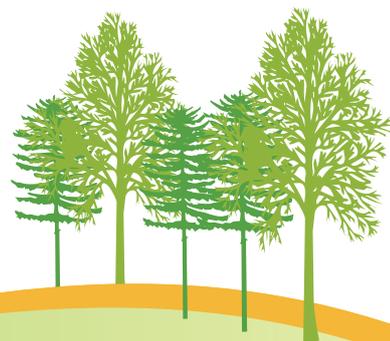




**後悔しないために
誰にも必要な相続対策**

全国農業会議所



はじめに

現在、都市及びその周辺の農地は、農業生産を通じて果たす様々な役割や効果が認識され、その存続に対する期待が大きくなって参りました。

一方で、この地域の農地、特に市街化区域内では生産緑地法と相続税納税猶予制度があるにもかかわらず、その減少に歯止めがかからない状況にあります。

これら農地の減少は相続に依るところが大きく、相続税支払いのために多くの農地が減少してきました。

しかし、事前の相続対策によって農地の減少を最小限に止め、農業経営を継続することもできます。

このような中で、少しでも多くの農地と農業経営が次の世代に引き継がれるよう、農家の相続についてシミュレーションすべく、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府の4都府県9農業委員会の協力を得て地域の状況を聞き取り調査し、農家がすべき必要な相続対策について考えてみました。

是非この資料を活用頂き、農地の保全と農業経営の継承に向けた相続対策を実践いただければ幸いです。

目次

事例A	2
事例B	14
事例C	22
相続には2つの対策が必要	32
農地保全と農業経営継承に必要な対策	34

相続対策を考える上でひとつの農家を想定してみました。

立地	： 都市中心部からは遠く、最寄り駅から1.2km、徒歩15分の位置
経営類型	： 露地野菜を中心とする畑作
土地評価	： 路線価＝5万円／㎡、農業投資価格44万円／10a
年間所得	： 1910万円(生活費・貯蓄等)
農業所得	： 農地面積7000㎡ 収入450万円－経費230万円＝220万円
農外所得	： ①アパート2棟(軽量鉄骨2階建・築25年・16室・空室率30%) 収入800万円－経費280万円＝520万円 ②貸店舗1棟(軽量鉄骨平屋・築18年) 収入1200万円－経費190万円＝1010万円 ③その他：年金等160万円

この農家は、過去に道路の収用があり、代替地として隣接市の農地（農振白地＝農業振興地域内・農用地区域外）を取得しています。

【父(被相続人)死亡の際の財産】

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 畑(露地、農振白地)	2000	470万円
② 畑(露地、市街化区域)	4500	2億2500万円
③ 畑(施設、市街化区域)	500	2500万円
④ 自宅(土地)	1000	2080万円
⑤ アパート(土地)	1000	5000万円
⑥ 貸店舗(土地)	1200	6000万円
⑦ 自宅(建物)	130	410万円
⑧ 農舎(建物)	80	180万円
⑨ アパート(建物)	900	3500万円
⑩ 貸店舗(建物)	200	660万円
⑪ 預貯金		3000万円
⑫ その他資産(二男の家が建つ敷地)		2000万円
合計		4億8300万円

※④自宅(土地)1000㎡のうち、730㎡が「小規模宅地等の特例」の適用を受けます

【相続人】

法定相続人	農業従事日数	備考
母(75歳)	300日	
子＝長男(52歳)	300日	農業経営等継承者
子＝二男(50歳)	50日	

相続税納税猶予制度の適用状況における相続税の総額

納税猶予制度	相続税総額	備考
全て利用せず	1億2390万円	
一部適用せず	8520万円	畑(露地、市街化区域)3000㎡に適用せず
全て適用	3490万円	

父（被相続人）死亡の際の財産

父



① 畑 (露地、農振白地) (2000㎡)
(470万円)

* 内は農地

遺産分割協議がまとまらない!!

父の死亡により相続が発生しましたが、相続争いが起きたため遺産分割協議書が申告期限までにまとまらず、法定相続分で決着しました。

第一次相続

【前提】

- ① 相続争いが起きて遺産分割協議書が申告期限までにまとまらない
- ② 財産を次のように法定相続分で分けることにした
- ③ 相続税軽減のために配偶者控除ほぼ最高の2分の1を母が相続した
- ④ 申告期限が過ぎてしまったので農地は相続税納税猶予制度の適用が受けられない
- ⑤ 相続税・譲渡所得税は畑の一部を売却する事で支払うこととした

【遺産分割の内訳】

母

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 畑 (露地、農振白地)	2000	470万円
③ 畑 (施設、市街化区域)	500	2500万円
④ 自宅 (土地)	1000	2080万円
⑤ アパート (土地)	1000	5000万円
⑥ 貸店舗 (土地)	1200	6000万円
⑦ 自宅 (建物)	130	410万円
⑧ 農舎 (建物)	80	180万円
⑨ アパート (建物)	900	3500万円
⑩ 貸店舗 (建物)	200	660万円
⑪-1 預貯金		2300万円
合計		2億3100万円

