

都市農地制度が 新しくなりました

〔考えよう 都市農業の経営と相続〕

特定生産緑地への指定や、都市農地の賃借の円滑化を図る
新たな仕組みができました。お近くのJA及び市町村にご相談ください。

P2-3

特定生産緑地
について



P4-5

都市農地の賃借
円滑化法について



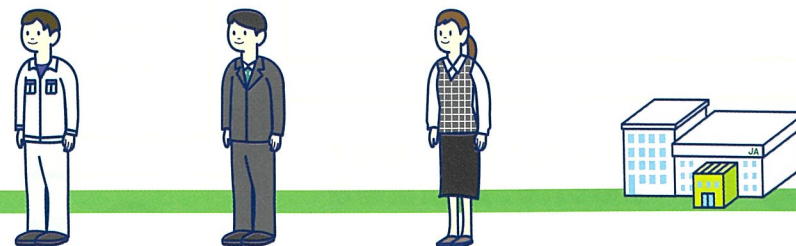
P6-7

質問箱



ご相談はお近くのJA及び市町村まで

特定生産緑地や都市農地の賃借円滑化は、都市農地を保全するための制度です。
ご相談はお近くのJA及び市町村まで、お気軽にご相談ください。



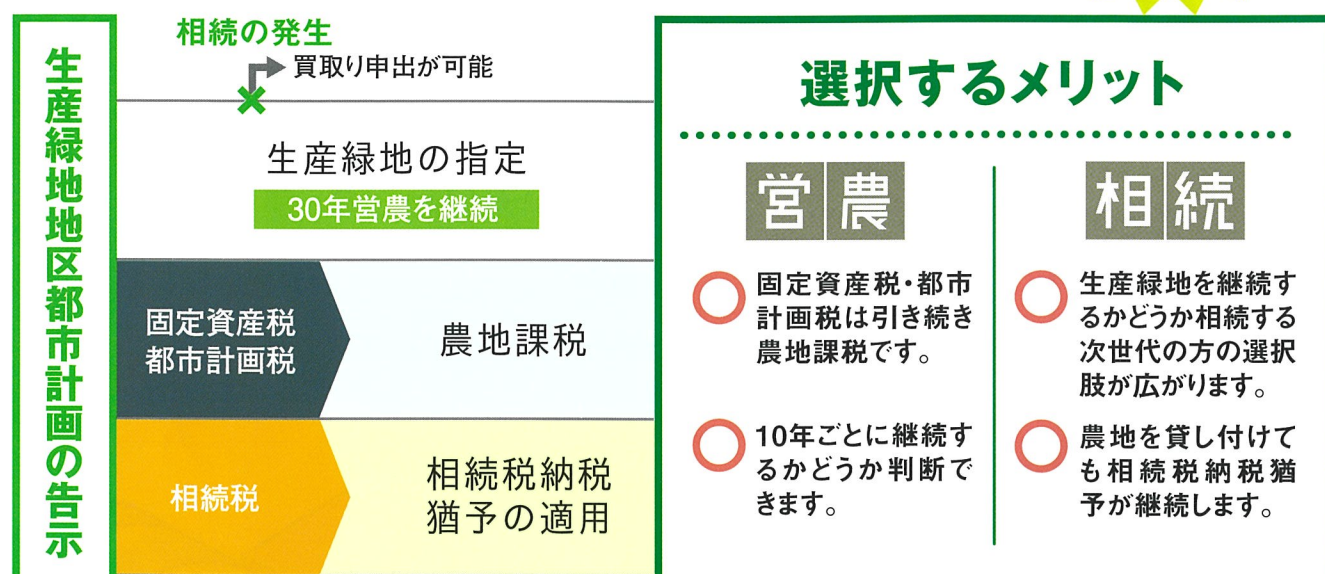


都市農地を保全するため 特定生産緑地制度ができました。 営農の継続や相続でさまざまな メリットがあります。

〔1992年に生産緑地指定した場合〕

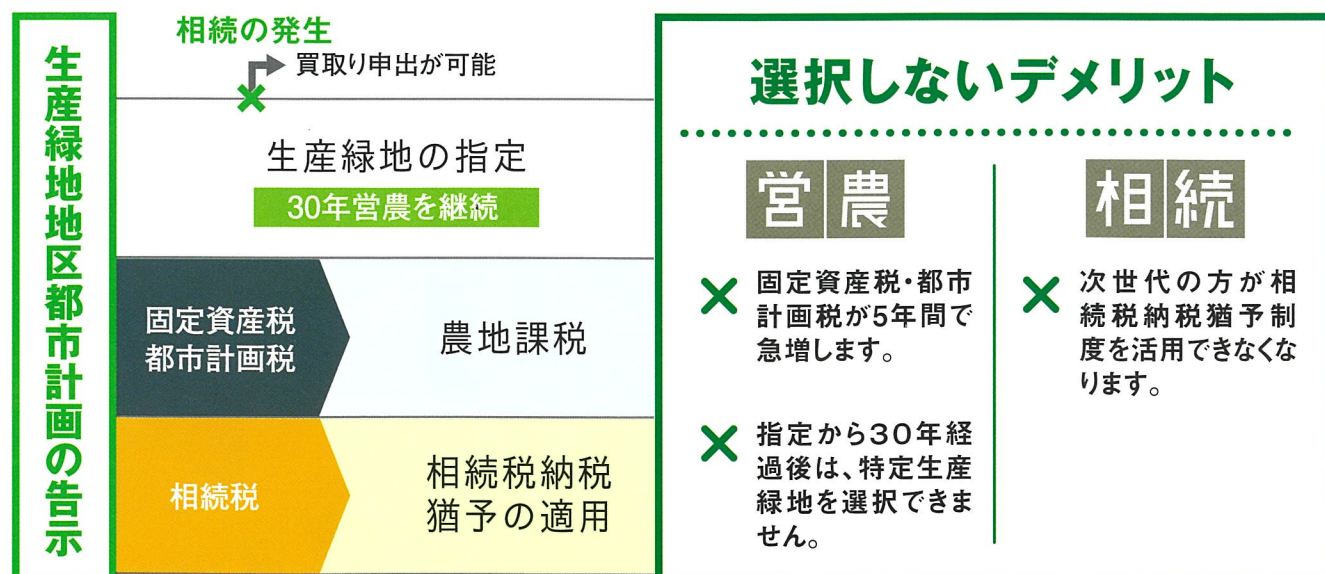
特定生産緑地を選択する場合

1992年



指定から30年が経過した後は、いかなる理由があっても特定生産緑地の指定はできません。

特定生産緑地を選択しない場合



Q (賃貸借契約が終了した後に)再び同一条件で農地を借りる場合、どんな手続きが必要なの?

A 同一条件で再び農地を借りるには、①賃貸借期間を延長する契約内容の変更を行うか②新規で再度契約を締結する—必要があります。貸借期間の延長は事業計画の変更について、再度の契約締結では新たな事業計画について、認定手続きが必要になります。

Q 事業計画の申請に添付する賃借権等の契約は、申請前に締結しなければならないの?

A 賃借権等の契約が完了していない場合、申請時点では契約書の案で差し支えありません。ただし、賃借権等の開始時期および存続期間は、契約書と事業計画で一致しているか確認が必要です。

Q 借り受ける都市農地の利用状況はどのように報告するの?

A 事業計画の認定を受けた者が、事業計画に記載された賃借権等の存続期間中、定められた様式で毎年報告します。原則、所得税の課税期間(1月1日から12月31日まで)の終了後3か月以内である3月31日までに報告します。詳しくは管轄の市町村にお問い合わせください。

Q 貸し付けている農地が、期間満了などにより返還された場合、相続税の納税猶予が打ち切られるの?

