

税理 2004年1月号

環境変化に伴う 農家の税務と経営の対応  
都市近郊農家の税務のポイントと経営の課題

(ポイント)

1. 都市近郊農家の場合、農業経営の生産性の理由から、不動産経営など他の業種と兼業するケースが多い。
2. 保全すべき農地として生産緑地を選択したか否かが、農業経営の採算性や各種の税金に影響を及ぼす。
3. 生産緑地は農地としての利用にのみ限定されるため、生産緑地の指定を解除できる事由が生じた時は、継続か否か慎重な判断が必要になる。

はじめに

平成15年1月1日現在の東京都における総農家は1万4,390戸であり、うち販売農家は8,280戸(約58%)を占めた。

経営耕地面積は、0.5ha(1ha=1万㎡)未満が46.3%、0.5~1haが34.7%、1~1.5haが11.2%、1.5~2.0haが5.1%、2ha以上が2.8%を占めた。

販売農家のうち主業農家は21%(1720戸)を占め、準主業農家は39%(3250戸)を占め、これら以外の副業的農家は40%を占めた。

また、販売農家のうち専業農家は18%(1,500戸)、第一種兼業農家10%(900戸)、第二種兼業農家は72%(5,870戸)を占めた(関東農政局東京統計・情報センター「平成15年農業構造動態調査結果概要(東京都)」より)。

以上の統計結果から、都市近郊農家の傾向として、耕作面積が小規模な農家が多く、また、他の業種と兼業している農家の多いことが分かる。

そこで、以下では農地が5,000㎡程度の兼業農家にスポットをあて、現経営者の経営上の問題、兼業所得がある場合の税務上の留意点、相続に関する諸問題をまとめた。

(注)「農家」等に関する用語の定義は、以下のとおりである。

(1) 農家・・・調査日現在で経営耕地面積が10a以上の農業を営む世帯又は経営耕地面積が10a未満であっても調査期日前1年間の農産物販売金額が15万円以上であった世帯をいう。

(2) 販売農家・・・経営面積が30a(1a=100㎡)以上又は調査期日前1年間の農産物販売金額が50万円以上の農家をいう。

(3) 主業農家・・・農業所得が主(農家所得の50%以上が農業所得)で65歳未満の農業従事日数が60日以上の方がいる農家をいう。

(4) 準主業農家・・・農外所得が主で65歳未満の農業従事日数60日以上の方がいる農家をいう。

(5) 専業農家・・・自家の農業所得のみで生計を営む農家をいう。

(6) 兼業農家・・・世帯員が農業以外から収入を得ている農家をいい、農業所得を主とする第一種兼業農家と農外(兼業)所得を主とする第二種兼業農家に分けられる。

## 1. 都市近郊農家の現状

都市近郊農家が農業経営を継続していく上

で、一般的に次のような問題点があげられる。

### (1) 重い税負担

農業経営には広い土地が必要であり、一般に都市近郊農家の所有する農地は時価の高いところに位置する。都市近郊農家は小規模であるとはいえ、5,000㎡程度の農地があるとすると、税法上の不動産の評価額が10億円程度になることも多く、毎年の固定資産税、都市計画税などの税負担も大きい。

また、相続の発生した際には多大な相続税の負担が必要となり、場合によっては3代で農業経営をやめざるを得ないケースもあり得る。

なお、平成4年の生産緑地法の改正により、生産緑地の指定を受けた農地については特別な取扱いとなるため、下記2を参照して頂きたい。

### (2) 他の業種との兼業

農業は、労働量に比べて収入が少なく、必然的に他の業種と兼業せざるを得ない現状がある。

農業所得の現状をみると、50万円未満が多くを占め、兼業する業種は不動産経営が最も多い。また、平日は会社に勤務し、土日を利用して農業経営する場合もある。農家の家族構成が、現経営者の世代、子、孫と3代にわたる時は、現経営者が農業経営を、子の世代が会社勤務をして2代で生計を支えるケースも多い。

