

アルパカファーム の 経営・労務

事件簿

監修

矢萩大輔

(有)人事・労務 代表取締役

第2話

農地がなかなか借りられない

前回、社員を1人雇ったアルパカファーム。社員に給料をしっかりと支払うためにも、耕作面積を広げたい。そこで新たに農地賃借を考え始めた園長は……。

今回のキャスト

園長 藤田 匠
社員 西園寺 千代
先生 伝法院 千里
地主 西田 千磨

藤田 千代ちゃんの頑張りのあつて、売り上げが少しずつだけ上向きになってきたよ。ただ、まだまだ千代ちゃんの給料分増えたかどうか、ギリギリのところだな。
千代 ありがとうございます！でも、こんなに畑いっぱいにつづいてるのに、これでもまだまだなんですわ。

藤田 そうだね、いまの畑の面積だとこれ以上売り上げを伸ばすのは、ちょっと難しいかもしれないな。よし、地主さんに相談してみよう！

藤田 西田さん、すみません、農地のことで、相談させてもらいたいのですが……。

西田 農地の件？ なんですか？

藤田 ええ、ちょっと手狭になってきたので、面積を広げたいなと思ってます。ぜひ、残りの農地もお借り

できればと思うのですが、どうでしょうか？

西田 うーん、うちは相続のときに農地を貸してしまおうと猶予が打ち切りになってしまおうと説明を受けたんだよね。だから、兼業でもいいから農業を続けなくてはいいから。悪いが、貸してやれないんだ。

藤田 それって、納税猶予制度っていうやつですね。うーん、そうですね。お客さんに、法律に詳しい方がいるので、聞いてみます。

西田 猶予が続くんなら、考えてみてもいいんだが。まあ、よろしく。

藤田 伝法院先生、また相談があるのですが少しお時間いいですか？じつは新しく農地を借りようと思っ

ていました……。
伝法院 藤田さん、こんにちは。この前は社員を雇って、次は農地を広げるんですね。ところで、貸してくれる地主さんはおいくつですか？

藤田 えっ、年齢ですか？ たぶん

50歳くらいです。年齢が関係するんですか？

伝法院 直接年齢が関係するわけではないんですが、きっと納税猶予制度の問題が絡んできているのだろうと思って先にお聞きしました。

藤田 さすが、先生。お見通しでしたか！

伝法院 いえいえ。2009年に法律の改正があつて、その前に相続が起きたのかどうかで、適用されるルールが大きく異なるんですよ。

藤田 そうなんです。私は細かいことがよくわからなくて……。

伝法院 農業関係の法律は本当に複雑ですからね。条件付きで貸せるので、まずは制度の説明からしていきますね(次ページ参照)。

藤田 うーん、相続税猶予を受けた農地を借りられるのはわかったけど、どの制度を使ったらいいのか？
伝法院 それは次号で説明することにしませう。

あんどう ひろかず
今回の執筆者: **安藤 宏和**
行政書士・FP
(ファイナンシャルプランナー)
(有)人事・労務 パートナー



成蹊大学法学部卒業後、大手損害保険会社勤務を経て、2011年開業。行政書士としては相続・農業に特化し、遺言・生前贈与などの相続対策を多様な専門家と連携して一括サポートしている。また、農・食を通じた地域貢献団体「オープンナップス」を主宰し、マルシェなど地域活性化イベントの開催や、農業経営者のサポート(農業生産法人化など)にも力を入れている。

納税猶予制度

納税猶予制度は、農地を「貸しやすく、借りやすくする」ための見直しが図られ、2009年12月に改正された。この制度では、農業を営んでいた者が死亡した際に、その相続人が引き続き農業を営む場合、一定の要件を満たせば相続税が猶予される。相続した農地に係る相続税額のうち農業投資価格（通常の評価額よりも特別に低い）を課税価格とみなしてそれを超える部分に対応する相続税額が猶予される制度。その後的一定の要件を満たすと、納税が免除される。

改正前と改正後の違いについては表1を見てほしい。改正前の場合、やむを得ない事情がある農家でも引退せずに耕作を続けるしかなく、意欲ある新規就農希望者等への農地貸付ができなかった。前ページの会話で、地主が農地を貸すのをためらったのも、このことが頭にあったからかもしれない。