A 相続税の納税猶予の適用を受けている農地について、期間満了などにより農地が返還された場合は、2か月以内に新たな貸付を行うか、自ら耕作すれば納税猶予は継続されます。また、税務署長の承認を受けた場合は、1年以内に新たな貸付を行うか、自ら耕作すれば納税猶予は継続されます。

Q 貸し付けている農地を相続したが、契約期間中でも農地を返してもらえないの?

A 相続人は、被相続人の契約上の地位を引き継ぐため、一方的に農地を取り上げることはできません。知事の許可を受けるか、借主と合意のもと、賃貸契約を解約する必要があります。

Q 農地所有者が死亡したら農地が返還されることを条件とした賃貸契約の締結は認められるの?

A 農地の賃貸借契約で当事者のいずれかが死亡したら契約の効力が消滅する旨の特約(不確定期限)を設けても無効です。ただ、無償で貸し借りする「使用貸借契約」の場合はこの制限がなく、死亡時に農地が返還される条件を設けることも可能です。

Q 将来、生産緑地を買取り申出する時に求められる、貸主(農地所有者)の従事日数について、主たる従事者の1割の考え方とは?

A 国は、貸主の負担が重くならない範囲で、貸借後も貸主が一定の関与をすることが妥当と考えています。貸借された生産緑地は、貸借する前と同等もしくはそれ以上の水準で管理されていることを想定しています。

Q 同様に、貸主(農地所有者)の業務内容に必須のものはあるの?

A 国は必須の業務内容を定めていませんが、貸主が行う具体的な業務は事業計画等に記載します。農業委員会は主たる従事者証明を発行する際に、この事業計画等に記載されている業務内容を実施しているか、確認することになります。

気になる疑問にお答えします 新たな都市農地制度



特定生産緑地制度

Q 相続税納税猶予を適用している農地があるけど、どうすべき？

A 特定生産緑地の指定を強くおすすめします。生産緑地における納税猶予税額の免除要件は原則終身営農のため、指定せずに取り出し申出すると相続税に加え、利子税の支払いが必要となります。さらに、売却時には譲渡所得税等も支払うため、売却後に残る資金は相当程度目減りするばかりか、場合によっては赤字となることもあるため、注意が必要です。

Q 特定生産緑地の指定にあたり、生産緑地の所有者には自治体(市町村)から連絡がくるの？

A 一般的には、自治体から通知がきます。なお、所有者が市町村長に指定を提案することも可能です。(生産緑地法第10条の4)

Q 事前に特定生産緑地の指定を受けた場合はその時点から10年になるの？

A 事前に指定を受けても、10年の起点は、生産緑地の指定を受けたときから30年を経過する日(申出基準日)となります。

Q 生産緑地の指定を受けずに、10年制限の特定生産緑地の指定を受けることはできるの？

A それはできません。特定生産緑地制度はあくまで生産緑地の買取り申出が可能となる時期を10年ずつ延長するための制度となるため、特定生産緑地が運用される2022年以降に生産緑地指定を受ける場合であっても、まずは30年間農地としての管理が義務付けられる「生産緑地」の指定を受ける必要があります。