このような現状から、農家の所得を、世帯として考えた場合の税務上の留意点を下記3にまとめた。

## 2. 生産緑地の取扱い

平成4年の生産緑地法改正により、都市近

郊農家が所有している市街化区域内にある「長期営農継続農地」は、(1)保全すべき農地か(2)宅地化すべき農地かのいずれかの選択を迫られることとなった。

「宅地化すべき農地」を選択した場合は、宅地並みの高い固定資産税になり、相続税の納税猶予制度も平成4年以降は適用できないが、他の用途への転用は原則として自由となった(後述の農地法の許可は必要)。一方、「保全すべき農地」を選択した場合は、改正後の生産緑地の指定を受けることとなり、固定資産税・都市計画税が低く抑えられ、相続税の納税猶予制度を適用できる代わりに、宅地への転用は厳しく制限される。

具体的には、原則として主たる従事者の死亡時まで、もしくは30年が経過するまでの間、耕作が義務付けられることになる。

なお、主たる従事者が死亡した場合又は生産緑地の指定を受けてから30年が経過した場合は、「生産緑地の買取りの申出(生産緑地法10)」を市区町村に提出することにより、提出から3ヶ月経過した後に生産緑地の行為制限の解除がなされる。

## 3. 世帯でみた農家の所得の税務上の留意点

### (1) 兼業所得がある場合の税務上の留意点

兼業所得は、不動産所得や給与所得が多く、これらの所得は一般的にプラスとなる。

しかし、農業所得は、生産性や固定資産税などの保有コストの負担から損失が発生することが多いとすれば、農業所得と他の所得との損益通算が可能かどうかは重要なポイントになる。

農業が事業に含まれることは明らかであるが、事業とは、「営利性、継続性があり、かつ、

事業としての客観性を有するもの」(東京高判昭 49.8.29)をいうため、農業の規模によっては雑所得に該当することも皆無ではない。

雑所得とされる農業から生じた損失は、内部通算はできるが、他の所得との損益通算ができない。

事実、課税サイドにおいて、スタンド売りとは自家消費のみの場合は家庭菜園と同程度と判断し、事業所得ではなく雑所得として指導した事実もあるようである。農業の所得で、家事消費のみ又は家庭菜園程度で継続した販売がないなど事業的規模に該当しない場合は、雑所得となるため注意が必要である。

農業の所得が事業所得に該当するか否かは事実認定であるが、図表—1の農業収入のチェック表により農業の実態を把握することも必要であろう。

#### (2) 農業所得が少ない場合又は損失の場合

農業所得が少ない又は損失の場合、農業経営者の合計所得が発生せず、扶養控除や医療費控除を引ききれないケースがある。

このようなケースでは、他の生計を一にする所得の多い親族が、扶養控除や医療費控除を適用することも検討に値すると考えられる。

#### 4. 都市近郊農家の相続対策

農業経営者に相続についての意見を聞くと、農業や本家を継ぐ後継者にできるだけ多くの財産を相続させ、できる限り農地を維持したい、という意向が強い。しかし、都市近郊農家の多くは財産のほとんどが不動産のため、農地など不動産を処分して相続税の支払いをせざるを得ない。

このような現状を考慮すると、遺産分割対

策や相続税の納税対策を重視する必要がある。

#### (1) 遺産分割対策

##### ア 暦年贈与を活用する

暦年贈与は、毎年複数の親族に贈与することで贈与税の課税価格から控除できる基礎控除額の110万円を効果的に利用し、相続財産を相続人固有の財産に転化する方法である。

相続税の試算を行い、相続税の実行税率より低い贈与税率が適用できる金額の範囲内で、できるだけ効率的に財産を移転できるよう活用すべきである。

##### イ 生前に農地を贈与する(贈与税の納税猶予制度を受ける)

贈与税の納税猶予は、農地を農業相続人にすべて贈与することで、相続による農地の離散を防止するために設けられた規定である。

継続して3年間以上農業を営んでいた者(贈与者)が、その農地の全部を推定相続人(18歳以上・3年以上農業従事・取得後農業経営開始)に贈与した場合は、贈与税の申告期限までに担保を提供した場合に限り、贈与税の納税猶予の適用を受けることができる。