長男

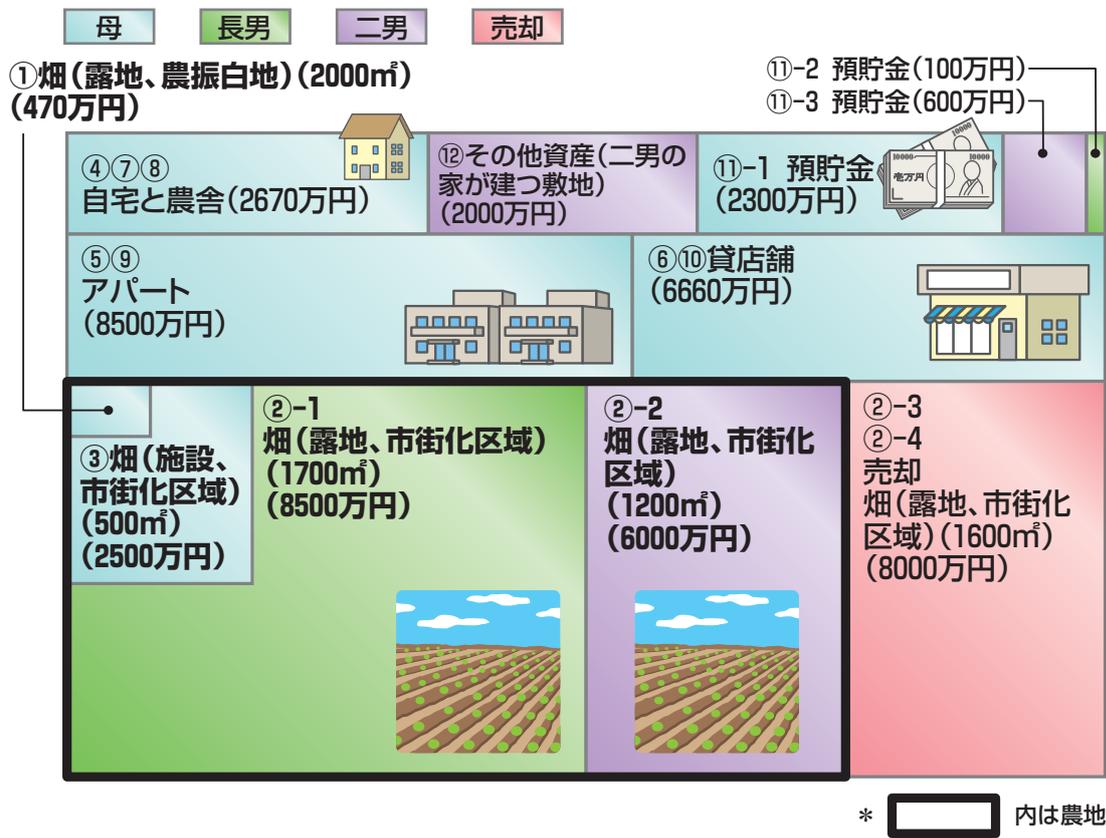
財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
②-1 畑 (露地、市街化区域)	1700	8500万円
⑪-2 預貯金		100万円
②-3 共有地 (売却)	800	4000万円
合計		1億2600万円

二男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
②-2 畑 (露地、市街化区域)	1200	6000万円
⑪-3 預貯金		600万円
⑫ その他資産 (二男の家が建つ敷地)		2000万円
②-4 共有地 (売却)	800	4000万円
合計		1億2600万円

共有地の市街化区域畑1600㎡、路線価評価8000万円を譲渡し、相続税・譲渡所得税支払いに充てた

相続税	6463万円	譲渡所得税	1110万円	合計	7573万円
-----	--------	-------	--------	----	--------



第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1600㎡（市街化区域の露地）を売却

→残る農地は5400㎡

遺産分割協議がまとまらない!!

第二次相続

【前提】

- ① 父の相続争いにより依然として兄弟仲が悪い
- ② 母の死亡による相続財産は家を継ぐことで長男が自宅を含め多く相続することで合意

【遺産分割の内訳】

長男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 畑 (露地、農振白地)	2000	470万円
③ 畑 (施設、市街化区域)	500	2500万円
④ 自宅 (土地)	1000	2080万円
⑤ アパート (土地)	1000	5000万円
⑦ 自宅 (建物)	130	410万円
⑧ 農舎 (建物)	80	180万円
⑨ アパート (建物)	900	3500万円
合計		1億4140万円