都市農地の貸借円滑化法

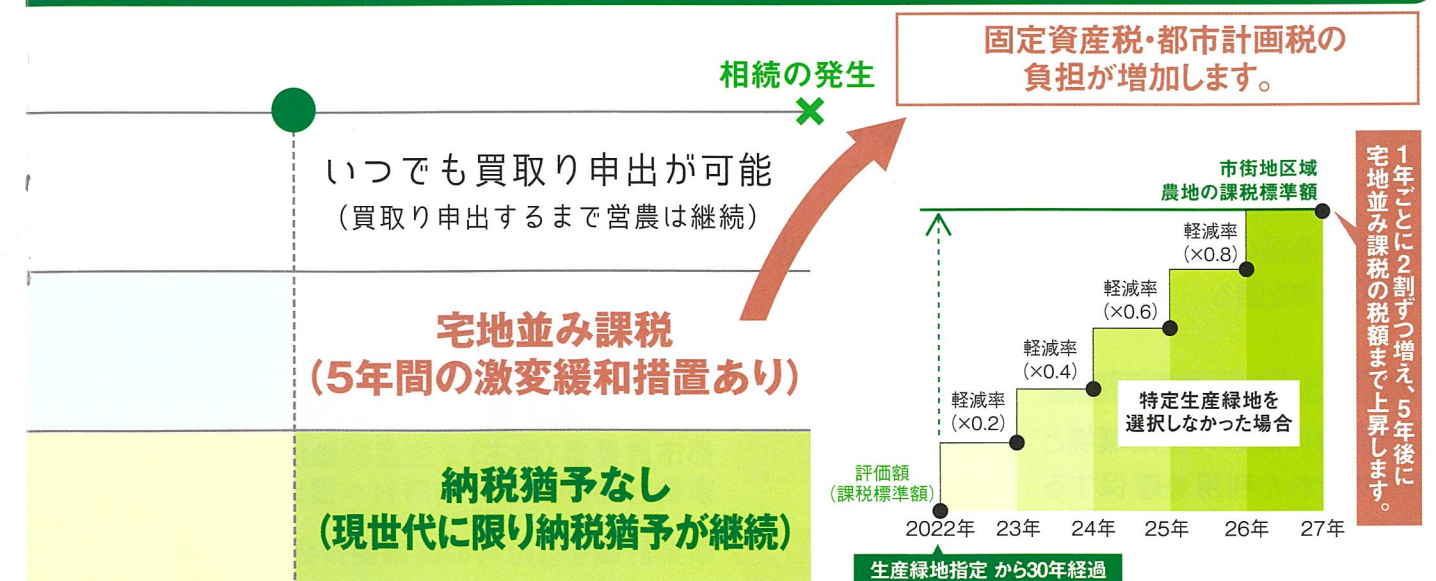
