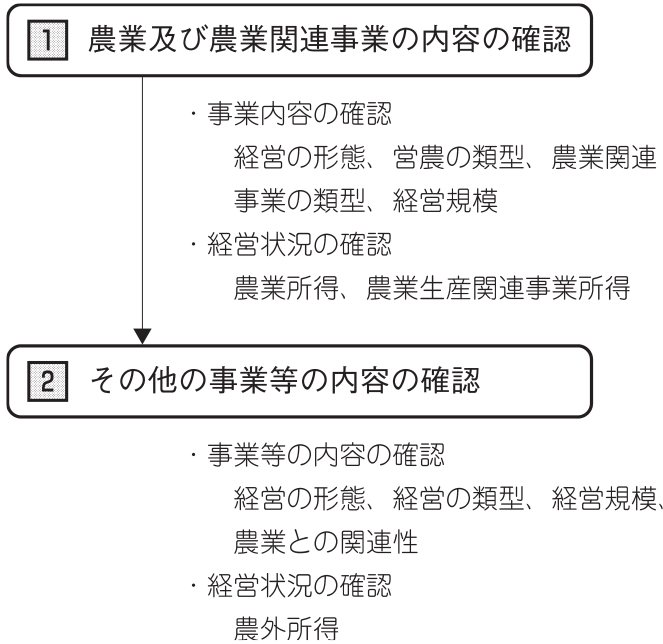


第4 事業内容を把握する

<フローチャート～事業内容の把握>



- ① 水田作経営
- ② 畑作経営
- ③ 野菜作経営
- ④ 果樹作経営
- ⑤ 花き作経営
- ⑥ 酪農経営
- ⑦ 肉用牛経営
- ⑧ 養豚経営
- ⑨ 採卵養鶏経営
- ⑩ ブロイラー養鶏経営
- ⑪ その他経営（上記の営農類型に分類されない経営）

◆農業関連事業の類型

農産物の販売を目的とする事業のほか、農業生産関連事業として、以下のような事業が挙げられます（「2015年農林業センサス」利用者のために V用語の解説）。

① 農産物の加工

販売を目的として、自ら生産した農産物をその使用割合の多寡にかかわらず用いて加工していることをいいます。

② 観光農園

農業を営む者が、観光客等に、ほ場において、自ら生産した農産物の収穫等の一部農作業を体験させ又は観賞させ代金を得ている事業をいいます。

③ 農家レストラン

農業を営む者が、食品衛生法に基づき都道府県知事等の許可を得て、不特定の者に自ら生産した農産物や地域の食材をその使用割合の多寡にかかわらず用いた料理を提供し代金を得ている事業をいいます。

④ 農家民宿

農業を営む者が、旅館業法に基づき都道府県知事等の許可を得て、観光客等を宿泊させ、自ら生産した農産物や地域の食材をその使用割合の多寡にかかわらず用いた料理を提供し料金を得ている事業をいいます。

◆経営規模

経営規模は、経営耕地面積、作目ごとの作付面積、生産量及び販売金額、農業労働力、農作業の受託、農業用機械、農業生産関連事業等から確認します。

農地の所有が認められるのは「農地所有適格法人」の要件を満たす法人のみです。しかし、農地所有適格法人でなくとも、農地を借りることは認められます。例えば農地所有者が、自己が出資し役員となる（経営判断権を有する）会社等法人を設立し、農地所有者個人として、その法人に対し農地を貸す方法が考えられます。例えば、都市農地貸借円滑化法による農地の賃貸借（期間の定めがあり更新がない賃貸借。詳細は本編第3章参照）であったとしても、相続税の納税原資とするなど、農地所有者としてやむを得ず期間中の解約が必要な場合も生じます。その場合には賃貸借の貸主と借主の合意で解約をすることになります（農地18①二）。農地所有者自らが経営判断権を有する会社が借主であれば、農地の賃貸借契約の解約の合意は得やすいと考えられます（賃貸借契約の解除については、本編第3章第1参照）。

また、農地を利用して福祉や地域貢献活動を行いたいと考える場合、一般社団法人（一般法人10以下）やNPO法人（特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法2②））などの非営利を目的とした団体を設立することも考えられます。一般社団法人やNPO法人は農地所有適格法人になることはできません。しかし、農地を借りることはできるため、農地所有者がこれらの団体を設立し、農地所有者から一般社団法人やNPO法人に農地を貸すという方法が考えられます。