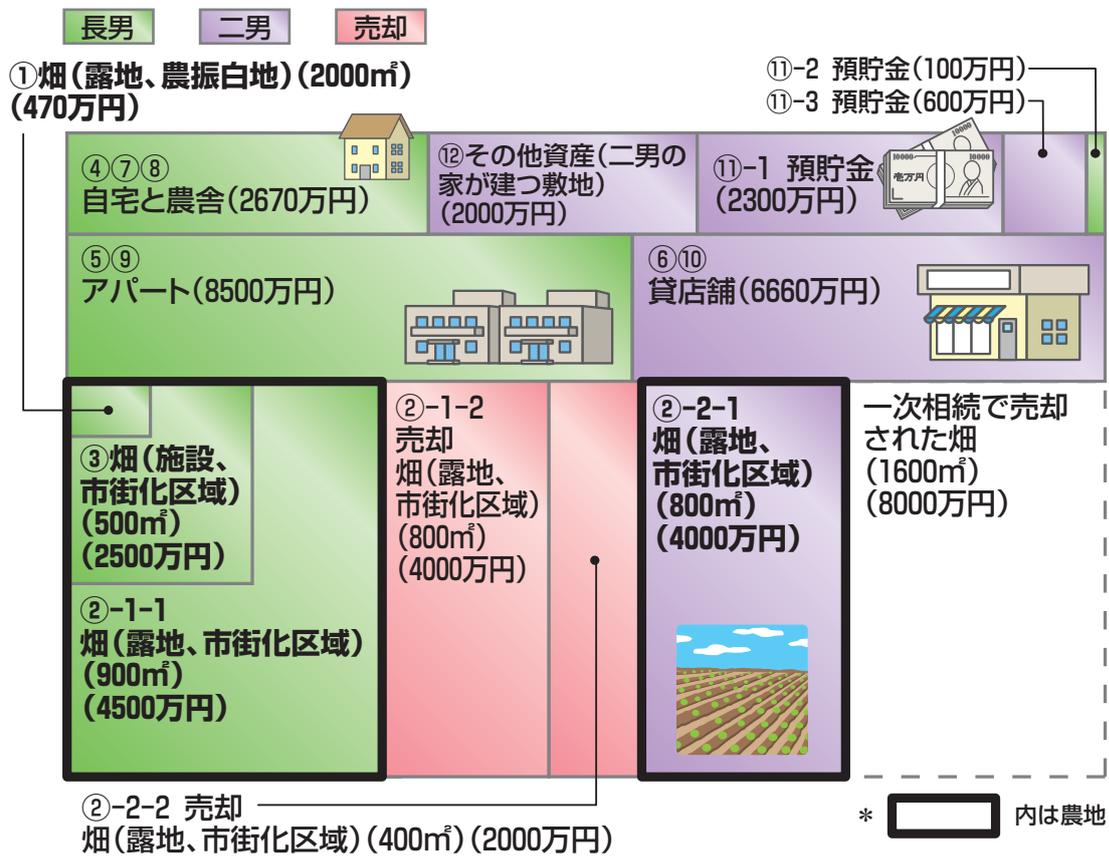
二男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
⑥ 貸店舗 (土地)	1200	6000万円
⑩ 貸店舗 (建物)	200	660万円
⑪-1 預貯金		2300万円
合計		8960万円

相続税・譲渡所得税の支払いのため、長男は市街化区域畑800㎡、路線価評価4000万円を、二男は同400㎡、路線価評価2000万円を譲渡した

相続税	4270万円	譲渡所得税	918万円	合計	5188万円
-----	--------	-------	-------	----	--------

第一次相続・第二次相続の相続税・譲渡所得税の総額	約1億2760万円
--------------------------	-----------



第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1200㎡(市街化区域の露地)を売却

→残る農地は4200㎡

円満な相続ができた!!

父が生前に家族間での十分な話し合いをしており、その父の意志のもとに、第二次相続も含めて相続対策を行っていたため、円滑な遺産分割が行われました。特に農地と農業経営を守る認識の共有化ができていたので、農地は相続税納税猶予制度の適用を受けました。

第一次相続

【前提】

- ① 農地は農業相続人である長男に集めた
- ② 自宅は長男が相続し第二次相続では母が相続したアパート2棟を長男と二男がそれぞれ1棟ずつ相続することも決めた
- ③ 二男は収益率の高い貸店舗を相続する
- ④ 預貯金のうち1500万円を長男が相続して相続税の支払いに充て、二男は相続税を延納し貸店舗からの所得（年間1010万円）から支払うことにした

【遺産分割の内訳】

母

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
⑤ アパート (土地)	1000	5000万円
⑨ アパート (建物)	900	3500万円
⑪-1 預貯金		1500万円
合計		1億円