猶予された贈与税は贈与者の死亡時に全額免除されるかわりに、贈与者の相続税申告上はこれらの農地を相続によって取得したものとみなされ、死亡の日の価格によって相続税が課せられる。

なお、これらの農地等(生産緑地)の全部又は一部は、引き続き相続税の納税猶予の適用を受けることも可能である。

##### ウ 相続時精算課税を選択する

相続時精算課税は65歳以上の親から20歳以上の子に対する生前贈与(相続財産の前渡し)で、選択届出をした場合に限り適用され

る制度である。具体的には、2,500万円までの贈与は非課税とされ、これを超える部分には一律20%の贈与税が課税される。

なお、相続発生時には贈与時の価格で相続財産に合算され、支払済みの贈与税を相続税額で精算することとなる。

この規定はいったん選択すると、選択した親子間の贈与については、一生涯通常の贈与税の基礎控除を使うことができないため、適用する場合には注意が必要である。

値上がり確実な物件や高収益物件等は、将来の被相続人の財産を増加させるため、事前に相続人に移すと節税効果が上がる。反面、相続時の価値が贈与時の価値より下落した場合であっても贈与時の価額で相続税が計算されるため、贈与財産の選択には検討が必要である。

なお、相続時精算課税を選択した贈与者から、農地の贈与を受け、その農地について贈与税の納税猶予の適用を受ける場合は、その農地の贈与については相続時精算課税の適用はなく、暦年課税が適用される（措通70の4-36の2）。

#### エ 財産の継承方法を遺言で指示する

民法上、相続人の権利はすべて平等に保証されている。都市近郊農家の財産である農地は、家業継承の土台であると同時に、一般的に換金価値も高い。

また、農業経営の生産性の問題から、近年ではこれを補う不動産経営が、都市近郊農家になくはならない重要な柱となっているのが現状である。

しかし、本家主人亡き後に行われる相続人による遺産分割協議では、本家に農地や賃貸物件が残されるか否か保証の限りではない。

また、税法上の減額規定の多くは取得者が決まらなると適用できず、特に都市近郊農家に重要な相続税の納税猶予制度は、申告期限までに農地の取得者が確定しない場合は適用できない。そのため、分割できない場合の担保として遺言書を準備しておくことを勧める。

仮に、遺言書がないため、申告期限までに遺産分割協議が完了しない場合は、相続税の負担が著しく増大する結果となる。

#### (2) 納税・代償金対策

##### ア 納税地を準備する

相続において最も重要な課題の一つに、相続税の納税がある。往々にして高額となる相続税も他の税目同様に、原則として現金で一括納付しなければならない。

都市近郊農家の場合、相続税の納税に充てるだけの現金があるケースはきわめてまれであり、一般的には不動産の売却又は物納によって納税することになる。

したがって、納税額に見合った適正な価格の不動産を準備するため、事前に相続税額の試算を行い、譲渡可能な土地を選定する必要がある。

##### イ 代償金の原資を準備する

本家以外の相続人には俗に印鑑代といわれる代償金の支払をするケースが多い。被相続人が十分な預貯金を所有している場合や、農地を相続する本家相続人にまとまった預貯金等がある場合は、これを代償金の原資に充てる事もあり得る。

しかし、代償金の原資が不足する時は、何らかの方法で相続人が資金を調達する必要がある。

例えば、生前であれば被相続人を被保険者とした保険に加入することで、資金を準備す

ることができる。仮に生前にそのような準備がなされなかった場合は、相続財産である土地等を売却し譲渡代金を代償金に充てる場合もある。

なお、代償金相当額となる売却予定地を相続人が共有で相続し、その後売却する時は、売却をした相続人に所得が発生するため、所得税・住民税・国民健康保険税等に影響を及ぼす。場合によっては、各相続人の扶養義務者の扶養控除等（配偶者の控除を含む。）にも留意すべきであろう。

