2021年　第5回勉強会
補助レジュメ

2021年12月7日（火）

第３火曜会（税務／鑑定　不動産評価研究会）

（事務局 セイワ不動産鑑定㈱　内）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

本日のアジェンダ

趣旨説明外 （18:30～）	• 目的／勉強会スケジュール • メンバー紹介
グランドルール等の確認	• グランドルール • Q&A・フィードバック
勉強会 （オンライン解説） （19:10頃まで）	• 「都市農地の現状と今後」についての検討
懇親会（19：30から21:00迄）	• リアルで調整中

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

基本理念と目的

■ 基本理念

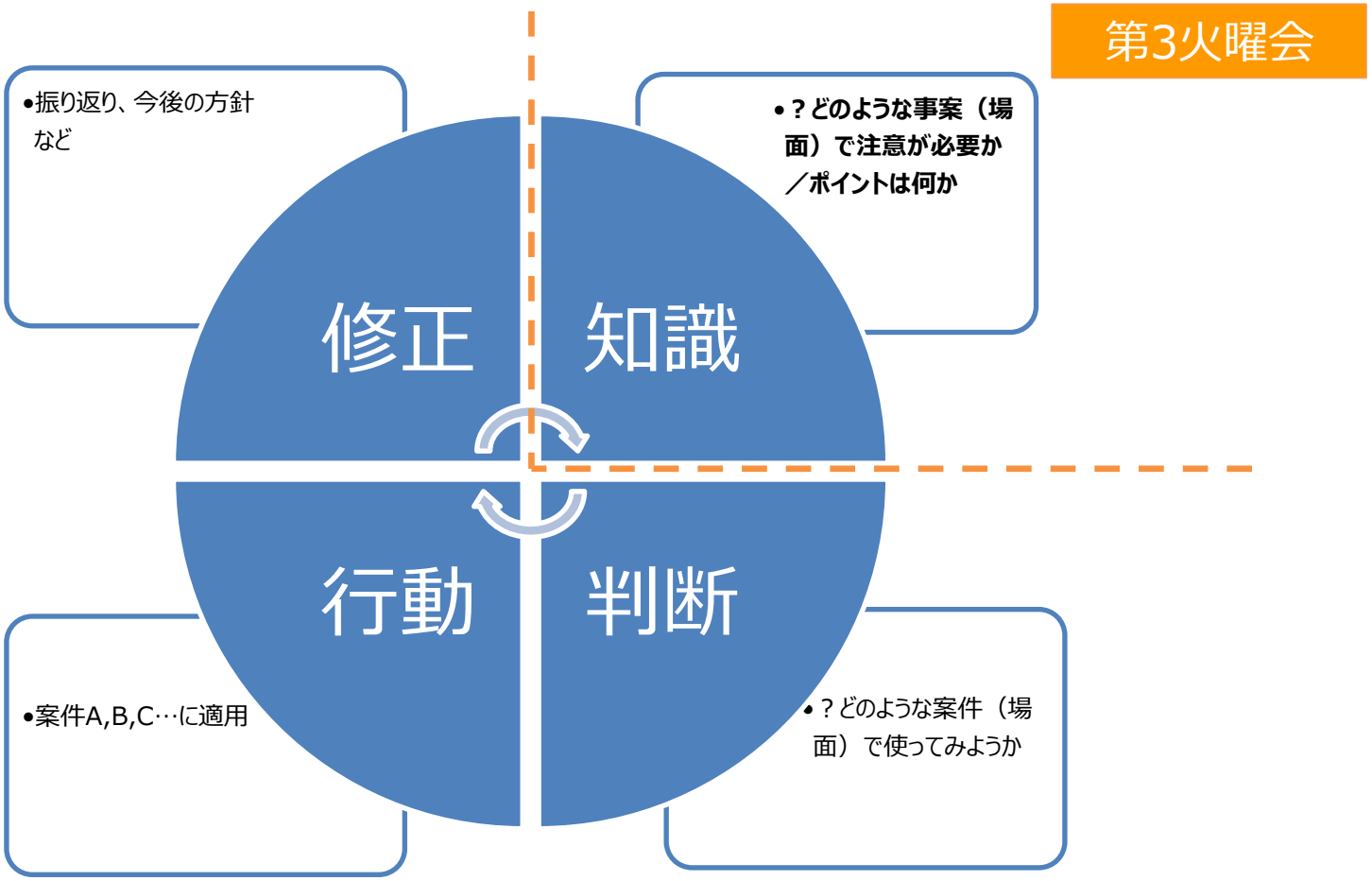
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

第３火曜会のコンセプト



(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2021年 勉強会日程と内容

第１回

- 2/9（火）
- 青地（旧水路）により分断されている２つの土地についての評価単位及びその評価方法について争われた事例の検討
- 新年会（オンライン）

第2回

- 4/20火）
- 請求人が相続した賃貸に供されている本件土地について借地権が存在するか否か（貸宅地（底地）か否か）が争われた事例についての検討

第３回

- 7/20（火）
- 土地取引事故に関する事例の検討
- 積水ハウスが公表した2017年品川区西五反田の分譲マンション用地の取引事故に関する総括検証報告書等

第４回

- 9/21（火）
- 2020年4月1日施行：
- 「配偶者居住権等」の評価関連事項についての検討　その2
- その１まとめ
- 競売時の評価
- 補償の際の評価

第５回

- 12/7（火）
- 都市農地について（生産緑地の2022年問題vol.2）
- 都市農地の在り方について
  - ✓「宅地化すべき」
  - ✓「農地のままあるべき」
- 忘年会（調整中）

※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしています

※各回第3火曜日（2月のみ変則）を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2022年「第３火曜会」の日程等

	第１回	第２回	第３回	第４回	第５回
日　程	2/8（火）	4/20（火）	7/19（火）	9/20（火）	11/15（火）
勉強会	18時３０分～	18時３０分～	18時３０分～	18時３０分～	18時３０分～
懇親会	（新年会）予定	18時45分～	18時45分～	18時45分～	（忘年会）予定

