

農地を守ろう

都市農地に関する重要な 生産緑地と相続税納税猶予制度



生産緑地は、農地として耕作が継続されることで課税上農地評価が適用されています。2022年から特定生産緑地のはじめての指定がはじまり、2022年には対象面積の93%以上が特定生産緑地の指定を受けました（特定生産緑地の仕組みはP4～P5を参照）。そして、都内の区市の市街化区域[※]では、生産緑地を相続したとき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（[※]羽村市・あきる野市の旧五日市を除く）。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、都市農業が継続できるよう相続税に対して配慮がなされている制度です。都市農地の適正な耕作がますます重要となっています。

農地の所有者などは農地を適正に利用する責務があります

農地法2条の2には「農地を適正かつ効率的に利用しなくてはならない責務がある」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）にて管理不十分な農地は農業委員会の指導や利用意向調査（農地法32条）が実施され、農地を荒れたまま一定期間放置した場合などは、相続税納税猶予制度適用農地の猶予が打ち切り（期限の確定）となり、これまでの猶予税額と利子税を納付することになります。

また、不耕作となった一部の生産緑地については、課税地目が変更され、雑種地課税となったケースがあります。

生産緑地や相続税納税猶予制度適用農地に対する注目は年々高まっています。

都市農地に関する制度をよく理解し、農地を適正に耕作しましょう。

生産緑地を自ら耕作することが難しくなったときは、都市農地貸借円滑化法によって農業者などに貸して保全することも可能です。

まずは農業委員会にご相談ください。

生産緑地とは？

都内区市の市街化区域内の農地の全面積のうち約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、身近で重要な制度となっています。

生産緑地の 指 定

特定生産緑地
制度のことでは
ありません

都内の区市では条例制定により一団で 300㎡以上の面積から指定が可能です（中野区は一団 500㎡以上）。

国土交通省の都市計画運用指針の改正により、過去に生産緑地の買取申出や農地転用の届出がされた（耕作がされている）宅地化農地を生産緑地に再指定できる道が広がっています。

生産緑地の 税制上の メリット

(1) 固定資産税

農地課税として評価(宅地化農地のおおよそ 1/100～1/300 程度)

農地課税(23 区の例)

→ 1㎡あたり 220 円の課税評価

500㎡あたり 1,540 円(固定資産税) + 330 円(都市計画税)

(2) 相続税

生産緑地を相続したとき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。宅地化農地を相続しても相続税納税猶予制度の適用を受けることはできません。

(羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域は除く)

生産緑地の 行為制限

原則、農業用施設以外への転用行為はできません。

※設置できる農業用施設の取扱いが相続税納税猶予制度と相違するので注意が必要です。

◆農業用施設（生産緑地法）

- ①生産・出荷施設 ②生産資材の貯蔵・保管施設 ③休憩施設
④製造・加工・販売施設（農産物直売所・農家レストラン等）など。

設置にあたってはそれぞれ一定の要件があり、都市計画上の用途地域の制限を受ける場合があります。また、相続税納税猶予制度の適用を受けていると猶予が打ち切りとなる農業用施設や相続時に相続税納税猶予制度を受けることができない施設もあります。生産緑地に農業用施設を設置するときは、事前に農業委員会にご相談ください。

