

こうすれば守れる!

令和

4

年版

次世代に
つなぐ

農地 承継ガイド



はじめに

いまあらためて「農地」に注目が集まっています。食料自給率が先進国のなかでも最低の水準にあるわが国において、基本的な食料生産基盤としての農地の役割は非常に重要です。そのほかにもヒートアイランド現象の緩和、災害時のオープンスペースの提供など、農地は私たちの生活のなかでかけがえのない役割を果たしており、いかに農地を守り、活用していくかという視点が今後ますます重要になってきています。

一方で、営農継続しない場合の過大な相続税負担等を背景に、その対策として農地の不動産賃貸業への転換が急速に進んでいるのも事実です。その土地にとって最適な選択肢であれば別としても、昨今は無理な不動産投資が相次ぎ、アパート等の空室の常態化といった問題まで見受けられます。せっかくの土地が有効活用されないということは、地主の方だけでなく、地域社会にとっても望ましいことではありません。

そこで、本冊子においては、無理な投資による農地の有効利用ではなく、「農地を農地として維持し」「活かし」「相続税の節税にもつなげられないか」をコンセプトとして、いわば「農地の承継」を模索しています。

そのために、まず、農地法や都市計画法といった農地にまつわる基礎知識から始まり、農地の承継に影響の大きい税制に触れ、さらには、肝心の承継後の農地について、どのように活用していくのかといった内容に言及していきます。

本冊子が農家の方々の、農地の有効活用のきっかけとなりましたら幸いです。

目次

農地の大切さ	4
--------------	---

I 農地の相続と税

① 農地にまつわる法律

1. 農地法	6
2. 都市計画法	7
3. 農業振興地域の整備に関する法律	8

② 農地と相続税

1. 農地の区分	9
2. 純農地及び中間農地の評価	11
3. 市街地農地及び市街地周辺農地の評価	12

II 農地における優遇税制

① 生産緑地制度

1. 生産緑地制度のしくみ	14
2. 生産緑地制度のメリット・デメリット	16
3. 生産緑地の2022年問題	16
4. 特定生産緑地制度	17
5. 生産緑地の評価	18

② 相続税の納税猶予制度

1. 納税猶予制度のしくみ	20
2. 納税猶予の税額	20
3. 特例を受けるための要件	21
4. 納税猶予期間中の手続	21
5. 納税猶予税額の免除	22
6. 納税猶予制度のメリット・デメリット	23

③ 贈与税の納税猶予制度

1. 納税猶予制度のしくみ…………… 24
2. 特例を受けるための要件…………… 24
3. 納税猶予税額を納付しなければならない場合 …… 24
4. 納税猶予期間中の手続…………… 25
5. 納税猶予税額の免除…………… 25

Ⅲ 承継後の農地の活用

① 農地の賃貸借

1. 農地の賃貸借…………… 26

コラム 農地情報の一元化…………… 27

2. 市街化区域内の農地の賃貸…………… 28
3. 市街化調整区域内の農地の賃貸…………… 34
4. 農地の賃貸借と相続税の納税猶予制度の適用関係 …… 37