※各回第３火曜日です（2月のみ変則）

★感染症等の状況に応じてリアル／オンラインを選択・併用して開催いたします。

★日程は諸般の事情を考慮し予告なく変更させていただく場合がございますので、予めご了承ください。

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

グランドルール（リアル／オンライン）

- トイレなどは各自適宜ご自由にどうぞ
- 他人の発言を尊重する（否定しない）
- （積極的な発言を歓迎します！）
- SNSへの写真投稿はＯＫ
- 禁止事項
  - ✓ 参加者の意見の外部持ち出し
  - ✓ ケータイ
  - ✓ 録画
  - ✓ 発言者以外は設定をミュートにお願いいたします

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

Q&A 、フィードバック（リアル／オンライン）

- Q&A
  - ✓ 解説終了後にご質問等をお願いします。
- フィードバック
  - ✓ フィードバックが大切だと考えています！
  - ✓ お一人１コ（特にご批判 歓迎です）以上、ご協力をお願いいたします。

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

（目次）

0
- 本日の流れ

1-3
- Summary（事案の概要、論点など）
- 補足説明
- 事例研究

4
- まとめ（今回のポイント）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

1 Summary（今回の論点）

① どうなった？生産緑地の2022年問題

・特定生産緑地とは

② 農地の区分について（都市計画法、農地法、農振法など）

・田園住居地域とは

③ 今後の都市農地の利用について

・農地の貸借について

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

・財産評価基本通達等

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

○都市農業に関連する指標

	農業経営体	農地面積	農業産出額
全 国	107.6万 経営体	437.2万ha	8兆8,938億円
市街化区域 （対全国比）	14.0万経営体 （ 13%）	6.4万ha（ 1.5%） うち生産緑地 1.2万ha （ 0.3%）	6,229億円 （ 7%）

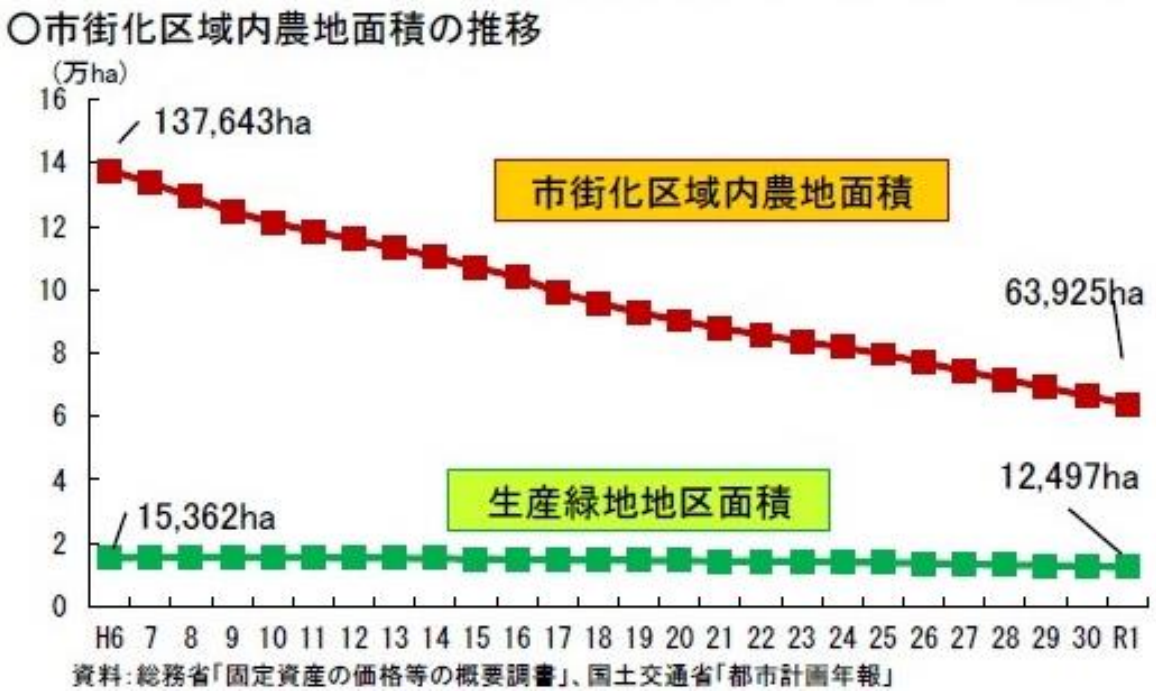
資料：全国の数値は、「2020農林業センサス」、「耕地面積調査（令和2年）」、「農業産出額調査（令和元年）」による。
都市農業の数値は、「固定資産の価格等の概要調書（令和元年）」、「都市計画現況調査（令和元年）」、東京都及び全国農業会議所調べ（令和元年）を用いた推計による。

[R3.7農水省資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

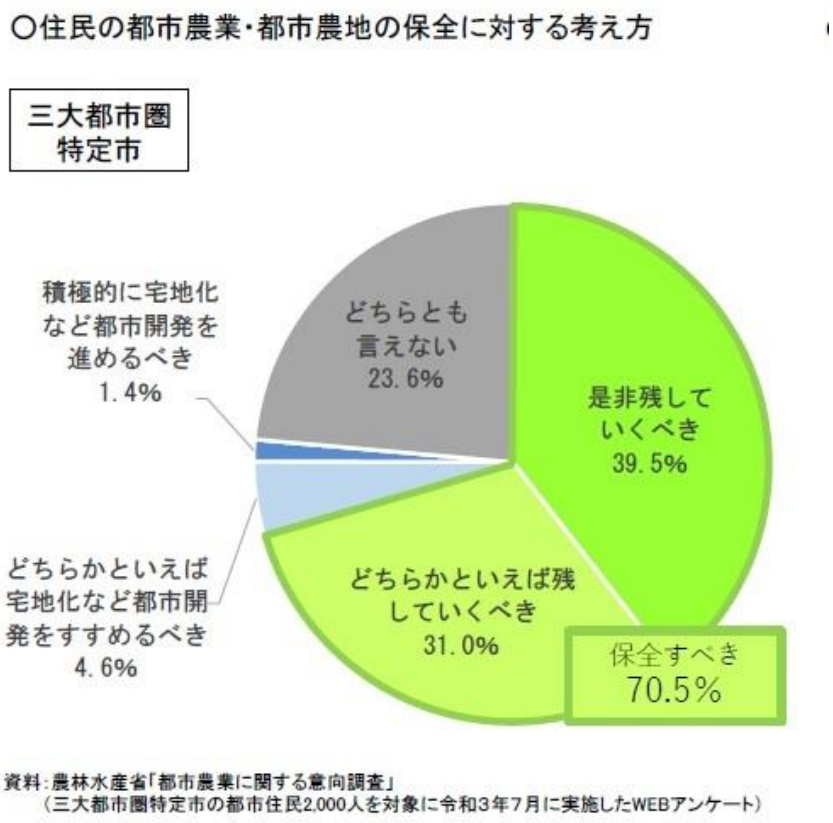


[総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国交省「都市計画年報」]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題