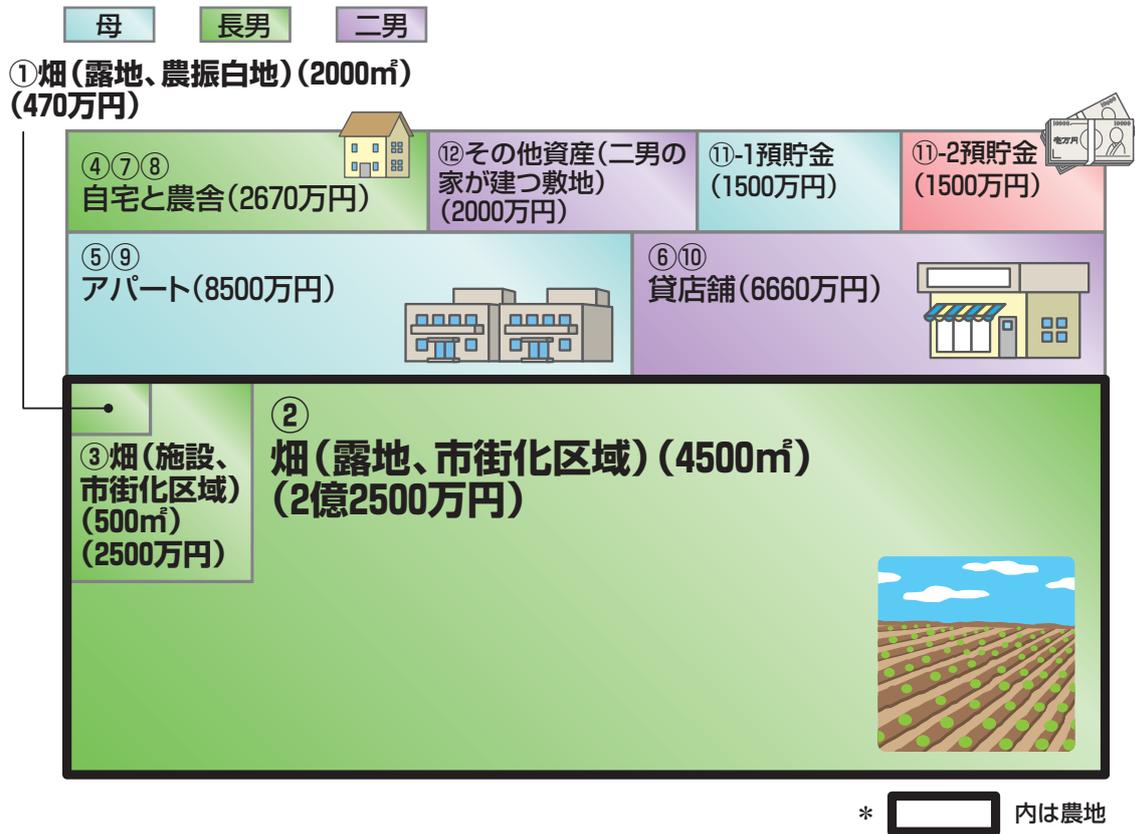
長男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 畑 (露地、農振白地) (農業投資価格)	2000	470万円 (88万円)
② 畑 (露地、市街化区域) (農業投資価格)	4500	2億2500万円 (198万円)
③ 畑 (施設、市街化区域) (農業投資価格)	500	2500万円 (22万円)
④ 自宅 (土地)	1000	2080万円
⑦ 自宅 (建物)	130	410万円
⑧ 農舎 (建物)	80	180万円
⑪-2 預貯金		1500万円
合計 (適用地を農業投資価格で計算)		2億9640万円 (4170万円)

二男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
⑥ 貸店舗 (土地)	1200	6000万円
⑩ 貸店舗 (建物)	200	660万円
⑫ その他資産 (二男の家が建つ敷地)		2000万円
合計		8660万円

相続税	1958万円	譲渡 所得税	—	合計	1958万円
-----	--------	-----------	---	----	--------



第一次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し

→農地は7000㎡すべてを残せる

円満な相続ができた!!

第二次相続

【前提】

- ① 第一次相続時の話し合いに従いアパート各1棟を長男と二男が相続
- ② 預貯金の1500万円を長男が1000万円、二男が500万円相続し相続税の支払いに充てる

【遺産分割の内訳】

長男

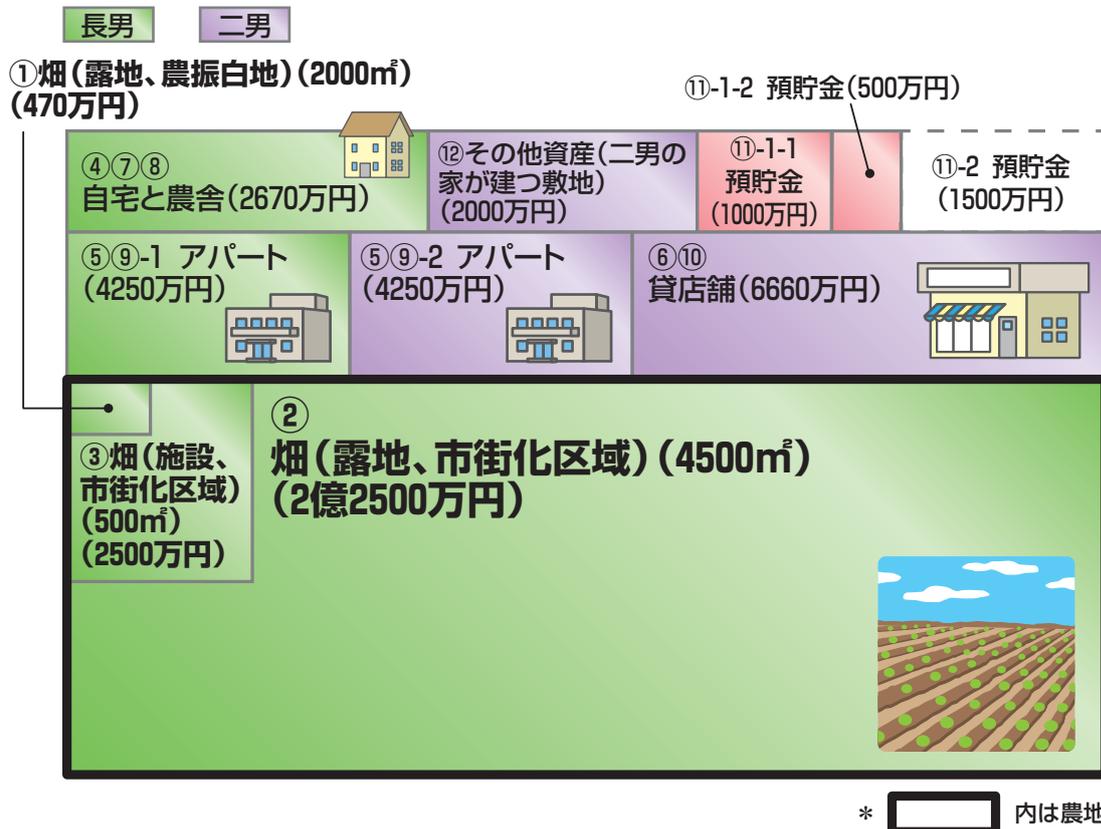
財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
⑤-1 アパート (土地)	500	2500万円
⑨-1 アパート (建物)	450	1750万円
⑪-1-1 預貯金		1000万円
合計		5250万円