コラム 営農型発電設備の設置による農地の活用…………… 38

② 農業法人化による事業承継

1. 農業法人の設立…………… 40
2. 法人化の目的…………… 42
3. 農地所有適格法人の活用…………… 43
4. 農業の事業承継…………… 44

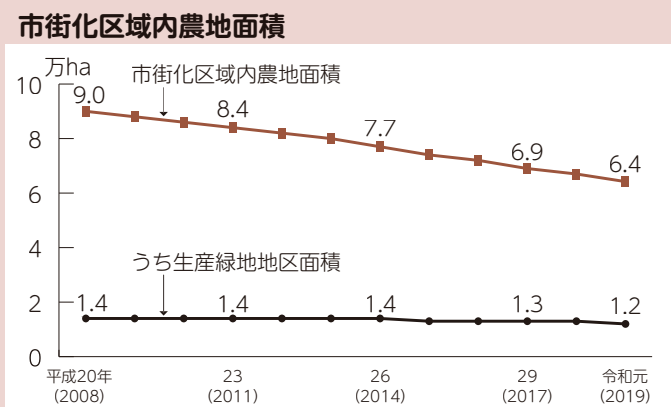
コラム 不動産経営と農地維持との比較…………… 46

- 参考 納税猶予における三大都市圏特定市の範囲…………… 48

(注) 本冊子は令和4年4月15日現在の情報をもとに作成されています。

農地の大切さ

日本の国土は、昭和43年の都市計画法の施行により、市街化区域とそれ以外に分けられ、市街化区域内の農地は宅地化が進められてきました。農業従事者の高齢化や後継者不足、無秩序な転用等の問題もあり、市街化区域内農地の面積は減少を続けています。



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」、国土交通省「都市計画現況調査」をもとに農林水産省作成
(出典) 農林水産省「令和2年度 食料・農業・農村白書」〈第1部 食料・農業・農村の動向〉239頁

ところが、近年の人口減少や、再開発による都心回帰を背景とした宅地の供給過多の局面において、都市農地は、これまでの傾向から一転して、その多面的な機能が見直されてきています。

例えば、市民農園での農業体験等は、心身のリフレッシュや市民同士のコミュニケーションにつながり、学校教育や高齢者福祉の現場でも注目されています。また、昨今の相次ぐ自然災害を受け、災害時の避難場所や延焼防止空間としても、その必要性は高まってきています。

国の政策としても、生産緑地の要件を緩和する、都市農地の賃貸をしやすくするなど制度の見直しに着手し、農地を維持するという選択肢を重要視しています。

また、そのような農地のあり方の検討は、市街化区域内にとどまらず、市街化調整区域においても、各地に点在する農地を集積して有効利用する取組みが積極的に進められています。

いま、農地は「とりあえず現状維持」から「有効活用する」方法を考える転機にあるといえます。

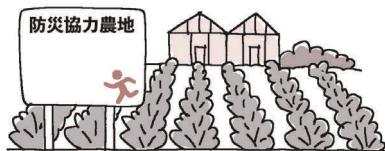
都市農業・農地の 多様な役割

新鮮な農産物の供給



消費者が求める新鮮な農産物の供給、
「食」と「農」に関する情報提供等の役割

災害時の防災空間



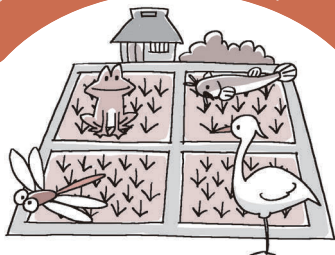
火災時における延焼の防止や地震時における避難場所、仮設住宅建設用地等のための防災空間としての役割

身近な農業体験・交流の場



都市住民や学童の農業体験・交流、ふれあいの場
及び農産物直売所での農産物販売等を通じた
生産者と消費者の交流の役割

国土・環境の保全



都市の緑として、雨水の保水、
地下水の涵養、生物の
保護等に資する役割

心やすらぐ緑地空間



緑地空間や水辺空間を提供し、
都市住民の生活に「やすらぎ」や
「潤い」をもたらす役割

都市住民の農業への理解の醸成



身近に存在する都市農業を通じて
都市住民の農業への理解を醸成する役割

(注) 農林水産省「都市農業をめぐる情勢について（令和4年1月）」18頁をもとに作成

1 農地に関する法律

農地には、農地法や都市計画法などの法律により、様々な利用の制限があります。農地を承継するにあたって、まずはどのような利用制限があるかを確認しておく必要があります。

1. 農地法

農地法は、農地を保護するため、農地の売買や地目（土地の区分）の変更の制限、利用関係の調整などを定めた法律です。

農地法では、農地を農地のまま売買したり、賃貸したりするような場合には、原則として、農業委員会の許可を受けなければならないとされています。

また、農地を農地以外のもの（宅地等）に転用する場合にも、原則として、都道府県知事または市町村長の許可を受けなければなりませんし、農地を農地以外のものに転用して売買する場合にも、都道府県知事または市町村長の許可を受けなければなりません。