[R3.7農水省資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

○生産緑地法の概要

○ 生産緑地地区の指定要件

① 良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの
② 500㎡以上の規模の区域（市区町村の条例で300㎡まで引下げ可）
③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの

○ 行為の制限、土地の買取り申出等

① 使用収益権者に農地としての管理を義務づけ
② 農林漁業を営むために必要となる施設の設置等に限り建築等が許可
③ 主たる従事者が死亡等の理由により従事することが出来なくなった場合、又は告示日から30年経過後、市町村長に買取り申出可能
④ 買取り申出の日から3か月以内に所有権の移転が行われなかった場合、行為制限が解除

○ 特定生産緑地制度（平成30年4月1日施行）

① 生産緑地地区の指定から30年経過後は、所有者の同意を得て買取り申出時期を10年ごとに延長できる
② 特定生産緑地の指定は、生産緑地地区指定から30年を経過する前に申し出なければならない

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

[国交省資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

（道連れ解除について）

生産緑地の「道連れ解除」を防ぐため、公共収用等により市区町村が定める指定面積要件を下回った場合でも、同一または隣接する街区内に農地があれば、一団の農地としてみなすよう運用が緩和されました。

※ただし、個々の生産緑地面積は100㎡以上必要です

[全国農業会議所資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

特定生産緑地指定状況（R3.6月末現在）

国土交通省

市区名	指定済面積（ha）
埼玉県	**368**
さいたま市	141
川越市	50
川口市	57
所沢市	33
東松山市	1
草加市	7
入間市	16
朝霞市	35
八潮市	12
三郷市	16
千葉県	**47**
成田市	8
佐倉市	2
習志野市	6
鎌ケ谷市	31
東京都	**897**
世田谷区	19
杉並区	9
北区	0.3
板橋区	4
練馬区	103
足立区	13
八王子市	95
武蔵野市	13
三鷹市	75
町田市	120
小金井市	28
小平市	92

市区名	指定済面積（ha）
日野市	57
東村山市	43
国分寺市	60
清瀬市	33
東久留米市	12
武蔵村山市	41
多摩市	17
あきる野市	11
西東京市	50
神奈川県	**271**
川崎市	96
横須賀市	16
平塚市	14
鎌倉市	3
藤沢市	41
小田原市	28
茅ヶ崎市	13
厚木市	12
大和市	24
伊勢原市	7
海老名市	15
南足柄市	2
愛知県	**143**
名古屋市	113
瀬戸市	7
尾張旭市	2
犬山市	9
稲沢市	1
碧南市	11

市区名	指定済面積（ha）
京都府	**17**
向日市	5
城陽市	5
長岡京市	7
大阪府	**290**
大阪市	41
堺市	20
池田市	6
高槻市	22
茨木市	20
吹田市	13
寝屋川市	9
大東市	14
交野市	30
東大阪市	11
藤井寺市	6
羽曳野市	3
河内長野市	23
高石市	4
泉大津市	16
岸和田市	31
貝塚市	13
阪南市	8
奈良県	**13**
大和高田市	3
大和郡山市	6
生駒市	4

計	77市区	2,047ha

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

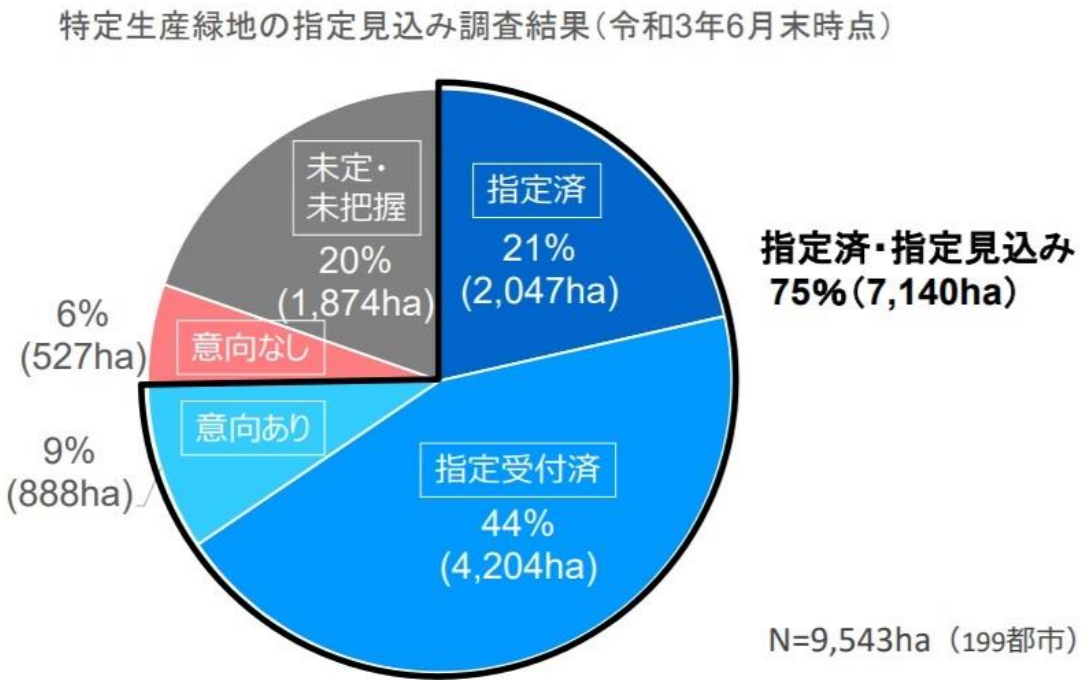
2 論点

① どうなった？ 生産緑地の2022年問題

特定生産緑地の指定見込み（R3.6月末現在）

国土交通省

- 平成４年指定の生産緑地を有する自治体に、特定生産緑地の指定見込みについて調査（R3.6月末時点）。
- 指定済み及び指定が見込まれる生産緑地は全体の75%、指定の意向がない生産緑地は６％で、残りの20%は現時点で指定の意向が未定等の生産緑地。