ケーススタディ

Q 住宅街に近い場所に生産緑地に指定されている農地（2反≒2,000㎡）を保有し、高齢の父が自家消費と産直販売所で販売する程度の農業生産をしています。農地は相続税納税猶予制度の適用を受けています。父は、別に不動産事業も行っており私はそちらの業務に従事しており、将来、父が亡くなった際には農業に従事する者がいなくなります。農地を宅地にして賃貸アパート経営をすることも考えましたが、既存の不動産事業の動向を考えると将来の賃貸アパート経営の収益性には不安が残ります。何か良い方法はありますか。

A 法人を設立し、農地をその法人に貸し、法人にて農業従事者を雇用し農業を行うことが考えられます。

生産緑地の指定を受けているのであれば、農地を農地のまま残すことで固定資産税を低く抑えられます。都市農地貸借円滑化法による貸借であれば、一定の要件の下で相続税納税猶予制度の適用の継続も可能です（詳しくは、本編第3章第

1 参照)。

住宅街に近い場所で農地面積が2反であるとのことですので、工夫次第ではありますが農産物の生産販売という形態による収益を飛躍的に増大させるよりは、地域や社会への貢献といった観点からの農業経営を目指すことが考えられます。市民農園（詳しくは、本編第3章第2参照）の開設や、障害者就労支援事業との連携なども考えられます。農地の一部をカフェ等にして新鮮な農産物を食する場の提供なども考えられます。

地域貢献、社会貢献を念頭に置く場合には、設立する法人形態は一般社団法人やNPO法人なども考えられます。既存の不動産事業と共に法人化する場合には株式会社などの営利法人が考えられますが、不動産賃貸業の場合には不動産の所有権の移転をするか等慎重に検討する必要があります。

コラム

農地の資産凍結リスクと民事信託の可能性

当主の高齢化が進み、認知症による資産凍結リスクにいかにも備えるかは、農家にとっても重要な課題です。特に、農業後継者がおらず、土地活用の可能性のある三大都市圏の農地においては、農地の出口戦略を描き、手当てをする必要があります。

「将来の柔軟な土地戦略の実践」に備えるには、管理処分権を次世代に移すのが基本となります。主な方法は三つ、贈与、法人化、信託です。

まず、贈与を選択した場合の贈与税に対するケアですが、贈与税納税猶予制度は営農を前提とするため「柔軟な土地戦略」においては使えません。次に、法人化ですが、個人事業を法人化する際には、事業用資産をどのような形で移転するかがポイントになります。事業用資産たる農地を法人に購入させるには、莫大な資金を必要とし、融資の是非や利息負担などを考慮すると、法人化においては、農地は個人から法人に賃貸することで対処することが多いようです。農地の所有権が当主にとどまってしまうと「柔軟な土地戦略」には使えません。

そこで、民事信託です。民事信託も、管理処分権を次世代に移転する制度です。しかし、農地をそのまま信託財産とすることは、原則としてできません（農地3②三）。そのため、巷では、宅地等への転用を前提とする信託設定スキームが提唱されています。農地法4条又は5条の許可が下りることを停止条件としています。

ところで、このような検討を行う対象となる農地は、生産緑地である場合が多いでしょう。生産緑地指定を受けている農地の多くは、指定後30年が経過する令和4年(2022年)に営農義務が外れ、「転用」を前提とする土地活用や第三者への処分が可能となります。しかし、現時点では、その行為制限のため近々の土地活用が見込めず、行為制限の解除

を受けるまでに当主が認知症を発症し、解除後において何もできないという事態が想定されます。ですから、当主の認知症発症リスクへの備えとして、「転用」を前提とする4条又は5条スキームで手当てをしておこう、と言われていました。

しかし、実際、令和4年（2022年）において行為制限の解除を受けて農地の転用をする農家はどの程度いるのでしょうか。現実には、令和4年（2022年）以降も税制特例措置を受けるために特定生産緑地の指定を受けることを選択する農家も多いと考えられます。農地の出口戦略は、一朝一夕には決まらず、場合によっては、固定資産税などの課税を抑えつつ、時機を見て農地を農地として第三者に売却することも考えられます。正に、「柔軟な土地戦略の実践」のための準備が必要で、「転用」を前提とする4条又は5条の信託スキームでは、信託の持つ「柔軟な」機能を最大限に発揮することができません。

そこで民事信託の一つの可能性として、「農地の現物出資及び株式信託スキーム」を考えてみましょう。

法人化のネックは、農地の購入資金の調達と利息負担でした。当主個人から法人に農地を現物出資することで、購入資金を不要とします。法人は、個人事業の法人成りの例に倣い、農地所有適格法人の条件を満たし、農地法3条の許可を得られるようにします。生産緑地法は、「転用」を制限する法律であり、第三者への譲渡自体を制限する法律ではありません。生産緑地のまま、法人に現物出資します（相続税納税猶予を受けている場合、確定事由となってしまうため、納税猶予を受けていない農地が対象です）。

