

IV. 市街化区域内農地所有者の土地活用パターンの整理

1. 農地区分の整理

農地は、都市計画法、農振法、及び生産緑地法にもとづく、区域区分や地域地区による農地区分によって、土地利用の制限、固定資産税等、及び相続税の適用が異なる。基本的には、農地転用等の土地利用制限が強いほど、その代わりに税金が低く抑えられている。

ただし、同じ三大都市圏特定市の宅地化農地であっても、平成3年の生産緑地法の改正に伴う租税特別措置法の改正によって、平成3年1月1日以前から三大都市圏特定市であったか否かによって、相続税の扱いが異なる。平成3年1月2日以降に三大都市圏特定市となった場合は、従来どおり納税猶予の適用が可能で、猶予期限は終身（20年経過前に死亡した場合）または20年となる（詳細については次頁表参照）。

このように農地区分によって土地利用制限及び税負担が異なるため、農地区分が変更することによって、これらの制限と負担も複雑に変わる事となる。これを示したものが（PIV-3 表）である。

表 農地区区分ごとの土地利用制限、固定資産税、相続税の概要

農地区区分		土地利用等の制限		固定資産税等		相続税		猶予期限
		農地転用	建築等の制限	評価	課税	評価	納税猶予適用	
市街化区域農地	三大都市圏特定市	生産緑地	① 1991年1月1日以前から特定市	農地評価	農地課税	指定後経過年数により評価減	◎ 貸付不可	終身
		宅地化農地	② 1991年1月2日以降に特定市	農地評価	農地課税	指定後経過年数により評価減	◎ 貸付不可	終身 or 20年
	その他	生産緑地	③ 1991年1月1日以前から特定市	宅地並評価	宅地並課税	市街地農地;宅地比準方式 or 倍率方式	×	—
		その他	④ 1991年1月2日以降に特定市	宅地並評価	宅地並課税	市街地農地;宅地比準方式 or 倍率方式	×	—
一般農地	市街化調整区域	農振農用地	⑤ 生産緑地	農地評価	農地課税	指定後経過年数により評価減	◎ 貸付不可	終身 or 20年
		その他	⑥ (一般市街化区域農地)	宅地並評価	農地の負担調整措置適用	宅地比準方式 or 倍率方式	◎ 貸付不可	終身 or 20年
	非線引き都市計画区域	農振農用地	⑦ 原則不許可	農地評価	農地課税	純農地 倍率方式	◎ 貸付不可	終身
		その他	⑧ 管農条件と市街地化の状況により区分 甲種農地は原則不許可	農地評価	農地課税	管農条件と市街地化の状況により区分	◎ 貸付不可	終身
	その他	用途地域	⑨ 用途地域の制限による	農地評価	農地課税	市街地周辺農地 ;市街地農地の80%	◎ 貸付不可	終身
		農振農用地	⑩ 原則不許可	農地評価	農地課税	純農地 倍率方式	◎ 貸付不可	終身
		その他	⑪ 管農条件と市街地化の状況により区分 甲種農地は原則不許可	農地評価	農地課税	管農条件と市街地化の状況により区分	◎ 貸付不可	終身

表 想定される農地区分の変更と変更による影響

主な変化要因	従前農地区分	従後農地区分	農地区分の変更による土地所有者にとっての影響					
			土地利用制限		固定資産税		相続税	
			農地転用	建築等の制限	評価	課税	評価	納税猶予適用
線引き見直しによる市街化区域編入	⑦農用地区域	①生産緑地	□	□	□	●	●貸付不可	□
		③宅地化農地	◎可	◎	●	●	●適用無し	●適用無し
	⑧調整白地農地	①生産緑地	●不可	□	□	●	●貸付不可	□
		③宅地化農地	◎可	◎	●	●	●適用無し	●適用無し
新たに特定市街化区域農地となる	⑥一般市街化区域農地	②生産緑地	●不可	◎	◎	◎	□	□
		④宅地化農地	□	□	●	◎	◎軽減率適用(△)※	□
	②生産緑地	●不可	●	□	△	△	●貸付不可	◎20年
	④宅地化農地	◎届出	◎	●	●	●	●貸付不可	◎20年
特定市街化区域農地でない市街化区域農地となる	③宅地化農地	⑧調整白地農地	●	◎	◎	◎	◎貸付可	◎終身
	④宅地化農地	⑧調整白地農地	●	◎	◎	◎	◎貸付可	◎終身
	⑥一般市街化区域農地	⑨非線引き用途地域内農地	●許可	□	◎	◎	◎貸付可	◎終身
	③宅地化農地	①生産緑地	●不可	◎	◎	◎	◎適用	◎終身
農地所有者の意向・事情の変化	追加指定等により生産緑地となる	④宅地化農地	●不可	◎	◎	◎	□	□
	主たる従事者が死亡または故障する	⑥一般市街化区域農地	●不可	◎	◎	◎	◎	□
	買取り申し出による生産緑地地区の廃止	①生産緑地	◎届出	◎	●	●	●適用無し	●適用無し
		②生産緑地	◎届出	◎	●	●	□	□
	⑤生産緑地(特定市以外)	⑥一般市街化区域農地	◎届出	◎	●	●	□	□

(凡例:◎:規制が緩くなる・負担が軽くなる、●:規制が厳しくなる・負担が重くなる、□:影響なし、△:条件次第)

※⑥一般市街化区域農地から④宅地化農地となった場合、基本的には従前より課税負担が重くなり、当初の軽減率適用期間に限り従前より課税負担が軽くなるケースが一般的だが、従前の負担水準によっては、これと異なるケースもある。

図 農地転用許可基準による農地区区分と許可の方針

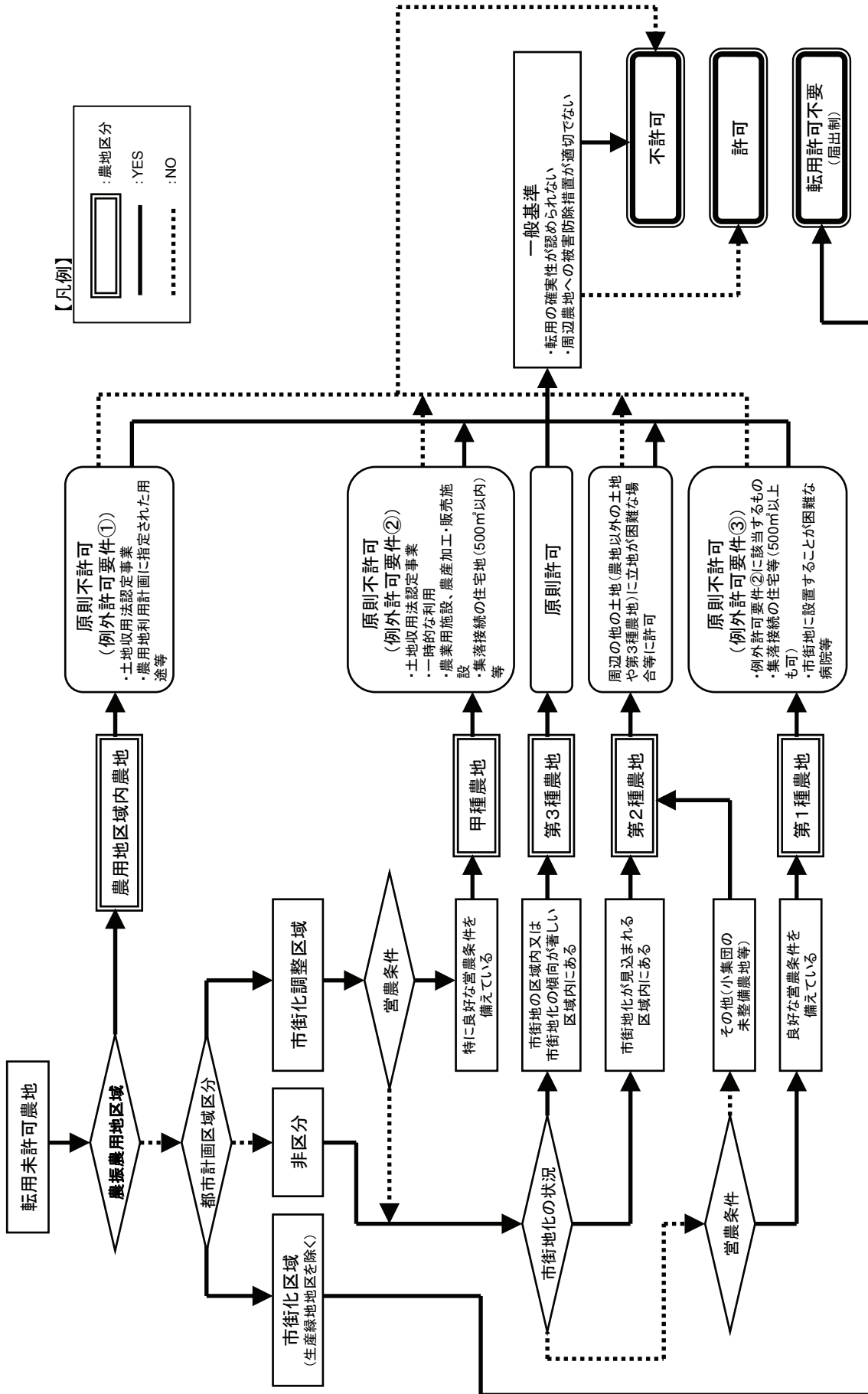
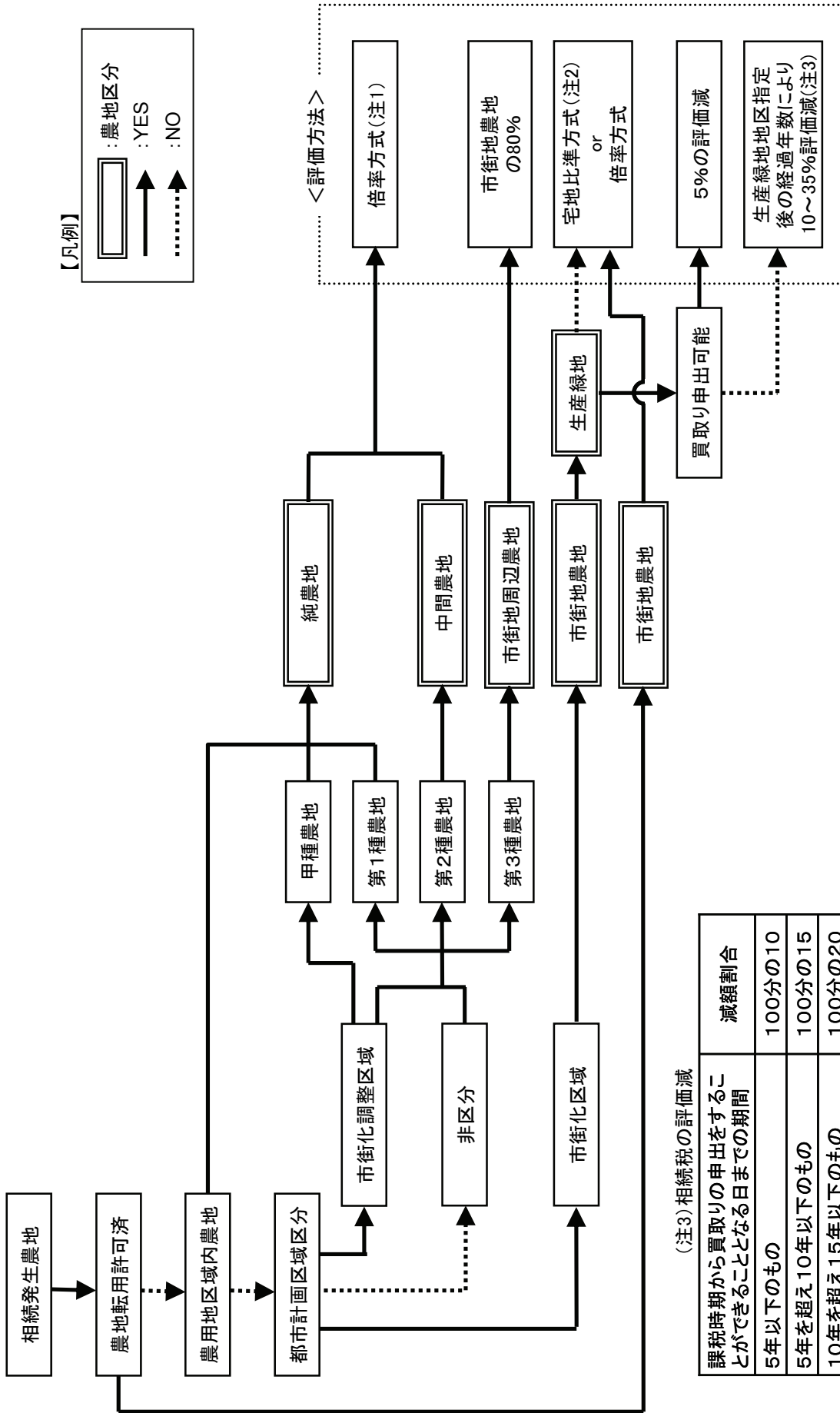


図 相続税における農地区区分



注1. 「倍率方式」とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価額を算出する方法。
 注2. 「宅地比準化方式」とは、その農地が宅地であるとした場合の価額の価額からその農地を宅地に転用する
 場合にかかる造成費に相当する金額を控除した金額により評価する方法。

(注3) 相続税の評価減

課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間	減額割合
5年以下のもの	100分の10
5年を超え10年以下のもの	100分の15
10年を超え15年以下のもの	100分の20
15年を超え20年以下のもの	100分の25
20年を超え25年以下のもの	100分の30
25年を超え30年以下のもの	100分の35

2. 営農利用

1) 営農収支モデル

(1) 設定条件

① 経営規模

- ・農業経営規模は 50 a とし、以下の作目ごとに 10 a 単位での基本となる営農収支モデルを作成する。

② 作目

- ・施設野菜作：トマト（大玉）、きゅうり
- ・露地野菜作：コマツナ、ホウレンソウ
- ・果樹作：日本なし（幸水等）、ぶどう（デラウェア等）
- ・稲作：水稲

③ 施設機械

- ・それぞれの作目栽培に最低限必要な施設及び機械を想定し、新規に取得したとして取得単価と全額借入とした時の金利及び減価償却費を計算する。
- ・機械については、農業経営規模が 50 a であることを前提に、面積で按分する。つまり 10 a であればかかる費用の 1/5 とする。

④ 固定資産税等

- ・農地及び農家の自宅用地に掛かる固定資産税について、仮の値を置いて試算した。
- ・市街化区域農地の固定資産税評価額については、特定市街化区域農地における平均的な決定価格を参考として 45,000 円/㎡とする。
- ・宅地の固定資産税評価額については、造成費相当額を 5,000 円/㎡とし、農地の評価額 45,000 円/㎡に 5,000 円/㎡を加えて 50,000 円/㎡とする。
- ・一般市街化区域農地の負担水準は、全国平均の 0.5 とし、決定価格は特定市街化区域農地と同じとする。
- ・都市計画税の課税標準額は、住宅用地及び市街化区域農地については、固定資産税の課税標準額の 2 倍とする（固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例率の割り戻し）。

表 固定資産税額

		面積	固定資産税 評価額	固定資産税 課税標準額	固定資産税額 (税率:1.4%)	都市計画税評 価額	都市計画税課 税標準額	都市計画税額 (税率:0.3%)	
全所有土地	農地	5,000 ㎡							
	宅地	1,000 ㎡							
		宅地(一般住宅用地)	800 ㎡	50,000円/㎡	16,667円/㎡	186,667 円	50,000円/㎡	33,333円/㎡	80,000 円
		宅地(小規模住宅用地)	200 ㎡	50,000円/㎡	8,333円/㎡	23,333 円	50,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000 円
		1,000 ㎡							
該当作目の耕 地	一般市街化区域農地	1,000 ㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	105,000 円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	45,000 円	
	特定市街化区域農地	1,000 ㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	168,000 円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	72,000 円	
	生産緑地	1,000 ㎡	100円/㎡	100円/㎡	1,400 円	100円/㎡	100円/㎡	300 円	

(注)・固定資産税評価額は三大都市圏特定市の平均(47,541円/㎡)と同水準値。

- ・一般市街化区域農地の負担水準=0.5
- ・特定市街化区域農地の負担水準=0.8
- ・生産緑地の固定資産税評価額は、全国平均(116円/㎡)と同水準値で、本則課税。
- ・宅地の固定資産税評価額は、農地の固定資産税評価額に造成費(5,000円/㎡)を加えた。課税は本則課税。

⑤収入等

- ・収穫量は、農林水産省統計資料及び東京都農林総合センター資料をもとに、東京都、埼玉県、愛知県等都市部の収穫量を参考として設定した。詳細は品目別農業経営収支の備考または資料参照。
- ・販売は市場出荷と直売を組み合わせで行うこととし、Ⅲ章の農家調査結果による市場出荷型（JA出荷型+卸売市場出荷型）と直売型（直売型+直売複合型）の比が6：4である（PⅢ-11）ことを参考として、原則として販売量の60%を市場出荷、40%を直売とする。

⑥支出

- ・物財費等の経費は、農林水産省統計資料及び東京都農林総合センター資料をもとに、東京都、埼玉県、愛知県等都市部のデータを参考として設定する。
- ・施設・機械に関する修繕費及び償却費は、作物別に想定した必要とする施設・機械にもとづき別途計算する。なお、必要とする施設・機械の設定に関しては、東京都農林総合センター資料、長野県農政部農業技術課「農業経営指標」、広島県農林水産振興部農業技術課「広島県農業経営指標」を参考とした。

(2) 10a 当たりの収支試算結果の概要

上記の設定条件のもと、作物ごとに収支を試算した結果として下表にそれぞれの所得を示した。

表 10a 当たりの収支試算結果(年間所得)の概要

(単位:円)

	作目		一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地
①施設野菜	トマト(大玉)	収入	3,607,494	3,607,494	3,607,494
		支出	2,497,007	2,587,007	2,348,707
		所得	1,110,487	1,020,487	1,258,787
		固定資産税を除いた所得	1,260,487		
	きゅうり	収入	3,439,182	3,439,182	3,439,182
		支出	2,802,572	2,892,572	2,654,272
		所得	636,610	546,610	784,910
		固定資産税を除いた所得	786,610		
②露地野菜	コマツナ	収入	738,971	738,971	738,971
		支出	416,995	506,995	268,695
		所得	321,976	231,976	470,276
		固定資産税を除いた所得	471,976		
	ホウレンソウ	収入	908,698	908,698	908,698
		支出	517,297	607,297	368,997
		所得	391,402	301,402	539,702
		固定資産税を除いた所得	541,402		
③果樹	日本なし	収入	706,456	706,456	706,456
		支出	579,830	669,830	431,530
		所得	126,627	36,627	274,927
		固定資産税を除いた所得	276,627		
	ぶどう	収入	913,349	913,349	913,349
		支出	611,887	701,887	463,587
		所得	301,462	211,462	449,762
		固定資産税を除いた所得	451,462		
④稲作	水稻	収入	161,519	161,519	161,519
		支出	323,490	413,490	175,190
		所得	▲161,971	▲251,971	▲13,671
		固定資産税を除いた所得	▲11,971		

- ・都市農業における農業所得の目安として、10a 当たり 100 万円と言われ、つまり 50a の経営規模であれば 500 万円の所得となり、農家の必要な生活費を確保できる。
- ・試算においてこの水準に達するのは施設野菜のトマトのみであり、次いで所得の多い順に、施設きゅうり、露地ホウレンソウ、露地コマツナ、ぶどうと続くが、その額は十分ではない。
- ・日本なしでは、特定市街化区域農地のみ所得が 10a 当たり 3 万円台と少ないなど、収益性の低い作目の場合は、固定資産税等の税金が大きな負担となる。
- ・稲作においては、固定資産税を除いたとしても所得はマイナスとなる。稲作経営は米価の下落により、機械化による大規模経営でないと採算が合わないことと、生産調整等に伴う交付金等に依存しているのが実情であることによる。なお、生産調整に伴う交付金は基本的には、米以外の作物を栽培することに対する助成であるため、この試算には含めていない。