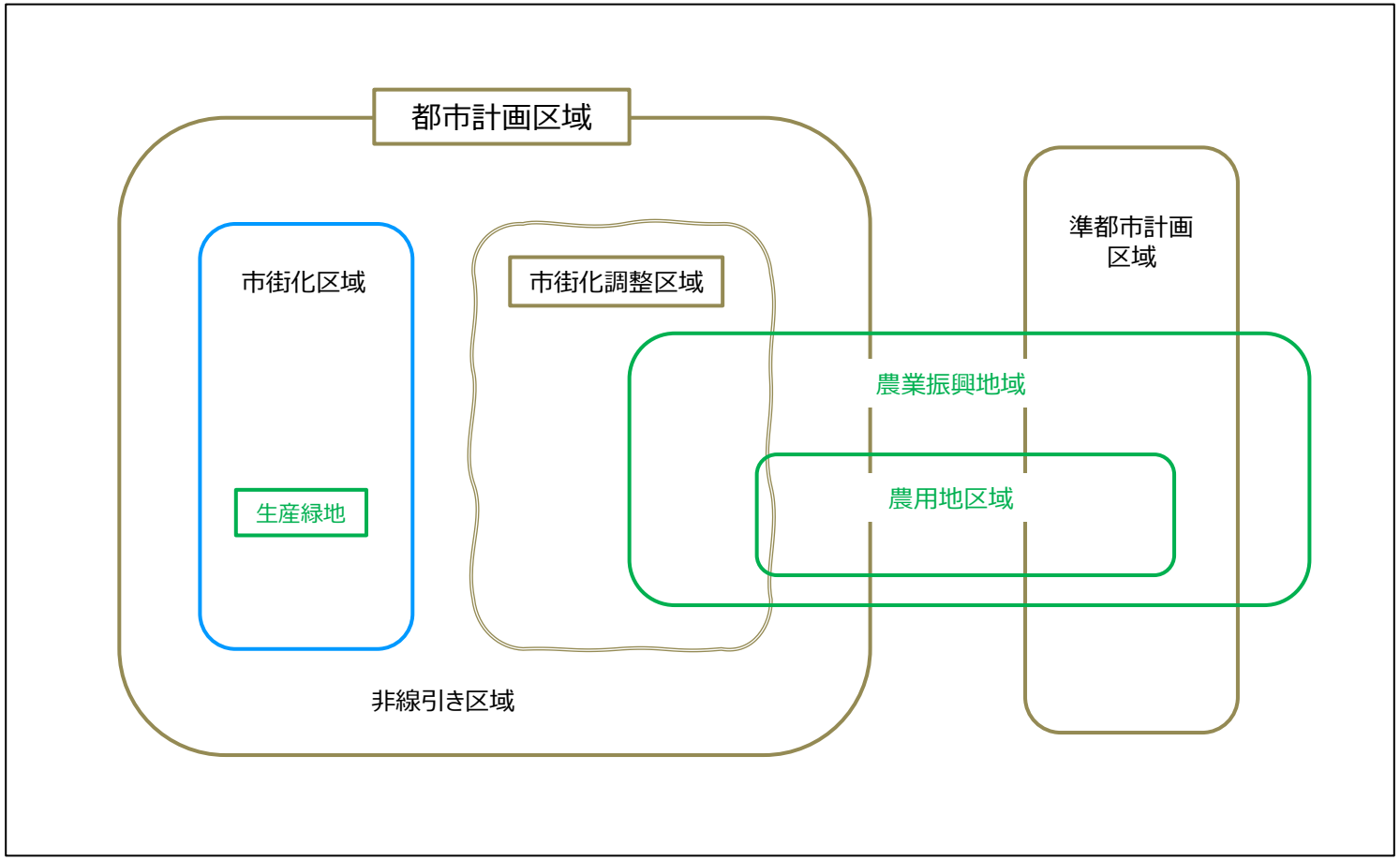


(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

② 農地の区分について（都市計画法等による区分）

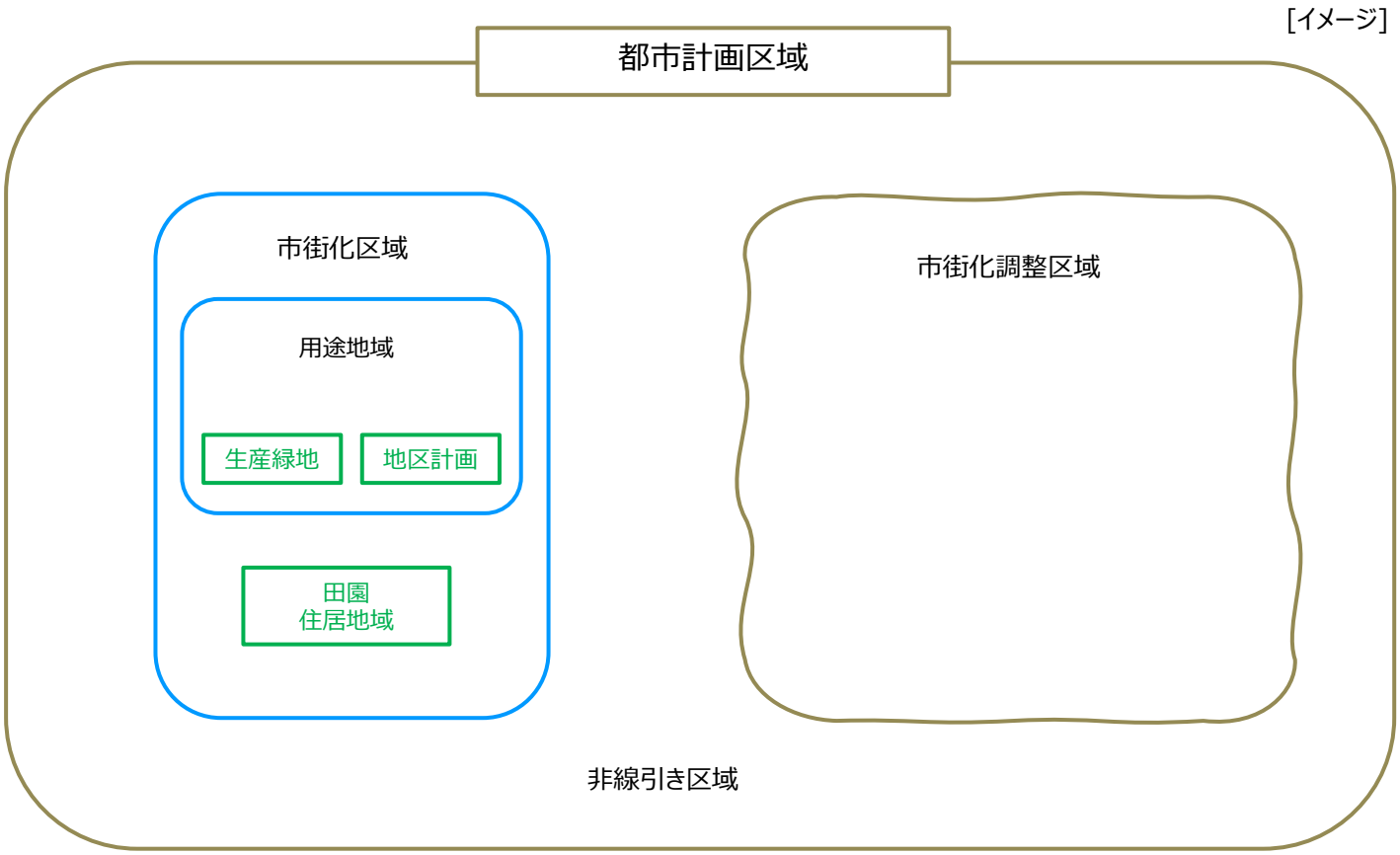
[イメージ]



(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

② 農地の区分について（都市計画法等による区分）



(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

② ＋ 新たな地区計画制度について

	1.田園住居地域	2.地区計画農地保全条例制度
法律上の位置付け	都市計画法の住居系用途地域の一類型 平成30年4月1日施行	都市計画法で定める地区計画 令和2年9月7日施行
目　的	農業の利便の増進 農業と調和した低層住宅に係る良好な住環境の保護	農業と調和した良好な居住環境を確保
規制等の内容	・農地について300㎡以上の開発・建築等は原則不許可（規制強化） ・500㎡以内の農産物直売所、農業用施設等が建築可能（規制緩和） ・地域内の宅地化農地について300㎡を超える部分につき固定資産税評価額が1/2、相続税等の納税猶予が適用（税制優遇）	