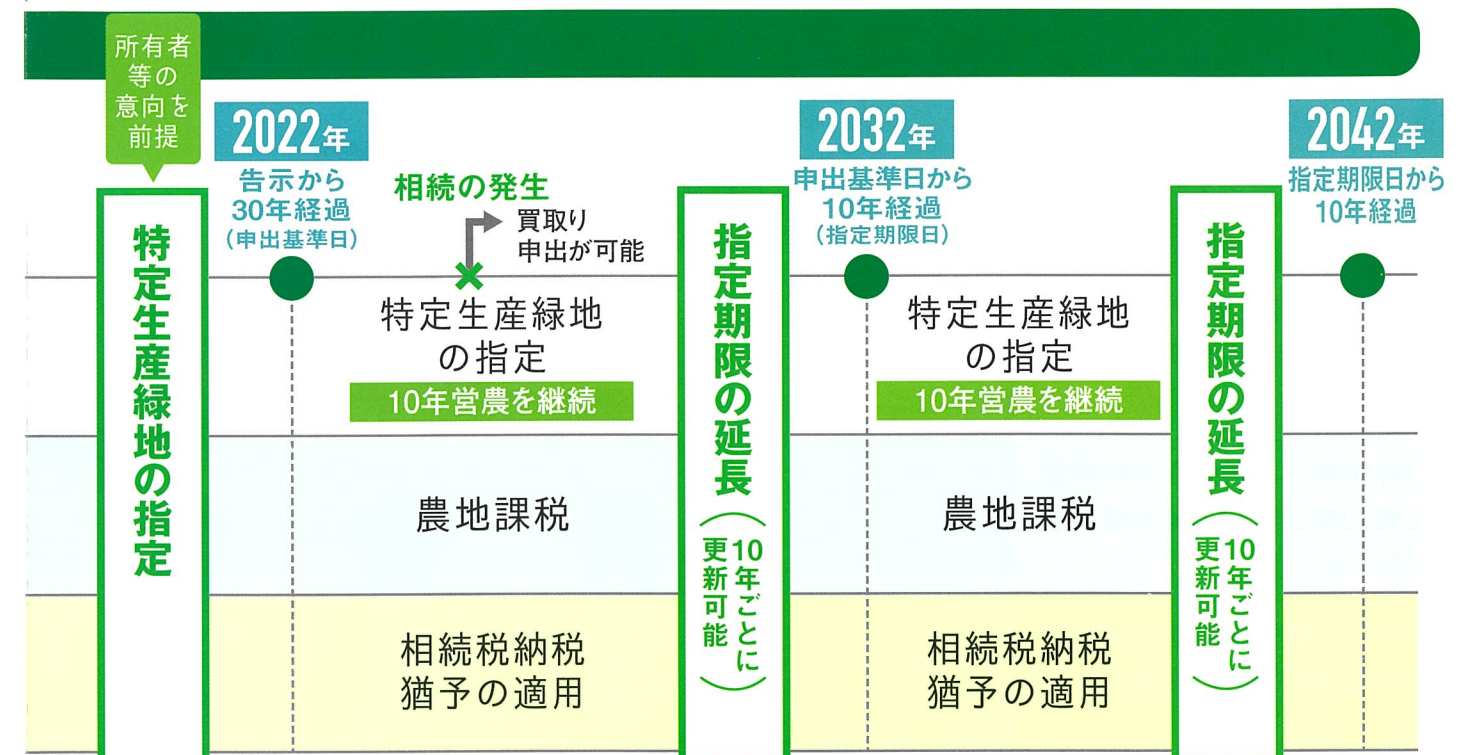
Q 借り受ける農地が複数の市町村にまたがる場合、市町村ごとに事業計画の認定を受けなければならないの？