二男

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
⑤-2 アパート (土地)	500	2500万円
⑨-2 アパート (建物)	450	1750万円
⑪-1-2 預貯金		500万円
合計		4750万円

相続税	770万円	譲渡 所得税	—	合計	770万円
-----	-------	-----------	---	----	-------

第一次相続・第二次相続の相続税の総額	約2720万円
--------------------	---------



第二次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し

→農地は7000㎡すべてを残せる

結 果

この事例では**相続争いの結果**、一次・二次相続を合わせて**約1億2760万円**の相続税・譲渡所得税を支払うこととなります。

特に第二次相続では、取得した農地の処分だけでは相続税・譲渡所得税の額に足りません。そこで第一次相続によって所有した農地(露地)の一部も売却する必要があります。その結果、農家の跡取りである**長男に残る農地は農振白地2000㎡を含めた3400㎡**になってしまい、市街化区域内で残る農地は施設と露地を合わせた約1400㎡の畑です。

お父さんの所有していた農地は全体で7000㎡(相続税評価(市街化区域内農地は路線価)で2億5470万円)ありましたが、この「家」に残る農地は第二次相続後に3400㎡(同7470万円)まで減少し、特に5000㎡あった市街化区域内農地は約4分の1にまで減少してしまいました。

また、一見相続財産が少ないように見える二男は収入の中心を稼いでいた貸店舗を相続していますが、跡取りである長男が農地のほかに相続した主な財産は自宅と空室率が30%のアパートです。そのアパートも今後さらに老朽化が進むので空室率と修繕費負担の増加が懸念され、生活を支える収入も確保できなくなってしまいます。

円満な相続ができた場合に第一次相続では1958万円の相続税を用意する必要があります。この額ならば、預貯金のうち1500万円を長男が相続して相続税の支払いに充て、二男は貸店舗からの収入(年間1010万円)で延納することもできます。**第二次相続**の税額は2人を合計しても**770万円**ですから、相続を受けた預貯金から相続税を支払うなどの対応が可能です。

ただし、この事例によると長男は、所得を生み出さない自宅と収益性の低いアパート1棟、あわせて1500㎡、路線価評価で7500万円の宅地を相続しました。これからの生活も考え、次の相続対策が必要です。

円満な相続によって農地の継承とともに相続税納税猶予制度の適用を受けた場合に支払った相続税の総額は、**一次・二次を合わせても約2720万円**ですから、相続税納税猶予制度が受けられずに農地の分散に至った場合と比べると**約1億円もの差**が生じます。

このように、相続争いが起きた場合には市街化区域内の農地を含めて多くの財産を失うことになり、その後の生活も厳しいものになってしまいます。一方、日頃から相続に備えていた結果、円満な相続ができた場合には多くの財産を残すことができます。

さらに一歩進んだ相続対策を行って農外収入は優良なものだけに制限し、自宅敷地部分等の利用や広大・不用な宅地を農地に復元するなどの対策を行えば、さらに相続税が軽減される場合もあり、物納等も円滑に行えます。

【父（被相続人）死亡の際の財産】

父



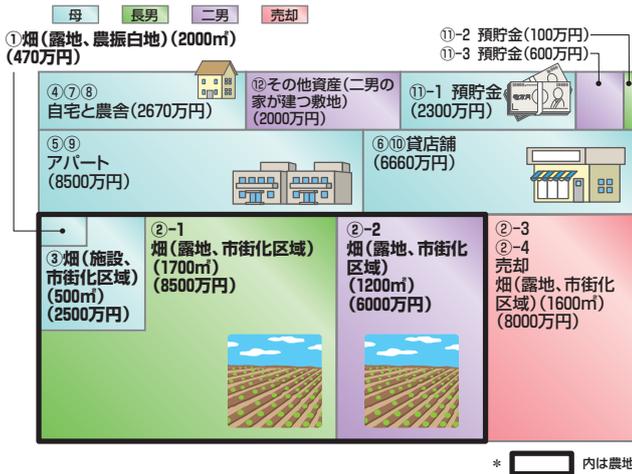
① 畑 (露地、農振白地) (2000㎡) (470万円)

* 内は農地

遺産分割協議がまとまらない!!

