

## 掲載内容

### 第1章 農地の権利取得と移転

- Case1 農地に付された仮登記に基づき所有権登記を得たい
- Case2 農地法3条の許可を得て農地の所有権を取得したい
- Case3 農地法3条の許可を得て農地を借りたい
- Case4 賃借権のある農地を取得したい
- Case5 農地の特定遺贈を受けるために農地法の手続をしたい
- Case6 農地に区分地上権を設定したい
- Case7 農地に地役権を設定したい
- Case8 競売に入札をし農地の所有権を取得し耕作地を増やしたい
- Case9 農地を信託したい
- Case10 農地所有者が認知症になってしまったが農地を売買したい(成年後見)

### 第2章 法人

- Case11 農地所有適格法人を設立し、農地の所有権を取得したい
- Case12 農地所有適格法人以外の法人形態で農地を借りたい
- Case13 法人の欠かせない事業の用に供するため農地の権利を取得したい

### 第3章 賃貸借の解約

- Case14 賃貸借している農地の返還を受けるために農地法18条の許可申請をしたい
- Case15 農地法18条6項による賃貸借の合意解約の通知をしたい

### 第4章 農地転用

- Case16 市街化区域の農地を転用し住宅用地として売却するために農地法5条の届出をしたい
- Case17 農地転用の許可を得て自己所有の農地に自家用駐車場を設置したい
- Case18 農地転用の許可を得て市街化調整区域の農地に後継者の住宅を建設したい
- Case19 農地に携帯電話の電波塔を設置する手続をしたい
- Case20 第一種農地に営農型の太陽光発電設備を設置したい
- Case21 農地転用に当たらない農作物栽培高度化施設を借り受けている農地に設置したい
- Case22 競売に入札をし市街化区域の農地を転用目的で取得したい

### 第5章 市民農園

- Case23 市が開設する市民農園の用地として畑を貸したい
- Case24 自己所有する農地で自ら市民農園を開設したい
- Case25 自己所有の農地をNPO法人が開設する市民農園の用地として貸したい
- Case26 自己所有の生産緑地をNPO法人が開設する市民農園の用地として貸したい

### 第6章 地目変更

- Case27 現況が宅地で登記地目が畑の土地の登記地目を変更したい
- Case28 登記地積と実測面積に乖離があるので登記地積を更正したい

### 第7章 生産緑地

- Case29 主たる従事者の死亡により生産緑地の行為制限を解除したい
- Case30 特定生産緑地の指定を受けたい
- Case31 生産緑地を貸したい

### 第8章 贈与税

- Case32 後継者に所有する全ての畑を贈与し、農地等贈与税納税猶予特例の適用を受けたい
- Case33 後継者に所有する全ての畑を贈与し、申告により相続時精算課税制度の適用を受けたい
- Case34 贈与税納税猶予制度適用農地を特定貸付けしたい

### 第9章 相続税

- Case35 相続を受ける農地について、相続税納税猶予特例の適用を受け、相続税の申告をしたい
- Case36 相続税納税猶予制度適用農地の買換えの特例を受けたい
- Case37 相続税納税猶予制度適用農地を貸したい
- Case38 都市農地貸借円滑化法又は特定農地貸付法の用に供される生産緑地について相続税納税猶予制度の適用を受けたい
- Case39 相続放棄をしたい
- Case40 相続税の申告をしたい

### 第10章 所得税

- Case41 新規就農したので開業時の税務上の諸手続を知りたい
- Case42 農業経営で赤字になったので損失申告したい

### 第11章 その他

- Case43 農業経営基盤強化促進法の農用地利用集積計画で農地の所有権の移転をしたが、税制の控除を受けたい
- Case44 一人の権利者が耕作している相続未登記の農地を第三者の農業者に貸したい
- Case45 農地の紛争を解決するため、農事調停を利用したい
- Case46 農地の紛争を解決するため、農業委員会による和解の仲介を利用したい

