

農地を貸している場合の権利の評価について

農地を所有している人の中には、自ら耕作せずに他人に貸しているケースも多いかと思えます。この場合に、どのような契約形態で貸しているかにより、相続税における農地の評価が変わってきます。そこで今回は、農地上の権利の種類とその評価方法について説明したいと思います。

農地の評価

農地法上、農地とは耕作の目的に供される土地をいうと定義されています。

農地は、次の4区分に分類したうえで、それぞれの評価方法に基づいて評価を行います。

区 分	評 価 方 法	備 考 (計 算 方 法)
純農地	倍率方式	固定資産税評価額に一定の倍率をかけた額
中間農地	倍率方式	〃
市街地周辺農地	宅地比準方式 又は 倍率方式	市街地農地の評価の 80%相当額
市街地農地	宅地比準方式 又は 倍率方式	宅地評価から造成費相当額を控除した額 (倍率地域は倍率評価から造成費相当額を控除)

「生産緑地」は、市街化区域内にある農地(市街地農地)の中にあります。生産緑地の指定を受けると、原則として農地等以外への転用ができなくなり、相当の利用制限を受けることとなるため、さらに一定の割合(5%~35%)の評価減が認められています。(詳細は省略)

農地上の権利

農地上に設定される権利としては、農地法上の賃借権に基づく「耕作権」や、物権である「永小作権」、「区分地上権」、「区分地上権に準ずる地役権」があります。

耕作権が設定してある農地については、農地の自用地としての評価から所定の「耕作権割合」(大阪国税局管轄の場合、農地は50%、農地は40%)を控除して計算します。

また、永小作権の場合には、農地の自用地としての評価から当該契約の残存期間に応じた「永小作権割合」(残存期間10年以下:5%、10年超15年以下:10%、・・・以下5年増毎に10%増・・・、50年超:90%)を控除して計算します。なお、存続期間の定めのない永小作権については、別段の慣習がない限り、その存続期間を30年(永小作権割合40%)とみなして評価します。

しかし、耕作権等の設定があると、農地法上、耕作人等に対して強い権利保障(高額な「離作料」等)が発生し、地主は自分の土地を自由に処分できなくなるため、近年はあえて耕作権等の設定を行わない場合が多いようです。ただし、農地法上の保護を受けない(農地法20条1項「賃貸借の解約等の制限」の適用がない)いわゆる「ヤミ小作」については、たとえ現実に他人が賃借して耕作している場合であっても、当該農地は自用地として評価されることとなるので注意が必要です。

農用地利用増進法(農業経営基盤強化促進法)

上記のような問題を背景に、昭和55年9月より、農地の有効利用を目的とした「農用地利用促進法(現:農業経営基盤強化促進法第19条1項)」が制定・施行されました。同法の規定に基づき、市町村が作成する「農用地利用増進計画(現:農用地利用集積計画)」の公告により設定された賃借権については、その存続期間(10年以下)の満了により自動的に契約が終了し、離作料の支払という問題も生じません。そのため、近年は専らこの方法を利用して賃貸する場合があります。

当該賃借権は、上記の耕作権等ほど強い権利ではありませんが、ヤミ小作とは違って正式な利用権の設定ですので、永小作権の評価等を踏まえ、農地の自用地としての評価から一律5%を控除することが認められています。現在、ヤミ小作状態となっている農地をお持ちの方は、今後のためにも一度この制度の利用を検討してみたいかがでしょう。

具体的な利用権の設定手続きに関しては、所轄の市町村にお問い合わせ下さい。(担当:岩井 美香)

税理士法人 F P 総合研究所

TEL: 06-6358-3386 FAX: 06-6356-0534

URL <http://homepage2.nifty.com/FPsoken/>