改正後は、相続人が自ら営農を続けられなくても、特定貸付（後述）の要件を満たしていれば納税猶予が受けられるようになった。

【改正後の注意点】市街化区域外の農地が対象。三大都市圏特定市の生産緑地以外はそもそも納税猶予の対象外。三大都市圏特定市の生産緑地は改正前からの終身営農要件が継続、特定貸付ルール適用なし、それら以外の市街化区域は改正前の20年営農要件を継続しつつ特定貸付ルール適用なし。

【特定貸付の要件】本改正で創設されたルールは、農業経営基盤強化促進法に基づく次の事業による貸付のみを対象としている。

- ① 利用権設定等促進事業（農用地利用集積計画）
- ② 農地利用集積円滑化事業（14年度から実施）
- ③ 農地保有合理化事業（13年度で廃止）

表2：農地を借りる場合の要件と手続き

	農地法に基づく農業委員会の許可		農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定
	借りる側が個人	借りる側が法人	
要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 機械や労働力等を適切に利用するための営農計画を持っていること ② 農地の取得者が、必要な農作業に常時従事（原則、年間150日以上）すること ③ 農地取得後の農地面積の合計が、原則50a（北海道は2ha）以上であること ④ 水利調整に参加しない、無農薬栽培の地域で農業を使用する等の行為をしないこと 	<ul style="list-style-type: none"> 個人の①②③に加え、下記の要件がある（貸借は一般法人でも可能だが、農地を所有するには農業生産法人の要件を満たす必要がある）。 ① 貸借契約に解除条件が付されていること ② 地域における適切な役割分担のもとに農業を行なうこと ③ 業務執行役員が1人以上農業に常時従事すること 	<p>市町村は、農業委員会の決定を経て利用権設定等の当事者、利用権設定等を行なう土地、賃借等を定めた農用地利用集積計画を定めなければならない。</p> <p>＜農用地利用集積計画の要件＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 計画の内容が市町村基本構想に適合すること ② 利用権の設定等を受ける者が次のすべてに該当すること <ul style="list-style-type: none"> ・「農作業に常時従事」し、「すべての農用地」を、「効率的に」耕作する場合 ・利用権を設定する土地について関係権利者すべての同意を得ていること
契約期間の更新	法定更新。契約期限が到来しても両者による解約の合意がない限り、原則として賃貸借は解約されない。ただし、貸主が契約期間の満了の1年前から6カ月前までの間に更新拒絶の通知をしてきたときは、土地を返還しなくてはならない。		農地法の法定更新不適用。賃貸借の期間が満了すれば借主は賃貸していた農地を返還しなくてはならない。ただし、農地の貸し手と借り手が引き続き賃貸借を希望する場合は、市町村が再度、農用地利用集積計画を作成・公告することにより再設定することができる。
契約書の作成	必要。		不要（市町村が作成した農用地利用集積計画が契約書代わりとなる）。
窓口	市町村の農業委員会		市町村の農業委員会

表1：納税猶予制度の改正点

	改正前	改正後
農地を相続する際の要件	被相続人の経営農地を相続し、相続人自ら農業経営を行なう場合に相続税の納税を猶予（貸付地への適用は不可）。	相続人が、相続税の納税が免除される前に営農を停止し、他の農業者に貸付（特定貸付）を行なった場合も納税猶予を継続。
納税免除の要件	相続人が死亡または営農を20年間継続したときに免除。	納税免除要件を「営農を20年間継続」から、「農地としての利用を終身継続」に変更。

【改正前の納税猶予適用者】09年12月14日以前に発生した相続等により取得した農地に係る相続税の納税猶予を受けている人は、09年度税制改正前の納税猶予制度が引き続き適用される。なお、改正前の納税猶予制度適用者も特定貸付を行なうことが認められているが、その場合には、市街化区域外の農地についての免除要件が「営農を20年間継続」から「農地としての利用を終身継続」に変更される。

2種類の農地借用法

手続きなどについては表2参照

【利用権設定の違い】農地法に基づく許可と農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定の2種類がある。それぞれメリットがあり、ケースバイケースで有利不利が異なる。

農地を借りる際には、一定面積以上の土地の耕作が要求されることがある（下限面積）。どちらの法律の場合も各市町村が決定。下限面積が小さいほうが、新規就農者にとっては事業リスクを抑えやすい。

下限面積は、農地法に基づく許可の場合、原則的に50a以上（各市町村によって変更あり）。農業経営基盤強化促進法の場合にも、市町村が下限面積を定めている場合がある（農地法の下限面積と異なる場合もあり）。