

都市農地の制度が 大きくかわります

生産緑地を対象とした都市農地の貸借の円滑化に関する法律案が平成30年中の施行に向け、国会で審議入りをしました。

これまで生産緑地の貸借は事実上困難で、特に生産緑地で相続税納税猶予制度の適用を受けている農地では、営農困難時を除き、貸借はできませんでした。また生産緑地を貸借するための制度も十分に整備されていませんでした。

都市農地の貸借の円滑化に関する法律案が成立し施行されると、①相続税納税猶予制度適用農地も貸借が可能となり、②貸借中に生産緑地の相続が発生した場合も相続税納税猶予制度の適用を受けることができるようになります。

ただし、生産緑地の貸借中に貸付人(所有者)に相続が発生し、貸付人の相続人が生産緑地の返還を受け、生産緑地の買取り申出をする場合には、一定の要件を満たす必要がありますので、生産緑地を貸借する前に十分に確認をすることが重要です(現段階では新たな要件等の詳細は未定です)。

東京都内区市の市街化区域の農地の分類

このように
なっています



①宅地化農地

②生産緑地

||

都市農地の貸借の円滑化に関する
法律の対象地区(②・③)

③生産緑地(②) + 相続税等納税猶予制度適用農地

注:羽村市とあきる野市の旧五日市町では相続税等納税猶予制度の適用を受けている

①宅地化農地があります

都市農地の貸借の円滑化に関する法律(案)の概要

都市農地の貸借の円滑化に関する法律案は、**生産緑地を対象とした法律**で、主に、①生産緑地の貸借、②農業協同組合・区市以外の者(法人等)が生産緑地に市民農園を開設するための制度となっています(貸借中の相続税納税猶予制度の継続・適用可/生産緑地の買取申出には注意が必要)。

法律案では、生産緑地の貸借をする申請者(貸付人・借受人)が区市長に事業計画を提出し、農業委員会の決定を経て、事業認定がされることになっています(生産緑地の貸借の成立)。



1. 生産緑地の貸借 ※法律案の段階です。変更の可能性あり。

◆事業認定者(借受者)の要件等(案) ※すべての要件等を満たす必要

- (1) 都市農業の有する機能を特に発揮する事業計画であること
地産地消の取り組み・都市住民との協同する計画であるかなど。
- (2) 解除条件付きの貸借であること
認定事業者(借受人)が適正に耕作していないときは、区市長が相当の期限を定めて勧告をし、なお改善がなされないときは農業委員会の決定を経て、認定(貸借)を取り消す措置を講じる。
- (3) 耕作の事業に供する農地のすべてを効率的に利用して耕作の事業を行うと認められること(全部利用効率要件)
①機械、②労働力、③技術が備わっているかなど。
- (4) 耕作の事業に必要な農作業に常時従事すると認められること(常時従事要件)
年間150日以上耕作が可能であることなど。
- (5) 周辺の地域における農地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障が生じないと認められること(地域との調和要件)
地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な借賃で契約が締結されていないかなど。
- (6) 地域の農業における他の農業者との適切な役割分担の下に継続的かつ安定的に農業経営を行うと認められること(地域との調和要件)
- (7) 区市に毎年農地の利用状況を報告

◆制度の特徴

- (1) 農地法3条の要件である下限面積要件の**適用はなし**。
- (2) 貸借の期間が満了すると農地(生産緑地)は貸付人に返還される(更新可)。
- (3) 一定の要件を満たせば法人等が借り受けることも可能。

2. 区市・農業協同組合以外の者による市民農園の開設

◆開設の要件等(案)

生産緑地を借りて第三者が市民農園を開設しようとするときは、特定農地貸付法の貸付規程等の要件を満たし、かつ①区市と②生産緑地の所有者と③開設者とで協定を結ぶことが必要。

協定には、適正に利用されていない場合に、協定を廃止する旨を盛り込むことが要件。

生産緑地とは

都内区市の市街化区域の農地の約8割が生産緑地の指定を受けており、都市の農業者にとっては、とても身近で重要な制度です。

生産緑地の指定を受けると、農地転用等の行為制限がある一方で、①固定資産税等が農地課税となり、都内区市の市街化区域では、②生産緑地を相続する場合のみ相続税納税猶予制度の適用を受けることができます(②については羽村市・あきる野市の旧五日市町を除く)。