第一次相続のポイント

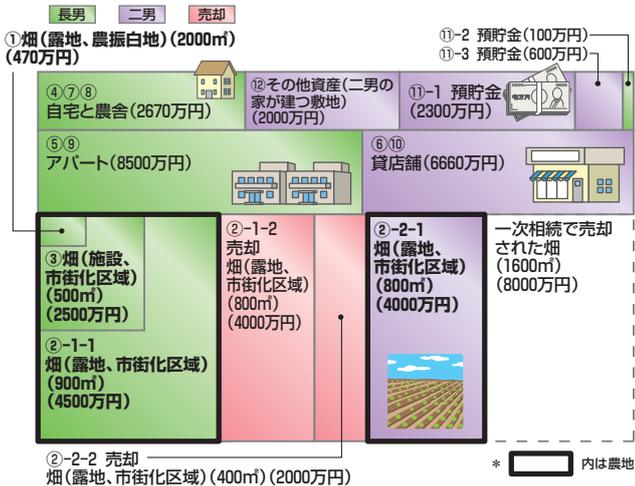
相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1600㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は5400㎡



* 内は農地

第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1200㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は4200㎡

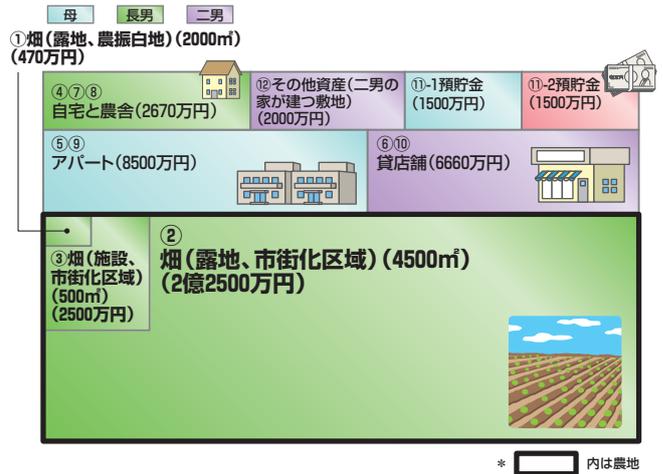


* 内は農地

円満な相続ができた!!

第一次相続のポイント

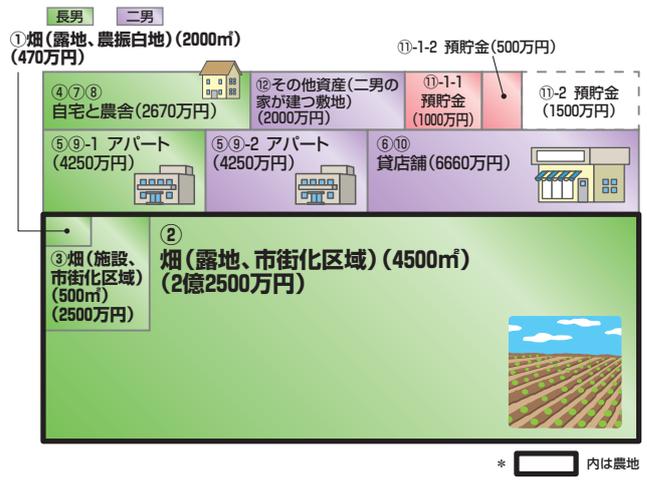
相続税の支払いのために売却する農地は無し
→農地は7000㎡すべてを残せる



* 内は農地

第二次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し
→農地は7000㎡すべてを残せる



* 内は農地

これまでに様々な経緯の中で、農地の大半を資産的運用、つまりアパートなどに変えた方もいるでしょう。その事例もシミュレーションしてみました。

立地	： 都市中心部にも利便性がよく、最寄り駅から徒歩5分の位置
経営類型	： 露地野菜・果樹を中心とする畑作
土地評価	： 路線価＝5万円／㎡、農業投資価格44万円／10a
年間所得	： 2770万円(生活費・貯蓄等)
農業所得	： 農地面積5000㎡ 収入200万円－経費140万円＝60万円
農外所得	： ①テラスハウス5棟(軽量鉄2階建・築13年・2室・空室率10%) 収入1620万円－経費870万円＝750万円 ②貸店舗2棟(軽量鉄骨平屋・築18年) 収入2240万円－経費440万円＝1800万円 ③その他：年金等160万円