## 5. 農業経営の継続の判断ポイント

実際に相続が発生した時、従来どおりの農業経営を継続していくことが、被相続人の遺志である場合が多い。

しかし、先代からの農業経営をそのままの形で継続していくかどうかは、改めて検討を要する重要な問題であるといえる。

### (1) 誰が事業主になるか

一般的に、その農地を取得する相続人である配偶者又は後継者である子を事業主とすることになる。

生産緑地においては、前述のとおり原則として主たる従事者の死亡時まで、もしくは30年が経過するまでの間、耕作が義務付けられることになるが、都市近郊農家のおかれている経済環境を考えた場合、30年後にあるべき姿（農業経営と不動産経営のバランス）を予定することは、事実上きわめて困難といわざるを得ない。

そのため、できる限りその時々状況に応じた軌道修正ができるよう、生産緑地を継続するか否かの選択の機会を増やす目的もあり、通常は配偶者を主たる従事者とするケースが

多いようである。

### (2) 後継者はいるか

農業経営は、事業主以外にも基本的に多数の担い手を必要とする。保全すべき農地を選択している場合は30年間の耕作が義務付けられているため、農業経営の事業主が高齢である時は後継者問題（引き継いで主たる従事者として従事できる者の確保）も解決しておく必要がある。

また、必ずしも事業主が高齢であるとはいえない場合においても、健康上の理由や体力の低下、身体の故障等で広い農地のすべてを耕作し続けることが難しくなるケースも考えられる。仮にこのような状況になった時も、原則としていったん保全すべき農地として選択された生産緑地は、耕作を継続していかなければならない。

そのため、「生産緑地の買取りの申出」を提出できるようになるまでの間（主たる従事者の死亡時まで、もしくは30年が経過するまで）は、万全の準備（人材の確保）が必要となる。

なお、疾病等で農業に従事することが困難になった場合に、「生産緑地の買取り希望の申出」（生産緑地法15）を市区町村に提出できる規定が一応設けられているが、これは営農希望者（農地のまま取得し耕作することを希望する者）に農地を売却できるよう市区町村が斡旋することを定めたもので、「買取り希望の申出」の提出で生産緑地が解除されることはない。すなわち、疾病等の理由で保全すべき農地を転用して、不動産経営に切り替えることはできないのである。

### (3) 納税猶予を受けるか

納税猶予は、生涯農業経営を継続する者で、

かつ後継者問題も解決済みの相続人が検討すべき相続税の優遇措置である。

具体的には、市街化区域内にある生産緑地地区内の農地及び市街化調整区域内の農地のうち、終身営農を継続する農地について、その農地に係る相続税の納税をその者の死亡の時まで猶予(死亡時に免除)する規定である。仮に納税猶予が打ち切りとなった場合には、打ち切りの事由が生じた日の翌日から2月以内に猶予されていた相続税額と利子税(年6.6%)を現金で一括納付しなければならない。

後継者の営農の放棄が、農業相続人の農業経営の廃止を意味することになる場合は、きわめて深刻な事態を引き起こすこととなる。事実上、3世代営農者がいなければ納税猶予を安心して受けることができないといわれるのはこのためである。その他、猶予の打ち切りとなる主な事由は以下のとおりである。

ア 全部打ち切りの事由

- ・特例適用農地の20%超の任意譲渡・転用
- ・農業相続人の農業経営の廃止
- ・3年ごとの納税猶予の継続届出書の提出失念

イ 部分打ち切りの事由

- ・特例適用農地の20%以下の任意譲渡・転用
- ・収用交換等による譲渡

なお、20%以下の任意譲渡とは納税猶予の打ち切り事由の規定であり、新生産緑地法における農地の行為制限は、すでに述べたとおり死亡又は30年経過後まで「買取り申出」ができないことには変わりはない。

