

農地の入力方法

2022年3月10日（木）

Capital Asset Planning, Inc.

<http://www.cap-net.co.jp>

農地の入力方法

● 概要

WMWへの農地の入力は農地の種類を確認の上、評価上の区分、倍率表の「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄の区分、計算方法を確認および総合的に判断の上、評価方式と利用区分を選択します(下表参照)。

農地の種類	評価上の区分	倍率表の「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄の区分	計算方法	WMWの入力	
				評価方式	利用区分
1. 農地転用の許可済み農地	市街地農地	比準または市比準	宅地比準方式(路線価に基づく場合)	路線価方式	市街地農地(宅地比準方式)
2. 市街化区域内の農地			宅地比準方式(近傍宅地に基づく場合)	倍率方式	市街地農地(宅地比準方式)
			倍率方式		市街地農地(倍率方式)
3. その他(1. 2. 4. 以外)	市街地周辺農地	周比準	宅地比準方式(路線価に基づく場合)	路線価方式	市街地周辺農地(宅地比準方式)
			宅地比準方式(近傍宅地に基づく場合)	倍率方式	市街地周辺農地(宅地比準方式)
			倍率方式		市街地周辺農地(倍率方式)
	中間農地	中・(倍率)	倍率方式	倍率方式	中間農地
	甲種 純農地	純・(倍率)	倍率方式	倍率方式	純農地
4. 農業振興地域内の農用地区域					

評価額の計算式は以下の通りとなります。

・市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)

(その農地が宅地であるとした場合の1㎡あたりの価額(※)－1平方メートルあたりの造成費の金額)

×地積×1.0(市街地農地)または0.8(市街地周辺農地)

(※) 路線価に基づく場合は路線価、近傍宅地に基づく場合は(近傍宅地の固定資産税評価額×評価倍率÷面積)×対象農地の各補正率(普通住宅地区のもの)をそれぞれ使用。

・市街地農地(倍率方式)、市街地周辺農地(倍率方式)、中間農地、純農地

固定資産税評価額×評価倍率×1.0(市街地農地、中間農地、純農地)または0.8(市街地周辺農地)

農地の入力方法

● 市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)…路線価方式

対象地が、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄の宅地が「路線」の地域内にあり、路線価図により対象地に路線価が付されている場合、評価方式は路線価方式を選択します。

適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
市街化区域								
1 一部	—	路線	比準	比準	比準	比準		
2 上記以外の地域	50	1.1	比準	比準	比準	比準		

評価区分 ☐ 必須 農地 ☐

評価方式 ☒ 必須 路線価方式 評価 ☐ 倍率方式

国税庁
NATIONAL TAX AGENCY



利用区分は、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄で農地(田、畑)が「比準」「市比準」の場合、「市街地農地(宅地比準方式)」、「周比準」の場合、「市街地周辺農地(宅地比準方式)」を選択します。

適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
市街化区域								
1 一部	—	路線	比準	比準	比準	比準		
2 上記以外の地域	50	1.1	比準	比準	比準	比準		

詳細入力

地目	農地
地積	400 m ²
路線価	正面 97,000 円
間口距離	20 m
奥行距離	20 m
利用区分	市街地農地(宅地比準方式)

農地の入力方法

● 市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)…路線価方式

対象地を宅地化するのに必要な造成費は評価額から控除できます。宅地造成費区分を選択し、造成内容へ宅地化に必要な造成の内容および傾斜度、管轄国税局を入力します。

また、三大都市圏において500㎡以上、または、三大都市圏以外の地域において1,000㎡以上の地積がある場合、地積規模の大きな宅地評価の適用チェックボックスへチェックを入れ、更に、前者の場合は三大都市圏内チェックボックスへチェックを入れます。

以上の入力を終えたら計算ボタンを押下します。

宅地造成費区分	必須	☒ 平坦地 ☐ 傾斜地(3度超)
造成内容	必須	整地 400 ㎡ 伐採、抜根 400 ㎡
		地盤改良 400 ㎡
		土盛り 0 ㎡(平均の高さ 0 m)
		土止め 壁面の長さ 0 m
		傾斜度 度 管轄国税局 東京
地積規模の大きな宅地		☐ 地積規模の大きな宅地評価の適用 ☐ 三大都市圏内
計算		

計算された相続税評価額を確認の上、登録ボタンを押下します。

農地の入力方法

● 市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)…倍率方式

対象地が、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄で宅地が数字(倍率)の地域内にあり、近傍宅地に基づき評価する場合、評価方式は倍率方式を選択します。

適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
市街化区域								
1 一部	—	路線	比準	比準	比準	比準		
2 上記以外の地域	50	1.1	比準	比準	比準	比準		

評価区分	必須	農地	評価
評価方式	必須	☐ 路線価方式 ☒ 倍率方式	国税庁 NATIONAL TAX AGENCY



利用区分は、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄で農地(田、畑)が「比準」「市比準」の場合、「市街地農地(宅地比準方式)」、「周比準」の場合、「市街地周辺農地(宅地比準方式)」を選択し、評価倍率も入力します。

適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
市街化区域								
1 一部	—	路線	比準	比準	比準	比準		
2 上記以外の地域	50	1.1	比準	比準	比準	比準		

