

農地を守ろう

生産緑地にかかわる制度が大きく変わりました

2017年に生産緑地法の一部改正がされ、2018年4月1日に特定生産緑地制度が、また、同年9月1日には生産緑地を対象とした都市農地貸借円滑化法が施行されました。

都市農地貸借円滑化法による生産緑地の貸借は、①相続税納税猶予制度適用農地も貸借が可能であり、②貸借中に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ます。

また、貸付人(被相続人)が借受人(農業従事者)の農業に従事する年間日数の一割以上に従事していれば、貸借中に貸付人(所有者)に相続が発生したときに、その生産緑地の返還を受けて、買取り申出をすることが可能となります。

特定生産緑地制度について

特定生産緑地制度は、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に買取り申出の開始時期を10年延長する制度で、特定生産緑地に指定しない場合は固定資産税が段階的に引き上げられ、また、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。(一部地域を除く)

農地を所有している方は農地を適正に利用する責務があります

農地法1条には「農地は国民のために限られた資源であり、かつ地域における貴重な資源である」と明記され、農地を所有している者(農地を借りている者などを含む)は農地法2条の2により「農地を適正かつ効率的に利用しなくてはならない責務」と規定されています。

このため、農業委員会が実施する農地利用状況調査(農地法30条)において、管理不十分な農地には農業委員会の指導や農地利用意向調査(農地法32条)が実施され、さらに農地を荒れたまま一定期間放置するなどした場合は、相続税納税猶予制度適用農地については期限の確定(猶予の打ち切り)となり、猶予税額と利子税を納付することになります。

さらに、23区内や多摩地域の一部においては、不耕作となっていた生産緑地について、課税地目が変更され、雑種地課税となったケースがあり、特定生産緑地の指定も受けられなくなる場合があります。

相続税納税猶予制度適用農地や生産緑地に対する注目が高まっています。

農地を適正に耕作しましょう。

なお、自ら耕作することが難しい場合は、新たに施行された都市農地貸借円滑化法によって、他の農業者に貸して耕作してもらうという方法もあります。

まずは農業委員会にご相談ください。

不明な点は農業委員会にご相談ください。

● 生産緑地法の概要と留意点 ●

✓ 1 生産緑地と固定資産税

生産緑地とは、市街化区域の中に指定された一団の農地です。
生産緑地に指定されると、「農地」として課税され、生産緑地ではない農地などと比較すると、固定資産税等の税額が低く抑えられます。

✓ 2 生産緑地における行為制限

生産緑地は開発行為の制限がされており、一定の農業用施設を除き、転用ができません。

✓ 3 行為制限違反に対する罰則

生産緑地に、農業用施設以外の建物などを設置した場合には『原状回復命令』の処分が下され、自費でもとの農地に戻さなければなりません。また、生産緑地を不耕作状態で放置した場合には、課税地目が雑種地などに変更され税額が上がり、行為制限(転用等の制限)が継続される場合があります。

✓ 4 買取申出

買取申出とは、区市長に対して生産緑地を買い取るよう申し出ることです。
買取申出ができる事由は、①主たる従事者の死亡・故障、②指定から30年を経過したときなどに限定されています(特定生産緑地に指定した場合は、買取申出ができる期限が10年延長されます)。

✓ 5 生産緑地の買取申出は慎重に

買取申出をして生産緑地を解除すると、その後も引き続いてその農地で農業を継続していたとしても、都内区市の市街化区域では相続税納税猶予制度の適用を受けることができません。(羽村市及びあきる野市の旧五日市町を除く)。
このため、生産緑地の買取申出は慎重に検討することが必要です。

✓ 6 追加指定(特定生産緑地制度ではありません)

都内の区市では、意欲ある農業者が所有している宅地化農地を、新たに生産緑地へ指定する追加指定に取り組んでいます。
また、多くの区市では、従来500㎡であった生産緑地の指定下限面積を300㎡に引き下げており、以前よりも指定を受けやすくなっています。
追加指定については、区市の都市計画関連課等にお問い合わせください。

✓ 7 特定生産緑地制度

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年延長する制度です。
特定生産緑地に指定されると、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の適用を受けることが可能になります。