(3) 収支結果の主な変動要因と注意点

①収入

- ・収入金額を大きく左右するのは、販売単価であり、特に市場出荷以外の販売先と有利な販売単価を確保することができれば、収入は増える。
- ・都市部では、大小の農産物直売所での販売や庭先販売、スーパー等への直接販売、また果樹では観光農園など、都市の特性を活かした販売方法も多く行われており、これらに積極的に取り組み、販売単価を上げることで、収入を増やすことができる。
- ・試算では、市場出荷の場合は主要市場の統計から該当出荷月の卸売価格を採用し、直売の場合は主要都市の小売価格統計から、小売価格の 80%とした。
- ・試算では、市場出荷と直売を組み合わせているが、直売の割合が増えるほど収入は増加する。ただし実際に直売を増やすには少量多品目栽培が必要となる。
- ・農産物販売金額のほかに、通常は補助金・交付金等の収入もあるが、都市部の小規模農家の場合は該当しない場合が多いため、原則としてこれを省略した（平成 22 年度から実施される稲作の戸別所得補償の定額分についてはこれを含めた）。

②支出

- ・支出金額を大きく左右するのは、施設や機械の減価償却費であり、これを抑えることができれば、収支が改善する。
- ・農業機械を小型機械に変更、あるいは小農具での手作業にすれば、コストを抑えられるが、労働効率が下がり負担が増える。
- ・実際の農業機械の性能及び価格等は、全体の経営規模や労働力によって決定することとなる。
- ・試算での 10a あたりの施設・機械の負担額は、経営規模 50a と仮定して、その 1/5 とした。
- ・固定資産税等の額は、上記表（PIV-7）のとおりで、この水準によっても支出額が大きく変わる。
- ・単年度収支のみのとしたため、便宜上施設・機械の取得費用を全て借入れ（自己資金 0）とした。自己資金があれば、収支は改善する。
- ・施設・機械一式を同時に導入し、そこから 3 年目の単年度収支とした。変動するのは減価償却費と支払利息で、耐用年数以上に使用する場合は支出が少なくなる。

(4) 営農利用に係る採算性の検証 (10a 当たり作物別収支試算)

①施設野菜作

【作目・作型】

作目	作型	播種期	定植期	収穫期	備考
トマト(大玉)	ハウス半促成	12月	2月	3月～7月	
きゅうり	ハウス半促成	11月	12月	2月～6月	

【施設・機械】

施設	10a当たり	取得単価	数	取得価格	耐用年数	年償却額	当該作目負担年償却額	備考
パイプハウス	2,000千円	4棟	8,000千円	10年	800千円	800千円	800千円	面積に比例して増加
トラクタ	1,200千円	1台	1,200千円	7年	171千円	34千円	34千円	
管理機	250千円	1台	250千円	5年	50千円	10千円	10千円	
動力噴霧器	200千円	1台	200千円	5年	40千円	8千円	8千円	
軽トラック	800千円	1台	800千円	4年	200千円	40千円	40千円	
合計			10,450千円		1,261千円	892千円	892千円	

【資金計画】

自己資金	借入額	金額	利率	償還年数	年元金返済額	年支払利息(3年目)	当該作目負担年支払利息	年返済額(3年目)	備考
0千円	8,000千円	8,000千円	2.0%	10年	800千円	128千円	128千円	928千円	元金均等払い
	1,200千円	1,200千円	2.0%	7年	171千円	17千円	3千円	189千円	
	450千円	450千円	2.0%	5年	90千円	5千円	1千円	95千円	
	800千円	800千円	2.0%	4年	200千円	8千円	2千円	208千円	
	10,450千円	10,450千円		1,261千円	159千円	134千円	134千円	1,420千円	

【固定資産】

農地	宅地	面積	固定資産税評価額	固定資産税課税標準額	固定資産税額(税率:1.4%)	都市計画税評価額	都市計画税課税標準額	都市計画税額(税率:0.3%)	備考
一般市街化区域農地	0㎡	5,000㎡	0円	0円	0円	0円	0円	0円	
特定市街化区域農地	1,000㎡	1,000㎡	45,000円/㎡	45,000円	105,000円	45,000円/㎡	45,000円	45,000円	
生産緑地	0㎡	800㎡	45,000円/㎡	0円	0円	50,000円/㎡	33,333円/㎡	80,000円	
	1,000㎡	200㎡	45,000円/㎡	9,000円	23,333円	50,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000円	
合計		1,000㎡	45,000円/㎡	7,500円	186,667円	45,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000円	

【農業経営収支】

作目 作型等	トマト			きゅうり			備考
	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	
農地区分	10	10	10	10	10	10	
作付面積	a						
収穫量	kg	10,100	10,100	10,100	11,700	11,700	
出荷量	kg	9,090	9,090	9,090	10,530	10,530	野菜生産出荷統計07年産
販売	kg	5,454	5,454	5,454	6,318	6,318	販売量の60%
うち市場出荷	kg	3,636	3,636	3,636	4,212	4,212	販売量の40%
うち直売	kg	1,010	1,010	1,010	1,170	1,170	収穫量の10%
ロス	kg						
販売	円/kg	326	326	326	257	257	
(市場出荷)	円/kg	1,780,186	1,780,186	1,780,186	1,624,990	1,624,990	
販売単価	円/kg	503	503	503	431	431	小売単価の80%
粗収益	円/kg	1,827,308	1,827,308	1,827,308	1,814,193	1,814,193	
収入計		3,607,494	3,607,494	3,607,494	3,439,182	3,439,182	
支出							
種苗費		49,000	49,000	49,000	159,000	159,000	
肥料費		69,000	69,000	69,000	116,000	116,000	
農薬費		40,000	40,000	40,000	73,000	73,000	
動力光熱費		22,000	22,000	22,000	193,000	193,000	
諸材料費		74,000	74,000	74,000	24,000	24,000	
賃料料金		7,800	7,800	7,800	18,300	18,300	
修繕費		400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	取得価額の5%
大農機具		24,500	24,500	24,500	24,500	24,500	取得価額の5%
償却費		800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	
		92,286	92,286	92,286	92,286	92,286	
物財費小計		1,578,586	1,578,586	1,578,586	1,900,086	1,900,086	
諸負担							
土地改良費・水利用		0	0	0	0	0	
租税公課		23,000	23,000	23,000	48,000	48,000	
固定資産税		105,000	168,000	1,400	105,000	168,000	
都市計画税		45,000	72,000	300	45,000	72,000	
販売費		153,000	153,000	153,000	120,000	120,000	
出荷資材費		160,217	160,217	160,217	146,249	146,249	粗収益の9%
市場手数料		274,096	274,096	274,096	272,129	272,129	粗収益の15%
直売手数料		12,000	12,000	12,000	9,000	9,000	
雇用労賃		134,109	134,109	134,109	134,109	134,109	
営業外費用		12,000	12,000	12,000	23,000	23,000	
支払い利息							
その他		2,497,007	2,587,007	2,348,707	2,892,572	2,654,272	
支出計		1,110,487	1,020,487	1,258,787	636,610	784,910	
所得(収入-支出)		2,497,007	2,587,007	2,348,707	2,892,572	2,654,272	
所得率		30.8%	28.3%	34.9%	15.9%	22.8%	
固定資産税を除いた場合の所得		1,260,487	1,260,487	1,260,487	786,610	786,610	

(資料) ・支出は、農林水産省、「平成18年度 品目別経営統計」による。トマトは「愛知県冬春」、きゅうりは「埼玉県冬春」

・支出のうち [] は、独自に設定。

・卸売単価は、農林水産省「主要卸売市場の卸売数量と卸売価格(2008年9月～2009年8月)」

・小売単価は、農林水産省「全国主要都市における主要野菜の小売価格・販売動向(2009年7月～2009年6月)」

②露地野菜作

【作目・作型】

作目	作型	播種期	定植期	収穫期	備考
コマツナ	春まき(3月まき)	3月		5月	
	春まき(5月まき)	5月		6月	
5作	夏まき(6月まき)			7月	
	秋まき(8月まき)	8月		9月	
	秋まき(10月まき)	10月		12月	

【施設・機械】

施設	10a当たり	取得単価	数	取得価格	耐用年数	年償却額	当該作目負 担年償却額	備考
機械								
		1,200千円	1台	1,200千円	7年	171千円	34千円	
		250千円	1台	250千円	5年	50千円	10千円	
		200千円	1台	200千円	5年	40千円	8千円	
		800千円	1台	800千円	4年	200千円	40千円	
合計				2,450千円		461千円	92千円	

【資金計画】

自己資金 借入額	金額	利率	償還年数	年元金返済額	年支払利息 (3年目)	当該作目負 担年支払利 息	年返済額 (3年目)	備考
①	0千円	-	-	-	-	-	-	
②	1,200千円	2.0%	7年	171千円	17千円	3千円	189千円	
③	450千円	2.0%	5年	90千円	5千円	1千円	95千円	元金均等払い
	800千円	2.0%	4年	200千円	8千円	2千円	208千円	
合計	2,450千円			461千円	31千円	6千円	492千円	

【固定資産】

全所有 土地	面積	固定資産税 評価額	固定資産税 課税標準額	固定資産税額 (税率:1.4%)	都市計画税 評価額	都市計画税 課税標準額	都市計画税額 (税率:0.3%)	備考
農地	5,000㎡							
宅地	1,000㎡							
	800㎡	50,000円/㎡	16,667円/㎡	186,667円	50,000円/㎡	33,333円/㎡	90,000円	
	200㎡	50,000円/㎡	8,333円/㎡	23,333円	50,000円/㎡	16,667円/㎡	80,000円	
	1,000㎡						10,000円	
該当作 目の耕 地								
一般市街化 区域農地	0㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	0円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	0円	
特定市街化 区域農地	1,000㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	105,000円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	45,000円	
生産緑地	0㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	0円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	0円	
	1,000㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	168,000円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	72,000円	
	0㎡	100円/㎡	100円/㎡	0円	100円/㎡	100円/㎡	0円	
	1,000㎡	100円/㎡	100円/㎡	1,400円	100円/㎡	100円/㎡	300円	

【農業経営収支】

単位：円

作目	農地区分	コマツナ					合計			備考
		春まき (3月まき)	夏まき (5月まき)	秋まき (6月まき)	秋まき (8月まき)	秋まき (10月まき)	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	
作付面積	a	10	10	10	10	10	10	10		
收穫量	kg	630	396	330	366	660	2,382	2,382	2,382	
出荷量	kg	567	356	297	329	594	2,144	2,144	2,144	
	kg	340	214	178	198	356	1,286	1,286	販売量の60%	
	kg	227	143	119	132	238	858	858	販売量の40%	
	kg	63	40	33	37	66	238	238	收穫量の10%	
収入	円/kg	231	235	229	390	311	1,396	1,396		
(市場出荷)		78,586	50,252	40,808	77,080	110,840	357,566	357,566		
販売	円/kg	370	376	366	624	498	2,234	2,234	小売単価の80%	
(直売)		83,825	53,603	43,528	82,218	118,230	381,404	381,404		
収入計		162,411	103,855	84,336	159,298	229,070	738,971	738,971		
支出		6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	30,000	30,000		
種苗費		4,941	4,941	4,941	4,941	4,941	24,705	24,705		
肥料費		0	0	150	0	0	150	150		
農薬費		1,811	1,137	2,523	3,540	2,025	11,036	11,036		
動力光熱費		0	0	0	0	0	0	0		
諸材料費		0	0	0	0	0	0	0		
賃料金		0	0	0	0	0	0	0		
修繕費										
建物施設										
大農機具										
償却費										
建物施設										
大農機具										
大動植物										
物財費 小計		12,752	12,078	13,614	14,481	12,966	182,677	182,677		
諸負担										
土地改良費・水利費										
租税公課										
固定資産税										
都市計画税										
販売費		0	0	0	0	0	0	0		
出荷資材費		7,073	7,073	7,073	6,937	9,976	28,155	28,155	粗収益の9%	
市場手数料		12,574	12,574	12,574	12,333	17,734	50,054	50,054	粗収益の15%	
直売手数料		0	0	0	0	0	0	0		
雇用労賃		0	0	0	0	0	0	0		
営業外費用		0	0	0	0	0	0	0		
支払い利息		0	0	0	0	0	0	0		
その他		0	0	0	0	0	0	0		
支出計							416,995	506,995		
所得(収入-支出)							321,976	231,976		
所得率							43.6%	31.4%	63.6%	
所得							471,976	471,976		

(資料)・收穫量及び支出は、東京都農林総合センター資料を参考として設定

・支出のうち [] は、独自に設定。

・卸売単価は、農林水産省「主要卸売市場の卸売数量と卸売価格(2008年9月～2009年8月)」

・小売単価は、卸売単価の2倍(コマツナの統計データがないため)

【作目・作型】

作目	作型	播種期	定植期	収穫期	備考
ホウレンソウ 5作	春まき(3月まき) 春まき(5月まき) 夏まき(7月まき) 秋まき(9月まき) 秋まき(11月まき)	3月 5月 7月 9月 11月	- - - - -	5月 7月 9月 11月 2月	

【施設・機械】

施設	10a当たり	取得単価	数	取得価格	耐用年数	年償却額	当該作目負担年償却額	備考
機械								
		1,200千円	1台	1,200千円	7年	171千円	34千円	
		250千円	1台	250千円	5年	50千円	10千円	
		200千円	1台	200千円	5年	40千円	8千円	
		800千円	1台	800千円	4年	200千円	40千円	
合計				2,450千円		461千円	92千円	

【資金計画】

自己資金	借入額	金額	利率	償還年数	年元金返済額	年支払利息(3年目)	当該作目負担年支払利息	年返済額(3年目)	備考
①	0千円	0千円	-	-	-	-	-	-	
②	1,200千円	1,200千円	2.0%	7年	171千円	17千円	3千円	189千円	
③	450千円	450千円	2.0%	5年	90千円	5千円	1千円	95千円	元金均等払い
	800千円	800千円	2.0%	4年	200千円	8千円	2千円	208千円	
合計		2,450千円			461千円	31千円	6千円	492千円	

【固定資産】

全所有土地	農地	宅地	面積	固定資産税評価額	固定資産税課税標準額	固定資産税(税率:1.4%)	都市計画税評価額	都市計画税課税標準額	都市計画税(税率:0.3%)	備考
			5,000㎡							
			1,000㎡							
			800㎡	50,000円/㎡	16,667円/㎡	186,667円	50,000円/㎡	33,333円/㎡	80,000円	
			200㎡	50,000円/㎡	8,333円/㎡	23,333円	50,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000円	
			1,000㎡			210,000円			90,000円	
該当作目の耕地	一般市街化区域農地	畑	1,000㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	0円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	0円	
	特定市街化区域農地	畑	0㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	105,000円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	45,000円	
	生産緑地	畑	1,000㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	0円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	0円	
			0㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	168,000円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	72,000円	
			1,000㎡	100円/㎡	100円/㎡	0円	100円/㎡	100円/㎡	0円	
			1,000㎡	100円/㎡	100円/㎡	1,400円	100円/㎡	100円/㎡	300円	

【農業経営収支】

単位：円

作目	ホウレンソウ						合計		備考
	春まき (3月まき)	春まき (5月まき)	夏まき (7月まき)	秋まき (9月まき)	秋まき (11月まき)	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	
農地区分						10	10	10	
作付面積	a	10	10	10	10	10	10	10	
收穫量	kg	594	369	333	594	495	2,385	2,385	
出荷量	kg	535	332	300	535	446	2,147	2,147	
	kg	321	199	180	321	267	1,288	1,288	販売量の60%
	kg	214	133	120	214	178	859	859	販売量の40%
	kg	59	37	33	59	50	239	239	收穫量の10%
収入	円/kg	423	229	390	311	247	1,600	1,600	
(市場出荷)		135,681	45,631	70,130	99,756	66,023	417,221	417,221	
販売単価	円/kg	516	609	830	562	452	2,969	2,969	
粗収益	円/kg	110,341	80,873	99,452	120,264	80,546	491,477	491,477	小売単価の80%
収入計		246,023	126,504	169,582	220,020	146,570	908,698	908,698	
支出		4,800	4,000	4,600	4,600	4,600	22,600	22,600	
種苗費		6,564	6,564	6,564	6,564	6,564	32,820	32,820	
肥料費		345	345	12,520	345	345	13,900	13,900	
農薬費		720	720	900	1,440	720	4,500	4,500	
動力光熱費		14,523	10,808	17,423	0	14,523	57,277	57,277	
諸材料費		0	0	0	0	0	0	0	
賃料金									
修繕費									
建物施設									取得価額の5%
大農機具							24,500	24,500	取得価額の5%
償却費							92,286	92,286	
建物施設							0	0	
大農機具							92,286	92,286	
大動植物							0	0	
物財費 小計		26,952	22,437	42,007	12,949	26,752	247,883	247,883	
諸負担									
土地改良費・水利費							0	0	
租税公課							0	0	
固定資産税							105,000	168,000	
都市計画税							45,000	72,000	
販売費		0	0	0	0	0	0	0	
出荷資材費		12,211	12,211	12,211	8,978	5,942	45,612	45,612	粗収益の9%
市場手数料		16,551	16,551	16,551	18,040	12,082	67,693	67,693	粗収益の15%
直売手数料		0	0	0	0	0	0	0	
雇用労賃							6,109	6,109	
営業外費用							0	0	
支払い利息							0	0	
その他							0	0	
支出計							517,297	607,297	
所得(収入-支出)							391,402	301,402	
所得率							43.1%	33.2%	59.4%
固定資産税を除いた場合の所得							541,402	541,402	

(資料)・收穫量及び支出は、東京都農林総合センター資料を参考として設定

・支出のうち [] は、独自に設定。

・卸売単価は、農林水産省「主要卸売市場の卸売数量と卸売価格(2008年9月～2009年8月)」

・小売単価は、卸売単価の2倍(コマツナの統計データがないため)

③果樹作

【作目・作型】

作目	作型	播種期	定植期	収穫期	備考
日本なし	幸水等			8月～9月	
ぶどう	テラウェア等			8月～9月	

【施設・機械】

施設	取得単価	数	取得価格	耐用年数	年償却額	当該作目負担年償却額	備考
10a当たり	600千円	1式	600千円	15年	40千円	40千円	面積に比例して増加
果樹棚							
中耕機	200千円	1台	200千円	7年	29千円	6千円	
スピンドスプレイヤ	850千円	1台	850千円	5年	170千円	34千円	
軽トラック	800千円	1台	800千円	4年	200千円	40千円	薬剤散布機
合計			2,450千円		439千円	120千円	

【資金計画】

自己資金	金額	利率	償還年数	年元金返済額	年支払利息(3年目)	当該作目負担年支払利息	年返済額(3年目)	備考
借入額	0千円	-	-	-	-	-	-	
①	600千円	2.0%	15年	40千円	10千円	10千円	50千円	
②	200千円	2.0%	7年	29千円	3千円	1千円	31千円	
③	850千円	2.0%	5年	170千円	10千円	2千円	180千円	元金均等払い
④	800千円	2.0%	4年	200千円	8千円	2千円	208千円	
合計	2,450千円			439千円	31千円	15千円	470千円	

【固定資産】

全所有土地	面積	固定資産税評価額	固定資産税課税標準額	固定資産税額(税率:1.4%)	都市計画税評価額	都市計画税課税標準額	都市計画税額(税率:0.3%)	備考
農地	5,000㎡			210,000円			90,000円	
宅地	1,000㎡			186,667円			80,000円	
宅地(一般住宅用地)	800㎡	50,000円/㎡	16,667円/㎡	50,000円/㎡	50,000円/㎡	33,333円/㎡	80,000円	
宅地(小規模住宅用地)	200㎡	50,000円/㎡	8,333円/㎡	23,333円	50,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000円	
一般市街化区域農地	0㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	0円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	0円	
特定市街化区域農地	1,000㎡	45,000円/㎡	7,500円/㎡	105,000円	45,000円/㎡	15,000円/㎡	45,000円	
区域農地	0㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	0円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	0円	
生産緑地	1,000㎡	45,000円/㎡	12,000円/㎡	168,000円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	72,000円	
畑	0㎡	100円/㎡	100円/㎡	0円	100円/㎡	100円/㎡	0円	
畑	1,000㎡	100円/㎡	100円/㎡	1,400円	100円/㎡	100円/㎡	300円	