生産緑地の 行為制限 の解除

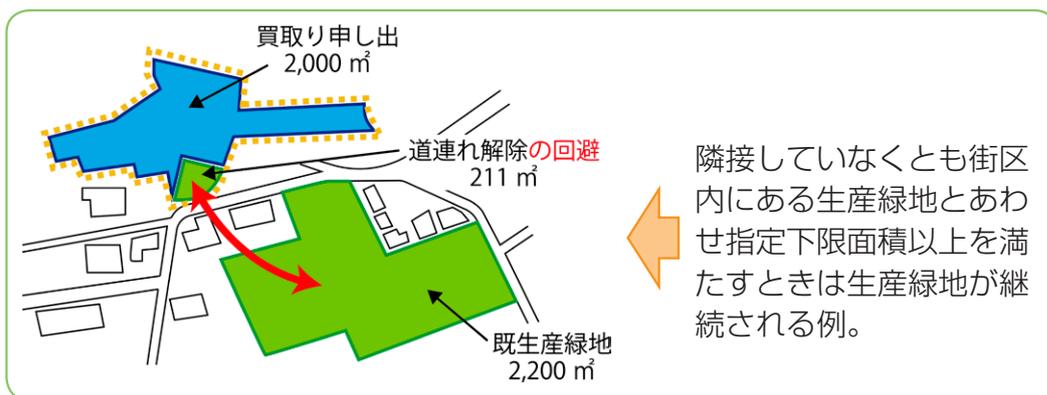
生産緑地→
宅地化農地

(1) 生産緑地の買取申出

生産緑地は区市長が指定します。そのため生産緑地の行為制限を解除するためには、まず区市長に生産緑地の買取申出をする必要があります。生産緑地の買取申出ができる事由は限定されています。区市が買い取らない場合は、買取申出から3ヶ月後に行為制限が解除されます。

(2) 面積（一団性）要件を欠いた場合など

都内区市の指定下限面積は**一団**で300㎡（中野区は500㎡）。一団性の要件は区市の生産緑地指定要綱等にそれぞれ定められています。

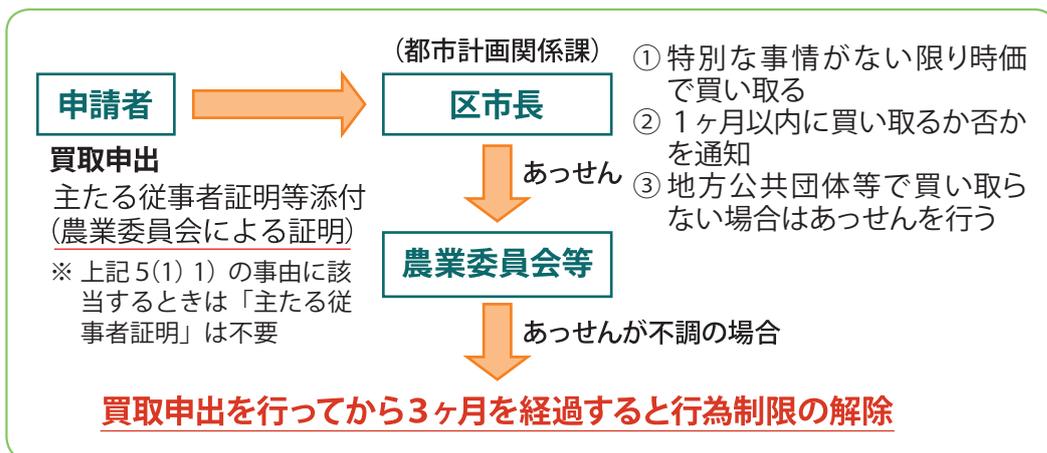


生産緑地の 買取申出

(1) 買取申出ができる事由

- 1) 指定告示から30年を経過したとき。
(特定生産緑地については、当該指定告示から10年を経過したとき)
- 2) 主たる従事者の死亡および一定の故障。
 - ◆主たる従事者（農業委員会による証明が必要）
 - ①農業経営主、②一定の割合以上農業に従事している世帯員等のほか、③都市農地貸借円滑化法等により生産緑地を貸し付けているときは、その生産緑地の主たる従事者の1割以上農業の業務に従事している所有者など。
 - ◆一定の故障
生産緑地法により規定された故障。