内 容	許可権者
農地の売買や賃貸	農業委員会の許可
農地を宅地に転用	都道府県知事または市町村長の許可
農地を宅地に転用して売買	都道府県知事または市町村長の許可

Point

- 農地を農地以外のものにしたたり、売買、賃貸するためには、原則として、許可が必要となります。
- 許可を受けないでした行為は、効力を生じません。

2. 都市計画法

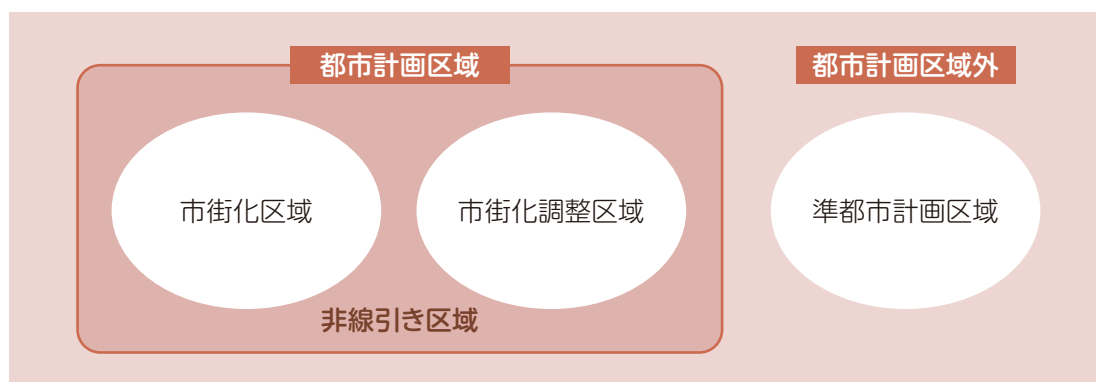
都市計画法は、市街化区域と市街化調整区域などの区分を定めています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことで、市街化区域にある農地は、届出をすれば宅地等へ転用することが可能となります。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域のことで、原則として建築物を建てることはできません。また、市街化調整区域にある農地は、原則として農地以外の用途に利用することはできません。

さらに、そのいずれも定められていない、非線引き区域もあります。非線引き区域は、地域によって建築が可能であったり、また農地転用が可能であったりしますので、そのつど、利用の制限について市区町村の窓口で確認する必要があります。

このように、農地は、市街化区域であるか、市街化調整区域であるかによって利用範囲が大きく異なります。これにともない地価もまったく異なりますので、所有する農地がどの区域内にあるのかを確認しておく必要があります。



Point

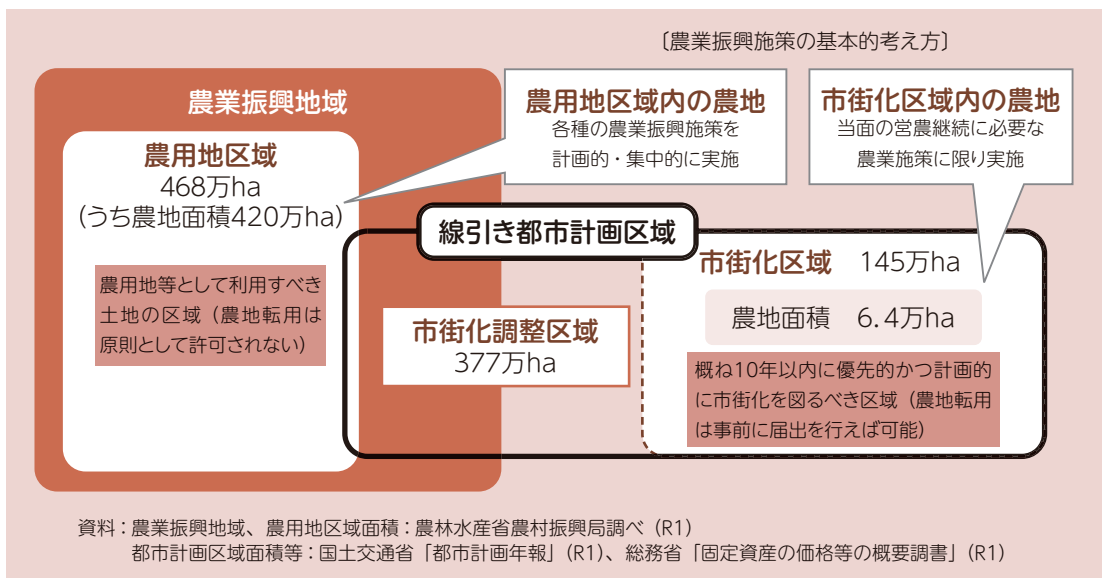
- 農地の利用について、市街化区域でできること、市街化調整区域でできることを区別して考える必要があります。
- 農地以外の利用を行うことが難しい農地を相続した場合、農地として利用していく方法を考えなければなりません。