・農地について300㎡以上の開発・建築等は原則不許可（規制強化） ・田園住居地域と同様に小規模開発のみ許容 ・環境緩和、景観保全、教育福祉、防災等の機能を享受できる住環境を整備 ・地区整備計画で面ではなく点で指定できる ・市町村において適切に評価（税制優遇）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

② ＋ 新たな地区計画制度について

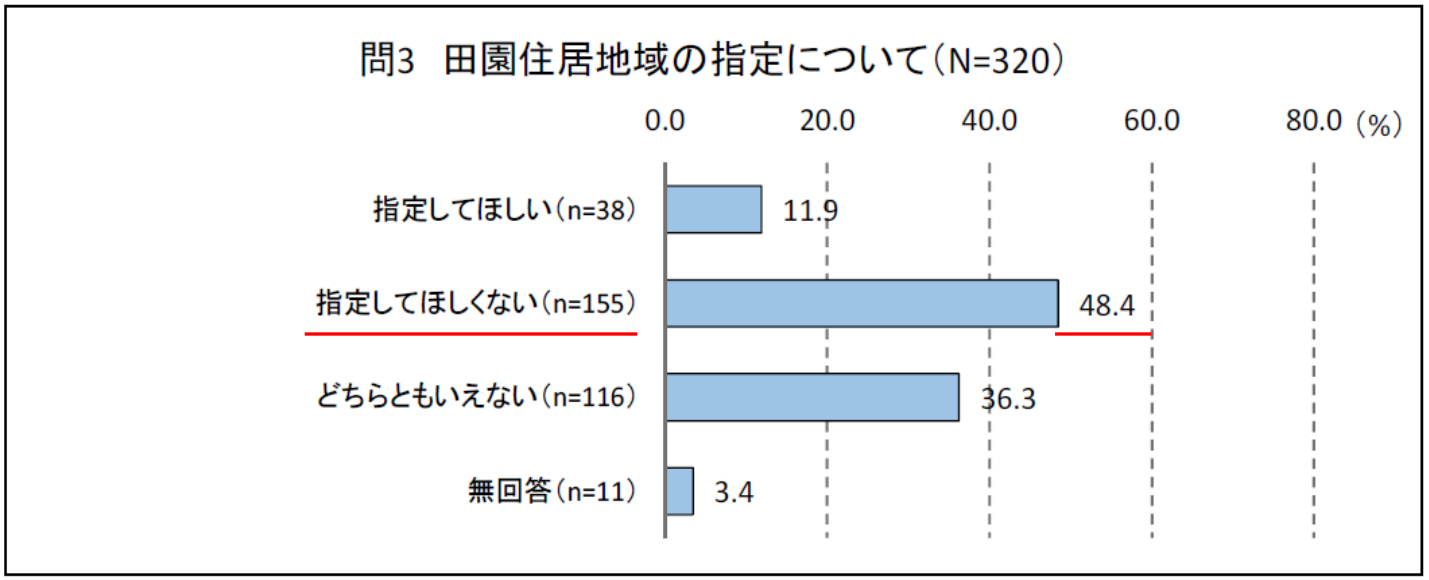
	1.田園住居地域	2.地区計画農地保全条例制度
指定までの流れ	都市計画法に基づく用途地域の変更手続きが必要	地区計画と同様の手続き
指定の状況	無し（川崎市などは指定に向けたアンケート等が実施された）	無し
メリット、デメリット	メリット　：税制優遇、良好な農地環境の維持、農業の活性化 デメリット：地価が下がる、売買が困難になる	
両者の違い	田園住居地域が地域内すべての農地を保全対象とするのに対し、地区計画農地保全条例制度では、地区整備計画において、土地の形質変更等の行為の制限の対象となる農地を定めることができる。 また、同時に、地区整備計画において、地区施設として道路や公園等を位置付けたり、建築物の高さ等についてルールを定めたりすることができ、地区内の総合的なまちづくり計画を策定することができる。	