利用区分	必須	市街地農地(宅地比準方式)
面積	必須	400 m ²
固定資産税評価額	必須	40,000,000 円
評価倍率	必須	1.1 倍

農地の入力方法

- 市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)…倍率方式

近傍宅地の面積および固定資産評価額を入力します。近傍宅地の固定資産税評価額等の情報は市役所の固定資産税係等から聴取します。

間口距離、奥行距離とその想定整形地は対象地の情報を入力します。

面積	必須	400 m ²	持分変更
固定資産税評価額	必須	40,000,000 円	
評価倍率	必須	1.1 倍	
間口距離	必須	20 m (想定整形地 20 m)	
奥行距離	必須	20 m (想定整形地 20 m)	

農地の入力方法

● 市街地農地(宅地比準方式)、市街地周辺農地(宅地比準方式)…倍率方式

対象地を宅地化するのに必要な造成費は評価額から控除できます。宅地造成費区分を選択し、造成内容へ宅地化に必要な造成の内容および傾斜度、管轄国税局を入力します。

また、三大都市圏において500㎡以上、または、三大都市圏以外の地域において1,000㎡以上の地積がある場合、地積規模の大きな宅地評価の適用チェックボックスへチェックを入れ、更に、前者の場合は三大都市圏内チェックボックスへチェックを入れます。

以上の入力を終えたら相続税評価額の計算ボタンを押下します。

宅地造成費区分	必須	☒ 平坦地 ☐ 傾斜地(3度超)
造成内容	必須	整地 400 ㎡ 伐採、抜根 400 ㎡ 地盤改良 400 ㎡ 土盛り 0 ㎡ (平均の高さ 0 m) 土止め 壁面の長さ 0 m 傾斜度 度 管轄国税局 東京
地積規模の大きな宅地		☐ 地積規模の大きな宅地評価の適用 ☐ 三大都市圏内
相続税評価額	必須	42,880,000 円 計算

計算された相続税評価額を確認の上、登録ボタンを押下します。

農地の入力方法

● 市街地農地(倍率方式)、市街地周辺農地(倍率方式)

市街地農地・市街地周辺農地の内、次の二つの要件を満たす農地は倍率方式により評価します。

- ・市街化区域内に存する農地(市街化区域農地)
- ・倍率地域に存する農地

対象地を倍率方式で評価する場合、評価方式は倍率方式、利用区分は、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄で農地(田、畑)が「比準」「市比準」の場合、市街地農地(倍率方式)、「周比準」の場合、市街地周辺農地(倍率方式)を選択します。これらの利用区分を選択すると宅地造成費の入力を省略して倍率方式による評価額を算出します。

評価区分	必須	農地	
評価方式	必須	☐ 路線価方式	評価
利用区分	必須	☒ 倍率方式	
面積	必須	市街地農地(倍率方式)	
固定資産税評価額	必須	400 m ²	持分変更
評価倍率	必須	20,000,000 円	
		1.1 倍	



以上の入力を終えたら相続税評価額の計算ボタンを押下します。

計算された相続税評価額を確認の上、登録ボタンを押下します。

農地の入力方法

● 中間農地、純農地

中間農地と純農地は倍率方式で評価します。評価方式は倍率方式、利用区分は、「固定資産税評価額に乗ずる倍率等」欄で農地(田、畑)が「中・(倍率)」の場合、「中間農地」、「純・(倍率)」の場合、「純農地」を選択し、それぞれの評価倍率を入力します。

適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等						
		宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
農業振興地域内の農用地区域			純 24	中 17				
上記以外の地域	40	1.1	中 31	中 18	純 10	純 10		

評価区分	必須	農地
評価方式	必須	☐ 路線価方式 ☒ 倍率方式
利用区分	必須	純農地
面積	必須	400 m ²
固定資産税評価額	必須	1,000,000 円
評価倍率	必須	24 倍

以上の入力を終えたら相続税評価額の計算ボタンを押下します。

計算された相続税評価額を確認の上、登録ボタンを押下します。

農地の入力方法

農地登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION

簡易入力 詳細入力

東京事務所 公認会計士 北山雅一

ログアウト

農地 太郎 様

プロフィール

保有資産

資産分析

保険分析

税務分析

コンタクト

不動産

本人

1. 土地

追加 変更 削除

選択	所在地	利用区分／用途	小規模宅地等の特例	面積(㎡)	相続税評価額(円)	資産上昇率(%)	資産区分	相続人
☐	東京都西東...	市街地周辺...		450	74,592,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都あき...	市街地農地(...		400	42,880,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都あき...	市街地農地(...		400	37,680,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都あき...	市街地農地(...		400	22,000,000	0.0	法定相続	法定相続人
☐	東京都あき...	純農地		400	24,000,000	0.0	法定相続	法定相続人

農地の入力方法

農地登録後

WEALTH MANAGEMENT WORKSTATION 簡易入力 詳細入力 東京事務所 公認会計士 北山雅一 ログアウト

農地 太郎様 プロファイル 保有資産 資産分析 保険分析 税務分析 コンタクト

資産・その他・負債 アラーム更新

不動産 入力・編集

種類	所在地	保有者	利用区分/用途	相続税評価額(円)
土地	東京都西東京市南町1-2-3	本人	市街地周辺農地(宅地比…	74,592,000 ▲
土地	東京都あきる野市雨間534	本人	市街地農地(宅地比準方…	42,880,000
土地	東京都あきる野市雨間563	本人	市街地農地(宅地比準方…	37,680,000
土地	東京都あきる野市小川351	本人	市街地農地(倍率方式)	22,000,000
土地	東京都あきる野市網代34	本人	純農地	24,000,000 ▼

自社株 入力・編集

法人名	保有者	保有株数(株)	株式時価(円)
			▲
			▼

© 2022 Capital Asset Planning, Inc. All Rights Reserved.