生産緑地を区市長に買取申出(行為制限の解除)ができる事由は、①主たる従事者の死亡・故障、②指定から**30年**を経過したとき等に限定されています。

① 生産緑地法の改正により制度の改善等が進んでいます

- ① 区市が条例を定めれば、指定下限面積を一団で500㎡から300㎡に引き下げることが可能になりました(都内の区市で条例化が進められています)。
- ② 収用事業等により、生産緑地が一団で500㎡(もしくは300㎡)の面積を割った場合も生産緑地が継続できる可能性が広がりました(区市の生産緑地指定要綱等の改定必要)。
- ③ 過去に生産緑地の買取申出や農地転用の届出等のあった宅地化農地(耕作している農地)を生産緑地として再指定できる道が広がっています(区市の生産緑地指定要綱等の改定必要)。

② 生産緑地法の改正により特定生産緑地制度が創設されました

2022年に、平成4年に指定した生産緑地が一斉に30年目を迎えるため、生産緑地法の改正により特定生産緑地制度が創設されました。

特定生産緑地制度は、生産緑地の指定告示から30年目を迎える前に、買取申出ができる期限を所有者等の申請により10年延長する制度で、①**特定生産緑地に指定すると**、固定資産税等の農地課税が継続され、**新たに**相続税納税猶予制度の適用を受けることが可能になります(現行制度の継続)。②**特定生産緑地制度の指定を受けない場合は**、いつでも生産緑地の買取申出が可能となる一方で、固定資産税等が段階的に引き上げられ、**新たに**相続税納税猶予制度の適用が受けられなくなりますので注意が必要です(*羽村市とあきる野市の旧五日市町を除く)。

p.4-5
参照

特定生産緑地制度の概要

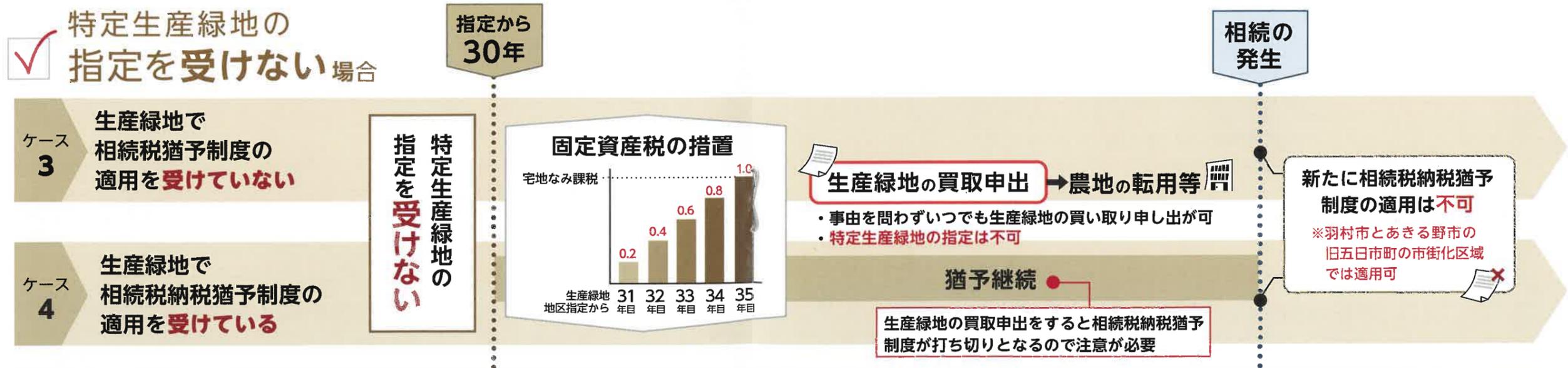
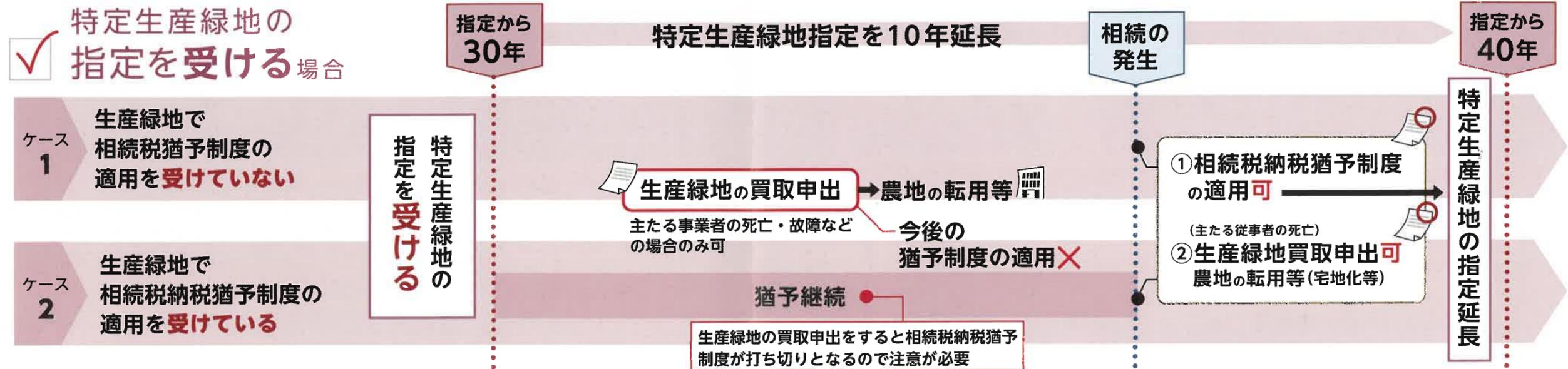
国土交通省は、指定(告示)から30年を経過し、いつでも買取申出が可能な生産緑地となってしまうと、税務当局より相続税納税猶予制度の適用が認められなくなるのではないかとの懸念から、買取申出の開始時期を10年延長する「特定生産緑地制度」を改正生産緑地法に創設しました。

