の特約があるときは、その定めに従う（農地法第20条第1項）。

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は農地利用権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

ウ． 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合

契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う農地及び作物施設の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を前記イ.を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。

この場合においては、前記2.に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

A. 賃貸借等の態様

B. 契約上の条件又は使用目的の変更内容

(2) 作物施設付農地

① 新規賃料を求める場合

ア． 新規賃料の価格形成要因

作物施設付農地の新規賃料固有の価格形成要因は、農地の新規賃料を求める場合の鑑定評価に準じるものとする。

イ． 作物施設付農地の正常賃料を求める場合

作物施設付農地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借の契約内容による使用方法に基づく作物施設付農地の経済価値に即応する賃料を求めるものとする。

作物施設付農地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。

なお、作物施設付農地の一部を対象とする場合の正常賃料の鑑定評価額は、当該作物施設付農地の全体と当該部分との関連について総合的に比較考量して求めるものとする。

② 継続賃料を求める場合

作物施設付農地の継続賃料を求める場合の鑑定評価は、農地の継続賃料を求める場合の鑑定評価に準じるものとする。この場合において、7(1)②中「農地価格7の推移」とあるのは「農地及び作物施設付農地価格の推移」と、「底地（農地）に対する利回りの推移」とあるのは「作物施設付農地に対する利回り」と、それぞれ読み替えるものとする。

## 農地評価特別委員会

(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

(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
	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

※ パブリックコメントの対応については、現鑑定評価基準委員会にて実施いたしました。



---

## 農地の鑑定評価に関する実務指針

平成 29 年 月 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。