(2) 買取申出の手続き



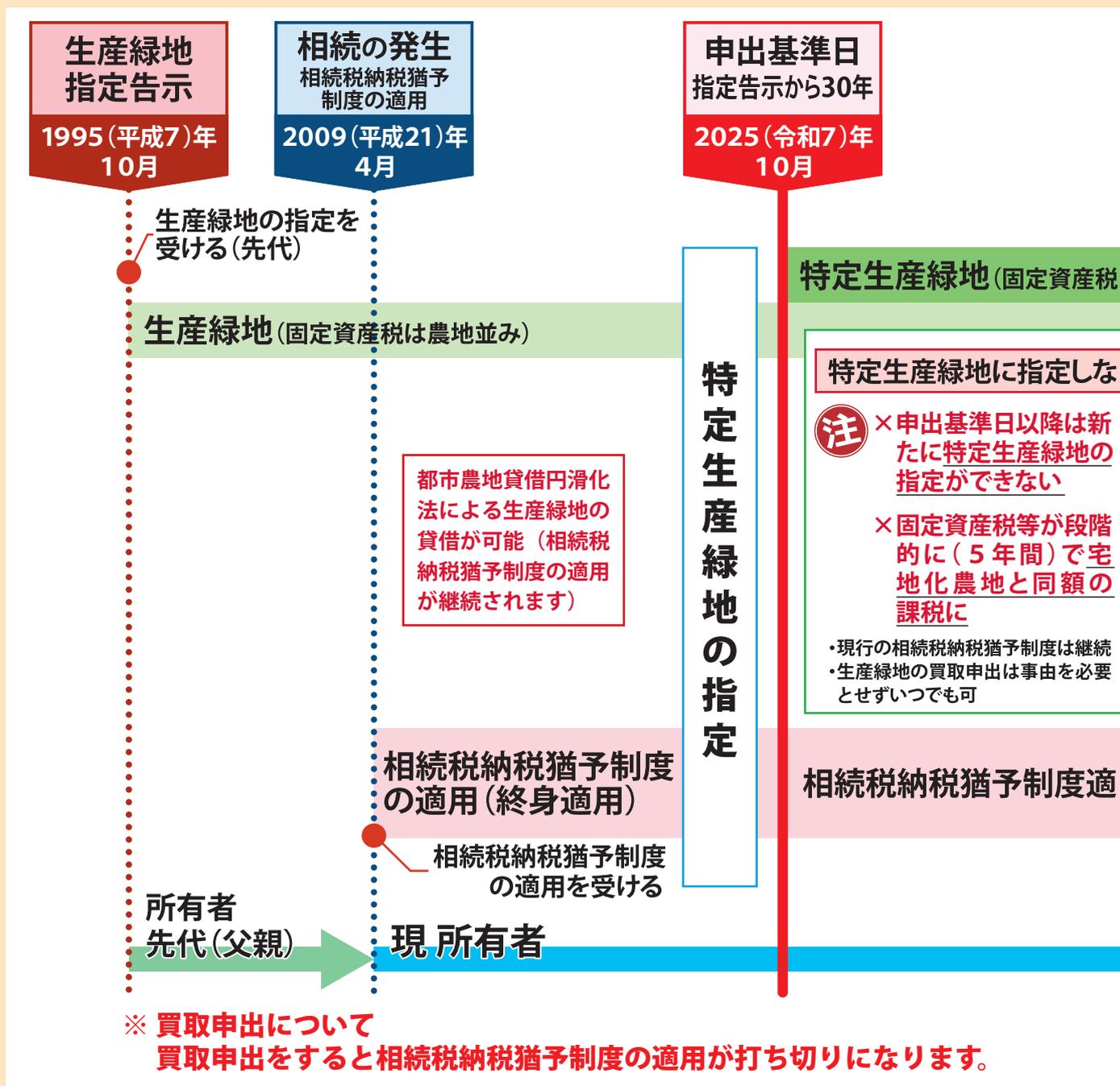
特定生産緑地制度の概要

特定生産緑地は最初の生産緑地の指定告示から30年（申出基準日）を経過する前に指定することが要件です（第一種生産緑地は除く）。所有する生産緑地がいつ指定を受けたかについては生産緑地のある区市の都市計画担当課等までお問い合わせください。



