

市街化区域農地には特例措置があります

農地は、課税上、次のように区分されます。

- 農地
- 市街化区域農地 … 市街化区域内の農地で、生産緑地地区や特定生産緑地の指定を受けたものなどを除いた農地です（具体的な税額の求め方は、下の表のとおりとなります。）。
 - 一般農地 … 主に、市街化調整区域内の農地、生産緑地地区や特定生産緑地の指定を受けた農地です（ただし、農地法に基づく転用の許可を受けた農地は除かれます。）。

市街化区域農地の特例措置は…

市街化区域内にある農地は、本来、宅地並みの価格を基に課税することとされていますが、住宅用地の税負担との関係や市街化に伴う税負担の増加を緩和するために、次表のような特例措置があり、税金が軽減されています。

具体的には、価格に特例率を乗じて本則課税標準額を算出します。

	本則課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
市街化区域農地	(特例率) 価格 × 1/3	(特例率) 価格 × 2/3

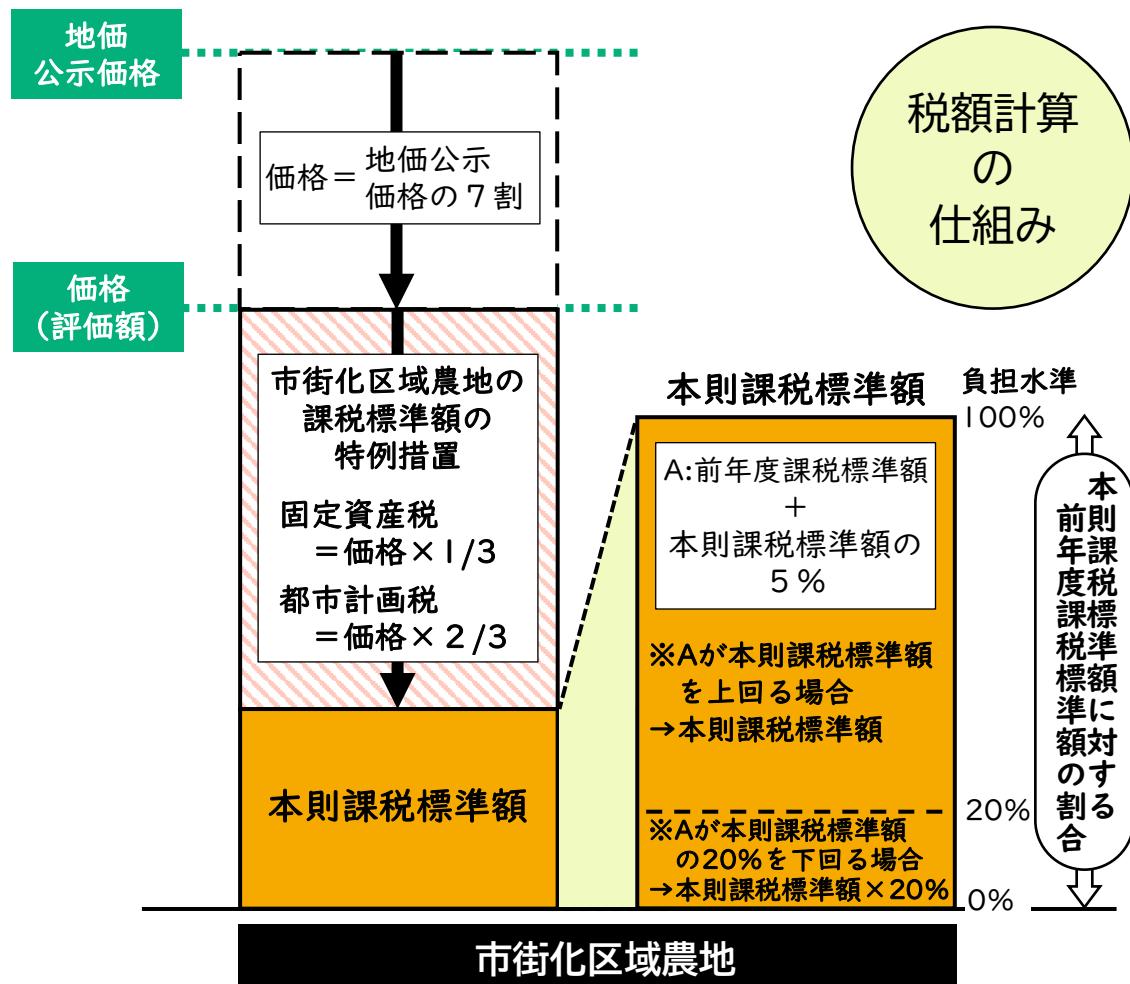
また、新たに市街化区域農地として課税することとなった土地については、価格に特例率を乗じたものに、それぞれ下に掲げる軽減率を乗じ、税額計算の基となる課税標準額を算出します。

市街化区域農地として 課税することとなった年度	初年度	翌年度	翌々年度	初年度から 起算して3年
軽減率	0.2	0.4	0.6	0.8

なお、農地法による転用の届出がされた農地については、この特例の適用はありません。

市街化区域農地の税額の求め方は…

一般住宅用地の場合と同様（8ページ参照）、原則として、今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合に応じて、その年の課税標準額が決まる仕組みになっています。



【令和7年度市街化区域農地の負担調整措置】

本則課税標準額に対する 前年度課税標準額の割合※	課税標準額の算出（負担調整措置）
100%以上のもの	本則課税標準額に引下げ
100%未満のもの	A : 前年度課税標準額 + (本則課税標準額 × 5%) ただし、上の計算式で求めた額が本則課税標準額を上回る場合は本則課税標準額とし、本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額とする。

$$= \frac{\text{令和6年度課税標準額}}{\text{令和7年度本則課税標準額}}$$

●固定資産税路線価と相続税路線価との関係について

公的土地区画整理事業について相互の均衡と適正化が図られるように努めるという土地基本法の趣旨等を踏まえ、相続税においては地価公示価格の8割程度を、固定資産税においては同じく7割程度をそれぞれ目途に評価を行っています。

ただし、相続税は税務署が、固定資産税は市町村がそれぞれの目的に応じ、それぞれの制度に基づいて路線価を算定しており、その価格時点や算出方法も異なることから、必ずしも8：7の関係が成立するものではありませんが、それぞれの評価の適正化を推進し、均衡を確保するため、税務署と市町村の相互協力と情報交換を行っています。

なお、公的土地区画整理事業について代表的なものをまとめると、下表のようになります。

名称	地価公示価格	地価調査価格	相続税路線価	固定資産税価格 (評価額)
根拠	地価公示法 第2条第1項	国土利用計画法 施行令第9条 第1項	相続税法第22条	地方税法第341条 第5号
目的	一般の土地取引価格 の指標等	国土利用計画法に 基づく届出価格の 審査等	相続税及び贈与税 の課税のため	固定資産税の課税 のため
実施機関	国土交通省土地鑑定 委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長 (特別区は都知事)
対象地域	国土交通省令で 定める都市計画区域	全市町村	宅地が市街地的形 態を形成している 地域	非課税土地を除く 全筆
価格時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	評価替え年度の 前年の1月1日 (価格調査基準日)
問合せ先	国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課 横浜市都市整備局 企画課 又は 各区役所区政推進課 広報相談係	神奈川県政策局 土地水資源対策課 横浜市都市整備局 企画課	最寄りの税務署	資産の所在する区の 区役所税務課