また、特例適用農地の譲渡等があった場合、一定の要件を満たす時は「代替農地等の買換えの特例」の適用を受けて納税猶予を継続す

ることも可能となる(措法70の4 15項、70の6 19項)

(4) 生産緑地を継続するか

中途打ち切りの場合に多額の税負担を強いられる納税猶予は受けないまでも、農業経営を継続するために生産緑地を継続する選択も検討に値する。

平成4年の生産緑地法改正で保全すべき農地を選択した主たる従事者(=被相続人)が死亡した時は、これらの農地を相続した相続人はいつでも「生産緑地の買取りの申出」を市区町村に提出することができる状態となっている。ただし、その相続人が一部の生産緑地についてのみ「買取の申出」を提出した場合は、その趣旨により、“提出しなかった生産緑地”については自ら主たる従事者として一生涯もしくは30年間耕作することを選択したとみなされるケースがあるため、各市区町村へ事前の確認が必要である。

## 6. 農地を転用又は売却する場合の留意点

相続の発生により「買取り申請」の提出ができることとなった農地は、転用による宅地化又は売却のため、下記の届出が必要となる。

(1) 農地法の制限の解除

すべての農地は「農地法」で管理されている。農地の権利が移動する場合又は農地を農地以外の用途に変更する場合は、それぞれ下記の許可が必要となる。

ア 第3条許可(農地等の権利移動の制限)・・・農家が所有する農地等を他の農家に譲渡する場合には、農業委員会の許可を受けなければならない。

イ 第4条許可(農地等の転用の制限)・・・農地を農地以外の土地にする場合には、都道

府県知事の許可を受けなければならない。

ウ 第5条許可（農地等の転用のための権利移動の制限）・・・農地を農地以外の土地にするため、これらの土地に係る権利を移動する場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。

### (2) 生産緑地法の制限の解除

「生産緑地の買取りの申出」が提出できることとなった場合（2参照）は、下記の書類を市区町村に提出することでその提出から3ヶ月を経過した後に生産緑地の行為制限が解除される。

ア生産緑地に係る農業の主たる従事者についての証明願（農業委員会）

イ生産緑地の買取りの申出書

ウ農地の住宅地図・公図・不動産登記簿謄本  
エ遺産分割協議書等（都市計画課）

### (3) 納税猶予税額の免除

被相続人が先代から農地を相続した際にすでに相続税の納税猶予の適用を受けていた場合は、被相続人の死亡により猶予されていた税額が免除されることとなる。そのため、納税猶予を受けていた被相続人の相続人は、納税猶予期限の到来した日（被相続人の相続開始の日）後、遅滞なく、免除届出書を税務署長に提出しなければならない。

## 7. 農業経営の今後

農業経営上の留意点を税法の観点からいくつかあげたが、根本的な問題として、いかにして売上げをあげるかが重要であろう。

農産物の販売方法としては、多くの農家が庭先販売（即売）をしているが、売上げは少なく、また盗難などに遭うケースも多い。また、従来からの市場への出荷は、売上げの規

模としては大きいものの件数としては減少する傾向にあり、一方で直売会での販売やスーパーへの供給、学校給食、契約販売、通信販売など販売方法が多様化する傾向にある。

直売会やスーパーへの供給は、農業協同組合（JA）が連携するケースも多く、『〇〇さんの作った大根』とネーミングして、地元農家をブランド化した『ブランド野菜』を販売する企画もその一例である。

JAの役割は、農産物の流通（集荷、販売）、農機具や資材の販売、営農指導、経営指導、生産施設の整備、金融事業など多岐にわたる。特に、生産者と小売り、そして消費者を結ぶ物流の橋渡しや販売促進企画、諸品開発にJAの果たす役割は大きく、今後のさらなる発展を期待したい。

### <参考文献>

関東農政局東京統計・情報センター「平成15年農業構造動態調査結果概要（東京都）」