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2　論点

② ＋　新たな地区計画制度について

図　３　問３（SA）の構成比



[アンケート結果：川崎市HPより]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

③ 今後の都市農地の利用について（農地の貸借）

	農地法	都市農地貸借法（※）
農地を貸し借りする場合	第3条の許可が必要（農業委員会） 全部効率利用条件 常時従事要件（150日以上） 下限面積要件（5,000㎡以上）	事業計画必要 農業委員会の決定を経て、市区町村長が認定 下限面積要件適用除外
貸した農地は返ってくる？	賃貸借の期間は法定更新 賃貸人からの契約解除は知事の許可要 離作料補償が必要なケースあり	農地法の法定更新適用除外 賃貸借契約満了後の離作料補償なし
買取申出 **納税猶予**	被相続人が主たる農業従事者に該当しない場合、買取申出できない 納税猶予の打ち切り → 納税猶予中の農地は貸せない	所有者が一定の役割を果たせば「農林漁業の主たる従事者」となる→買取申出可能 → 納税猶予中の農地も貸せる

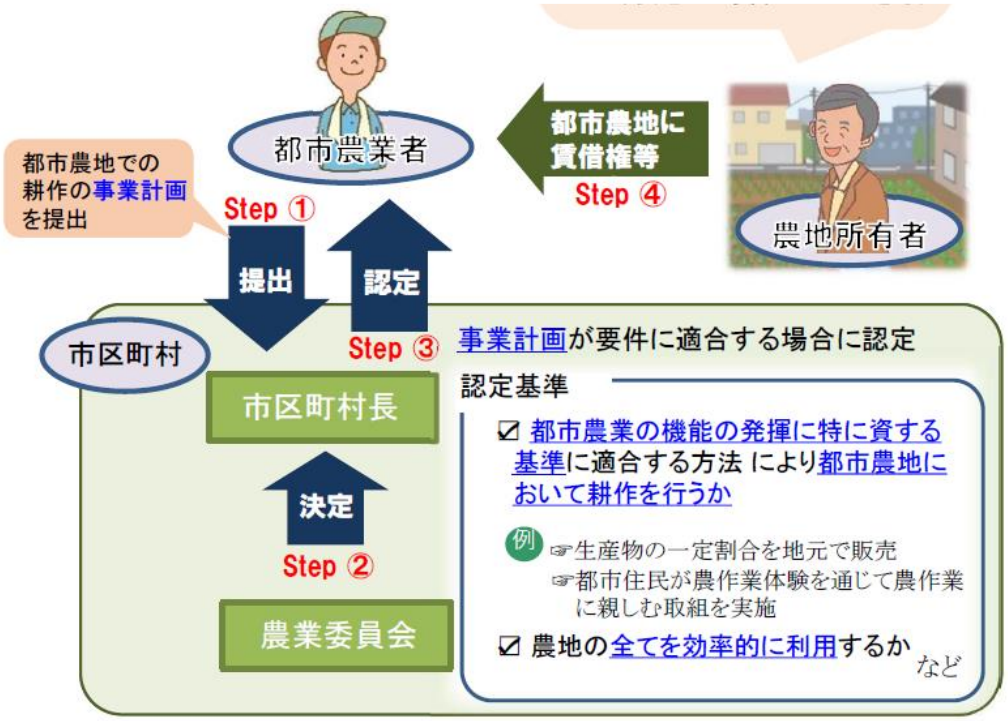
（※）「土地農地の貸借の円滑化に関する法律」（平成30年法律第68号）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

③ 今後の都市農地の利用について（農地の貸借）

＜自ら耕作の事業を行う場合の貸借（認定都市農業者への貸付）＞



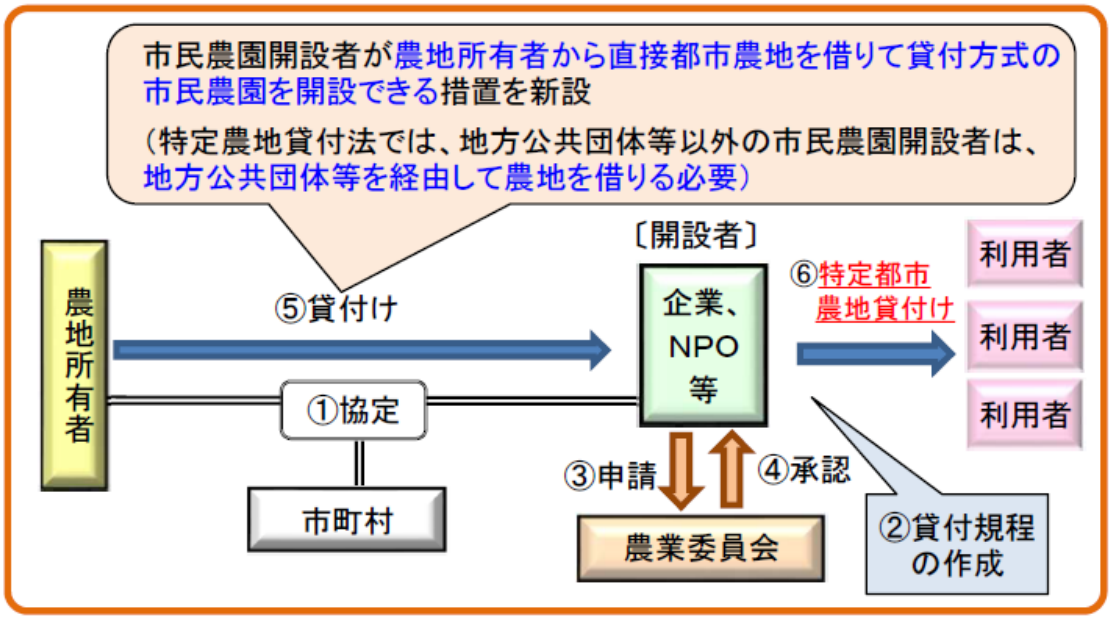
[R3.7農水省資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