✓ 8 宅地化農地でも営農継続を

宅地化農地(特定市街化区域で生産緑地の指定がされていない農地=宅地なみ課税に該当する農地)であっても、固定資産税および都市計画税の控除がされています。
これは、宅地化農地であっても地域住民にとっては貴重な財産であるからです。
農地はきちんと耕作しましょう。

● 相続税納税猶予制度の留意点 ●

✓ 農業を継続するための制度

相続税納税猶予制度は、決して相続税を安くするためのものではなく、農業を継続できるよう、相続税に対して配慮がされている制度です。

制度の適用を受けるためには、①被相続人は死亡の日まで農業を営んでいた個人であり、②農業相続人は引き続き農業経営を行うことなどの要件を満たすことが必要で（※①及び②は例外あり＝下記参照）、当然、要件を満たさなくなった場合には、猶予されていた税額に利子税もあわせて納めなくてはなりません。

このような約束違反によって納税猶予が打ち切られることを「期限の確定」、その確定となった原因を「確定事由」といいます。不耕作なども期限の確定に該当することに十分注意してください。



※①及び②の例外

被相続人または農業相続人が直接に農業を行っていない場合でも、2親等以内の親族等が農業経営を行っている場合、または都市農地貸借円滑化法による貸借や特定農地貸付法等による市民農園の開設、「営農困難時貸付け」や「特定貸付け」（市街化調整区域）など一定の要件に該当する場合には、相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

✓ 農業委員会の役割



農業者にとってかけがえのないこの制度は、農地の一筆管理を行っている公的な機関である農業委員会が、制度適用農地の日常的な管理等について責任を持つことによって実現しています。

したがって、地域の農業委員・農地利用最適化推進委員が農地の管理状況を確認し、農家に対する必要な助言・指導を行うことで、この制度も農家も守られています。

農業委員会には「通知義務」があります。これは、確定事由に該当するような行為があった場合に所轄の税務署にその旨を遅滞なく通知しなければならない義務であり、この通知義務を果たすことが本制度を守る上で大切な約束事となっています。

● これから相続税納税猶予制度の適用を受けるために ●

特定市街化区域(都内区市の市街化区域)の農地で相続税納税猶予制度の適用対象となるのは、生産緑地に限られています(羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く)。

これまでは、市街化区域で相続税納税猶予制度の適用を受けられるのは、原則、被相続人自らが耕作をしていた農地に限られていましたが、2018年9月1日に都市農地貸借円滑化法等が施行され、同法による貸借や市民農園としている生産緑地も相続税納税猶予制度の対象として扱われることになりました。

一方で、これまで同様に、不耕作の状態の農地は相続税納税猶予制度の適用を受けることができません。

「とりえず納税額が少なくなるから」と安易に相続税納税猶予制度の適用を受けると、その農地を維持する義務が生じることはもちろん、ずっと不耕作の状態にしていた場合などは、猶予されていた税額に利子税を付して納付しなければなりません。さらに、その面積が全適用面積の20%を超えると、適用を受けた全部の農地で納税猶予の期限が確定をし、納税することになります。

また、このようなことが制度の批判にも発展しかねません。

相続税納税猶予制度の適用を受ける場合や、農地の転用等を行うときは、人まかせにせず自分自身で考え、家族とも十分話し合ってから行いましょう。

農地のことは家族で相談

2022年以降には、都内の80%以上の生産緑地が指定告示から30年を迎えます。

このため、特定生産緑地の指定については家族での話し合いが大切です。

農家に話しを伺うと「農業後継者はいない」と答える方がいますが、相続が発生するとその農家の相続人が相続税納税猶予制度を受けることが多くあります。

先祖から引き継いだ家と農地をどのように次の世代に引き継ぐかは、今の当主の責任です。

また、「家」は、当主ひとりでは守れません。家族が団結してこそ守られるのです。

農家にとって、とても大切な農地に関する事、農業の継続に関する事は、ちょっとしたことでも家族全員で話し合ひましょう。

農地はかけがえのない財産です

農地は、あなたにとっても地域にとっても限られた貴重な財産です。

農地の保全に努めましょう。

農地の制度に関する質問・相談は農業委員会へ

令和元年度

農業委員会・一般社団法人 東京都農業会議