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

## ケース別

# 農地をめぐる 申請手続のチェックポイント

## — 権利取得・転用・税制等 —

共著 本木 賢太郎 (弁護士・税理士・公認会計士) 他

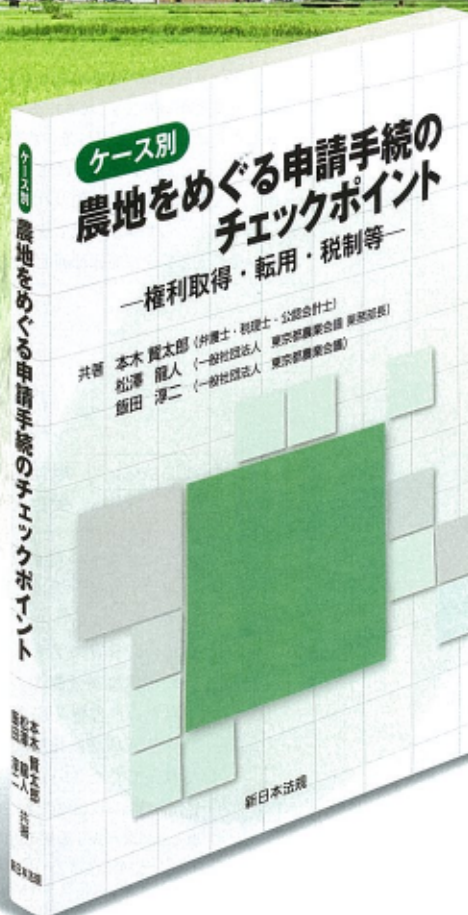
相続税納税猶予制度の適用を受けて相続税の申告をするときは?

市民農園を開設するときの留意点は?

農作物栽培高度化施設を設置する際の手続は?

### 農地をめぐる煩雑な手続の手助けに!

- ◆ ケースごとに、申請前後のチェック事項や実務上のポイントを解説しています。
- ◆ 農地法を始めとする関係法令のほか、農地利用に必要な税法の手続を幅広く取り上げ、関連する書式を豊富に掲載しています。
- ◆ 農地制度に精通した専門家による、信頼できる確かな内容です。



B5判・総頁298頁  
定価4,180円(本体3,800円)  
送料460円

WEBサイト  
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339  
受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日を除く)  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

電子書籍も  
発売!!

(電子版)  
定価3,850円(本体3,500円)



## Case30 特定生産緑地の指定を受けたい

平成4年に指定を受けた生産緑地を所有しています。  
2022年には指定告示より30年を迎え、いつでも生産緑地の買取申出ができるようになりますが、相続税納税猶予制度の適用を受けています。  
特定生産緑地の指定を受けるメリットと留意点、指定の手続等を教えてください。

## 【背景（2022年問題）】

平成3年1月1日現在で三大都市圏の特定市の市街化区域の農地は、平成4年に生産緑地に指定するか、指定しないかのどちらかを選択しなくてはならないことになりました。

生産緑地の指定を受けると、固定資産税等が農地評価になるなど税制のメリットが受けられる一方で、農地転用等の制限が課せられます。

これらの制限を解除するためには、市町村長へ生産緑地の買取申出を行う必要がありますが、買取申出には事由が必要で、その事由の一つとして、指定告示より30年を経過することがあります（Case29参照）。

2022年には、全国を生産緑地の約8割が指定告示より一斉に30年を迎え、買取申出が可能になることから、2022年問題といわれています。

国土交通省は、2022年問題の対応として、生産緑地法の一部改正を施行し、生産緑地の指定告示から30年が経過する前に、買取申出ができる期限を所有者等の申請により10年延長する特定生産緑地制度が2018年4月1日に施行されました。

## Case21 農地転用に当たらない農作物栽培高度化施設を借り受けている農地に設置したい

新たにトマトの養液栽培に取り組むため、農業経営基盤強化促進法の利用権の設定により借り受けている農地に、コンクリート敷きの農業用施設（農業用ハウス）を建てることを考えています。

農地の所有者の了承を得たのですが、所有者からは、将来、当該農地の相続人が相続税納税猶予制度の適用を受けられるよう、その農業用施設を農地転用に当たらない農作物栽培高度化施設（※）とするよう依頼されました。