単位:円

【農業経営収支】

作目	日本なし				ぶどう				備考
	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	生産緑地	一般市街化 区域農地	特定市街化 区域農地	生産緑地	生産緑地	
農地区分									
作付面積	a	10	10	10	10	10	10	10	
収穫量	kg	2,040	2,040	2,040	1,120	1,120	1,120	1,120	果樹生産出荷統計07年産
出荷量	kg	1,836	1,836	1,836	1,008	1,008	1,008	1,008	
販売									
うち市場出荷	kg	551	551	551	302	302	302	302	販売量の30%
うち直売	kg	1,285	1,285	1,285	706	706	706	706	販売量の70%
ロス	kg	204	204	204	112	112	112	112	収穫量の10%
販売	円/kg	241	241	241	603	603	603	603	
(市場出荷)	円/kg	132,743	132,743	132,743	182,347	182,347	182,347	182,347	
販売単価	円/kg	446	446	446	1,036	1,036	1,036	1,036	小売単価の80%
粗収益		573,713	573,713	573,713	731,002	731,002	731,002	731,002	
収入計		706,456	706,456	706,456	913,349	913,349	913,349	913,349	
支出									
種苗費		40,000	40,000	40,000	12,000	12,000	12,000	12,000	
肥料費		49,000	49,000	49,000	27,000	27,000	27,000	27,000	
農薬費		35,000	35,000	35,000	33,000	33,000	33,000	33,000	
動力光熱費		8,000	8,000	8,000	44,000	44,000	44,000	44,000	
諸材料費		9,000	9,000	9,000	17,000	17,000	17,000	17,000	
賃料料金		0	0	0	0	0	0	0	
修繕費		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	取得価額の5%
大農機具		18,500	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500	取得価額の5%
償却費		40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	
建物施設		79,714	79,714	79,714	79,714	79,714	79,714	79,714	
大農機具		0	0	0	0	0	0	0	
大動植物		0	0	0	0	0	0	0	
物財費小計		309,214	309,214	309,214	301,214	301,214	301,214	301,214	
諸負担									
土地改良費・水利用		0	0	0	0	0	0	0	
租税公課		0	0	0	0	0	0	0	
固定資産税		105,000	168,000	1,400	105,000	168,000	1,400	1,400	
都市計画税		45,000	72,000	300	45,000	72,000	300	300	
販売費		0	0	0	0	0	0	0	
出荷資材費		11,947	11,947	11,947	16,411	16,411	16,411	16,411	粗収益の9%
市場手数料		86,057	86,057	86,057	109,650	109,650	109,650	109,650	粗収益の15%
直売手数料		8,000	8,000	8,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
雇用労賃		14,611	14,611	14,611	14,611	14,611	14,611	14,611	
営業外費用		0	0	0	0	0	0	0	
支払い利息		0	0	0	0	0	0	0	
その他		0	0	0	0	0	0	0	
支出計		579,830	669,830	431,530	611,887	701,887	463,587	463,587	
所得									
所得(収入-支出)		126,627	36,627	274,927	301,462	211,462	449,762	449,762	
所得率		17.9%	5.2%	38.9%	33.0%	23.2%	49.2%	49.2%	
固定資産税を除いた場合の所得		276,627	276,627	276,627	451,462	451,462	451,462	451,462	

(資料) ・支出は、農林水産省、「平成18年度 品目別経営統計」による。日本なしは「埼玉県」、ぶどうは「全国平均」

・支出のうち [] は、独自に設定。

・卸売単価は、農林水産省「主要卸売市場の卸売数量と卸売価格(2008年9月～2009年8月)」

・小売単価は、総務省統計局「小売統計物価調査向(2007年)」

④水稲

【作目・作型】

作目	作型	播種期	定植期	収穫期	備考
水稲		4月	5月	9月	

【施設・機械】

施設	10a当たり	取得単価	数	取得価格	耐用年数	年償却額	当該作目負担年償却額	備考
機械								
	耕耘機	400千円	1台	400千円	7年	57千円	11千円	
	田植機(步行型)	350千円	1台	350千円	5年	70千円	14千円	
	バインダー	550千円	1台	550千円	5年	110千円	22千円	
	軽トラック	800千円	1台	800千円	4年	200千円	40千円	
合計				2,100千円		437千円	87千円	

【資金計画】

自己資金	借入額	金額	利率	償還年数	年元金返済額	年支払利息(3年目)	当該作目負担年支払利息	年返済額(3年目)	備考
		0千円	-	-	-	-	-	-	
①		400千円	2.0%	7年	57千円	6千円	1千円	63千円	
②		900千円	2.0%	5年	180千円	11千円	2千円	191千円	元金均等払い
③		800千円	2.0%	4年	200千円	8千円	2千円	208千円	
合計		2,100千円			437千円	25千円	5千円	462千円	

【固定資産】

全所有土地	農地	宅地	面積	固定資産税評価額	固定資産税課税標準額	固定資産税(税率:1.4%)	都市計画税評価額	都市計画税課税標準額	都市計画税(税率:0.3%)	備考
			5,000㎡			210,000円			90,000円	
			1,000㎡			186,667円			80,000円	
			宅地(一般住宅用地)	50,000円/㎡	16,667円/㎡	50,000円/㎡	50,000円/㎡	33,333円/㎡	80,000円	
			宅地(小規模住宅用地)	50,000円/㎡	8,333円/㎡	50,000円/㎡	50,000円/㎡	16,667円/㎡	10,000円	
			1,000㎡			23,333円				
			1,000㎡			105,000円			45,000円	
			畑	45,000円/㎡	7,500円/㎡	45,000円/㎡	45,000円/㎡	15,000円/㎡	0円	
			畑	45,000円/㎡	7,500円/㎡	45,000円/㎡	45,000円/㎡	15,000円/㎡	0円	
			田	45,000円/㎡	12,000円/㎡	168,000円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	72,000円	
			畑	45,000円/㎡	12,000円/㎡	0円	45,000円/㎡	24,000円/㎡	0円	
			畑	100円/㎡	100円/㎡	1,400円	100円/㎡	100円/㎡	300円	
			畑	100円/㎡	100円/㎡	0円	100円/㎡	100円/㎡	0円	

【農業経営収支】

単位:円

作目	水稲					備考	
	一般市街化 区域農地	0.5ha未満 特定市街化 区域農地	生産緑地	0.5~1.0ha	1.0~2.0ha		2.0~3.0ha
農地区分							
作付面積	a	10	10	10	10	10	10
収穫量	kg	506	506	506	506	506	506
出荷量	kg	506	506	506	506	506	506
	kg	304	304	304	304	304	304
	kg	202	202	202	202	202	202
	kg	0	0	0	0	0	0
収入	円/kg	213	213	213	213	213	213
	円/kg	64,717	64,717	64,717	64,717	64,717	64,717
	円/kg	404	404	404	404	404	404
	円/kg	81,802	81,802	81,802	81,802	81,802	81,802
		15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
		161,519	161,519	161,519	161,519	161,519	161,519
支出		7,485	7,485	7,485	7,485	7,485	7,485
		9,084	9,084	9,084	9,084	9,084	9,084
		7,977	7,977	7,977	7,977	7,977	7,977
		3,927	3,927	3,927	4,001	4,080	3,777
		2,176	2,176	2,176	2,245	2,063	1,673
		2,544	2,544	2,544	2,008	1,242	747
		0	0	0	0	0	0
		21,000	21,000	21,000	18,900	16,800	14,700
		0	0	0	0	0	0
		87,429	87,429	87,429	69,943	61,200	52,457
		0	0	0	0	0	0
		141,621	141,621	141,621	117,511	104,541	91,307
		4,995	4,995	4,995	5,232	5,111	5,794
		4,372	4,372	4,372	3,451	2,597	2,140
		105,000	168,000	1,400			
		45,000	72,000	300			
		1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
		12,270	12,270	12,270	12,270	12,270	12,270
		3,829	3,829	3,829	2,587	1,758	1,376
		4,903	4,903	4,903	3,922	3,432	2,942
		0	0	0	0	0	0
		323,490	413,490	175,190	146,474	131,209	117,448
		▲161,971	▲251,971	▲13,671	15,046	30,310	44,072
		-100.3%	-156.0%	-8.5%	9.3%	18.8%	27.3%
		▲11,971	▲11,971	▲11,971	15,046	30,310	44,072
所得		▲11,971	▲11,971	▲11,971	15,046	30,310	44,072
		56,306	56,306	56,306	56,306	56,306	56,306

(資料) 支出は、農林水産省、「平成19年産米及び小麦の生産費」による。「全国0.5ha未満」

・支出のうち、 は、独自に設定。

・JA出荷単価は、農林水産省「平成19年 農作物価値統計」。玄米うるち1等(60kg) 価格の1kg換算値。

・小売単価は、総務省統計局「平成20年 小売物価統計調査」。名古屋市におけるコンビニの年平均小売価格(5kg入袋)の1kg換算値。

2) 市民利用（市民農園）の収支

市民農園には大きく分けて、農家の農業経営の一形態としての農園利用方式と、特定農地貸付による貸農園とがある。特定農地貸付による場合は、農家自身が開設する方法のほか、様々な主体が開設することができる。現状として最も多いのは、地方公共団体が開設した市民農園であるが、一切の運営を地方公共団体がを行い、固定資産税等を減免する方法が多くとられる。この場合は、農地所有者としては、収入も支出も発生しないため、とくに収益性はプラスマイナスゼロとなる。

よって、特定農地貸付により農家自らが開設し運営する市民農園を想定し、その収益性を検討する。

(1) 市民農園の収入

市民農園の収入の大部分は利用者から受け取る利用料であるが、地方公共団体が開設したものは採算性を考慮せずに非常に安価で供給されており、民間が開設したものは非常に供給が少ないため、利用料相場が形成されておらず、かなり局地的立地の需給関係で利用料が決まる。

また、付帯施設について、費用をかけて高い整備水準としても、それに見合う利用料を設定することは難しいのが実情である。

ここでは、以下の農家開設型の市民農園を参考として、事例では民間会社が運営していることも考慮して、標準区画 25 m²、m²当たり年間利用料を 1,000 円～2,000 円程度が妥当と考える。

表 農家開設型の市民農園例

市民農園例 (所在地)	開設主体 (運営主体)	標準区画面積 (m ²)	標準料金 (円/年)	m ² 当たり料金 (円/年)
ドミタス・ファーム霧が丘 第一 (横浜市・市街化区域)	農家 ((有)ドミタス)	29 m ²	45,150 円 (契約金を含む)	1,557 円
マイファーム京都宇治 (宇治市・市街化区域)	農家 ((株)マイファーム)	15 m ²	63,000 円	4,200 円

(2) 市民農園の支出

市民農園の開設時に、農園の整備と、付帯設備として簡易なトイレ、休憩所、農機具等倉庫を設置するものとする。例えば 1,000 m²の市民農園を開設する場合、約 200 万円の整備費を想定し、試算上は 2,000 円/m²とする。

市民農園の運営にあたっての支出は、主に利用者を管理するための事務経費と農園・施設の手入れや修繕費がかかる。なお、労働力は農家の家族でまかない、雇用人件費の発生は想定しない。

したがって、減価償却費及び固定資産税等を除けば、その他の運営経費は農園管理や利用者へのサービスをどの程度のレベルで実施するかによって非常に幅があり、運営上妥当な経費は利用料収入の 3 割程度と考えられる。

(3) 市民農園の収益性

市民農園は、立地条件が良く需要があり、初期費用及び運営経費を上記の妥当な金額の範囲に収めれば、十分収益を確保できる。露地野菜等の通常の営農と比較すればやや所得は少なくなるが、労力負担が大きく軽減されることを考慮すれば十分見合う所得と言える。

ただし、固定資産税が非常に高い地域の宅地化農地においては、それに見合う高い利用料では利用者確保が見込めないことから、収益を確保することが難しい。

3. 都市的利用

1) 計画的な住宅地供給の可能性の検討

土地区画整理事業等による計画的な住宅地供給を行うためには、敷地面積等が一定規模以上の水準にある住宅について、以下のような条件を満たして、需要と供給のバランスがとれる必要がある。

- ①一定規模以上の住宅：地域性によって異なるものの、例えば 200 m²以上ないし、150 m²以上
- ②需要：上記の条件を満たした住宅の価格が、地域の平均的な年収で購入できる範囲内
- ③供給：面整備実施後の土地価格が、開発利益を確保できる水準以上

上記条件のうち②について、都道府県別に条件を満たしているかを以下の方法で整理した。

(1) 住宅購入層の年収の試算

- ・住宅を購入する年齢層は、35歳から40歳が最も多い年代であることから、これを対象とする。
- ・年収のデータは、「2008年賃金構造基本統計調査」（厚生労働省）
 - ・年収＝一般労働者（短時間労働者を除く）の35歳～39歳の「きまって支給する現金給与額」×12(か月)＋「年間賞与その他特別給与額」
 - ・「きまって支給する現金給与額」は、2008年6月分
 - ・「年間賞与その他特別給与額」は、2007年1年間分

(2) 購入可能住宅価格の試算

①試算方法

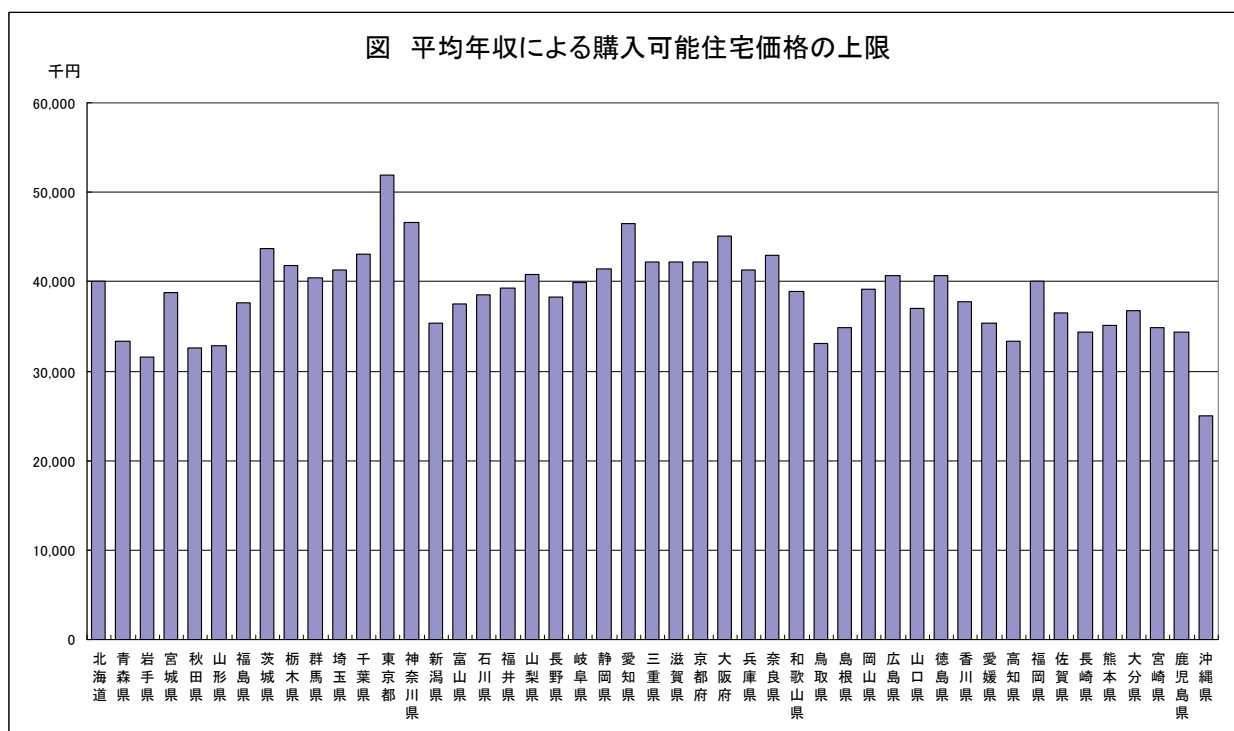
- ・住宅金融支援機構による「フラット35」で住宅購入資金を借り入れて、住宅を購入することを想定し、上記の都道府県別平均年収をもとに、同機構の「フラット35」のホームページ (http://www.flat35.com/simulation/simu_03_2.html) にある「ローンシミュレーション」を使用し、年収から借入可能額を計算した。
- ・借入条件は、融資金利3.0%、返済期間30年、元利均等による返済とした。
- ・自己資金として、借入金額の10%を借入可能額に加えて、購入可能住宅価格の上限とした。

②試算結果

平均年収による購入可能住宅価格の上限は、全国平均で3,866万円であり、東京都(5,190万円)が特に高く、以下神奈川県(4,656万円)、愛知県(4,649万円)、大阪府(4,512)、茨城県(4,375)となっている。

一方、購入可能価格の上限が低い県は、沖縄県(2,505万円)が特に低く、以下岩手県(3,157万円)、秋田県(3,256万円)、山形県(3,279万円)、鳥取県(3,310万円)となっている。

なお、1年前からの景気後退により給与の減少等がみられるため、この結果には注意が必要である。



出典:「2008年賃金構造基本統計調査(総務省)」

住宅金融支援機構「フラット35・ローンシミュレーション」以上をもとに、国土交通省にて作成したもの

(3) 住宅用地価格の試算と公示価格との比較

①試算方法

土地区画整理事業等の面整備済みの住宅地に戸建住宅の建売分譲を行うことを想定し、ケースA（敷地面積 200 m²、延床面積 140 m²）、及びケースB（敷地面積 150 m²、延床面積 120 m²）の2とおりの試算を行った。

都道府県別購入可能住宅価格の上限を想定分譲価格とし、建築費その他の経費を差し引き逆算して、その価格での分譲が可能な住宅用地価格を計算した。建築費や営業経費等の必要な費用の想定は、以下の表のとおり（以下の表は、想定分譲価格を4,000万円とした場合の例）。

比較する公示地価については、平成21年度の三大都市圏の市区及び人口10万人以上の地方圏の都市、合計377市区を対象とした（「土地総合情報ライブラリー」HPに掲載されているデータ）。

各市区の公示地価（平均価格、上位の価格、下位の価格）が、上記のケースA及びケースBの想定分譲価格の住宅用地単価以下であれば、想定ケースの住宅が購入可能価格以下で供給可能と判定した。

(建築制限)

- ・第1種低層住居専用地域を想定し、建ぺい率40%、容積率80%とした。

(住宅規模)

- ・延床面積の設定については、家族4人世帯を想定し、国土交通省「住生活基本計画」（平成18年9月）、における誘導居住面積を参考として、140 m²及び120 m²とした。
- ・住生活基本計画では、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した、一般型誘導居住面積水準を、
 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$ としており、世帯人員4人とすると、
 $25 \text{ m}^2 \times 4 \text{ 人} + 25 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$ となる。

(建物関係費用)

- ・建築単価については、大手または中堅業者による戸建木造の建売分譲を想定し、坪単価約50万円とした。参考として、平成20年度の住宅金融支援機構の「フラット35」注文住宅融資利用者の全国平均住宅建設費は、坪当たり約70万円であり、建売住宅であることから営業経費、設計費、資材調達費等の圧縮を考慮し、この7割程度の水準とした。
- ・外溝費として、最低限必要な敷地周りのフェンス、庭、駐車スペース、玄関の表周りの工事を想定する。一般的に外溝費は、建築費の10%前後と言われており、これを目安として概算値を計算する方法として、m²当たり2万円とした。

(分譲原価・営業経費・利益)

- ・分譲原価は、分譲想定価格の80%とし、残りの20%の中には営業経費を含み、残りが利益となる。
- ・なお、この利益分には、販売不振や交渉による値下げ部分も含まれ、景気後退局面等においては、想定分譲価格を下回る価格で販売されることも多い。