A 複数市町村にまたがっている場合は、農地のあるそれぞれの市町村長から事業計画の認定を受ける必要があります。

Q 事業計画の変更について、届出で済む軽微な変更とは、どんな場合？

A 届出で済む軽微な変更は、①婚姻届等による氏名(名字)の変更②市町村合併等による申請者の住所や都市農地の所在の変更③法人の代表者の変更④相続による借受者・所有者の変更——などです。詳しくは管轄の市町村にお問い合わせください。

指定後30年が経過した生産緑地は最終的に宅地並み課税となります。30年経過までに特定生産緑地を選択すると、営農を継続しながらこれまでと同じ税制措置を受けられます。指定は10年ごとに更新可能ですが、指定を受けずに30年が経過したり一度指定を外れたりすると特定生産緑地の指定を受けることはできません。





都市農地の貸借円滑化法ができ、 生産緑地を安心して 貸し借りできるようになりました。

都市農業者が市町村に事業計画を提出し農業委員会の決定を経て事業認定されると、その賃貸借契約は農地法による法定更新の例外となり、契約期間の終了後に生産緑地は所有者へ返還されます。

都市農地の貸借円滑化法 による生産緑地の活用

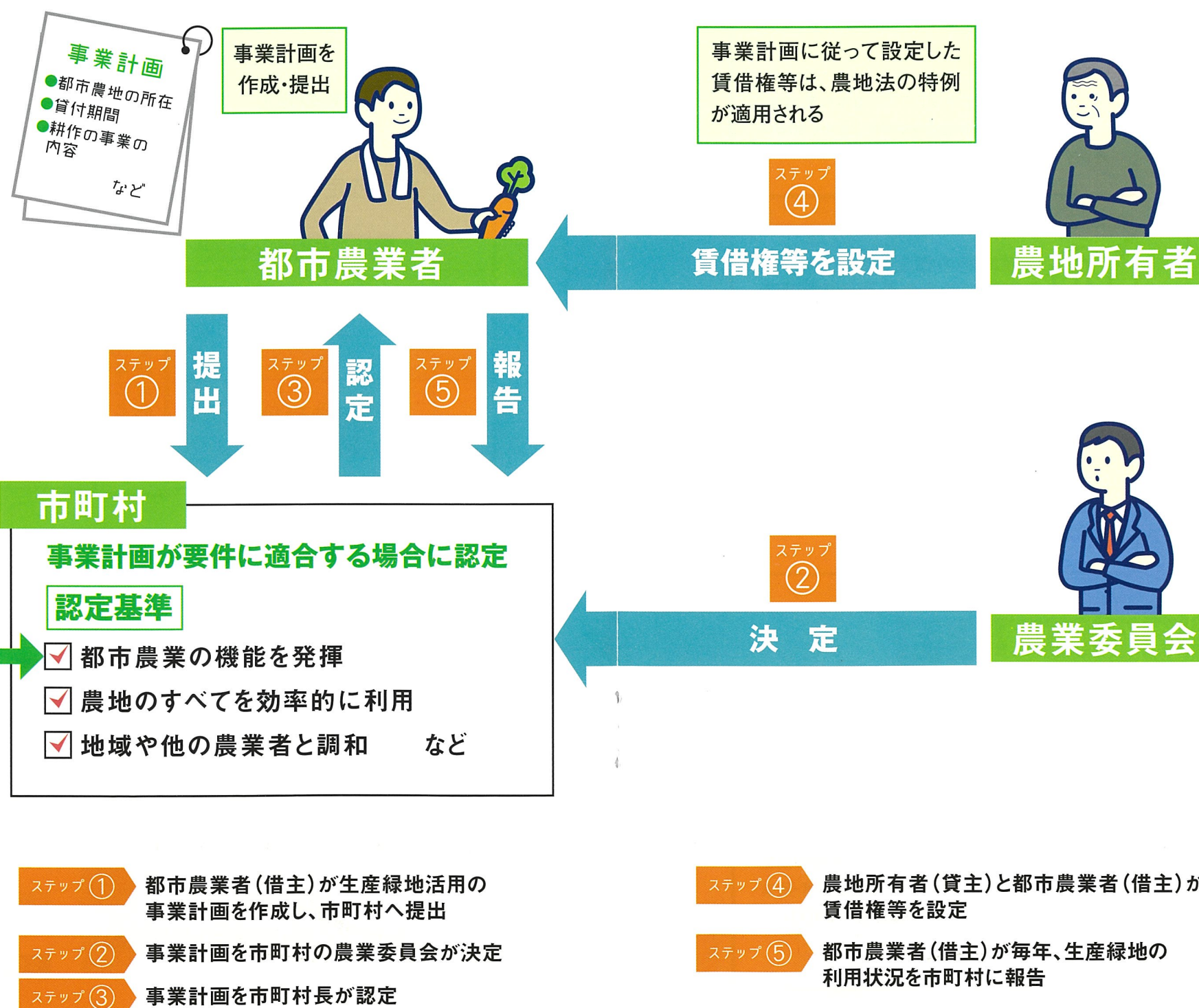
都市農業の機能発揮の要件については、都市農業の多様な機能に対応した幅広い取り組みが認められます。

要件① 6つのうちいずれか1つ以上を満たす

- 生産された農産物や加工品を、地元や隣接する市町村などで販売する
- 農業体験や品評会などの都市住民の交流を図る取り組みを実施する
- 市町村の農業試験や新規就農者の研修のために農地を活用する
- 災害発生時、農地を一時的な避難場所として提供することなどを決めた協定を地方公共団体などと結ぶ
- 減農薬の取り組みを行うなど、環境に配慮した農業を行う
- 地域の特産品の生産など、都市農業の振興を図る

要件② 必ず満たす

- 都市農地の周辺の生活環境と調和のとれた利用を確保する（農産物の残さや農業資材を放置しない。適切に除草するなど）。



都市農地の貸借円滑化法で貸した生産緑地を市町村に買取り申出する時は、以下の点に注意が必要です。

- 将来、生産緑地を買取り申出する場合、農地所有者(貸主)は都市農業者(借主)に生産緑地を貸すだけでなく、借主が従事する日数の1割以上、農地管理などへの従事が必要。
- 事業計画には、所有者が生産緑地を貸した後に行う従事内容(例えば、生産緑地辺縁部の見回り・除草、周辺住民からの相談の受付・対応など)を記載する。

【参考】
生産緑地の買取り申出の手続き