特定生産緑地指定の例

（1995（平成7）年10月指定告示の場合）

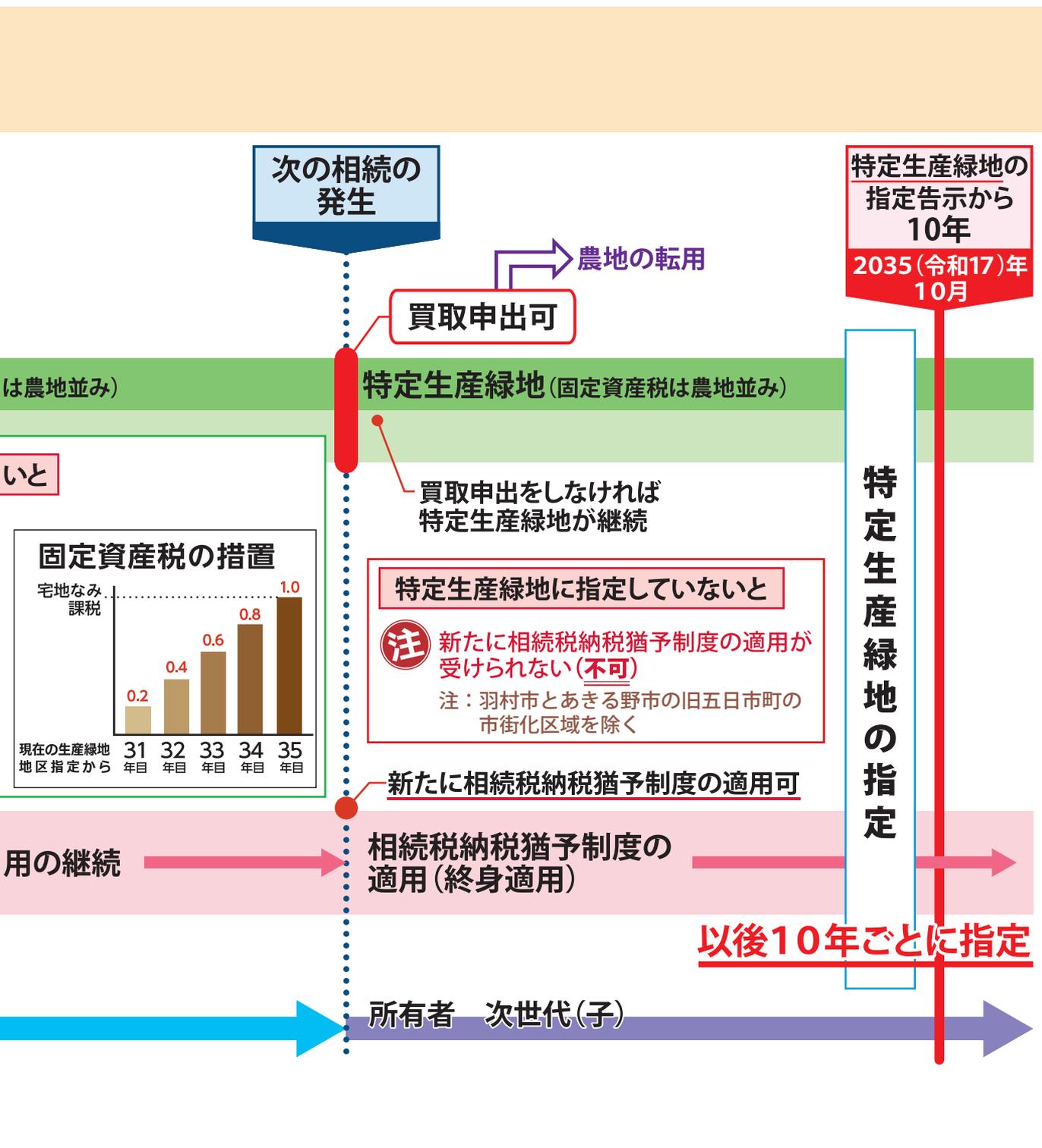


▶ 宅地化農地を生産緑地に指定する場合

今後とも指定（告示）から30年後に買取申出が可能となる現行制度を適用。

特定生産緑地に指定しないと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（税負担の激変を緩和する5年間の負担調整措置あり）、*新たに相続税納税猶予制度の適用を受けることができません。