表 住宅規模と価格の想定

****ケースA****

項目		数量	備考
想定分譲価格		40,000 千円/戸	
建築制限	建ぺい率	40%	
	容積率	80%	
住宅規模	敷地面積	200 m ² /区画	(61 坪)
	建築面積	75 m ² /戸	(23 坪) 上限:80m ²
	延床面積	140 m ² /戸	(42 坪) 上限:160m ²
建物関係費用	建築単価	150 千円/m ²	(495 千円/坪)
	建築費	21,000 千円/戸	
	外溝単価	20 千円/m ²	(66 千円/坪)
	外溝費	2,500 千円/戸	
	その他経費	1,175 千円/戸	
	小計	24,695 千円/戸	
分譲原価		32,000 千円	分譲想定価格の 80%
営業経費・利益		8,000 千円	分譲想定価格の 20%
土地代	土地代	7,305	(分譲原価) - (建物関係費用)
	単価	37 千円/m ²	(121 千円/坪)

****ケースB****

項目		数量	備考
想定分譲価格		40,000 千円/戸	
建築制限	建ぺい率	40%	
	容積率	80%	
住宅規模	敷地面積	150 m ² /区画	(45 坪)
	建築面積	60 m ² /戸	(18 坪) 上限:60m ²
	延床面積	120 m ² /戸	(36 坪) 上限:120m ²
建物関係費用	建築単価	150 千円/m ²	(495 千円/坪)
	建築費	18,000 千円/戸	
	外溝単価	20 千円/m ²	(66 千円/坪)
	外溝費	1,800 千円/戸	
	その他経費	990 千円/戸	
	小計	20,810 千円/戸	
分譲原価		32,000 千円	分譲想定価格の 80%
営業経費・利益		8,000 千円	分譲想定価格の 20%
土地代	土地代	11,190	(分譲原価) - (建物関係費用)
	単価	75 千円/m ²	(246 千円/坪)

②試算結果

全国 377 市区のうち、公示地価の平均価格がケース A (敷地面積 200 m²、延床面積 140 m²) の住宅用地価格以下である市区は 10% (39 市区) であり、公示地価の下位の価格がケース A の住宅用地価格以上であり、購入可能価格以下で想定住宅を供給できない市区は約 59% (222 市区) に及ぶ。

同じく、ケース B (敷地面積 150 m²、延床面積 120 m²) の場合は、公示地価の平均価格が住宅用地価格以下である市区は 50% (189 市区) であり、公示地価の下位の価格が住宅用地価格以上となり、購入可能価格以下で想定住宅を供給できない市区は約 28% (107 市区) となる。

このうち沖縄県では、平均年収が低いために、年収から計算した購入可能な住宅価格が、分譲原価に営業経費・利益を加えた価格を下回り、全ての市 (4 市) で公示価格の下位の価格でも購入可能な価格以下で想定住宅を供給することができないという結果となった。

なお、実際の住宅分譲にあたっては、地域や業者によっては、建築単価をはじめとするコストを抑えることも可能であり、同水準の住宅を試算結果より安価で供給することも可能である。

また、融資についても、頭金を増額する、融資期間を 35 年とする、あるいは夫婦共働きの場合は夫婦の収入を合算して借り入れるなどにより、購入可能価格を試算結果より上げることも可能である。

このように、試算結果において購入可能価格以下で想定住宅を供給できない市区であっても、想定住宅と同水準の住宅を供給し、地域の平均的な年収世帯が購入できる可能性はあるが、供給側にとっては相当のコストダウンが、需要者にとっては相当の住宅ローン等の負担とも言える。

表 都道府県別住宅購入年齢層の平均年収による購入可能住宅価格と住宅用地単価

単位:千円

都道府県	一般労働者35～39歳の給与等			借入可能額 フラット35 金利:3.0% 期間:30年 元利均等	自己資金	購入可能 住宅価格 の上限	住宅用地単価 (千円/㎡)	
	きまって 支給する 現金 給与額	年間賞与 その他 特別 給与額	年収				ケースA 200㎡	ケースB 150㎡
	a	b	c=a*12+b	d	e=d*10%	f=d+e	g	h
1 北海道	358.7	965.7	5,270	36,450	3,645	40,095	37	75
2 青森県	305.2	712.2	4,375	30,300	3,030	33,330	10	39
3 岩手県	289.2	674.8	4,145	28,700	2,870	31,570	3	30
4 宮城県	350.0	895.2	5,095	35,280	3,528	38,808	32	68
5 秋田県	298.0	702.2	4,278	29,600	2,960	32,560	7	35
6 山形県	303.2	674.7	4,313	29,810	2,981	32,791	8	36
7 福島県	337.7	884.3	4,937	34,170	3,417	37,587	27	62
8 茨城県	381.5	1169.1	5,747	39,770	3,977	43,747	52	95
9 栃木県	368.5	1076.9	5,499	38,040	3,804	41,844	44	84
10 群馬県	358.7	1006.2	5,311	36,730	3,673	40,403	38	77
11 埼玉県	367.8	1016.4	5,430	37,560	3,756	41,316	42	82
12 千葉県	383.4	1054.3	5,655	39,150	3,915	43,065	49	91
13 東京都	444.6	1484.7	6,820	47,180	4,718	51,898	84	138
14 神奈川県	405.1	1255.6	6,117	42,330	4,233	46,563	63	110
15 新潟県	318.5	828.1	4,650	32,160	3,216	35,376	18	50
16 富山県	341.2	834.0	4,928	34,100	3,410	37,510	27	61
17 石川県	346.9	909.7	5,073	35,070	3,507	38,577	31	67
18 福井県	349.9	960.1	5,159	35,690	3,569	39,259	34	71
19 山梨県	363.4	1011.8	5,373	37,140	3,714	40,854	40	79
20 長野県	346.9	867.4	5,030	34,790	3,479	38,269	30	65
21 岐阜県	364.4	868.6	5,241	36,250	3,625	39,875	36	74
22 静岡県	363.4	1093.6	5,454	37,700	3,770	41,470	42	82
23 愛知県	397.6	1340.5	6,112	42,260	4,226	46,486	62	109
24 三重県	374.8	1049.9	5,548	38,390	3,839	42,229	45	86
25 滋賀県	374.0	1063.1	5,551	38,390	3,839	42,229	45	86
26 京都府	371.7	1077.2	5,538	38,320	3,832	42,152	45	86
27 大阪府	396.7	1165.7	5,926	41,020	4,102	45,122	57	102
28 兵庫県	364.5	1058.5	5,433	37,560	3,756	41,316	42	82
29 奈良県	387.4	996.8	5,646	39,080	3,908	42,988	48	91
30 和歌山県	345.6	961.3	5,109	35,350	3,535	38,885	32	69
31 鳥取県	299.9	747.6	4,346	30,090	3,009	33,099	9	38
32 島根県	314.8	803.5	4,581	31,680	3,168	34,848	16	47
33 岡山県	346.9	989.3	5,152	35,620	3,562	39,182	33	70
34 広島県	362.3	997.2	5,345	36,940	3,694	40,634	39	78
35 山口県	331.1	888.9	4,862	33,620	3,362	36,982	24	59
36 徳島県	360.8	1012.4	5,342	36,940	3,694	40,634	39	78
37 香川県	341.1	881.7	4,975	34,380	3,438	37,818	28	63
38 愛媛県	316.6	852.4	4,652	32,160	3,216	35,376	18	50
39 高知県	307.3	697.4	4,385	30,360	3,036	33,396	10	39
40 福岡県	351.9	1050.3	5,273	36,450	3,645	40,095	37	75
41 佐賀県	332.9	803.0	4,798	33,200	3,320	36,520	23	56
42 長崎県	308.9	806.1	4,513	31,200	3,120	34,320	14	44
43 熊本県	314.3	846.1	4,618	31,960	3,196	35,156	17	49
44 大分県	330.8	860.8	4,830	33,410	3,341	36,751	24	57
45 宮崎県	316.5	796.5	4,595	31,750	3,175	34,925	16	48
46 鹿児島県	305.9	843.6	4,514	31,200	3,120	34,320	14	44
47 沖縄県	274.1	548.1	3,837	22,770	2,277	25,047	▲23	▲5
平均	346.3	937.9	5,093	35,150	3,515	38,665	31	67

資料) ・給与等:「2008年賃金構造基本統計調査」厚生労働省
 ・借入可能額:住宅金融支援機構「フラット35」HP、ローンシミュレーション
http://www.flat35.com/simulation/simu_03_2.html

表 公示価格との比較による想定ケースの住宅供給可能性(都道府県別該当都市数)

都道府県	建売分譲ケースA:200㎡ 供給可能性				建売分譲ケースB:150㎡ 供給可能性			
	◎	○	△	×	◎	○	△	×
北海道	7	4	7	1	9	8	2	0
青森県	0	0	3	0	0	0	3	0
岩手県	0	0	3	1	0	2	2	0
宮城県	2	0	5	1	2	3	3	0
秋田県	0	0	2	0	0	1	1	0
山形県	0	0	2	1	0	2	1	0
福島県	0	2	2	0	0	4	0	0
茨城県	8	5	0	1	10	3	1	0
栃木県	4	1	1	0	5	1	0	0
群馬県	2	1	2	0	3	2	0	0
埼玉県	1	4	4	39	6	3	7	32
千葉県	5	4	12	8	8	6	10	5
東京都	0	0	6	44	0	4	6	40
神奈川県	0	0	3	41	0	3	6	35
新潟県	0	1	10	2	4	4	3	2
富山県	0	1	1	0	0	2	0	0
石川県	0	2	1	0	1	1	1	0
福井県	0	0	1	0	0	1	0	0
山梨県	0	1	0	0	1	0	0	0
長野県	1	1	3	0	2	3	0	0
岐阜県	0	1	3	0	2	2	0	0
静岡県	1	4	10	6	4	9	6	2
愛知県	5	12	16	15	14	14	9	11
三重県	2	5	0	0	6	1	0	0
滋賀県	1	1	2	0	2	0	2	0
京都府	0	1	2	18	1	1	4	15
大阪府	3	2	7	52	5	4	10	45
兵庫県	0	0	10	10	0	4	9	7
奈良県	3	1	6	2	6	3	3	0
和歌山県	0	0	1	0	0	0	1	0
鳥取県	0	0	2	0	0	0	2	0
島根県	0	0	2	0	0	1	1	0
岡山県	0	1	2	0	1	2	0	0
広島県	0	3	9	3	1	6	6	2
山口県	0	2	4	0	2	4	0	0
徳島県	0	0	0	1	0	0	1	0
香川県	0	0	2	0	0	1	1	0
愛媛県	0	0	3	1	0	3	0	1
高知県	0	0	0	1	0	0	0	1
福岡県	2	2	11	5	3	6	10	1
佐賀県	0	1	1	0	0	2	0	0
長崎県	0	0	2	1	0	0	3	0
熊本県	0	1	0	1	1	0	1	0
大分県	0	0	2	0	0	1	1	0
宮崎県	0	1	2	0	1	1	1	0
鹿児島県	0	3	1	0	2	1	1	0
沖縄県	0	0	0	4	0	0	0	4
全国	47	67	168	259	101	119	118	203
構成比	8.7%	12.4%	31.1%	47.9%	18.7%	22.0%	21.8%	37.5%

- (凡例) ・「◎」: 公示価格上位の価格で供給可能
 ・「○」: 公示価格平均価格で供給可能
 ・「△」: 公示価格下位の価格で供給可能
 ・「×」: 公示価格下位の価格でも供給不可能

2) 都市的土地利用の事例

(1) JAくわな（三重県）

①地域概要

- ・2004年12月、旧桑名市、多度町、長島町が合併して新桑名市となった。
- ・人口14万2139人、53,699世帯（2009年8月末現在）で、人口は依然増加傾向にある。
- ・名古屋市まで鉄道で30分程度（近鉄名古屋線急行で桑名駅から近鉄名古屋駅まで約20分）と至便な位置にある。
- ・隣接市町を含めた地元には、トヨタ系等の事業所等があり地域内従業者も多い。そのため1年前からのトヨタ系事業所の雇用削減等の影響を受けている。
- ・農住組合はこれまで15地区もの実績があり、うち1地区が事業中。
- ・住宅地開発における最小区画面積は165㎡以上（桑名市開発行為に関する指導要綱）。
- ・桑名市は生産緑地地区の追加指定は受け付けていない。

②住宅供給等土地活用に対する動向等

- ・土地区画整理事業地等の住宅地の固定資産税は45万円/10a程度（「陽だまりの丘」の例）
- ・土地所有者は、換地を受けた土地について通常は、最終的に7～8割の土地を段階的に売却する。相続が発生すれば、その納付額等の状況に応じて売却するので、ケースバイケース。
- ・現在の戸建住宅需要は、3,000万円前後が上限となっており、つまり土地代が1,000万円以下ということになる。桑名市の最小区画面積165㎡以上で住宅を供給した場合、住宅価格3,000万円以下で供給することは難しく、市場が成立していない。
- ・地価が下がっており、面整備をしても開発利益がほとんど出ない。面整備に伴う苦勞を考えると、面整備せずに売却可能な土地であれば、そのまま売却した方がよく、面整備の実施が非常に困難。
- ・土地所有者のリスクを考えると、何もせずに更地で貸すことができれば最も望ましく、具体的には駐車場や事業用借地などとなる。
- ・賃貸住宅は既存物件の空室率が増加しており、需要のある賃料設定と建物規模等で建設すると、収益性は非常に低いうえに、将来的なリスクもあり、最近の新規供給は少ない。特にここ1年は、トヨタ系の事業所が従業員を減らしたために、需要が大きく落ち込んでいる。

③住宅地分譲

a) 播磨地区「陽だまりの丘」

- ・現在分譲中の大規模住宅地として、UR都市機構による「陽だまりの丘」（施行面積156ha、計画戸数2,940戸）がある。当初宅地分譲価格は30万円/坪以上だったが、その後下落して現在は20～25万円/坪程度。
- ・1区画平均70坪で、建売分譲価格が4,000万円台半ば。この価格帯でも1年前までは売れていたが、1年前から景気悪化の影響で、4,000万円以上の物件は、ほとんど売れなくなった。
- ・以前は名古屋市に通勤するサラリーマン層が購入していたが、より名古屋市に近い立地の住宅価格が下がったために、桑名市では売れなくなった。

b) 多度地区「フローラルアベニュー多度」

- ・やや地価水準の低い大規模住宅地として、旧多度町にある「フローラルアベニュー多度」(合計 500 区画、個人換地 178 区画、一括売却(ダイワハウス) 322 区画)がある。
- ・建築条件付きで 15 万円/坪、建売分譲価格は 3 千万円前半。
- ・1 年前までに分譲した約 190 区画はすぐに売れたが、その後はあまり売れなくなっている。

c) その他小規模開発

- ・約 3,000 m²弱(地権者 5 人)の敷地面積で、14~15 万円/坪で宅地分譲した例もある。
- ・この一部をハウスメーカーに売却し、建築面積 35 坪程度で、建売分譲価格 3,200 万円で当初売り出したが、なかなか売れずに最終的な販売価格は 2,500 万円~2,800 万円と下がった。

d) 城山土地区画整理事業

- ・現在事業中で、来年 4 月工事完了予定の土地区画整理事業。事業計画変更後の減歩率 77%と換地後の宅地予想価格(15 万円/坪)では開発利益がほとんど無い。

表 桑名市土地区画整理事業の事業計画による宅地価格

項目	整理前宅地	整理後宅地(保留地を除く)	備考
宅地面積	49,627 m ²	11,324 m ²	減歩率 77%
想定価格	10,000 円/坪	45,600 円/坪	
宅地価格総額	4 億 9,627 万円	5 億 1,637 万円	増加分 2,010 万円

④ 駐車場

- ・旧市街地では、駐車スペースが十分でない住宅も多いため駐車場の需要があり、駐車場経営が成立する。一方開発された住宅地では、1 戸当たり 3 台の駐車スペースが確保されており、駐車場需要は無い。

(1,000 m²の土地を月極駐車場にした場合の例)

- ・駐車可能台数: 42 台、利用率 75%として 31 台
- ・4,000 円/月・台→年間約 150 万円の売上
- ・従前が水田だとすると、埋め立てと砂利敷き等の整備費で 500 万円以上
- ・固定資産税やその他の支出分については、4 ヶ月程度の売上げで確保できる
- ・自ら整備した場合は、整備費と毎年の費用含めて、投資額を回収するには 4 年くらいかかる

⑤定期借地

- ・住宅の定期借地は、ほとんど無い。
- ・事業用定期借地は、立地条件の良い沿道の土地であれば、沿道サービスの利用がある。
- ・以前の地代は、1,000 円／月・坪～1,500 円／月・坪程度であったが、下落傾向にあり最近
は700 円／月・坪程度からとなっている。
- ・1,000 円／月・坪として、年間約 360 万円の売上

⑥賃貸アパート

- ・入居者は地元の従業者が大半（トヨタ系の事業所等が多くある）だったが、リーマンショック後の各事業所が従業員を減らした影響を受けて、需要が大きく落ち込んだ
- ・部屋の広さは 60 m²で、家賃は 7 万円～8 万円（共益費、駐車場込み）が相場。
- ・これまでは J A でも賃貸アパートを多く手がけてきたが、最近は既存物件の空室率が増加し、新規物件は非常に少ない。最近「陽だまりの丘」で建築した事例が以下のとおり。
- ・事業計画どおりに行ったとしても、投資額を回収できるのは 23 年目までかかり、事業としては採算性が非常に悪い。
- ・家賃収入は、ハウスメーカーによる 30 年一括借り上げだが、4 年経過以降は家賃の見直しがあるため、見直し後の条件によってはアパートオーナーのリスクが高まる可能性がある。
- ・このような状況から、土地所有者も積極的にアパート経営をしないし、J A としても現在はあまり勧めてはいない。

表 賃貸アパート事例の概要

区分	項目	内容	備考
土地	敷地面積	770 m ²	
	固定資産税評価額	23,097 千円 (30 千円/m ²)	
	建築後の課税標準額	3,850 千円 (5 千円/m ²)	
	建築制限	建ぺい率 50%、容積率 80%	
建物	構造	軽量鉄骨造、2 階建	
	棟数、世帯数	2 棟、8 世帯、2LDK (59 m ²)	駐車場 8 台
	規模	建築面積 259 m ² 、延床面積 472 m ²	
	固定資産税評価額	60 千円/m ²	
事業費	建築工事費	73,000 千円	51 万円/坪
	外溝工事費	7,500 千円	
	諸費用	1,558 千円	
	事業費総額	86,083 千円	
資金計画	自己資金	6,083 千円	
	借入金	80,000 千円	
	返済条件	元利均等 25 年、 当初 10 年 2.0%、11 年以降 3.0%	
家賃収入	家賃	66 千円/月・世帯	共益費は管理会社が管理に使用
	一括借り上げ	5,702 千円/年 (満室家賃の 90%) 期間 30 年	4 年以降見直し有り
	駐車場	3,150 円/台	一括借上対象外

⑥その他

- ・戸建住宅の賃貸をしている例もあるが、これも収益はほとんど出ない。他に不動産が多くあり、自己資金で全てまかなうことができる地権者が行っているもの。
- ・グループホーム（借主はニチイ学館）の計画も現在協議中で、建物延床 150 坪、建築費 1 億円、利用者 18 人、賃料 900 万円／年を想定している。需要はあるが補助事業ということもあり、家賃を高く設定できないため、収益性はあまり良くないが、アパートに比べればやや高い収益性が期待できる。

(2) J A兵庫六甲(兵庫県)

①地域概要

- ・阪神淡路震災後に住宅需要が急増した。神戸だけでなく大阪へ通勤する人が多いが、福知山線沿線に位置し、大阪市内へのアクセスの便利な三田方面の人気の高くなり、大阪市内まで1時間から1時間半程かかる神戸市西区の人気は落ちている。
- ・近くの工業団地で働く人の一部は西区等に居住している。