3. 農業振興地域の整備に関する法律

市街化区域内農地の宅地化が積極的に進められる一方、市街化調整区域等において農用地を確保することを政策目的のひとつとして、昭和44年に「農業振興地域の整備に関する法律」（略して「農業振興法」といいます）が制定されました。

農業振興法においては、一体として農業の振興を図るべき地域について、都道府県知事により「農業振興地域」が指定されます。さらに、市町村により、優良農地を確保していくため、集团的農用地（10ha以上）や農業用施設用地等に利用される区域については「農用地区域」と指定されます。

この農用地区域内では原則として、農地を農地以外のものに転用することは許可されません。



(出典) 農林水産省「都市農業をめぐる情勢について（令和4年1月）」3頁

Point

- 相続税・贈与税における土地の評価額は、市街化区域か、市街化調整区域か、市街化調整区域の中でも農用地区域かそうでないかによって大きく異なります。
- 農用地区域は、積極的に優良農地を保全していく区域ですので、より農地としての価格が形成されます。

2 農地と相続税

農地を承継する上で、最も重要なポイントが税金です。

農地の相続や贈与を受ける際に、どのように税金が課税されるかを確認しておきます。

1. 農地の区分

4つの区分

相続税・贈与税においては、税金の計算上、土地の評価をする際に、農地を①純農地、②中間農地、③市街地周辺農地、④市街地農地の4つに区分します。

これは、農地は、農地法や都市計画法などによる転用制限・利用制限、また周辺地域の利便性やインフラの整備状況などによって地価事情が異なるからです。

地価は、市街地農地が最も高く、次いで市街地周辺農地、中間農地となり、純農地が最も安価となります。

市街地農地は、宅地としても利用ができますので価格は宅地並みに高くなりますが、純農地は、宅地としての利用が制限されますので価格は低くなります。

一方、純農地は、大規模な農業が可能であり、良好な営農条件にあるといえますが、市街地農地は大規模な農業経営には向いていないといえます。

区分	内容	イメージ	利用状況	地価
純農地	市街化調整区域内にある良好な営農条件を備えている農地。生産性が高い。	田舎の農地	良好な営農条件	低い
中間農地	市街化調整区域にあるが、市街地として発展する可能性のある農地。小集団の生産性が低い農地。	田舎と市街地の中間		
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。都市的整備がされた区域内の農地。	市街地近郊の農地		
市街地農地	市街化区域にある農地。宅地への転用が原則として許可される。	市街地にある農地	市街化の傾向	高い