(*羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く)



▶ 第一種生産緑地は現行制度からの変更はなし
事由を問わずいつでも生産緑地の買取申出が可能。
相続の際は相続税納税猶予制度の適用が可。

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など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



ケースの想定

(1) 相続財産

①畑1ヘクタール……………20,000万円（相続税評価額）

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×10=840万円

②宅地……………3,000万円（相続税評価額）

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



相続税納税猶予制度適用の有無での相続税額の比較（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 [㊦+㊧] ㊦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) ㊧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 [㊦+㊧] ㊦妻 253 万円 4,040 万円 × 1/2 (法定相続分) × 15% (税率) - 50 万円 (控除額) ㊧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(概要) ※東京都内区市の市街化区域の場合

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。

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（都市農地貸借円滑化法等により貸し付けている生産緑地は除く）。

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、相続により取得した生産緑地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（都市農地貸借円滑化法等により貸借している生産緑地は除く＝貸し付けたまま適用が可能）。

農業委員会による「適格者証明書」の交付を受ける（都市農地貸借円滑化法等により貸し付けている生産緑地は区市長などによる貸借の証明が必要）。

適用期限

終身適用。

羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域では、①2018（平成30）年8月31日以前の相続により適用を受けた生産緑地は20年適用（都市農地貸借円滑化法によって貸借したときは適用農地すべてが終身適用）、②2018（平成30）年9月1日以降の相続は終身適用、③宅地化農地は20年適用となります。

2

継続するための要件(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）を不耕作としないこと

- ①特例農地を不耕作地としないこと（都市農地貸借円滑化法などにより貸借している生産緑地を含む）。
- ②3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が必要（都市農地貸借円滑化法等により貸し付けている生産緑地は区市長などによる貸借の証明が必要）。

(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

買い換えの特例を除き、特例農地を売買した場合は猶予の打ち切り（期限の確定）。

(4) 貸借するときは一定の手続きが必要

特例農地の貸借は、営農困難時貸付け、および都市農地貸借円滑化法のみ可。
また、特定農地貸付法・市民農園整備促進法による市民農園の開設が可能。

(5) 生産緑地であること

主たる従事者の故障などを事由に生産緑地を買取申出したときは猶予の打ち切り（期限の確定）。（羽村市・あきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く）

※相続税納税猶予制度の継続の要件が満たせず、制度の打ち切り（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ヶ月以内に納付する必要があります。

相続税納税猶予制度の適用や継続のために

生産緑地を自ら耕作することが難しい場合でも、都市農地貸借円滑化法による貸借や市民農園とすることで相続税納税猶予制度の適用や継続が可能です。

一方で、不耕作の状態にある農地は相続税納税猶予制度の適用や継続ができません。

「とりあ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、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農地の20%を超えると、適用を受けた全農地が納税猶予の打ち切り（期限の確定）となります。

このようなことは、制度の批判にもつながりかねません。

自ら耕作することが難しい場合や都市農地貸借円滑化法の貸借については、農業委員会にご相談ください。

農地のことは家族で相談

相続税納税猶予制度の適用を受ける場合など農地や農業の継続に関することは、農家にとって、とても重要なことです。人まかせにせず、自分自身で考え、ちょっとしたことでも家族全員で話し合しましょう。

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農地の日常的な管理等について責任をもつことで実現しています。

地域の農業委員・農地利用最適化推進委員が農地の利用状況を確認し、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（打ち切りの）事由に該当するような行為があったときに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になっています。

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。
農地の保全や利活用につとめましょう。