②住宅供給等土地活用に対する動向等

- ・新築の上限は3,000万円程度になる。半分程度の1,500万円を土地購入費に充て、残りの金額で建てるパターンが多い。近年の工務店系住宅メーカーの増加に伴った建設費の低下により、3,000万円が可能となっている。年額で100～120万円程度のローン返済が一般的。
- ・ロードサイドの独立商業店舗は厳しい状況にある。交差点で400㎡近くある土地では、コンビニが入るケースが多い。新規に増加しているのはコンビニだけの状況。その他の店舗は、居抜きで入ることが多くなっているが、駐車場の狭さや、視認性の悪さなどから空いている土地も多い。また、倉庫等は増加傾向にある。
- ・J Aとしては適材適所の土地活用を勧めている。家族構成等の事情を考慮しながら、農地のままがよいのか、宅地にした方がよいのか勧めている。ロードサイドの条件のよい土地や、角地などでは、商業店舗も勧めている。

③住宅地分譲

- ・7、8km離れた西神ニュータウンでは、2,000万円台後半から3,000万円台前半が一般的。

④駐車場

- ・広い道に面していない土地は駐車場が埋まらない。

⑤定期借地

- ・定期借地は扱っていない
- ・20年から30年の事業用定期借地権を設定した、ロードサイドの商業店舗は多い。

⑥賃貸アパート

- ・2Lや1Lが売れ筋だが、J Aではあまり扱っていない。3Lや3DKなどのファミリータイプが下がってきているので、あまり差がなくなってきている。新婚夫婦が二人で入るパターンが多いが、不況のせいもあってか、あまり将来の子供を想定せずに間取りを選ぶ傾向にある。
- ・垂水地区の平均家賃が60,762円。伊川谷地区では1Rが46,212円、その他のファミリータイプが62,966円となっている。ファミリータイプは55～60㎡が多くなっている。
- ・家賃は下がってきている。空きが出た場合は価格を下げなければ埋まらない。
- ・敷金40万円、敷引き35万円くらいが相場だったが、最近では敷引きに関わるトラブルが多く、礼金対応に変わってきている。
- ・垂水地区ではJ Aで管理している物件の20%近くが空いており、全体では15%近くが空いている。

- ・昔は鉄筋造の住宅を勧めていたこともあったが、最近では、20年から30年程度で収支をとり、その後は容易に処分できるように、軽量鉄骨等を勧めている。

表 賃貸アパート事例の概要 1(神戸市垂水区潮見が丘)

区分	項目	内容	備考
土地	敷地面積	332 m ²	
	固定資産税評価額	23,097 千円 (71.5 千円/m ²)	
	建築後の課税標準額	3,956 千円 (12 千円/m ²)	
	建築制限	建ぺい率 60%、法定容積率 200%	
建物	構造	軽量鉄骨造、2階建	
	棟数、世帯数	1 棟、2 世帯	
	規模	建築面積 73.91 m ² 、延床面積 144.98 m ²	
事業費	固定資産税評価額	65 千円/m ²	
	建築工事費	22,720 千円	
	外溝工事費	2,168 千円	
	諸費用	3,478 千円	
	事業費総額	30,778 千円	
資金計画	自己資金	10,778 千円	
	借入金	20,000 千円	
	返済条件	元利均等 30 年、当初 10 年 2.5%、11 年以降 20 年まで 3.0%、21 年以降 3.5%	
家賃収入	一括借り上げ	168 千円/月 期間 30 年	駐車場含む

表 賃貸アパート事例の概要 2(神戸市西区白水)

区分	項目	内容	備考
土地	敷地面積	666.5 m ²	
	固定資産税評価額	66,000 千円	
	建築制限	建ぺい率 60%、法定容積率 200%	
建物	構造	軽量鉄骨造、2階建	
	棟数、世帯数	1 棟、13 戸	
	規模	建築面積 379 m ² 、延床面積 751 m ²	
事業費	建築工事費	120,000 千円	
	外溝工事費	17,900 千円	
	諸費用	3,458 千円	
	事業費総額	141,358 千円	
資金計画	自己資金	1,358 千円	
	借入金	140,000 千円	
	返済条件	元利均等 30 年、当初 5 年 2.0%、6 年以降 10 年まで 2.5%、11 年以降 3.5%	
家賃収入	一括借り上げ	847 千円/年 期間 30 年	駐車場含む

⑦その他

- ・有料老人マンションのニーズが高まっているが、近隣問題の発生や、長期企業経営の不透明性等から、リスクも高く、JAとしては勧めていない。

(3) JAならけん・天理市（奈良県）

①天理市の地域概要

- ・人口6万9,385人、29,360世帯（2009年12月末現在）で、人口は微減傾向にある。
- ・奈良県北中部に位置し、東部は大和高原等に広がる山間地、西部は奈良盆地に含まれる平坦地が広がる。
- ・市域を東西に西名阪自動車道、名阪国道が貫き、南北軸と交わる交通の要所である。又市内にはJRが4駅と近鉄が3駅あり、大阪から電車でも、車でも1時間程度の距離であることから、ベッドタウンとしての役割を担っている。
- ・特に近鉄天理線沿いを中心に新興住宅地が拡大し続け、これらに対応した商業活動も活発であり、大型ショッピングセンターも設置された。
- ・市北部にはシャープの総合開発センターがあり、研究所およびLSI・液晶ディスプレイの工場が置かれている
- ・農住組合では保留地、換地合わせて39区画の住宅地を分譲している。

②住宅供給等土地活用に対する動向等

- ・土地区画整理事業地の従前地である農地の固定資産税は平均99千円/10a
- ・事業後の住宅地の固定資産税は447千円/10aとなり、ほとんどが売却の意向となっている。
- ・戸建住宅需要はビルダーの分譲物件では、3,500万円前後が上限となっており、土地代が1,300万円前後の案件が多い。
- ・地価が下がってはいるが、面整備の手法を用いなければ宅地化できない区域は、都市的利用としての評価は0に等しく。面整備に伴う苦勞を尽くし宅地化するから、あえて農的活用は少ない。
- ・面整備せずに売却可能な土地であれば、そのまま売却するケースとなる。
- ・沿道の土地所有者はテナント需要に対し、複数地権者が共同して事業用借地による賃貸事業をおこなっている。
- ・賃貸住宅は既存物件の空室率が増加しており、賃料相場も下落傾向にある。一部借上げ事業者の物件の供給があるものの、将来的なリスクもあり新規供給は減少している。

③住宅地分譲の事例

a) 天理市岩室農住組合

- ・現在保留地・換地合わせて39区画が分譲されている。
- ・事業計画変更後の減歩率55%、換地後の宅地価格28万円/坪、は従前地の2.8倍で開発利益は6,804万円である。

表 天理市岩室農住土地区画整理事業の事業計画による宅地価格

項目	整理前宅地	整理後宅地(保留地を除く)	備考
宅地面積	8,204 m ²	3,696 m ²	減歩率55%
想定価格	30,000 円/m ²	85,000 円/m ²	
宅地価格総額	246,120 千円	314,160 千円	増加分68,040 千円

b) 分譲実績の検証

- ・分譲済みの保留地・換地29区画について、購入者の年収、自己資金、購入価格を調査、分析した。
- ・以下の表は事例をもとに平均値をまとめたものである。

表:2 住宅規模と価格 (m² 千円)

項	目	数	量	備	考
住宅規模	敷地面積		143.3		
	延床面積		113.6		
建築費用	建築工事費		26,083		
	外構工事費		1,533		
土地代	分譲地価格		12,606		
	m ² 単価		88		
購入総額	建築費+土地代		40,223		

表:3 住宅購入者の実態 (千円 歳 %)

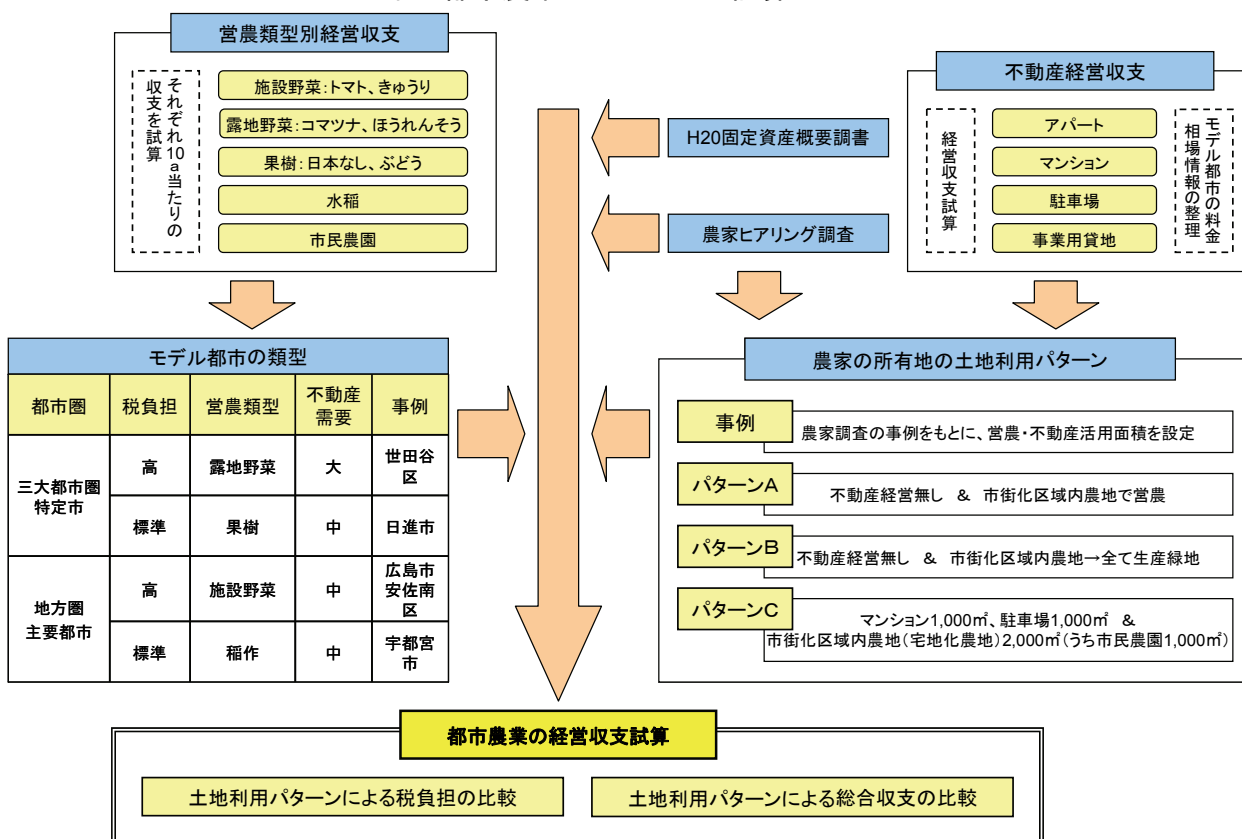
項	目	数	量	備	考
購入者	年齢		33.5		26~50
	同居家族数		3.3		2~4
	年収		5,745		3,200~12,100
	自己資金		10,720		1,000~37,000
	借入額		29,541		10,000~45,000
	一次取得		89		26/29
	市内住替		58		17/29

- ・住宅購入者の年収は平均5,743千円で、前述した奈良県における住宅購入年齢層の平均年収の近似値となった。
- ・又、住宅購入価格は、40,223千円、これに諸費用を加えればやはり試算に近い値が示された。
- ・住宅用地単価も概ね合致している。
- ・資金計画においては、自己資金の比率が高い値となっている。この要因は共働きの率が高く資金を蓄えていた世帯が多かったこと。グレードの良さが親族からの資金提供を促したことが挙げられる。

4. 都市農業の収益モデル

1) 都市農業の収益モデルの試算方法

図 都市農業の収益モデル試算フロー



(1) 固定資産税評価額等

- ・ 固定資産税については、総務省「平成 20 年度固定資産の概要調書」から、地積、決定価格、課税標準額をもとに、該当都道府県平均の単位当たり決定価格、課税標準額を使用する。
- ・ 都市計画税の課税標準額については、生産緑地、市街化調整区域農地、及び非住宅用地の宅地は固定資産税課税標準額と同額とし、市街化区域農地及び住宅用地の宅地は特例率の違いから、固定資産税課税標準額の 2 倍とした。

(2) 対象都市の選定

- ・ 三大都市圏特定市及び地方圏の主要都市を対象として、それぞれ税負担の高い都市と標準的な市区の 4 都市を選定した。
- ・ 併せて、農家ヒアリング調査結果による農地所有や農地所有形態を参考とした。

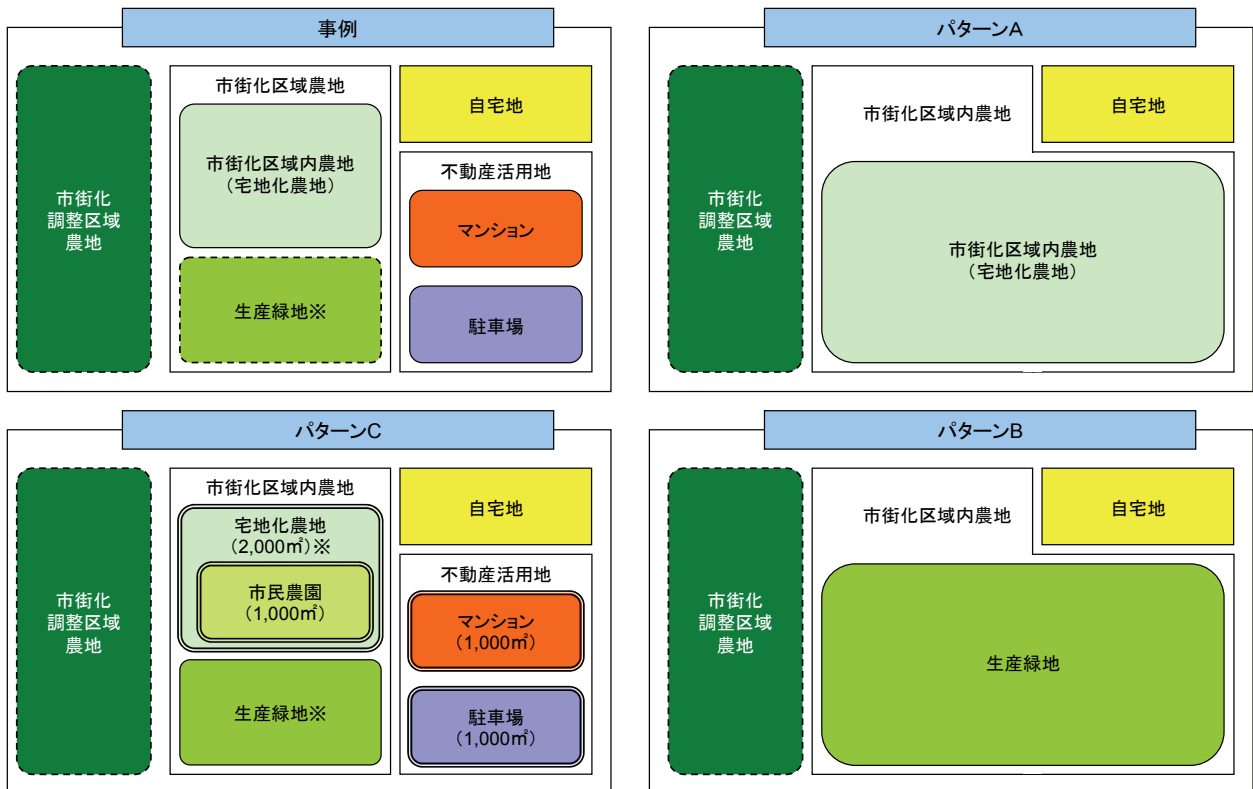
(3) 農家の営農類型及び農業経営の設定

- ・ 地域ごとの主な営農類型、及び農家ヒアリング調査結果を参考として、露地野菜、果樹、施設野菜、稲作と、それぞれを主体とした営農類型を設定する。
- ・ 設定した営農類型ごとに各作目の作付面積を設定し、10 a 当たりの営農収支モデル (IV-7) から農業経営の収支を計算する。なお販売額及び費用等の地域差は考慮せずに、一律とする。

(4) 農家の所有地の土地利用構成の設定

- ・ 選定した都市における農家ヒアリング調査の対象となった具体的な農家を事例とし、自宅地、不動産活用地、市街化区域農地または宅地化農地、生産緑地、市街化調整区域と、それぞれの土地利用構成を設定した。
- ・ 事例による土地利用構成を基本とし、以下の3つのパターンを想定して、不動産収入の違いと固定資産税等の税負担の違いによる収支を試算する。

図 土地利用パターンの想定



※三大都市圏特定市のみ

(5) 不動産経営の設定

① アパート経営

- ・ 広さ：50㎡/室
- ・ 容積率80%の土地に建設可能な規模で、2戸単位
- ・ 建築単価（軽量鉄骨）：150千円/㎡、耐用年数19年
- ・ 借入：全額借入、金利3.0%、期間20年、元利均等払（試算は支払金利の年平均を記載）
- ・ 利用率：85%（経年変化は考慮しない）
- ・ 賃貸アパート料金情報（「Yahoo 不動産」）による各市区の平均値を参考に設定

②マンション経営

- ・広さ：70 m²/室
- ・容積率160%の土地に建設可能な規模
- ・建築単価（RC造）：200千円/m²、耐用年数47年
- ・借入：全額借入、金利3.0%、期間30年、元利均等払（試算は支払金利の年平均を記載）
- ・利用率：85%（経年変化は考慮しない）
- ・賃貸マンション家賃情報（「Yahoo 不動産」）による各市区の平均値を参考に設定

③事業用貸地経営

- ・商業施設等の事業用としての貸地を想定
- ・地代は調査事例や地価等を考慮して設定

④駐車場経営（月極）

- ・面積：25 m²/台
- ・整備費：5千円/m²（砂利敷）
- ・利用率：85%
- ・駐車場料金情報「月極駐車場検索サイト・パーキングポイント」による各市区の平均値を参考に設定

(6) 都市農業の経営収支（総合収支）

- ・農業経営及び不動産経営による所得、及び自宅の土地と建物の固定資産税等を総合して、収支を試算する。

2) 都市農業の収益モデルの試算結果の概要

(1) 設定条件等の概要

表 モデル4事例の設定条件

都市圏	税負担	営農類型	不動産需要	事例	市街化区域農地固定資産税(平成20年度)				地価公示 2009年住宅地平均	アパート家賃		マンション家賃	駐車場料金(月極)	事業用貸地地代
					固定資産税評価額	固定資産税負担水準	課税標準額	10aあたり固定資産税額		50m ²	70m ²			
単位					円/m ²		円/m ²	円/10a	円/m ²	円/月	円/月	円/台・月	円/m ² ・月	
三大都市圏 特定市	高い	露地野菜	大	世田谷区	91,765	0.833	25,562	358	560,600	157,000	254,000	24,000	1,000	
三大都市圏 特定市	標準	果樹	中	日進市	39,422	0.856	11,147	156	110,600	70,000	99,000	5,600	300	
地方圏 主要都市	高い	施設野菜	中	広島市 安佐南区	24,925	0.543	4,774	67	95,700	70,000	96,000	6,800	200	
地方圏 主要都市	標準	稲作	中	宇都宮市	21,237	0.454	3,455	48	76,000	68,000	118,000	5,100	200	

(注)・税負担における「高い」、「標準」は、三大都市圏特定市、または地方圏においての水準との比較。

・固定資産税評価額等は、各都道府県の平均値。

・アパート家賃及びマンション家賃相場は、「Yahoo不動産」による平均値。管理費等及び駐車場1台分を含む。

・駐車場料金相場は、「月極駐車場検索サイト・パーキングポイント」による平均値。

(2) 都市農業収益モデルの試算結果の概要

①事例に基づく試算結果

- ・都市農業のような小規模経営においては、広島市安佐南区の事例のように施設野菜等で集約的な農業経営を行えば、ある程度必要な所得を確保することは可能である。しかし、その他露地野菜、果樹では、所得は少なく、稲作ではほとんど所得を得ることはできない。
- ・都市農業においては、不動産経営によって生活に必要な所得を確保することで、農業を継続することを可能にしている。
- ・不動産経営においては、世田谷区の事例のように、賃貸住宅や駐車場等の需要が大きく、家賃等の相場が高い地域であれば、農地の一部を宅地化して不動産活用することで十分な所得を得ることができる。
- ・一方で需要が小さく家賃等の相場が低い地域では、多くの面積を不動産活用しなくては、必要な所得を得ることはできない。また、賃貸住宅の空室等のリスクも大きい。広島安佐南区や宇都宮市のように、市街化区域農地の税負担が一般農地並みであれば、不動産経営も農業経営も同じ面積から得られる所得はほとんど変わらないことにもなる。
- ・また、マンション経営を1,000㎡の土地で行う場合の試算をしているが、いずれも大きく収益性が向上する。なおこれは、容積率を160%とアパートの2倍としたことによるものであり、このように容積率の高い土地を有効に活用することが出来れば、収益性が向上する。