区分の判定法

相続税や贈与税の評価における農地の区分は、各国税局が公表している「評価倍率表」により把握することができます。

倍率表では、評価する土地の所在地域ごとに、純農地、中間農地、市街地周辺農地、市街地農地のいずれに該当するのかがわかるようになっています。

令和〇年分		倍率表				〇〇税務署				
市区町村名：〇〇市										
音順	町(丁目)又は大字名	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
う	〇〇	1 国道〇〇線沿	%	倍	純 1.8	純 3.7	中 10	中 15		
		2 上記以外の地域	%	倍	純 1.8	純 3.7	純 5.2	純 6.9		
お	〇〇	全域	—	路線	周比準	周比準	比準	比準		
	〇〇	都市計画の用途地域の指定がある地域	—	路線	周比準	周比準	比準	比準		

略称	農地の分類
純	純農地
中	中間農地
周比準	市街地周辺農地
比準	市街地農地

「純」「中」と表示してある地域は、純農地、中間農地であり、純粋な農地として評価する地域です。

また、「比準」「周比準」と表示してある地域は、市街地農地、市街地周辺農地であり、付近の宅地に比準して評価する地域です。

Point

- 農地の区分は、各国税局が定めた地域ごとに判定します。
- 市街地に近いほど農地の価額は高くなります。

2. 純農地及び中間農地の評価

純農地及び中間農地は、「倍率方式」と呼ばれる方法によって評価します。

倍率方式においては、その農地の固定資産税評価額に、田や畑、山林、原野といった地目ごとに国税局長が定めた評価倍率を乗じて評価します。

(算式) 純農地及び中間農地の評価方法

$$\text{相続税評価額} = \text{固定資産税評価額} \times \text{評価倍率}$$

評価倍率は、前頁の「評価倍率表」に従って評価します。

例えば、固定資産税評価額が6万円で、倍率表に「純16」とあった場合、評価額は96万円(6万円×16)となります。

なお、倍率方式による評価は、地目により異なってきますが、この場合の地目は現況によります。例えば、固定資産税の課税明細書上で地目が「田」となっていたとしても、現況が「畑」であれば畑として評価をします。

一般的に、市街地以外の地域においては、地価は、雑種地や原野が高く、畑、田が最も安価となります。

Point

- 市街化調整区域の農地の評価額においても、面積によっては数百万円から数千万円となるケースもあります。
- 相続税・贈与税の評価額は、評価倍率によりますが、固定資産税評価額の数倍から数十倍となることに留意が必要です。