この事例も「事例 A」と同様の詳細なシミュレーションに基づく計算をしておりますが、概要のみを掲載します。

【父(被相続人)死亡の際の財産】

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 畑(露地、市街化区域)	5000	2億5000万円
② 自宅(土地)	660	1860万円
③ テラスハウス5棟(土地)	2000	1億円
④ 貸店舗2棟(土地)	2000	1億円
⑤ 自宅(建物)	330	600万円
⑥ 農舎(建物)	30	30万円
⑦ テラスハウス5棟(建物)	500	6500万円
⑧ 貸店舗2棟(建物)	400	1920万円
⑨ 預貯金		3000万円
⑩ その他資産(二男、三男の家が建つ敷地)		4000万円
合計		6億2910万円

※②自宅(土地)660㎡のうち、360㎡が「小規模宅地等の特例」の適用を受けます

【相続人】

法定相続人	農業従事日数	備考
母(73歳)	100日	
子＝長男(48歳)	150日	農業経営継承者
子＝二男(46歳)	0日	
子＝三男(43歳)	0日	

相続税納税猶予制度の適用状況における相続税の総額

納税猶予制度	相続税総額	備考
全て利用せず	1億6770万円	
一部適用せず	1億2080万円	畑(露地、市街化区域)2500㎡に適用せず
全て適用	7590万円	

父（被相続人）死亡の際の財産

父

②⑤⑥ 自宅と農舎 (2490万円)		⑩ その他資産(二男、三男の家が 建つ敷地)(4000万円)		⑨ 預貯金 (3000万円)	
	③⑦ テラス ハウス (3300万円)	③⑦ テラスハウス (3300万円)	③⑦ テラスハウス (3300万円)	③⑦ テラスハウス (3300万円)	③⑦ テラスハウス (3300万円)
④⑧ 貸店舗 (5960万円)			④⑧ 貸店舗 (5960万円)		
① 畑(露地、市街化区域)(5000㎡) (2億5000万円)					
					

*  内は農地

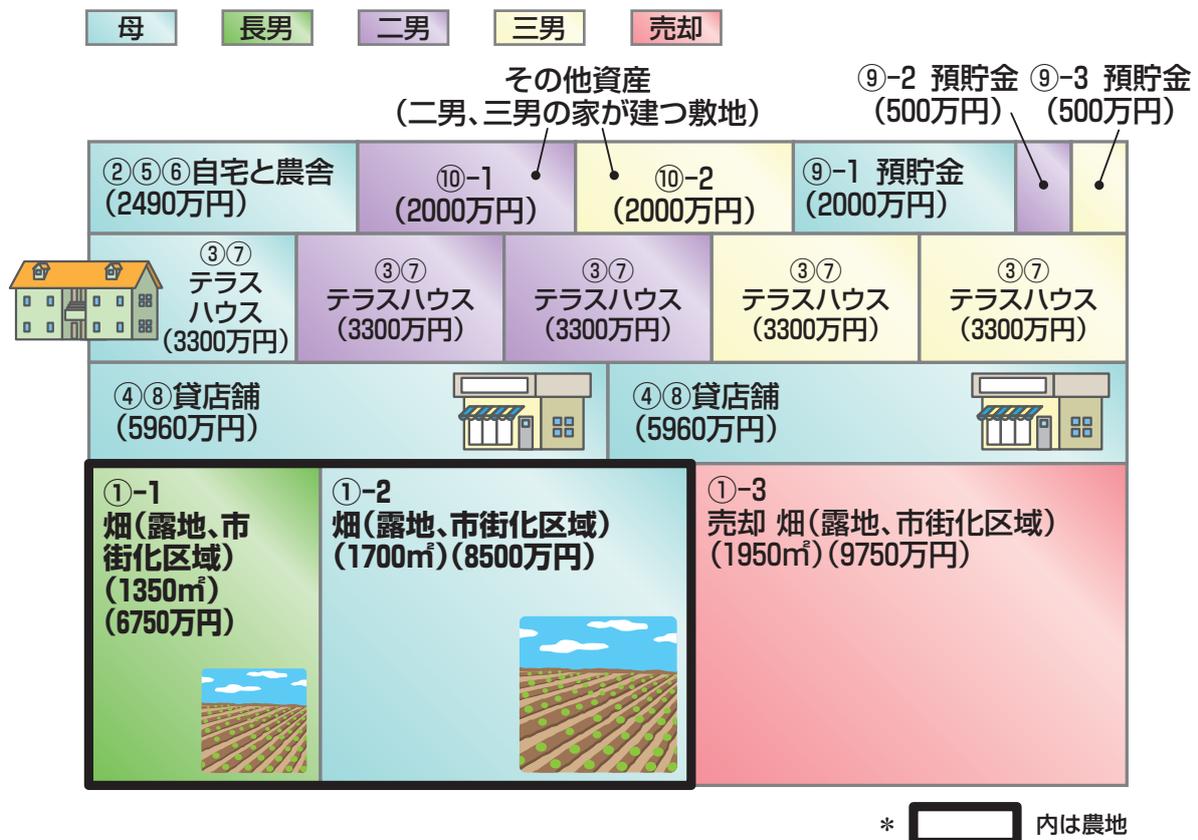
遺産分割協議がまとまらない!!