③ 今後の都市農地の利用について（農地の貸借）

＜特定都市農地貸付を行う場合の貸借（市民農園を開設）＞



[R3.7農水省資料より]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

【参考】

都市農地の貸借の円滑化に関する法律の認定等の状況（令和３年３月末）

都市農地の貸借の円滑化に関する法律に基づく事業計画の認定等は、292件・515,067㎡で行われた（令和3年3月末実績）。

① 自らの耕作の事業の用に供するための都市農地の貸借の円滑化　【借りた都市農地で自ら耕作の事業を行う場合】

都道府県	市区町村	事業計画の認定状況		都道府県	市区町村	事業計画の認定状況		都道府県	市区町村	事業計画の認定状況		都道府県	市区町村	事業計画の認定状況	
		件数	面積（㎡）			件数	面積（㎡）			件数	面積（㎡）			件数	面積（㎡）
埼玉県		6	17,131	東京都	三鷹市	6	15,387	神奈川県		11	25,448	大阪府	八尾市	9	10,967
	朝霞市	1	3,431		青梅市	1	2,824		川崎市	3	8,521		寝屋川市	1	1,138
	新座市	2	6,418		府中市	10	10,991		平塚市	1	2,406		河内長野市	2	2,958
	富士見市	2	2,216		昭島市	3	5,276		小田原市	1	1,633		和泉市	2	4,074
	坂戸市	1	5,066		調布市	7	7,685		茅ヶ崎市	2	1,582		箕面市	1	4,381
千葉県		5	12,662		町田市	8	23,451		秦野市	4	11,306		柏原市	1	1,595
	船橋市	2	3,931		小金井市	1	710	愛知県		8	20,893		摂津市	1	1,043
	流山市	1	2,327		小平市	8	21,501		名古屋市	5	14,200		東大阪市	5	4,956
	我孫子市	2	6,404		日野市	5	9,959		津島市	1	905		泉南市	3	5,306
東京都		114	218,784		東村山市	6	10,015		碧南市	1	3,419		四條畷市	1	1,096
	世田谷区	6	10,175		国立市	1	1,317		日進市	1	2,369	兵庫県		28	33,559
	板橋区	1	2,050		狛江市	1	1,947	京都府		14	23,026		神戸市	2	6,129
	練馬区	9	29,502		清瀬市	2	4,963		京都市	12	20,027		尼崎市	6	8,013
	足立区	1	1,772		多摩市	2	601		亀岡市	2	2,999		西宮市	1	872
	葛飾区	1	794		稲城市	6	5,689	大阪府		34	45,805		伊丹市	15	15,692
	江戸川区	5	4,098		西東京市	2	363		岸和田市	1	2,507		宝塚市	1	1,114
	八王子市	10	25,809		東久留米市	2	6,700		豊中市	3	1,875		川西市	3	1,739
	立川市	3	6,353		武蔵村山市	2	3,845		高槻市	1	500	和歌山県		1	7,864
	武蔵野市	1	2,175		羽村市	4	2,824		貝塚市	3	3,409		和歌山市	1	7,864
												計		221	405,172

② 特定都市農地貸付けの用に供するための都市農地の貸借の円滑化　【借りた都市農地で市民農園（貸し農園）を開設する場合】

都道府県	市区町村	特定都市農地貸付けの承認状況			市民農園開設数	都道府県	市区町村	特定都市農地貸付けの承認状況			市民農園開設数	都道府県	市区町村	特定都市農地貸付けの承認状況			市民農園開設数
		件数	面積（㎡）	農園区画数				件数	面積（㎡）	農園区画数				件数	面積（㎡）	農園区画数	
埼玉県		4	6,708	503	4	東京都	府中市	1	2,000	166	1	京都府		3	8,268	274	3
	さいたま市	2	2,506	195	2		調布市	1	2,099	225	1		京都市	3	8,268	274	3
	川口市	1	1,948	168	1		町田市	1	1,772	119	1	大阪府		16	19,053	1,108	16
	朝霞市	1	2,254	140	1		小金井市	1	990	60	1		大阪市	5	6,678	414	5
千葉県		3	11,694	462	3		国分寺市	1	1,955	162	1		堺市	6	4,566	177	6
	柏市	1	4,241	185	1		狛江市	1	1,364	130	1		吹田市	1	1,197	118	1
	流山市	1	4,996	156	1		多摩市	2	1,771	119	2		茨木市	1	406	15	1
	八千代市	1	2,457	121	1	神奈川県		7	10,962	762	7		箕面市	1	3,004	125	1
東京都		26	42,373	3,463	26		横浜市	1	2,746	146	1		門真市	1	2,234	161	1
	目黒区	1	1,652	18	1		川崎市	3	3,164	220	3		東大阪市	1	968	98	1
	世田谷区	6	9,693	868	6		藤沢市	1	1,577	133	1	兵庫県		8	7,439	468	8
	杉並区	2	2,967	397	2		茅ヶ崎市	1	1,881	140	1		尼崎市	2	1,742	153	2
	板橋区	1	1,444	90			大和市	1	1,594	123	1		西宮市	1	1,664	112	1
	練馬区	4	7,183	566	4	静岡県		3	2,547	237	3		伊丹市	3	2,656	167	3
	足立区	1	2,121	152	1		静岡市	3	2,547	237	3		宝塚市	2	1,377	36	2
	江戸川区	1	1,693	193	1	愛知県		1	851	44	1	計		71	109,895	7,321	71
	八王子市	1	1,809	86	1		名古屋市	1	851	44	1						
	三鷹市	1	1,860	112	1												