生産緑地指定30年経過前に「特定生産緑地」に指定することが要件です。

特定生産農地に指定しない農地の固定資産税等は、宅地化農地(生産緑地に指定していない市街化区域の農地＝宅地なみ課税)と同様の課税評価額になります(税負担の激変を緩和する5年間の負担調整措置あり)。



想定されるケース



▶ 宅地化農地を生産緑地に追加指定する場合
今後とも指定(告示)から30年後に買取申出が必要となる現行制度を適用

▶ 第1種生産緑地は、本改正の対象となっていないことから現行制度からの変更はなし

①＝ 事由を問わずいつでも生産緑地の買取申出が可能

②＝ 相続があった時は相続税納税猶予の適用が可

相続税納税猶予制度とは

相続税納税猶予制度とは、相続人が農業を継続するときに、相続した農地の相続税評価額を**農業投資価格**(都内では畑84万円、田90万円)とみなし、農業投資価格を超えた部分の相続税額を猶予する制度です。

相続税納税猶予制度の適用を受けた場合の相続税の例

④ ケースの想定

(1) 相続財産

① 畑 1 ヘクタール …………… 20,000 万円

相続税納税猶予制度を受けた場合 **農業投資価格 = 10アールあたり84万円**
 $84万円 \times 10 = 840万円$

② 宅地 …………… 3,000 万円

③ 預貯金・証券等 …………… 5,000 万円

(2) 法定相続人

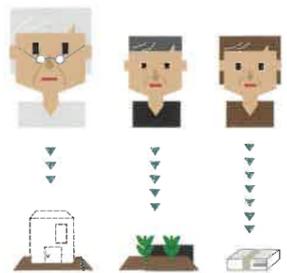
3人(妻、長男、長女)

(3) 遺産分割割合

① 妻 …………… 宅地

② 長男 …………… 畑 1 ヘクタール

③ 長女 …………… 預貯金・証券等



④ 相続税納税猶予制度適用の有無での税額の比較(イメージ)