世田谷区	事例	<ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏にあつて、税負担が非常に重いケース。 ・生産緑地3,500㎡の小規模な露地野菜経営で、農業所得は200万円に満たない。 ・不動産相場が高い地域にあり、アパートと駐車場併せて2,200㎡の不動産経営で、約2,800万円と十分な不動産所得を得ることができるため、農業所得が少なくても、総合収支は約2,900万円と生活に必要な十分な所得を得ることができる。
	パターンA	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産経営を行わず、全て宅地化農地で営農した場合、税負担が重く農業経営の所得はマイナスとなる。 ・不動産経営を行わなければ、全く所得を得ることができない。
	パターンB	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産経営を行わず全て生産緑地で営農すれば、税負担は軽く、約300万円の農業所得を得ることができる。 ・自宅地の固定資産税等が重く、総合収支では約200万円となり、生活に必要な所得を得ることはできない。
	パターンC	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション家賃相場が高水準であり、マンション経営を行うことで、不動産所得が大幅に増え、総合収支は約4,800万円にもなる。
日進市	事例	<ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏にあつて、税負担は標準的なケース。 ・生産緑地と宅地化農地を併せた果樹中心で、調整区域での水稻も行う農地面積160aの経営であり、農業所得は約400万円と十分ではない。 ・不動産相場はあまり高くなく、1,000㎡でアパート経営を行うが、不動産所得は約130万円と少ない。 ・十分ではない農業所得を、不動産経営で補ってはいるものの、総合収支は約500万円と、生活に必要な所得としてはやや少ない。

	パターンA	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わず、全て宅地化農地で営農した場合、税負担が重くなり、農業所得は約 200 万円と半減する。さらに総合収支では 180 万円となり、生活に必要な所得を得ることができない。
	パターンB	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わず全て生産緑地で営農すれば、500 万円近くの農業所得を得ることができ、やや少ないものの生活に必要な所得に近い水準となる。
	パターンC	<ul style="list-style-type: none"> 不動産相場はあまり高くないものの、マンション 1,000 m²、駐車場 1,000 m²の不動産経営をすることで、総合収支は事例の 2 倍近い約 900 万円となり、生活に必要な所得を得ることができる。
広島市安佐南区	事例	<ul style="list-style-type: none"> 地方圏にあつて、税負担が高いケース。 市街化区域内農地 5,500 m²での施設野菜の農業経営で、500 万円強の農業所得となる。 アパートと駐車場併せて 2,700 m²の不動産経営で、約 400 万円の不動産所得を得ることができる。 農業所得と不動産所得併せて、総合収支は約 900 万円となり、1 世帯家族であれば十分だが、2 世帯家族ではやや不十分な所得となる。
	パターンA	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わなければ、農業所得は約 800 万円となり、1 世帯家族であれば十分だが、2 世帯家族では不十分な所得となる。
	パターンB	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わず、仮に生産緑地として農地の税負担がわずかしかなかからないとすれば、農業所得は 900 万円近くとなり、総合収支も約 850 万円と不動産経営を行う場合に近い水準の所得を得ることができる。
	パターンC	<ul style="list-style-type: none"> 不動産相場はあまり高くないものの、事例のアパート 1,700 m²に代えてマンション 1,000 m²とすることで、不動産所得は 50% 増え、総合収支も約 1,100 万円とほぼ、2 世帯家族に必要な所得を得ることができる。
宇都宮市	事例	<ul style="list-style-type: none"> 地方圏にあつて、単位当たりの税負担は標準的だが、市街化区域農地の面積が大きく税負担が重いケース。 市街化区域内 350 a の水田での稲作経営と、調整区域 190 a の稲作及び露地野菜の農業経営であり、農業所得は約 800 万円となる。 アパート経営の事業所貸地合わせて 1,500 m²の不動産経営を行うことで、200 万円強の不動産所得があるが、不動産所得は所得の 2 割に過ぎない。 農業所得中心の所得で総合収支は約 1,000 万円となり、2 世帯家族でもほぼ必要な所得に近い水準となる。
	パターンA	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わなければ、その分所得が減り、総合収支は約 800 万円となり、2 世帯ではやや不十分な所得となる。
	パターンB	<ul style="list-style-type: none"> 不動産経営を行わず、仮に生産緑地として農地の税負担がわずかしかなかからないとすれば、農業所得は 1 千万円強となり、不動産経営を行う場合と同じ水準の所得を得ることができる。
	パターンC	<ul style="list-style-type: none"> 不動産相場はあまり高くないものの、マンション 1,000 m²、駐車場 1,000 m²の不動産経営をすることで、不動産所得は約 700 万円となり、総合収支も約 1,500 万円と、2 世帯家族に必要な所得を得ることができる。

表 事例の収益モデル試算結果概要

事例	土地利用												総面積
	自宅地	アパート	マンション	事業用貸地	駐車場	宅地計	宅地化農地	生産緑地	市街化区域農地計	市街化調整区域農地	農地計	農地割合	
単位	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
世田谷区	1,500	1,500	0	0	700	3,700	0	3,500	3,500	0	3,500	48.6%	7,200
日進市	700	1,000	0	0	0	1,700	2,900	9,400	12,300	3,700	16,000	90.4%	17,700
広島市安佐南区	1,000	1,700	0	0	1,000	3,700	5,500	0	5,500	0	5,500	59.8%	9,200
宇都宮市	2,700	600	0	900	0	4,200	35,000	0	35,000	19,000	54,000	92.8%	58,200

事例	所得の構成							税負担(固定資産税+都市計画税)					総額
	不動産所得	所得に占める割合	農業所得	農業従事者1人当たり	小計	自宅の土地及び住宅にかかる税負担	総合収支	大人1人当たり	宅地	農地	農業支出に占める割合	宅地化農地	
単位	千円		千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円
世田谷区	28,398	94.2%	1,751	584	30,149	-831	29,318	7,330	3,135	6	0.5%	0	3,141
日進市	1,305	25.0%	3,918	1,959	5,223	-259	4,964	993	1,116	674	11.1%	652	1,789
広島市安佐南区	4,014	43.3%	5,254	1,751	9,268	-219	9,050	2,262	1,854	496	3.5%	496	2,350
宇都宮市	2,358	23.1%	7,832	3,916	10,190	-330	9,859	2,465	1,050	2,276	25.7%	2,250	3,326

表 パターンAの収益モデル資産結果概要

パターンA	土地利用												総面積
	自宅地	アパート	マンション	事業用貸地	駐車場	宅地計	宅地化農地	生産緑地	市街化区域農地計	市街化調整区域農地	農地計	農地割合	
単位	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
世田谷区	1,500	0	0	0	0	1,500	5,700	0	5,700	0	5,700	79.2%	7,200
日進市	700	0	0	0	0	700	13,300	0	13,300	3,700	17,000	96.0%	17,700
広島市安佐南区	1,000	0	0	0	0	1,000	8,200	0	8,200	0	8,200	89.1%	9,200
宇都宮市	2,700	0	0	0	0	2,700	36,500	0	36,500	19,000	55,500	95.4%	58,200

パターンA	所得の構成							税負担(固定資産税+都市計画税)					総額
	不動産所得	所得に占める割合	農業所得	農業従事者1人当たり	小計	自宅の土地及び住宅にかかる税負担	総合収支	大人1人当たり	宅地	農地	農業支出に占める割合	宅地化農地	
単位	千円		千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円
世田谷区	0	0.0%	-32	-11	-32	-831	-863	-216	831	2,905	62.0%	2,905	3,735
日進市	0	0.0%	2,041	1,021	2,041	-259	1,782	356	259	2,997	33.9%	2,992	3,256
広島市安佐南区	0	0.0%	7,941	2,647	7,941	-219	7,723	1,931	219	740	3.5%	740	958
宇都宮市	0	0.0%	7,924	1,981	7,924	-330	7,594	1,266	330	2,373	26.2%	2,346	2,703

表 パターンBの収益モデル資産結果概要

パターンB	土地利用												総面積
	自宅地	アパート	マンション	事業用貸地	駐車場	宅地計	宅地化農地	生産緑地	市街化区域農地計	市街化調整区域農地	農地計	農地割合	
単位	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
世田谷区	1,500	0	0	0	0	1,500	0	5,700	5,700	0	5,700	79.2%	7,200
日進市	700	0	0	0	0	700	0	13,300	13,300	3,700	17,000	96.0%	17,700
広島市安佐南区	1,000	0	0	0	0	1,000	0	8,200	8,200	0	8,200	89.1%	9,200
宇都宮市	2,700	0	0	0	0	2,700	0	36,500	36,500	19,000	55,500	95.4%	58,200

パターンB	所得の構成							税負担(固定資産税+都市計画税)					
	不動産所得	所得に占める割合	農業所得	農業従事者1人当たり	小計	自宅の土地及び住宅にかかる税負担	総合収支	大人1人当たり	宅地	農地	農業支出に占める割合	宅地化農地	総額
単位	千円		千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円		千円	千円
世田谷区	0	0.0%	2,863	954	2,863	-831	2,032	508	831	10	41.4%	0	840
日進市	0	0.0%	5,011	2,505	5,011	-259	4,752	950	259	28	8.6%	0	287
広島市安佐南区	0	0.0%	8,667	2,889	8,667	-219	8,449	2,112	219	14	4.0%	0	233
宇都宮市	0	0.0%	10,208	2,552	10,208	-330	9,878	1,646	330	89	23.7%	0	419

表 パターンCの収益モデル試算結果概要

パターンC	土地利用												総面積
	自宅地	アパート	マンション	事業用貸地	駐車場	宅地計	宅地化農地	生産緑地	市街化区域農地計	市街化調整区域農地	農地計	農地割合	
単位	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m
世田谷区	1,500	0	1,000	0	1,000	3,500	2,000	1,700	3,700	0	3,700	51.4%	7,200
日進市	700	0	1,000	0	1,000	2,700	2,000	9,300	11,300	3,700	15,000	84.7%	17,700
広島市安佐南区	1,000	0	1,000	0	1,000	3,000	6,200	0	6,200	0	6,200	67.4%	9,200
宇都宮市	2,700	0	1,000	0	1,000	4,700	34,500	0	34,500	19,000	53,500	91.9%	58,200

パターンC	所得の構成							税負担(固定資産税+都市計画税)					
	不動産所得	所得に占める割合	農業所得	農業従事者1人当たり	小計	自宅の土地及び住宅にかかる税負担	総合収支	大人1人当たり	宅地	農地	農業支出に占める割合	宅地化農地	総額
単位	千円		千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円	千円		千円	千円
世田谷区	47,277	97.7%	1,088	363	48,365	-831	47,534	9,507	4,405	1,022	41.4%	1,019	5,427
日進市	6,128	63.6%	3,513	1,756	9,640	-259	9,382	1,876	3,068	471	8.6%	450	3,539
広島市安佐南区	6,165	53.5%	5,350	1,783	11,515	-219	11,296	2,824	2,783	559	4.0%	559	3,342
宇都宮市	7,091	45.5%	8,486	2,121	15,577	-330	15,247	2,541	2,053	2,244	23.7%	2,218	4,297

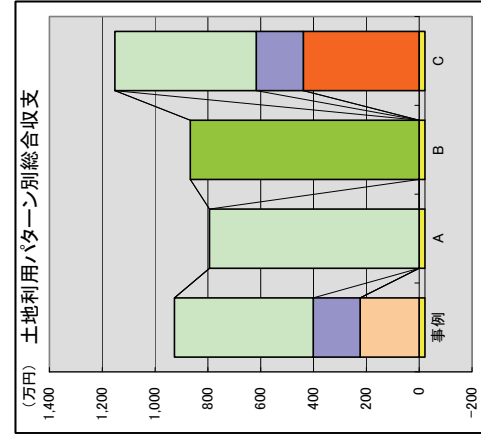
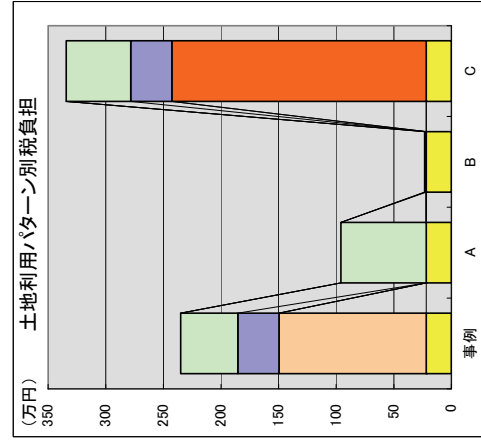
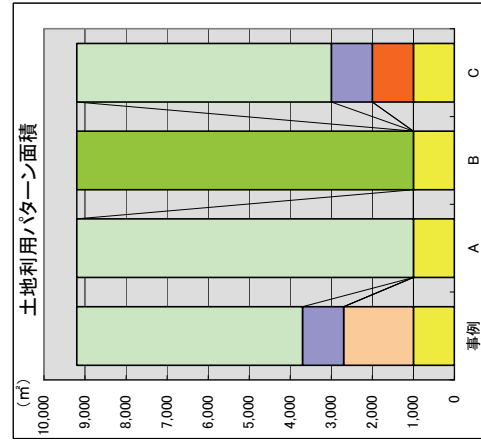
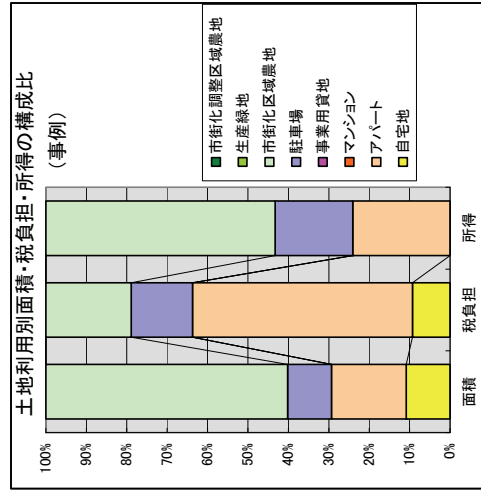
都市農業の収益モデルのための試算

(地方圏主要都市・税高負担型)

広島市(安佐南区)

■設定条件

三大都市圏特定市	YES	2009年住宅地の平均価格
地価	95,700 円/㎡	宅地並み評価額(広島県平均値)
固定資産税等	24,925 円/㎡	(広島県平均値)
食糧水準	0.543	生産緑地及び市街化調整区域農地
造成費相当額	5,000 円/㎡	
農地評価額	100 円/㎡	
課税標準額	5,416 円/㎡	
一般住宅用地	2,708 円/㎡	
小規模住宅用地	20,948 円/㎡	
非住宅用地	4,511 円/㎡	
宅地化農地	100 円/㎡	(生産緑地及び市街化調整区域農地)
一般農地	1.4%	
固定資産税	0.3%	
都市計画税	70,000 円/室・月	
価格設定		
賃貸アパート	共益費・駐車場1台込み(借入)	容積率 80% 借入利率 3.0% 建築単価 150 千円/㎡ 借入金額 195,000 千円
賃貸マンション	共益費・駐車場1台込み(借入)	容積率 100% 借入利率 3.0% 建築単価 200 千円/㎡ 借入金額 0 千円
事業用	貸地	耐用年数 19 年 借入期間 47 年
駐車場	月極	耐用年数 30 年 借入期間
市民農園	農家開設型	耐用年数 85% 借入期間
市開設型	市開設型	耐用年数 85% 借入期間
市街化区域	市街化区域	耐用年数 85% 借入期間
市街化調整区域	市街化調整区域	耐用年数 85% 借入期間
計	6 人	計
家族構成・労働力	大人 4 人	子供 2 人
		農業従事者 3 人



パターンA: 不動産経営無し & 市街化区域農地で営農
 パターンB: 不動産経営無し & 市街化区域農地→全て生産緑地
 パターンC: マンション1,000㎡, 駐車場1,000㎡ & 市民農園1,000㎡
 ※合計面積及び市街化調整区域面積は全て同じ

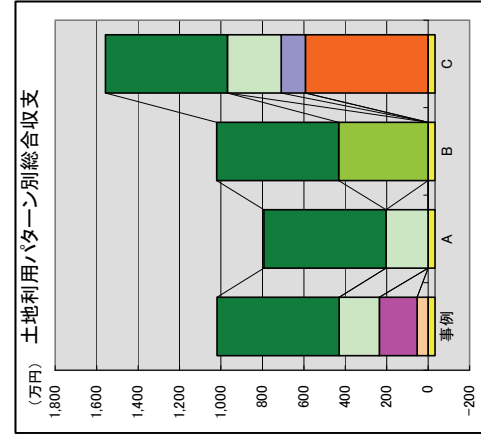
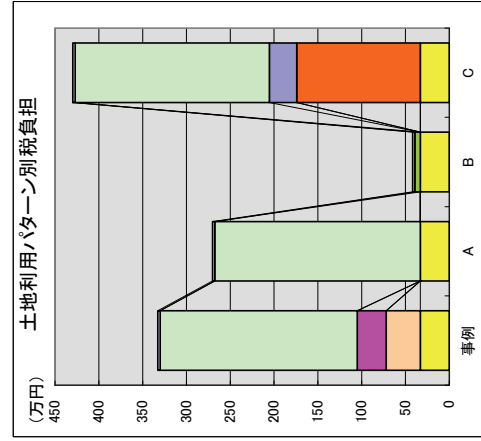
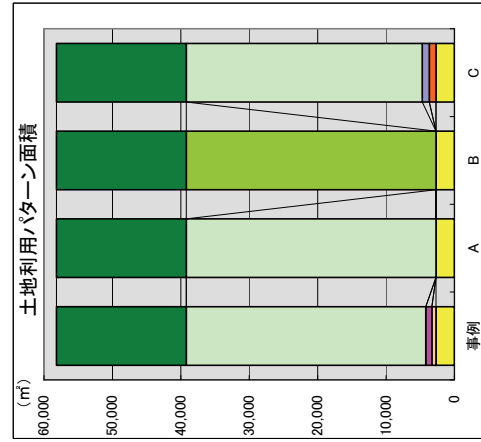
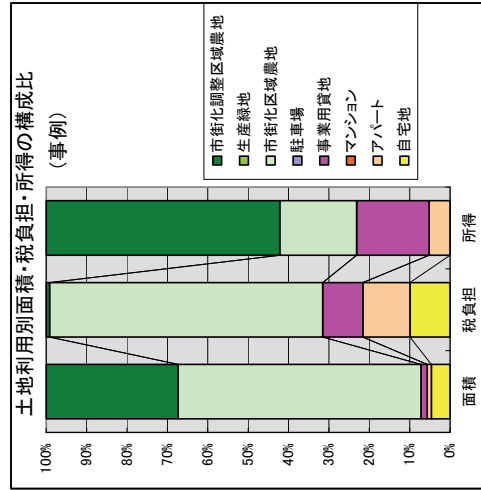
都市農業の収益モデルのための試算

(地方圏主要都市・税標準負担型)

