

不動産の評価方法の基礎知識 その③

～農地評価の基礎知識～

土地の相続評価の仕方

土地の評価方法は「路線価方式」と「倍率方式」に分かれます。

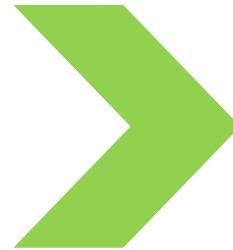
路線価方式・・・土地の面積に道路に付された路線価額を掛ける方法（市街化区域）

倍率方式・・・固定資産税評価額に一定の倍率を掛ける方法（市街化調整区域）

➡ どちらも国税庁ホームページから調べることが可能です。

農地の評価額の違い

市街化区域の農地
(路線価評価)



市街化調整区域の農地
(倍率評価)

市街化調整区域の農地
(通常の農地)



市街化調整区域の農地
(農業振興地域内の農地)

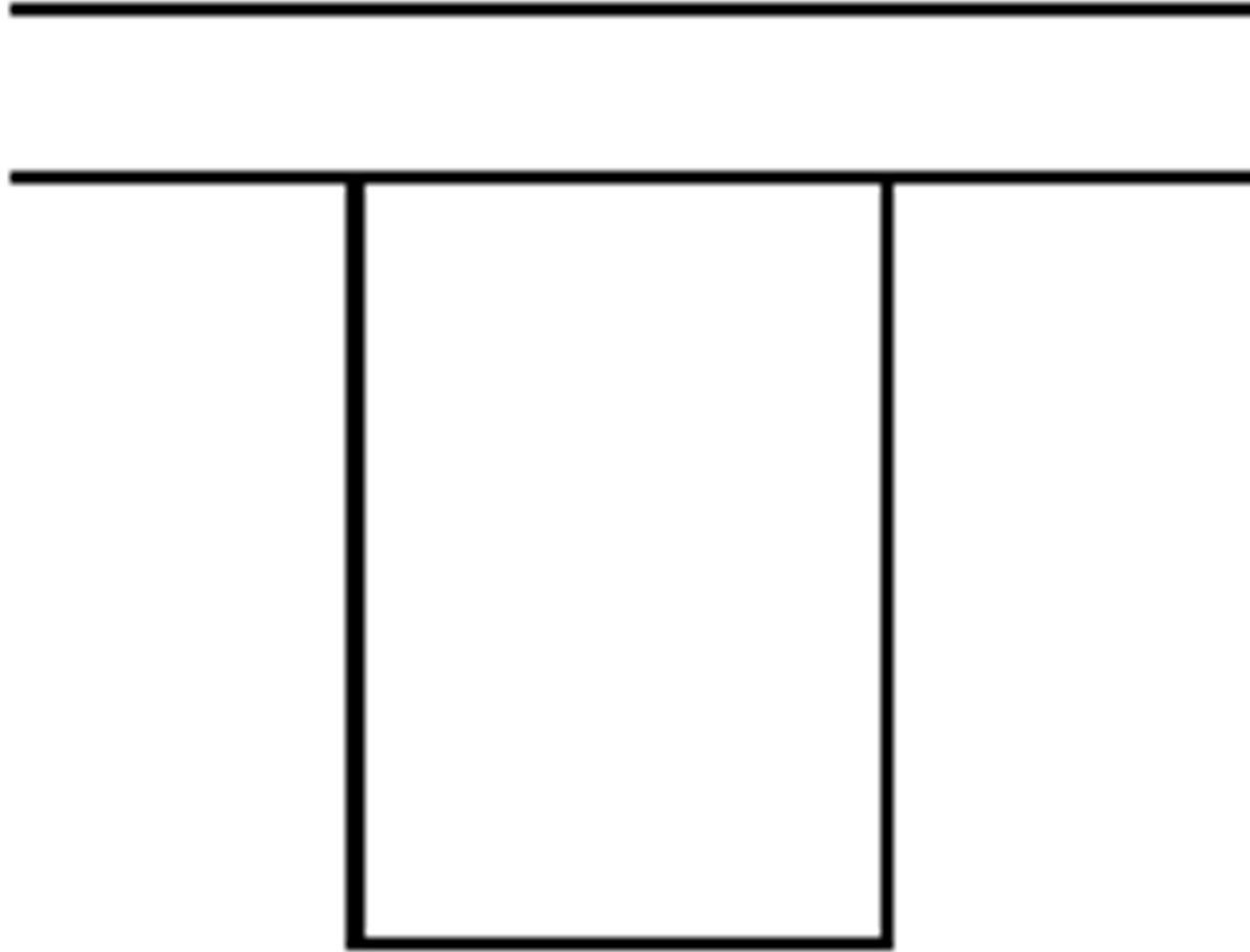
宅地にしやすい農地のほうが評価は高い

市街化農地の評価の手順

①路線価評価により農地が更地であった場合の評価を出す

②農地を更地にするために必要な造成費を①から控除する

- ・ 整地費 (1m² 800円)
- ・ 伐根・伐採費 (1m² 1,000円)
- ・ 地盤改良費 (1m² 2,000円)
- ・ 土盛費 (1m³ 7,700円)
- ・ 土止費 (擁壁1m² 81,500円)



END