	猶予制度の適用なし	猶予制度の適用あり
① 遺産総額	計 28,000 万円 [20,000万円 + 3,000万円 + 5,000万円]	計 8,840 万円 [840万円 + 3,000万円 + 5,000万円]
② 基礎控除額	計 4,800 万円 [3,000万円 + (600万円 × 3人)]	計 4,800 万円 [3,000万円 + (600万円 × 3人)]
③ 課税対象額	計 23,200 万円 [①-②]	計 4,040 万円 [①-②]
④ 相続税額	計 5,020 万円 [③+①×2] ⑦妻 2,940 万円 23,200万円 × 1/2 (法定相続分) × 40% (税率) - 1,700万円 (控除額) ①子 1,040 万円 (ひとり分) × 2 23,200万円 × 1/4 (法定相続分) × 30% (税率) - 700万円 (控除額)	計 456 万円 [③+①×2] ⑦妻 253 万円 4,040万円 × 1/2 (法定相続分) × 15% (税率) - 50万円 (控除額) ①子 101.5 万円 (ひとり分) × 2 4,040万円 × 1/4 (法定相続分) × 15% (税率) - 50万円 (控除額)
猶予税額 5,020万円 - 456万円 = 4,564万円		

1. 相続する生産緑地に相続税納税猶予制度の適用を受けるための要件等(概要) ※東京都内区市の市街化区域の場合

(1) 農地の要件

相続税の申告期限(相続開始より10ヶ月)までに遺産分割がされている生産緑地で農地法上の農地であること。

(2) 被相続人の要件

死亡の日までその生産緑地で農業を営んでいた者。(①営農困難時貸付け、および②都市農地の貸借の円滑化に関する法律案で貸借している生産緑地(見込み)は除く)

(3) 相続人の要件

相続税の申告期限(相続開始より10ヶ月)までに、相続等により取得した生産緑地(都市農地の貸借の円滑化に関する法律案で貸借している生産緑地(見込み)は除く)において農業経営を開始し、その後も引き続き農業経営を行うと認められる者。
農業委員会による「適格者証明書」の交付を受ける。

(4) 適用期限

生産緑地は終身適用(羽村市とあきる野市の旧五日市町を除く)。

2. 継続の要件(概要) ※東京都内区市の生産緑地の場合

(1) 相続税納税猶予制度適用農地(特例農地)で農業経営を継続して行う

- ① 特例農地を不耕作地としないこと。
- ② 3年ごとの継続届出を税務署へ提出する際(必須)に、農業委員会による「農業経営を行っている旨の証明書」および前3年間の各年における農業に係る生産・出荷状況・収入金額等を記載した明細書の添付が必要。

(2) 農業用施設等を目的とした以外の農地転用を行わないこと

(3) 売買は原則不可

買い換えの特例等を除き、特例農地を売買した場合は制度の打ち切り(期限の確定)。

(4) 貸借は限定的

特例農地の貸借は、①営農困難時貸付け、および②都市農地の貸借の円滑化に関する法律で貸借している生産緑地(見込み)のみ可。

(5) 生産緑地であること

生産緑地の買取申出をしたときは制度の打ち切り(期限の確定)となる(羽村市・あきる野市の旧五日市町を除く)。

※相続税納税猶予制度の継続の要件が満たせず、制度が打ち切り(期限の確定)となった場合は、原則、本税と利子税を税務署に2ヶ月以内に納付

生産緑地に市民農園を開設したときは 相続税納税猶予制度の適用が継続されます

— 平成30年度税制改正大綱 —

都市農地の貸借の円滑化に関する法律案に基づき、区市・農業協同組合以外の者が生産緑地に開設する市民農園が相続税納税猶予制度の適用継続が可能となる見込みを受けて、特定農地貸付法により生産緑地に開設する市民農園についても、これまで制度上認められていなかった相続税納税猶予制度適用農地での開設、さらに市民農園を開設中に貸付人である生産緑地の所有者に相続があった場合に貸付人の相続人が相続税納税猶予制度の適用を受けることができるようになりました。(①区市・農業協同組合、②個人が市民農園を開設した場合=図参照)なお、個人で開設する場合は、区市と協定廃止条件付きの貸付協定を結ぶこと等が要件となります。

ただし、市民農園の開設中に貸付人(所有者)に相続が発生し、貸付人の相続人が生産緑地の返還を受けて生産緑地の買取申出をする場合には、一定の要件を満たす必要がありますので、手続きを進める前に十分に確認をすることが重要です(現段階では新たな要件等の詳細は未定です)。※手続き等詳細は未定。

1. 地方公共団体及び農業協同組合が開設する場合



2. 農地を所有している者が開設する場合