宇都宮市

■設定条件

三大都市圏特定市	YES	2009年住宅地の平均価格
地価	76,000 円/m ²	宅地並み評価額(栃木県平均値)
固定資産税等	2,123.7 円/m ²	(栃木県平均値)
固定資産税等	0.454	生産緑地及び市街化調整区域農地
造成費相当額	5,000 円/m ²	
農地評価額	100 円/m ²	
課税標準額	3,971 円/m ²	
一般住宅用地	1,985 円/m ²	
小規模住宅用地	18,366 円/m ²	
非住宅用地	3,214 円/m ²	
宅地化農地	100 円/m ²	(生産緑地及び市街化調整区域農地)
一般農地	1.4%	
固定資産税	0.3%	
都市計画税	68,000 円/室・月	
賃貸アパート	118,000 円/室・月	容積率 80% 借入利率 3.0% 建築単価 150 千円/m ² 借入金額 60,000 千円 耐用年数 19 年 利用率 85%
賃貸マンション	200 円/m ²	容積率 100% 借入利率 3.0% 建築単価 200 千円/m ² 借入金額 0 千円 耐用年数 47 年 利用率 85%
事業用	5,100 円/台・月	容積率 160% 借入利率 3.0% 建築単価 5 千円/m ² 借入金額 2 千円/m ² 耐用年数 30 年 利用率 85%
駐車場	25,000 円/区画・年	整備費 2 千円/m ² 整備費 85%
市民農園	15,000 円/区画・年	
市開設型	25 m ² /区画	
市街化区域	4,200 m	
宅地	35,000 m	
農地	19,000 m	
計	58,200 m	
家族構成・労働力	6 人	大人 4 人 子供 2 人 農業従事 2 人



パターンA: 不動産経営無し & 市街化区域農地で営農
 パターンB: 不動産経営無し & 市街化区域農地→全て生産緑地
 パターンC: マンション1,000m², 駐車場1,000m² & 市民農園1,000m²
 ※合計面積及び市街化調整区域面積は全て同じ

3) 相続税の試算

市街化区域農地を所有する農家にとって、毎年の固定資産税等の負担以上に、将来の相続税の負担の方が重要である。固定資産税等は一定の土地需要があれば不動産活用等によって納付することが可能だが、相続税額は非常に高額なため、土地を売却して納付資金を確保しなくてはならないケースが多い。つまり、相続を契機として市街化区域内農地を売却することで、さらに市街化区域内農地が減少していくこととなる。

上記の都市農業の収益モデルのための試算を行った4つの事例について、具体的に一次、二次の相続財産の分割を想定し、納付税額、納税猶予額、及び土地の売却等について試算を行う。

(1) 試算方法

①設定条件

- ・ 相続財産は、土地及び建物の他、現預金1千万円とする。
- ・ 主人（父親）の死亡時の法定相続人は、妻（母親）と子供2人の計3人とする。
- ・ 相続の発生時期は、一次相続が5年後、二次相続が10年後とする。
- ・ 納税猶予を適用しない場合と、適用する場合の2通りについて試算する。

②財産配分

- ・ 農地及び建物の無い宅地については、100㎡単位で配分する。
- ・ 自宅及び賃貸住宅の建物のある宅地については、実際に分割可能な方法を想定して配分する。
- ・ 自宅については、一次相続では妻が、二次相続では長男が相続することを優先して配分する。
- ・ 一次相続では、配偶者が取得する財産について、法定相続分または1億6,000千万円までは課税されないことから、法定相続分の50%以内でできるだけ多く取得することとし、妻の納付税額を0としつつ、全体の課税額を抑える。
- ・ 一次相続では妻と長男が、二次相続で長男が農業を継ぐこととし、営農のための農地を取得し、納税猶予の適用を受ける場合は、両者の農地で適用を受ける。
- ・ 長女は営農のための農地は取得せず、納付税額を考慮し、納付のための売却用地として売却可能な市街化区域内農地等を取得する。
- ・ 納税猶予の適用については、最終的な納付税額から、農地を売却する必要がある場合には、必要面積を除いた部分で最大限納税猶予を適用する。
- ・ 相続税納付資金については、納税猶予を適用しない農地、または駐車場用地を売却して確保することとし、納税猶予を適用する場合は駐車場の売却を優先し、納税猶予を適用しない場合は農地の売却を優先することとする。

(2) 試算結果の概要

- ・ 相続税額は、地価の最も高い世田谷区、及び面積の最も大きい宇都宮市の事例において、非常に高額となる。
- ・ 納税猶予を適用しない場合は、納付税額は非常に高額となり、一次及び二次相続を経て、農地や宅地の一部を売却して、納税資金を確保しなくてはならないが、世田谷区の実例では農地の6割近くを売却しなくてはならず、残りは1,500㎡と、実質営農の継続は困難となる。宇都宮市の事例はもともと面積が大きいため、1ha以上売却することとなるが、それでも4ha以上の農地が残るため、営農継続には大きい支障はない。
- ・ 納税猶予を適用した場合、一部の農地等を売却すれば、大部分の農地を残すことができる。広島市安佐南区での試算では、農地を売却せずとも納税が可能である。ただし、相続によって兄弟で資産を分割することになるため、農業経営あるいは不動産経営のための資産が減少することで、所得が減少し、十分な生活費を確保することが難しくなる可能性が高まることから、納税猶予を適用して営農を継続する選択をすることは容易ではない。

図 世田谷区事例・相続財産と納税額の試算結果

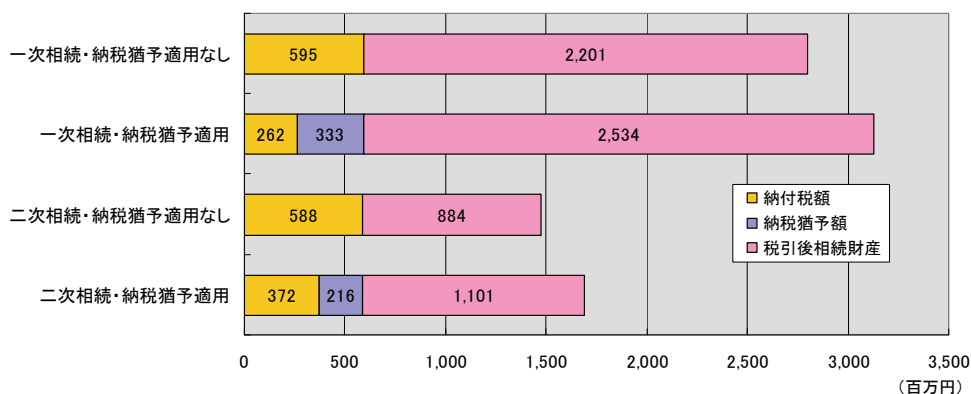


図 日進市事例・相続財産と納税額の試算結果

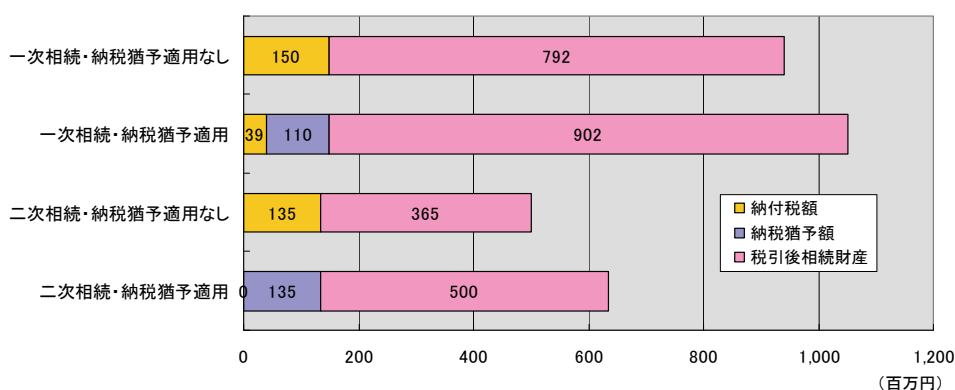


図 広島市安佐南区事例・相続財産と納税額の試算結果

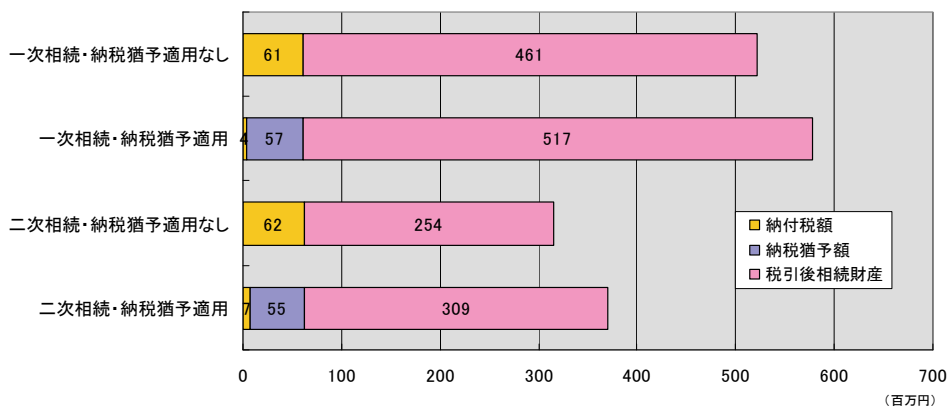
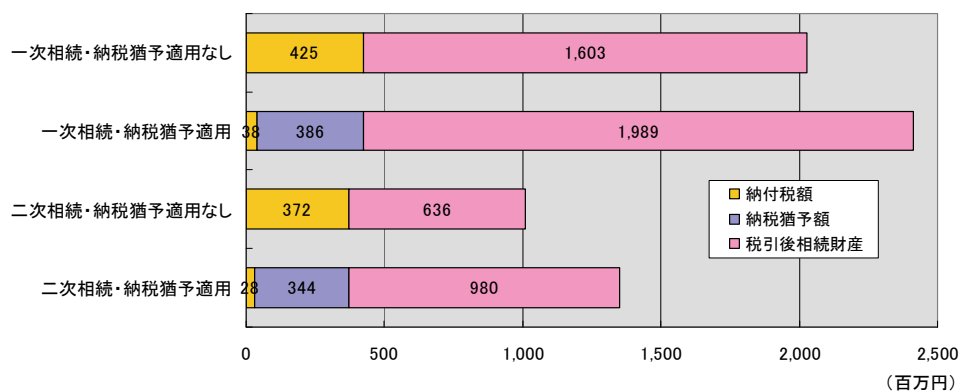


図 宇都宮市事例・相続財産と納税額の試算結果



(3) 相続税試算結果の詳細

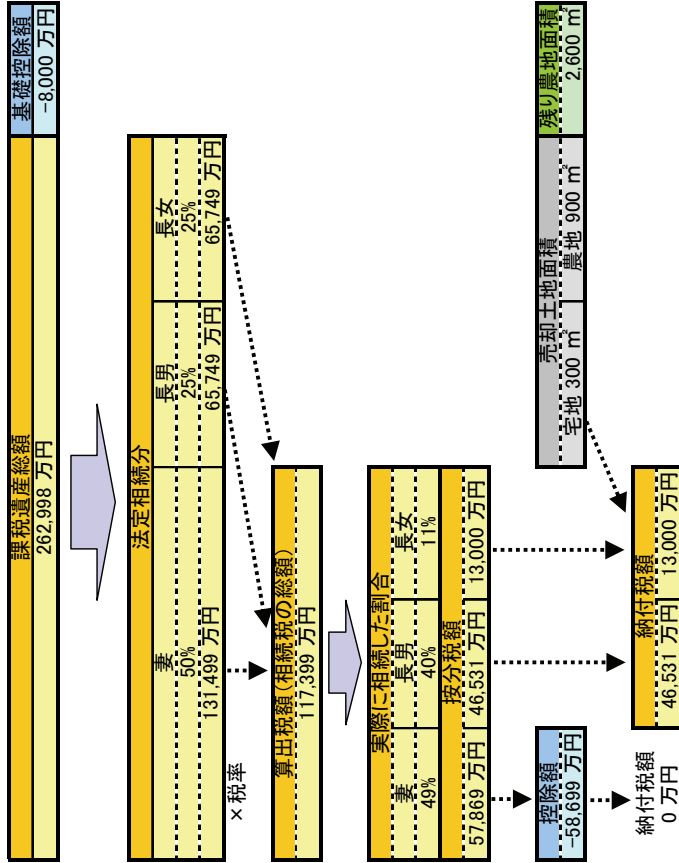
①世田谷区

I 一次相続（父親の死亡→相続人：配偶者+子供2人）

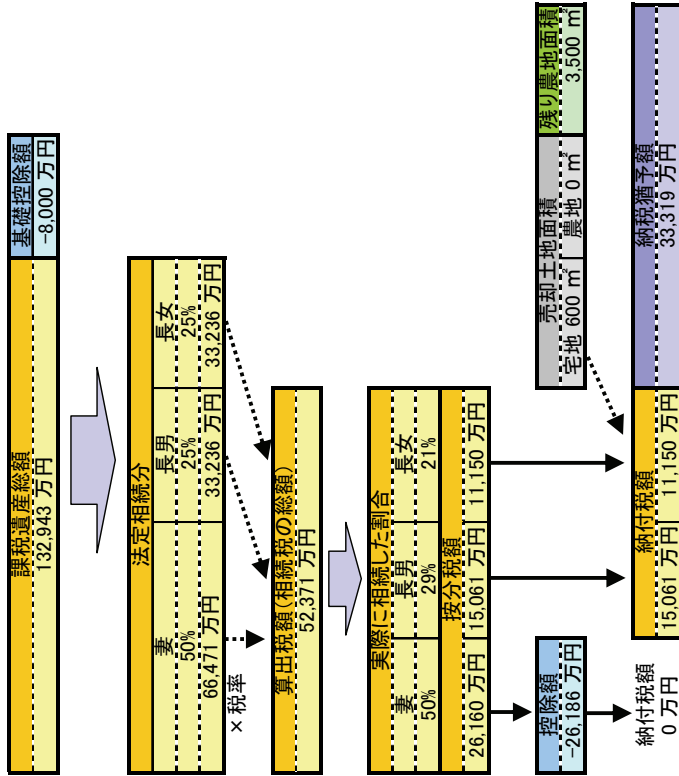
相続財産 279,608 万円					
現金	農地	その他不動産			
	宅地化農地	生産緑地	調整区域農地	自宅	賃貸住宅
1,000 万円	0 万円	3,500 m ²	0 万円	1,500 m ²	1,500 m ²
	0 万円	130,367 万円	0 万円	67,542 万円	59,982 万円
				0 万円	0 万円
				31,393 万円	700 m ²
				評価減	債務
				-8,611 万円	-10,676 万円

※自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は(土地+建物)価格

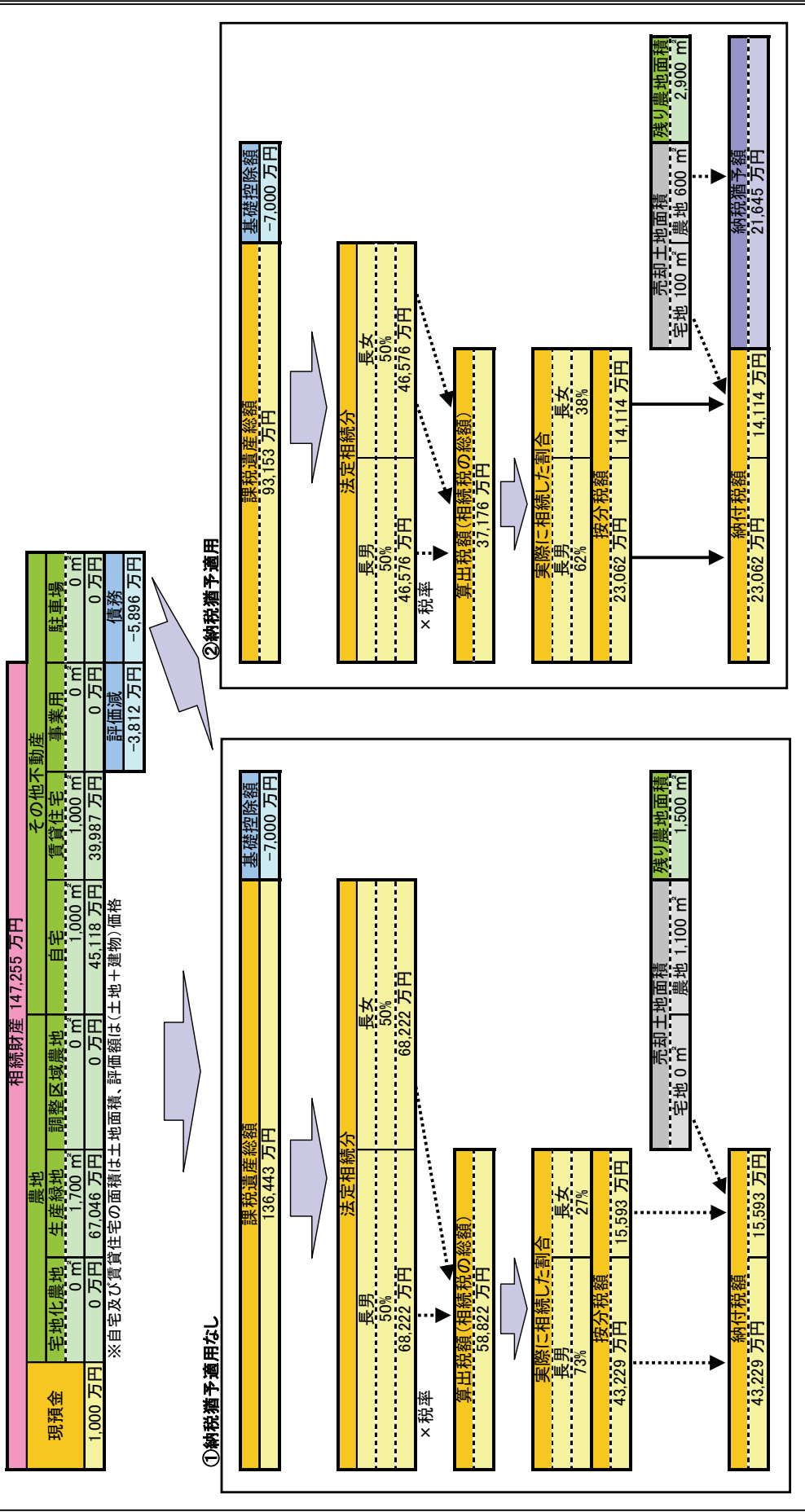
①納税猶予適用なし



②納税猶予適用



Ⅱ 二次相続 (母親の死亡→相続人:子供2人)



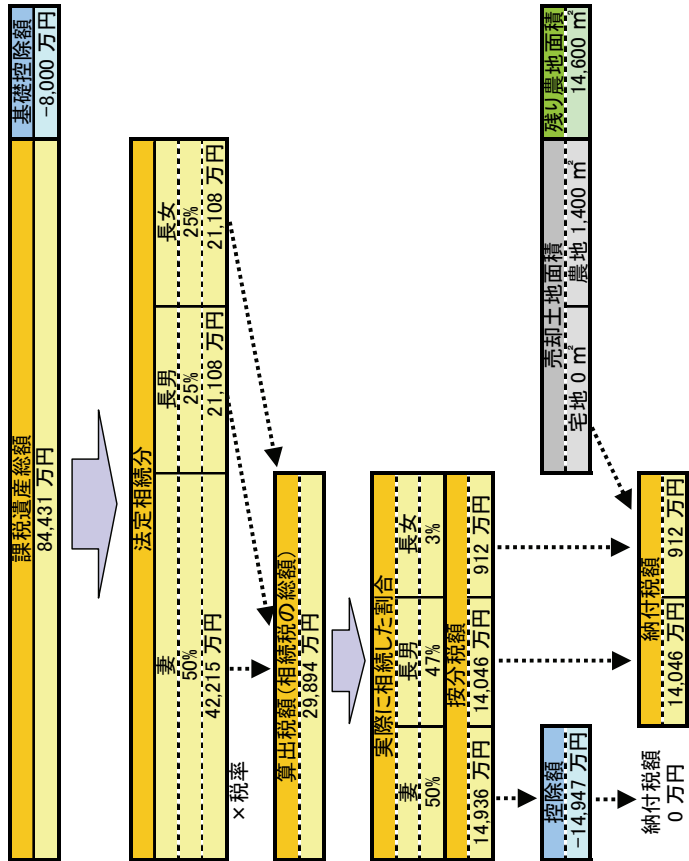
②愛知県日進市

I 一次相続（父親の死亡→相続人：配偶者＋子供2人）

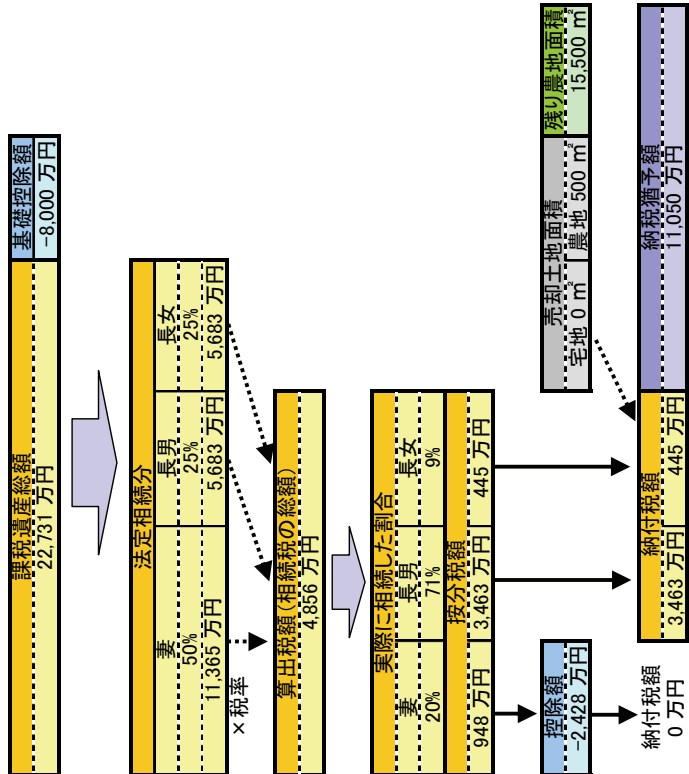
相続財産 94,130 万円	
現金	0 万円
現預金	0 万円
農地	2,900 ㎡
宅地化農地	9,400 ㎡
生産農地	62,525 万円
調整区域農地	148 万円
自宅	700 ㎡
賃貸住宅	1,000 ㎡
その他不動産	9,387 万円
事業用	0 ㎡
駐車場	0 ㎡
評価減	0 万円
債務	-1,699 万円
控除額	-8,086 万円

