



2024. 8. 15

残暑中お見舞い申し上げます。今年はことのほかの猛暑です。  
熱中症、オリンピックの観戦疲れなど気を付けてください。

## 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%（他国税局は定めナシ）  
実務はこの何%基準が一人歩き。

仮に 35%課税なら 農地 1 億円は

地主 6500 万円 小作人耕作権 3500 万円。住宅地にある広い市街地農地はすぐ億円単位になる。耕作権実務を税務当局はわかっていない？

地主に 6500 万円に対する相続税課税をすれば、小作人がいて換金困難財産への課税です。相続税破産に直結です。小作人の耕作権への 3500 万円課税も相続税破産へ直結です。

## ポツンと残った貸農地

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  
その貸農地は「地代は年額 8470 円であるのに対し、固定資産税及び都市計画税の合計額は年額 59 万 138 円」大幅な逆ザヤ（京都地裁判決の原告主張より）

市街化農地の地主と耕作権者（小作人）との賃貸借契約です。建物所有目的の借地権は借地権割合 5 割とか 6 割の強い権利。「土地は借り手が強い」だから耕作権も同様に強い・・・と小作人は（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。地主の（あるいは小作人の）相続代替わりで問題噴出。相続税は払えない。最高裁「『小作人は出ていけ』と言えればいい」の判決が出たし・・・。

最高裁平成 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」といいます。

## 京都に残ったポツンと貸農地

農地賃貸借解約には知事の許可が必要。許可を拒む知事を裁判で「許可しろ」と訴えました。裁判所の判断：「耕作権者（小作人）は米を栽培し自家消費していたが、10 年前の地下水汲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。だから賃貸借契約

終了で農地利用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、また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70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が減らせて逆ザヤを回避できるというが、それは農地所有者に対する過度の干渉だ。」

### 離作料支払いを条件に解約

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耕作料を算定すべきである旨（＝借地権のように、土地価格の何割）の主張は採用できない。「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。近隣で離作補償はあるが、離作料なしもあり、離作料慣行は一般的でない。（そもそもタダでもよい。）

知事は解約を許可すべきだ」との判決になったのです。

逆ザヤ分を小作料に転嫁する理由はないとして認めません。税を小作料に転嫁できないのならば「農地の賃貸借契約を解約し、これを宅地に転用したうえ、宅地として利用して相応の収益を挙げることによって解消する」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）を払って出て行ってもらえと地主勝訴。

（以上バードレポートより抜粋）

### 家族信託の組成に伴う費用については

- 1 概略の設計： 認知症や障害のある方の後見など
- 2 組成の意思決定： 相続人ならびにご家族の同意
- 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。

気軽にお問い合わせください。

ひまわり相続相談室：075-802-0215 携帯 090-6671-9268

Email:himawarisouzoku@outlook.jp