※　赤字は令和２年度中に新たに都市農地貸借法の認定等があった地方公共団体

[農水省HPより]

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

不動産鑑定評価基準等での取り扱い

「農地を農地として使用することを前提とした鑑定評価」については、不動産鑑定評価法に規定された不動産鑑定評価には含まれない。

よって、その評価方法は必ずしも詳細に定められてはいないのが現状である。

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

財産評価基本通達の農地評価について

	農地の区分	特 徴	評 価
良好な営農条件 ↓ 市街化の傾向	純農地	農用地区域内農地や良好な営農条件を備えている農地（農用地区域内農地、甲種農地、第1種農地）	倍率方式 （農地の固定資産税評価額×倍率）
	中間農地	市街化が見込まれる区域内にある農地（第2種農地）	
	市街地周辺農地	市街化の傾向が著しい区域内にある農地（第3種農地）	宅地比準方式又は倍率方式 ・宅地比準方式 （その農地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額-1㎡当たりの造成費の金額）×地積×0.8 ・倍率方式 （近傍宅地の固定資産税評価額×宅地としての評価倍率×0.8）
	市街地農地	市街化区域内にある農地、転用許可済農地	宅地比準方式又は倍率方式 ・宅地比準方式 （その農地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額-1㎡当たりの造成費の金額）×地積 ・倍率方式 （近傍宅地の固定資産税評価額×宅地としての評価倍率）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

財産評価基本通達の農地評価について

【耕作権の評価】

農地の区分	耕作権割合
純農地 中間農地	50/100
市街地周辺農地 市街地農地	その農地が転用される場合に通常支払われるべき離作料の額、その農地の付近にある宅地に係る借地権の価額等を参酌して求めた金額によって評価する。 ※東京国税局管内の農地は35/100

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

財産評価基本通達の農地評価について

【賃借権が設定されている農地の評価】（市街化区域**内**の場合）

	農地法による賃貸借	都市農地貸借法	
		自ら耕作する場合の貸借 （認定都市農業者への貸付け）	市民農園を開設する場合の貸借 （特定農地貸付け・特定都市農地貸付け）
契約期間の満了	期間満了前の一定の時期に貸主が解約の意向を伝えない場合は、法定更新	期間満了により終了する	期間満了により終了する
評　価	その農地が転用される場合に通常支払われるべき離作料の額、その農地の付近にある宅地に係る借地権の価額等を参酌して求めた金額によって評価する。 農地の自用地価額－（農地の自用地価額×耕作権割合35/100）	農地の自用地価額※－（農地の自用地価額×5/100） ※生産緑地としての利用制限に係る斟酌 当該地が生産緑地でないものとした場合の評価額に、相続開始時期（課税時期）から市町村長に当該地の買取申し出が可能となる日までの期間に応じ、10%～35%を乗じた金額。 生産緑地でないものとした価額×減価割合（1-0.35）	生産緑地としての利用制限に係る斟酌と賃貸借契約の期間制限に係る斟酌とを行う。 ・生産緑地としての利用制限に係る斟酌 （左記と同様） ・賃貸借契約の期間制限に係る斟酌

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について
財産評価基本通達の農地評価について

【賃借権が設定されている農地の評価】（市街化区域**内**の場合）

	農地法による賃貸借	都市農地貸借法	
		自ら耕作する場合の貸借（認定都市農業者への貸付け）	市民農園を開設する場合の貸借（特定農地貸付け・特定都市農地貸付け）
評　価			原則として、財産評価基本通達87(賃借権の評価)(2)の定めに準じて、賃借権の残存期間に応じ、その賃借権が地上権であるとした場合に適用される法定地上権割合の2分の1に相当する割合を乗じて計算した価額を自用地価額から控除することができる。 農地の自用地価額－（農地の自用地価額×(2.5～10)/100） ただし、次の要件の全てを満たす市民農園の用に供されている農地については、残存期間が20年以下の法定地上権割合に相当する20%の斟酌をすることとして差し支えありません。

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

財産評価基本通達の農地評価について

【賃借権が設定されている農地の評価】（市街化区域**内**の場合）

	農地法による賃貸借	都市農地貸借法	
		自ら耕作する場合の貸借（認定都市農業者への貸付け）	市民農園を開設する場合の貸借（特定農地貸付け・特定都市農地貸付け）
評　価			(1) 地方自治法第244条の2の規定により条例で設置される市民農園であること (2) 土地の賃貸借契約に次の事項が定められ、かつ、相続税及び贈与税の課税時期後において引き続き市民農園として貸し付けられること 1 貸付期間が20年以上であること 2 正当な理由がない限り貸付けを更新すること 3 農地所有者は、貸付けの期間の中途において正当な事由がない限り土地の返還を求めることはできないこと

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

2 論点

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

財産評価基本通達の農地評価について

【賃借権が設定されている農地の評価】（市街化区域**外**の場合）

	農地法による賃貸借	農業経営基盤強化促進法による利用権設定
対象農地	指定なし	原則として市街化調整区域の農用地
契約期間の満了	期間満了前の一定の時期に貸主が解約の意向を伝えない場合は、法定更新	期間満了により終了する（再設定により更新も可能）
評　価	農地の自用地価額－（農地の自用地価額×耕作権割合50/100）	農地の自用地価額－（農地の自用地価額×5/100）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

3 全体まとめ

① どうなった？生産緑地の2022年問題

・特定生産緑地とは

② 農地の区分について（都市計画法、農地法、農振法など）

・田園住居地域とは

③ 今後の都市農地の利用について

・農地の貸借について

④ 農地の評価（耕作権を含む）について

・財産評価基本通達等

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

本日のフィードバックをお願いします！

ご質問･ご感想をお願いします！

お一人１コ（特にご批判歓迎＾＾）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！

（対策を整えたうえ）

(C)2021 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.