その上で、当主の認知症発症リスクへの備えとして、株式を次世代に信託し、株式の議決権と処分権を次世代のものとし、法人の代表取締役も次世代とし、農地を農地として処分することも、農地を転用して活用することも処分することも可能とします。農業後継者がいないため農業を外部に承継する場合には、株式を売却して法人ごと移転できます。

もっとも、このスキームの前提として、農地所有適格法人の株主要件や役員要件を満たす必要がありますし、また、農地を現物出資する際の注意点として、みなし譲渡所得課税への配慮が必要です。当主としては、農地を売却して現金収入があったわけでもないのに、時価で譲渡したものとするみなし課税を受けて出費が伴います。土地の含み益も顕在化します。最終的な出口戦略が「売却」であれば、その時に発生する譲渡所得税の先払いをした形になりますが、保有し続ける戦略の場合には、本来発生しない課税を「みなし」により受けた結果となります。資産凍結リスクを回避する柔軟な土地戦略を実践するための必要経費と考えられるかどうかは鍵でしょうか。

【参考書式4】農地賃貸借契約書（農地法3条）

農地賃貸借契約書

甲野太郎（以下「甲」という。）と乙川二郎（以下「乙」という。）は、甲所有の物件目録記載の農地（以下「本件農地」という。）の賃貸借に関し、次のとおり契約を締結する。

（契約の締結）

第1条 甲は乙に対し、本件農地を貸し、乙はこれを借り受ける（以下、本契約を「本件賃貸借契約」という。）。

（使用目的）

第2条 乙は、本件農地を畑として耕作し、その他の目的に使用してはならない。
2 乙は、甲の事前の書面による承諾を得て、本件農地を田又は採草放牧地として使用することができる。ただし、当該使用目的の変更について行政上の手続が必要な場合には、その手続が履践された場合に限る。

（賃料）

第3条 本件賃貸借賃料は、年額金〇〇円とし、乙は、毎年〇〇月末日までに、左記金員を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。振込手数料は、乙の負担とする。

（期間）

第4条 本件賃貸借契約の期間は、本件賃貸借についての農地法第3条の許可の翌日から30年間とする。（※）
2 甲又は乙が、賃貸借の期間の満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対して更新しない旨の通知をしないときは、賃貸借は従前と同一の条件で更新する。

（許可への協力）

第5条 甲及び乙は、農地法第3条所定の許可を得るための手続に相互に協力する。

（引渡し）

第6条 甲は、乙に対し、前条の許可を得た後遅滞なく、本件農地を引き渡す。

（解除）

第7条 甲は、乙が本件農地の耕作を一年以上にわたって行わず、又は、第2条第1項に定

める目的以外の目的に使用したときは、本件農地の所在する農業委員会を經由し都道府県知事に対し、本件賃貸借契約の解除を申請することができる。

- 2 乙は、前項に定める契約解除の申請が許可されたときは、直ちに本件農地を原状に復して甲に返還しなければならない。

本契約成立の証として本契約書原本2通を作成し、甲乙各自記名押印の上各1通保管する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲：住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏名 甲野 太郎 印