農作物栽培高度化施設の要件と、設置するに当たっての農地法上の手続について教えてください。

※農作物栽培高度化施設は、2018年11月16日の農地法の一部改正の施行により規定された農地として取り扱う農業用施設等をいいます。

## ◆チェック

- 農業用施設を設置する土地の現況は農地であるか
- 農作物栽培高度化施設の要件を満たすか
- 借り受けている農地に設置する場合、農地の権利者の同意を得ているか
- 農作物栽培高度化施設での営農計画は作成しているか
- 受理通知書交付前に設置行為に着手しないこと
- 施設を設置したときには、農作物栽培高度化施設であることの標識を設置する
- 設置した施設で農作物の栽培が行われない等のときは違反転用等の扱いとなる

## 解説

1 特定生産緑地の指定を受けるメリットとは

## POINT

特定生産緑地の指定を受けないと、いつでも買取申出が可能となる一方で、固定資産税等の税制上のメリットが受けられなくなります。

特定生産緑地の指定を受けないと、固定資産税と都市計画税が5年をかけて上昇をし、最終的に生産緑地の指定を受けていない特定市の市街化区域の農地と同様の課税評価となります（地方税法附則19の2）。加えて、平成3年1月1日現在で三大都市圏の特定市の市街化区域の農地では、新たに相続税納税猶予制度の適用を受けることができなくなります（適用中の同制度の適用は継続します。）（租特70の6・70の6の4）。

特に、相続税納税猶予制度は営農を継続することを前提に適用を受けていると想定されますので、同制度適用農地については、特定生産緑地の指定を受けることが賢明であると考えます。

2 特定生産緑地は生産緑地の指定告示より30年を経過すると指定することはできない

## POINT

特定生産緑地は指定告示より30年を経過すると、指定することができません。特定生産緑地制度のみならず、原則、従来の生産緑地（期間＝30年）の指定を再度受けて税の控除を適用することはできません。

特定生産緑地は、指定告示より30年（申出基準日といいます。）を経過すると指定することができません（生産緑地10の2②）。

なお、特定生産緑地の指定を受けず30年を経過した場合、当初の指定を受けている

## Case23 市が開設する市民農園の用地として畑を貸したい

自分が所有をし耕作している市街化区域の畑を市に市民農園の用地として貸すことにしました。留意することはありますか。

## ◆チェック

- 農地は生産緑地に指定されていないか
- 農地は相続税等納税猶予制度の適用を受けていないか

## 解説

1 農地は生産緑地に指定されていないか

## POINT

生産緑地に市民農園を開設するときは、所有者が当該市民農園に関わる農作業等に一定程度従事することが望ましいとされています。

市民農園の用地として貸借する農地が生産緑地の指定を受けているときには、相続時に備え、当該生産緑地で農地所有者が一定程度の農作業に従事することが望まれます。

そのために、開設主体である市町村及び農業委員会に農作業等の従事計画（【参考書式】市民農園用地として貸し付けた生産緑地における農作業等従事計画参照）を提出

ケース別  
農地をめぐる  
申請手続のチェックポイント  
— 権利取得・転用・税制等 —

## 内容見本 (B5判縮小)

## 【参考書式】

〇市民農園用地として貸し付けた生産緑地における農作業等従事計画

令和〇〇年〇〇月〇〇日  
〇〇市長 様  
〇〇市農業委員長 様

市民農園用地として貸し付けた生産緑地地区における農作業等従事計画

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇ー〇  
氏名 〇〇〇〇 印

市民農園用地として貸し付けた生産緑地地区における農作業等の業務に従事する計画は下記のとおりです。

1. 市民農園利用者に栽培技術・農作物等の助言

## Case11 農地所有適格法人を設立し、農地の所有権を取得したい

農家の仲間同士で法人を設立して、自分や仲間が所有する一部の農地をその法人に所有権移転し、法人による農業経営を展開したいと考えています。農地の所有権を取得できる法人は農地所有適格法人だけだと聞いたのですが、どのような法人を設立し、どのように農地の所有権移転の手続を進めたらよいでしょうか。

## ◆チェック

- 法人として農地を所有するのか
- 設立する法人は、農地法に規定する農地所有適格法人の要件を満たしているか
- 設立する法人は、農地の所有権取得の要件を満たしているか

## 解説

1 法人として農地を所有するのか

## POINT

農地の所有権を取得できる法人は原則農地所有適格法人のみですが、法人による農地の権利取得が賃借のみということであれば、設立する法人は農地所有適格法人である必要はありません（農地所有適格法人の要件を満たす必要はありません）。