※自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は（土地＋建物）価格

①納税猶予適用なし



②納税猶予適用

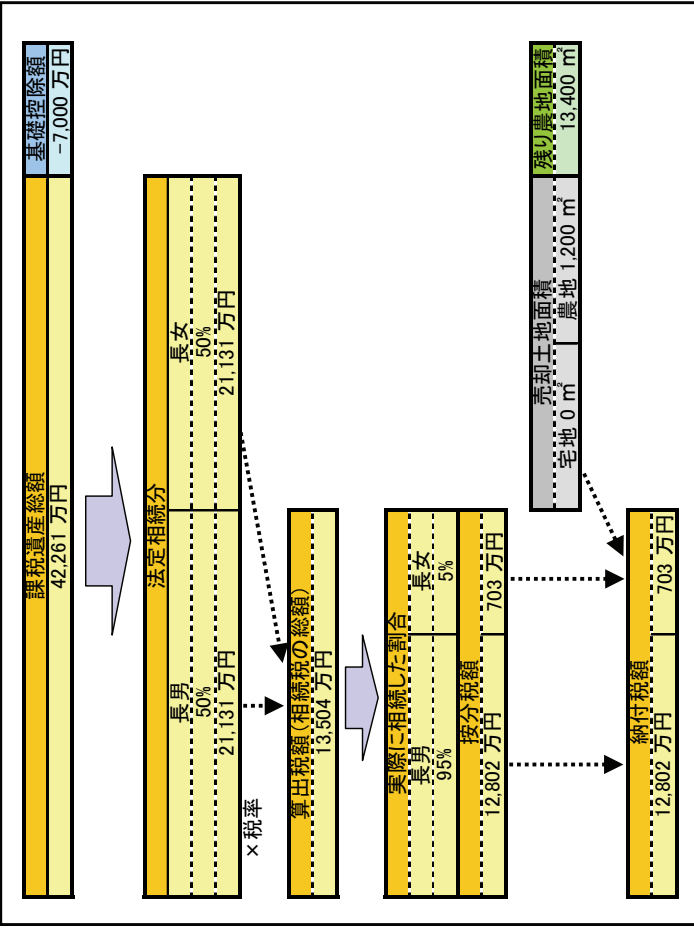


II 二次相続（母親の死亡→相続人：子供2人）

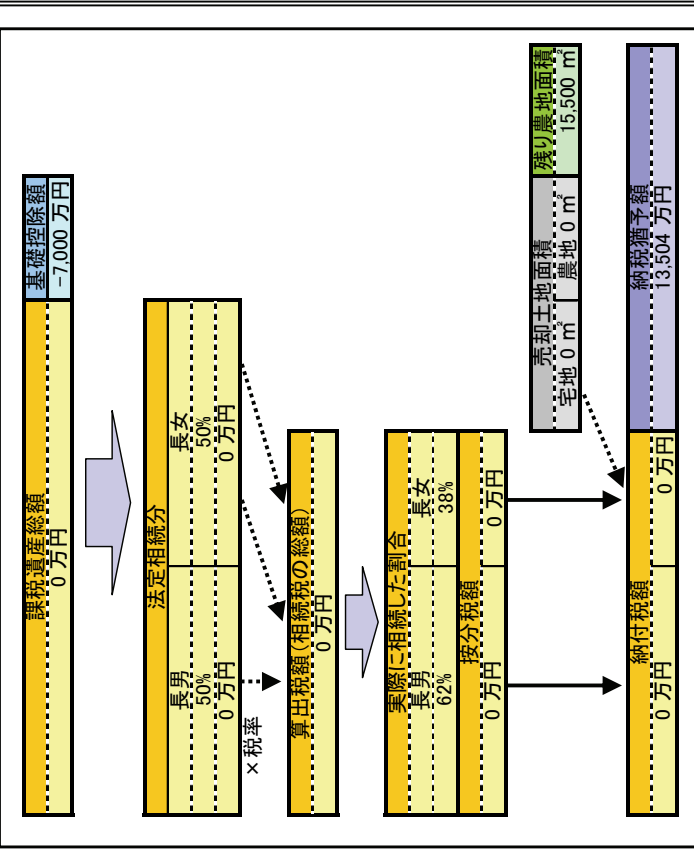
相続財産 50,013 万円					
現金	現預金	1,000 万円	1,565 万円	42,961 万円	6,100 万円
	宅地化農地	200 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
農地	生産緑地	6,100 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
	調整区域農地	0 m ²	500 m ²	4,694 万円	500 m ²
その他不動産	自宅	500 m ²	4,694 万円	4,693 万円	500 m ²
	賃貸住宅	500 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
事業用	駐車場	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
	専業用	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
負債	評価減	-752 万円	-4,900 万円		

※自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は(土地+建物)価格

①納税猶予適用なし



②納税猶予適用



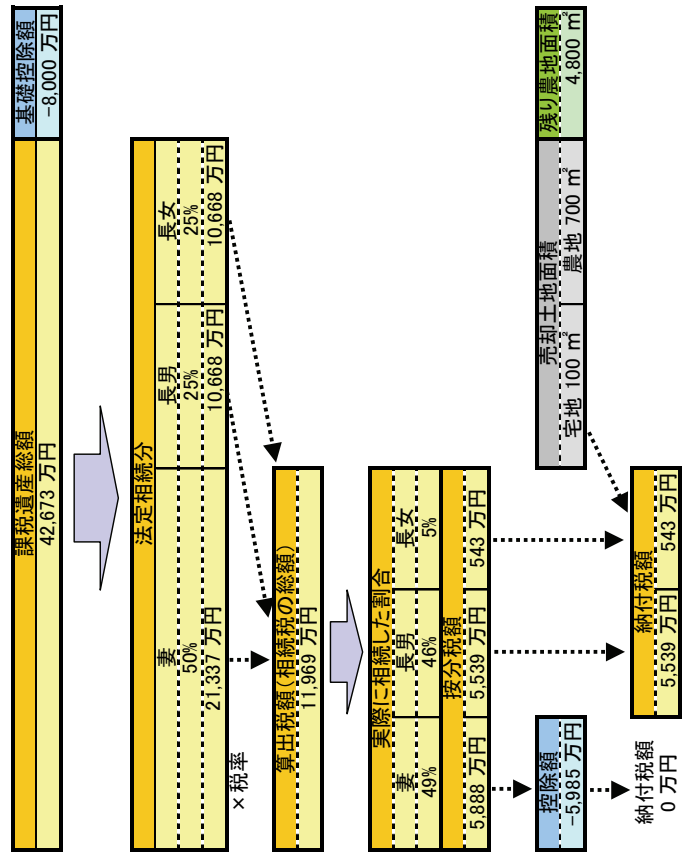
③広島市安佐南区

I 一次相続（父親の死亡→相続人：配偶者+子供2人）

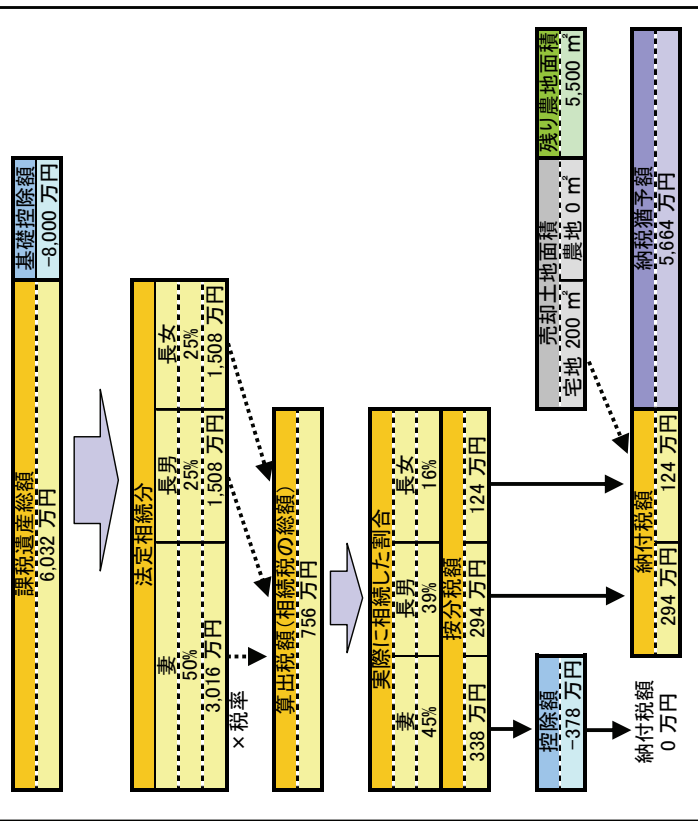
相続財産 62,143 万円	
現金	1,000 万円
市街化区域	5,500 m ²
生産緑地	0 m ²
農地	0 m ²
市街化調整区域	0 m ²
市街化調整区域	1,000 m ²
住宅	1,700 m ²
賃貸住宅	1,700 m ²
その他不動産	14,097 万円
事業用	0 万円
駐車場	1,000 m ²
事業用	7,656 万円
評価減	0 万円
債務	-15,116 万円
評価減	-1,470 万円
債務	-15,116 万円

※自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は(土地+建物)価格

①納税猶予適用なし



②納税猶予適用

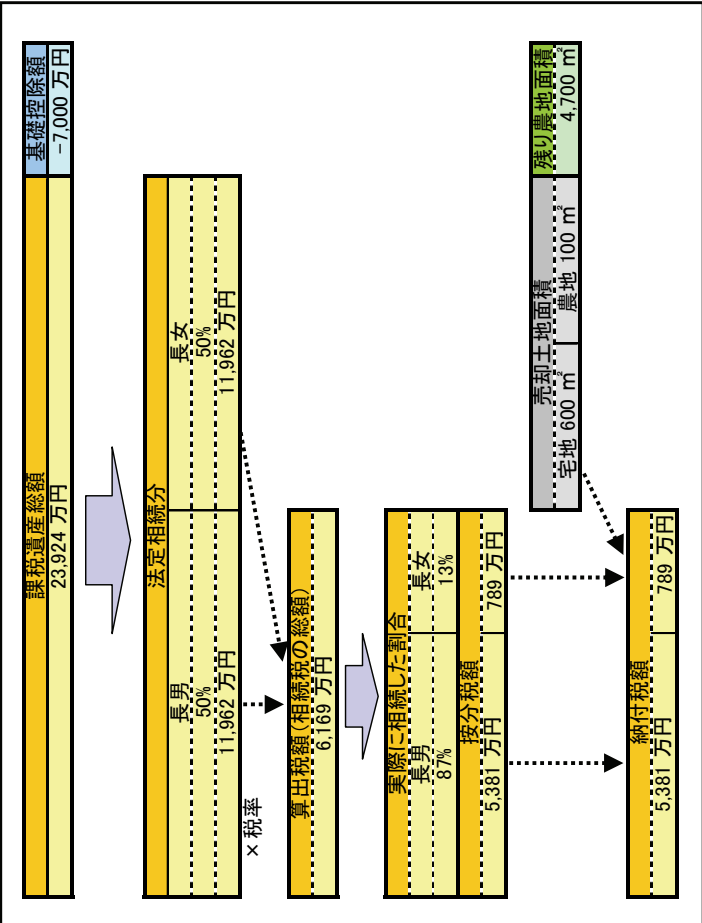


II 二次相続 (母親の死亡→相続人:子供2人)

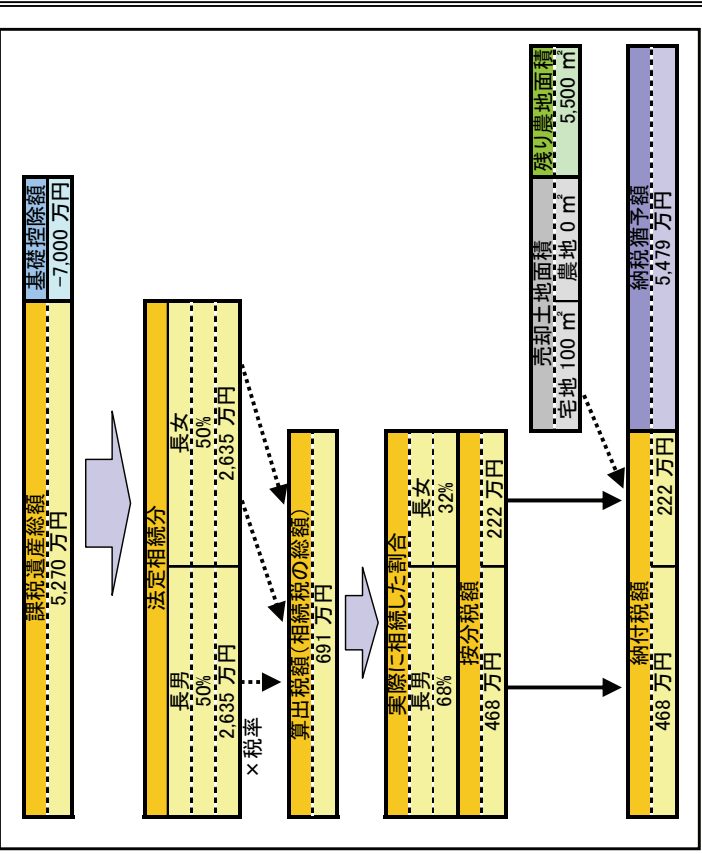
相続財産 31,574 万円		其他不動産	
現金	1,000 万円	市街化区域	2,800 m ²
		生産緑地	0 m ²
		市街化調整区域	0 m ²
		自宅	800 m ²
		賃貸住宅	1,700 m ²
		駐車場	200 m ²
		専業用	0 m ²
		評価減	-651 万円
		債務	-9,938 万円
		評価額	14,097 万円
		評価額	6,124 万円
		評価額	0 万円
		評価額	0 万円
		評価額	1,531 万円
		評価額	1,531 万円

※ 自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は(土地+建物)価格

①納税猶予適用なし



②納税猶予適用



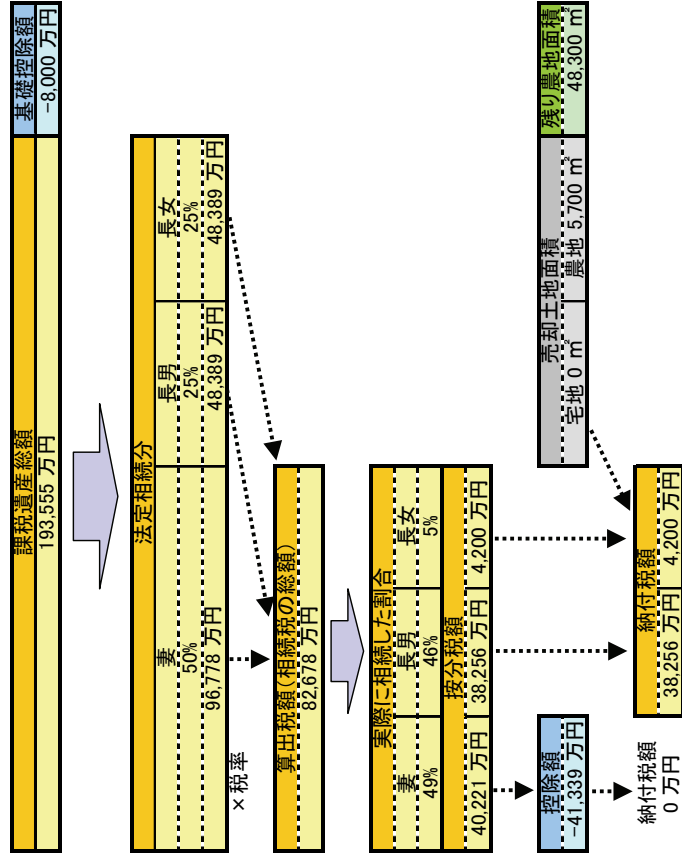
④宇都宮市

I 一次相続（父親の死亡→相続人：配偶者+子供2人）

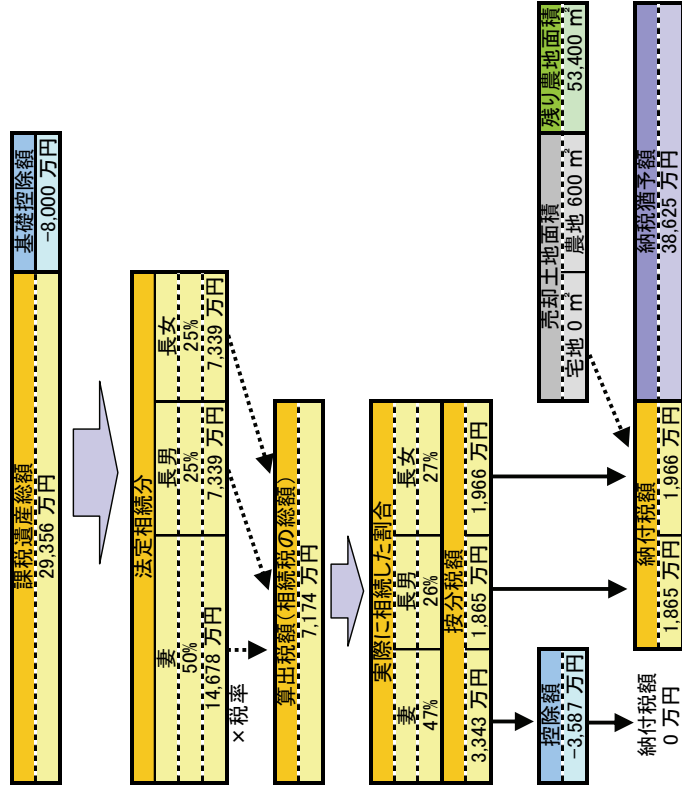
相続財産 202,723 万円	
現金	1,000 万円
市街化区域	35,000 m ²
生産緑地	0 m ²
農地	0 m ²
市街化調整区域	19,000 m ²
自宅	2,700 m ²
賃貸住宅	600 m ²
その他不動産	0 m ²
事業用	900 m ²
駐車場	0 m ²
1,000 万円	179,182 万円
0 万円	760 万円
0 万円	16,686 万円
9,505 万円	9,505 万円
評価減	債務
-1,167 万円	-4,410 万円

※自宅及び賃貸住宅の面積は土地面積、評価額は(土地+建物)価格

①納税猶予適用なし



②納税猶予適用



Ⅱ 二次相続 (母親の死亡→相続人:子供2人)