乙：住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏名 乙川 二郎 印

【物件目録】

所在：〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地番：〇番〇号

地目：〇〇

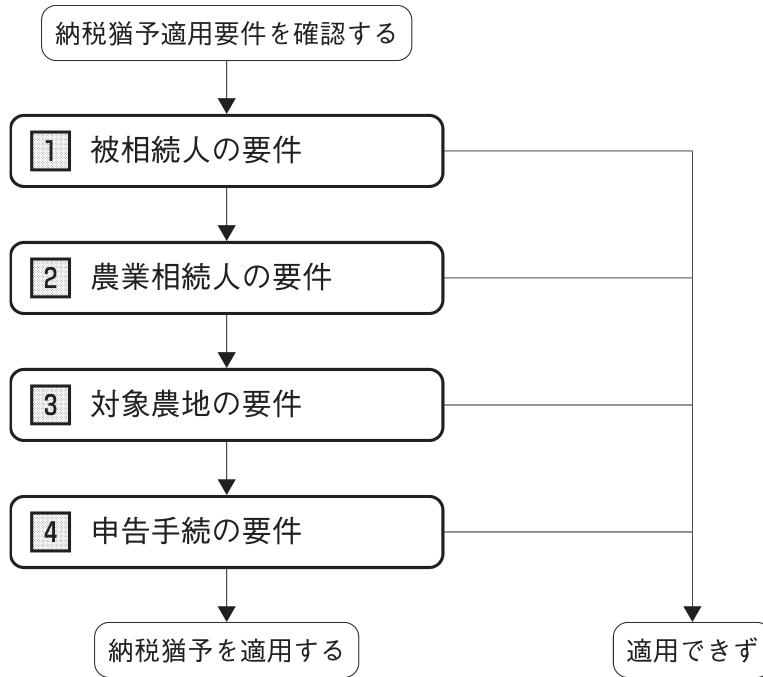
面積：〇〇㎡

以上

(※) 農地の賃貸借期間の上限は50年

第2 納税猶予適用要件を確認する

<フローチャート～納税猶予適用要件の確認>



1 被相続人の要件

農地等の納税猶予の特例を受けるための被相続人の要件は、以下のいずれかに該当する場合です（租特70の6①、租特令40の7①）。

- ① 死亡の日まで農業を営んでいた人
- ② 農地等の生前一括贈与をした人
- ③ 死亡の日まで相続税の納税猶予の適用を受けていた農業相続人又は農地等の生前一括贈与の適用を受けていた受贈者で、障害、疾病などの事由により自己の農業の用に供することが困難な状態であるため貸借権等の設定による貸付けをし、税務署長に届出をした人
- ④ 死亡の日まで特定貸付け等を行っていた人

◆農業を営んでいた個人

農業を営んでいた個人とは、耕作又は養畜の行為を反復、かつ、継続的に行っていた個人をいいます。したがって、個人が耕作若しくは養畜による生産物を自家消費に充てている場合又は会社、官庁等に勤務するなど他に職を有し若しくはほかに主たる事業を有している場合であっても、その耕作又は養畜の行為を反復、かつ、継続的に行っている限り、その者は農業を営む個人に該当します。また、住居及び生計を一にする親族の2人以上の者が、農業を営む個人に該当する場合には、それらの者が所得税の課税上農業の事業主となっているかどうかは問いません（措通70の4-6）。

◆被相続人が死亡の日まで農業を営んでいない場合

死亡の日まで農業を営んでいた個人には、被相続人が、死亡の日まで農業を営んでいなかった場合においても既往において相当の期間農業を営んでおり、かつ、次の①又は②に掲げる事実があるときは、当該死亡の日前に、当該被相続人の親族に農業経営が移譲されている場合において、当該被相続人が所有する農地のうちに、利用意向調査に係る農地で農地法36条1項各号に該当するときにおける当該農地について、この特例の適用を受けようとする場合を除き、当該被相続人もこれに含まれるものとして取り扱うこととされています（措通70の6-6）。

- ① 被相続人が老齢又は病弱のため、生前において、その者と住居及び生計を一にする親族並びにその者が行っていた耕作又は養畜の事業に従事していたその他の二親等内の親族に農業経営を移譲していたこと

8①)。多くの農業委員会では、現地確認、農業委員会会議での決議を経て証明書の発行となります。

アドバイス

○相続税の納税猶予に関する適格者証明書の取得

多くの農業委員会では、証明書の発行申請→現地確認→農業委員会による決議を経て証明書の発行となります。多くの農業委員会の開催頻度は月に1回ですので、申請から発行までは1か月以上かかる場合もあります。また、農地の状況等によっては申請した月に証明書が発行されない場合もありますので、遅くとも申告期限の3か月前までには適格者証明の申請をするのが望ましいです。また、申請までに特例農地についての分割協議を終わらせなければなりません。

証明書発行の際に必要な主な書類は以下のとおりですが、原本が必要な場合や実印が必要な場合等各農業委員会により違いがありますので、あらかじめ確認しておきましょう。

- ① 相続税の納税猶予に関する適格者証明書証明願
- ② 特例適用農地等の明細書
- ③ 土地登記事項証明書
- ④ 納税猶予の特例適用の農地等該当証明書
- ⑤ 現地案内図

特例農地に係る相続登記が完了していない場合、以下の書類も必要です。

- ⑥ 遺産分割協議書
- ⑦ 被相続人の出生から死亡までの除籍謄本、改製原戸籍謄本等又は法定相続情報一覧図

【参考書式18】相続税の納税猶予に関する適格者証明書（大阪市の例）

【参考書式19】特例適用農地等の明細書（大阪市の例）

3 対象農地の要件

- (1) 対象となる農地
- (2) 申告期限内の遺産分割