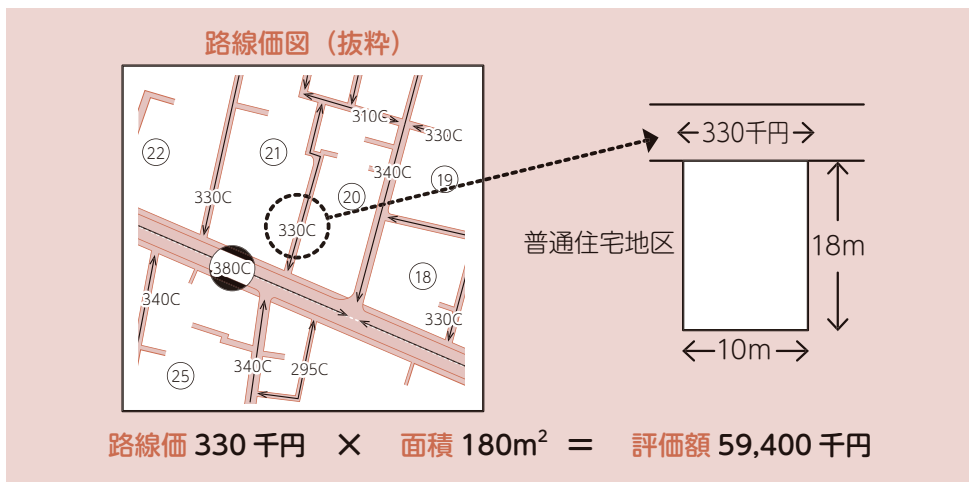
3. 市街地農地及び市街地周辺農地の評価

評価の方式

市街地農地や市街地周辺農地は、まず、その農地が宅地であるとした場合の評価を行います。

宅地であるとした場合の評価は、主に「路線価方式」によって算出します。市街地においては、道路に路線価が付されていますので、路線価に面積を乗じて計算します*。

* 実際は、土地の形状に応じて奥行価格補正率などの各種補正率を用いて調整します。



次に、宅地としての評価額から、その農地を宅地に転用する場合にかかる宅地造成費（次頁参照）を控除し、地積を乗じて評価します。これを「宅地比準方式」といいます。

（算式）市街地農地の評価方法（宅地比準方式）

$$\text{市街地農地の評価額} = \left(\begin{array}{l} \text{その農地が宅地であるとした場合の} \\ \text{1m}^2 \text{ 当たりの価額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{1m}^2 \text{ 当たりの} \\ \text{宅地造成費の金額} \end{array} \right) \times \text{地積}$$

なお、市街地周辺農地は、市街地農地の評価額の80%で評価します。

（算式）市街地周辺農地の評価方法

$$\text{市街地周辺農地の評価額} = \text{市街地農地の評価額 (上記算式)} \times \frac{80}{100}$$

宅地造成費の控除

宅地造成費とは、農地を宅地にする場合にかかる造成費の概算金額のことです。

相続税・贈与税の評価においては、宅地としての1m²当たりの価額から、個々の土地の状況に応じて、あらかじめ画一的に定められた宅地造成費を控除します。

平坦地の宅地造成費（令和3年分 東京都）

工事費目		造成区分	金額
整地費	整地費	整地を必要とする面積1m ² 当たり	700 円
	伐採・抜根費	伐採・抜根を必要とする面積1m ² 当たり	1,000 円
	地盤改良費	地盤改良を必要とする面積1m ² 当たり	1,600 円
土盛費		他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積1m ³ 当たり	6,900 円
土止費		土止めを必要とする場合の擁壁の面積1m ² 当たり	76,200 円

傾斜地の宅地造成費（令和3年分 東京都）

傾斜度	金額
3度超 5度以下	19,200 円/m ²
5度超 10度以下	23,300 円/m ²
10度超 15度以下	35,600 円/m ²
15度超 20度以下	50,300 円/m ²
20度超 25度以下	55,500 円/m ²
25度超 30度以下	58,300 円/m ²

この造成費の金額は、評価する農地が所在する都道府県の各国税局ホームページで公表されています。

Point

- 市街地の農地は宅地並みの評価額となりますので、市街地に広い農地を所有している場合は、相続税の負担は大きなものになります。
- 宅地造成費がどれほど控除できるかは、個々の農地の状況によって異なります。

1 生産緑地制度

1. 生産緑地制度のしくみ

生産緑地は、市街化区域内の農地について、「宅地化する農地」と「保全する農地」の区分をし、生産緑地地区の指定を受けた農地については保全を行っていくことを明確化するために定められたものです。

また、市街化区域内の農地に係る固定資産税が原則宅地並みの課税となることから、農地評価となる生産緑地は、農業継続者への急激な固定資産税の負担増を回避することも目的としています。

生産緑地の利用制限

市街化区域内にある農地が生産緑地に指定されると、農地としてしか利用できないこととなります。

生産緑地において建築物の新築、宅地造成などを行いたい場合には、市町村長の許可を受けなければなりません。農産物の生産集荷施設や市民農園に係る施設等を設置する場合以外は、原則として許可は下りません。

買取りの申出制度

生産緑地についてはこのような制限がある一方、買取りの申出の制度が設けられています。その生産緑地の指定の告示の日から30年を経過したとき、または、その告示後に農林漁業の主たる従事者*が死亡した場合などには、市町村長に対してその生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができます。

*「主たる従事者」とは、中心となって農業に従事している者のほか、一定割合以上農業に従事している者（主たる従事者が65歳未満の場合は、その従事日数の8割以上、65歳以上の場合はその従事日数の7割以上従事している者。都市農地の貸借の円滑化に関する法律等に基づき生産緑地地区の区域内の農地を貸借している場合は1割以上）を含みます。このため、必ずしも農地所有者と主たる従事者が同一になるとは限りません。