



<http://himawari.nagoya/> Email:himawarisouzoku@yahoo.co.jp TEL/FAX075-802-0215

令和2年9月

今年コロナ、安倍首相退陣そして菅新首相の登場です。さてコロナは終息・経済は復活するでしょうか？早いもので今年もあと4ヶ月を切りました。テレワークの普及で働き方も変わってきました。アパートの施設もインターネットの環境が不可欠となり、オーナーさんは、ネット設備増設が望まれるでしょう。東京近郊では2-3 駅ずらし仕事部屋用に一部屋増やそうと、マンションの検討エリアを広げるひが増えます。

#### アパート賃貸管理会社で管理手数料定額化への動き

家賃の3-5%が相場のところ、例えば「1戸1000円」一律への動き。安さを訴求し管理戸数増を狙います。収入は落ち込みます。ある管理会社は入居者更新料が大家と折半でしたが、すべて管理会社収入に変更です。大家からみれば不確実な更新料より、確実な毎月の手数料です。(全国賃貸住宅新聞 2020.8.24)

#### 耕作権（小作権）の相続税評価

市街地農地の耕作権の相続税評価は「その農地が転用される場合に通常支払われるべき、離作料の額、その農地の付近にある宅地に係る借地権の価額等を参酌して評価」ただし農地価格の「関信越国税局 30%、東京局 35%、金沢・大阪・名古屋・福岡局 40%で差し支えない。実務ではこの何%基準が独り歩き？

仮に農地1億円は、地主6000万円、小作人耕作権4000万円。住宅地にある市街地農地は高額となる。地主に6000万円に対する相続税課税をすれば、小作人が居て換金困難財産への課税なのです。相続税破産に直結です。一方小作人の耕作権への課税も同じです。

市街地農地の地主と耕作権者（小作人）との賃貸契約です。建物所有目的の借地権は借地権割合5割、6割など強い権利です。だから土地は「借り手が強い」から耕作権も同様に強い・・・と小作人も地主も思い込みます。また小作人とは何代も前からの付き合いで、地主は「出ていけ」と言えません。相続代替わりで問題噴出。

#### 「京都に残った事例」

周辺は市街地化しており、この土地以外にはほとんど農地はない。地主は宅地転用しマンションや駐車場を建設するか、事業用地として賃貸するか、転売するという計画を有している。貸農地は「地代年額1万円であるのに対し、固定資産税、都市計画税の合計額年額は、60万円」大幅な逆ザヤである。最高裁判決平成13年3月28日判決は「逆ザヤ現象が生じている農地の所有者から解約許可の申請があった場合、知事は原則として具体的事案

に応じた適正な離作料の支払いを条件とした許可をしなければならない」と

裁判所の判断は

「耕作権者（小作人）は米を栽培し自家消費していたが、10年前に地下水くみ上げポンプ故障で耕作を止め、年金生活となり農業継続の意思はない。したがって賃貸契約終了で農地利用ができなくなっても不利益を被るとは認められない。土地は市街化区域内にあり転用許可が可能で駐車場店舗賃貸マンション等が考えられ、幹線道路に面していて店舗としての利用が期待できる。固定資産税は賃料の60倍。耕作権者は地主に対し生産緑地地区の指定を受けて、固定資産税を減らせて逆ザヤを回避できるというが、それは農地権者に対する過度の干渉だ。」

知事は、離作料支払いを条件に解約すべき

農地の賃借人は農地を農地としてのみ使用し得るにすぎず、離農する際の離作料は耕作による利益に基づくもの（＝農業収益の補償）とすべきものである。路線価を前提に、宅地並みの借地権価格に基づいて離作料を算定すべきではない。

「近隣で路線価の一定割合の離作料を支払うという慣行はない。離作料なしの事例もあり離作料慣行は一般的でない」（京都地裁平成29年4月13日）

宅地並み課税農地は宅地化すべき農地、値上げはダメだが離作料（立ち退き料）を払い出していってもらえと、実質地主の勝訴。

離作料：賃借人が被る農業経営及び生計費の打撃を回復するに足りるものであればよい  
農業収入の何年・何十年分

## 家族信託の組成に伴う費用については

- 1 概略の設計
- 2 組成の意思決定
- 3 関係する方々への説明とご理解をえる
- 4 信託契約書作成など「実務」を行う段階
- 5 信託組成後の継続的なフォロー

コーディネーター契約組成で30万円（資産加算あり）不動産を信託登記の場合は登録免許税など将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全

相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。