

平成29年8月

農地の鑑定評価に関する実務指針（案）の概要

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
（旧）農地評価特別委員会

I. 現状

不動産の鑑定評価に関する法律では、農地・採草放牧地について「農地・採草放牧地以外のものとする取引価格」の評価のみが対象である。また、不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）では、農地に関する記載は限定的である。

II. 実務指針の概要

1. 「基準」では、農地の「種別（用途に関して区分される分類）」について細区分がない。今回、「田地」「畑地」「樹園地」「採草放牧地」の4つの種別を新設し、定義付けを行った。

2. 「基準」では、農地の「類型（有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される分類）」について、規定がない。今回、①農地（土地のみ）、②作物施設付農地に分類し、更に下記のとおり細区分を行った。

①農地

- ア 自作地：農業施設・農作物等（以下「作物施設」）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（宅地の類型では「更地」に該当）
- イ 作物施設地：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（宅地の類型では「建付地」に該当）
- ウ 農地利用権：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）又は農業施設を所有する場合の権利（宅地の類型では「借地権」に該当）
- エ 底地（農地）：農地利用権の付着した農地の所有権（宅地の類型では「底地」に該当）

②作物施設付農地

- ア 自用の作物施設付農地（宅地の類型では「自用の建物及びその敷

地」に該当)

イ 貸作物施設付農地(宅地の類型では「貸家及びその敷地」に該当)

ウ 農地利用権付作物施設(宅地類型では「借地権付建物」に該当)

3. 「基準」では、農地の価格を求める鑑定評価の手法について、「農地以外のものとするための取引に当たって、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、積算価格も関連づけて決定すべきである。」という規定があるのみである。今回、原価法・取引事例比較法・収益還元法の適用方法の整理を行った。

(1) 原価法

ア 農地価格＝再調達原価(素地価格+造成費+付帯費用)－減価額

イ 作物施設付農地の価格＝

(土地の再調達原価+作物施設の再調達原価)－減価額

※素地価格・造成費・作物施設価格・減価修正額について整理を行った。

(2) 取引事例比較法

同一需給圏内の取引事例を収集し、事情補正・時点修正・地域要因比較・個別的要因比較を行って求められた価格を比較考量し決定

(3) 収益還元法

① 農業経営に基づく純収益を還元して求める手法

収益価格＝

農地等に帰属する純収益(純収益－総費用)÷還元利回り

② 賃料に基づく純収益を還元して求める手法

収益価格＝(賃借料－必要諸経費)÷還元利回り

※収支項目、還元利回りの考え方について整理を行った。

4. 「基準」では、農地の賃料を求める鑑定評価の手法について、規定がない。

今回、実務的に評価をする機会が多い農地の賃料について、新規賃料と継続賃料に分類して、鑑定評価の手法について整理を行った。

Ⅲ. 今後の予定

農業に関する基本的知識・法体系・経営環境等については、別途研究報告を作成中であり、後日公表する予定である。

以上