父の死亡により相続が発生しましたが、相続争いが起きたため遺産分割協議書が申告期限までにまとまらず、法定相続分により決着しました。

第一次相続

相続争いが起きて納税猶予制度の適用も受けられない前提で相続税・譲渡所得税の計算を行った結果、配偶者控除を行っても相続税・譲渡所得税が約9570万円かかってきます。

市街化区域内農地5000㎡の約4割にあたる1950㎡位を処分しないと相続税・譲渡所得税が納められません。



相続税	8295万円	譲渡所得税	1277万円	合計	9572万円
-----	--------	-------	--------	----	--------

第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1950㎡（市街化区域の露地）を売却

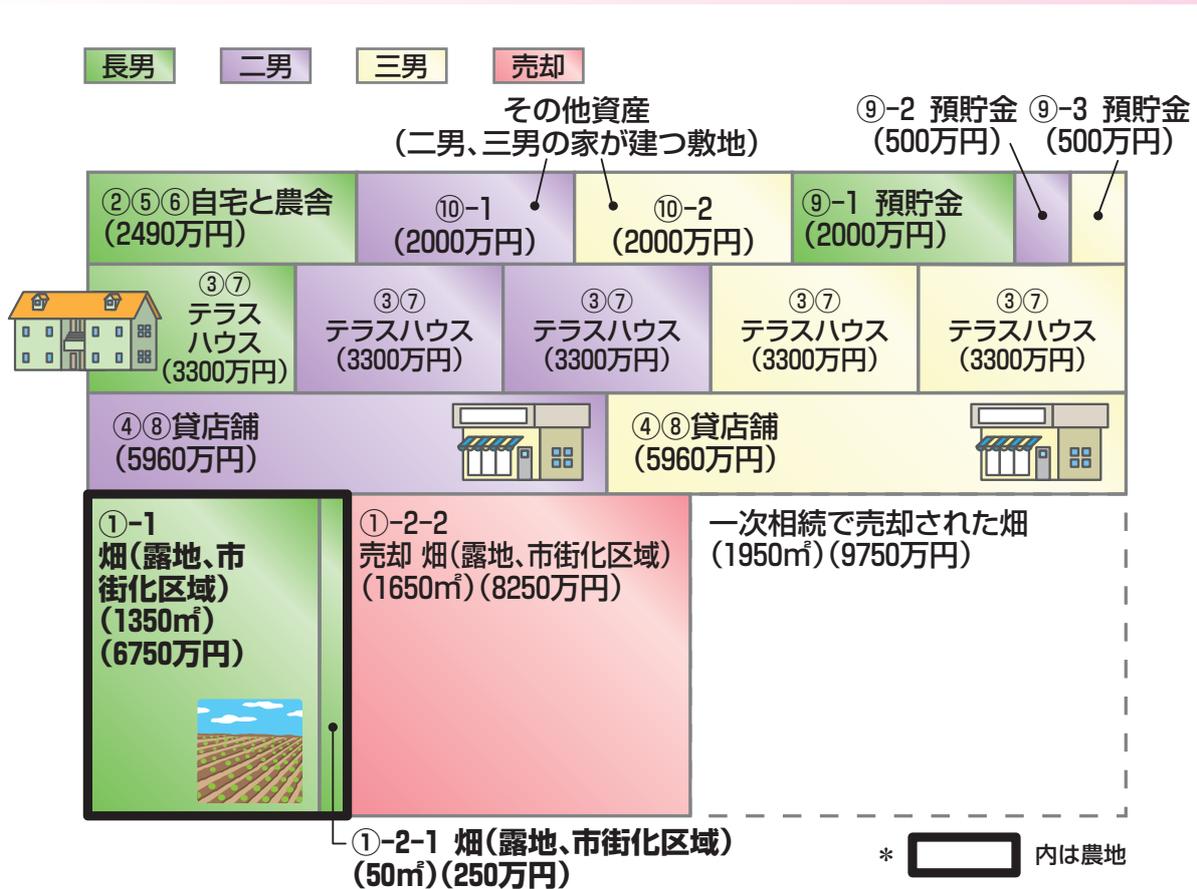
→残る農地は3050㎡

第二次相続

第二次相続では配偶者控除がありませんから、兄弟3人合計で約8140万円の相続税・譲渡所得税がかかります。

第一次相続を農地を譲渡した代金で支払ったため、この時点で農地は3050㎡となっています。さらに1650㎡の農地を処分することになり、残る農地は1400㎡になってしまいます。

このような状況が続く先に、農地がなくなることは確実です。その後はどうやって相続税の支払いをしていくのでしょうか。



相続税	6904万円	譲渡所得税	1240万円	合計	8144万円
-----	--------	-------	--------	----	--------

第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1650㎡（市街化区域の露地）を売却

→残る農地は1400㎡

第一次相続・第二次相続の相続税・譲渡所得税の総額

約1億7720万円

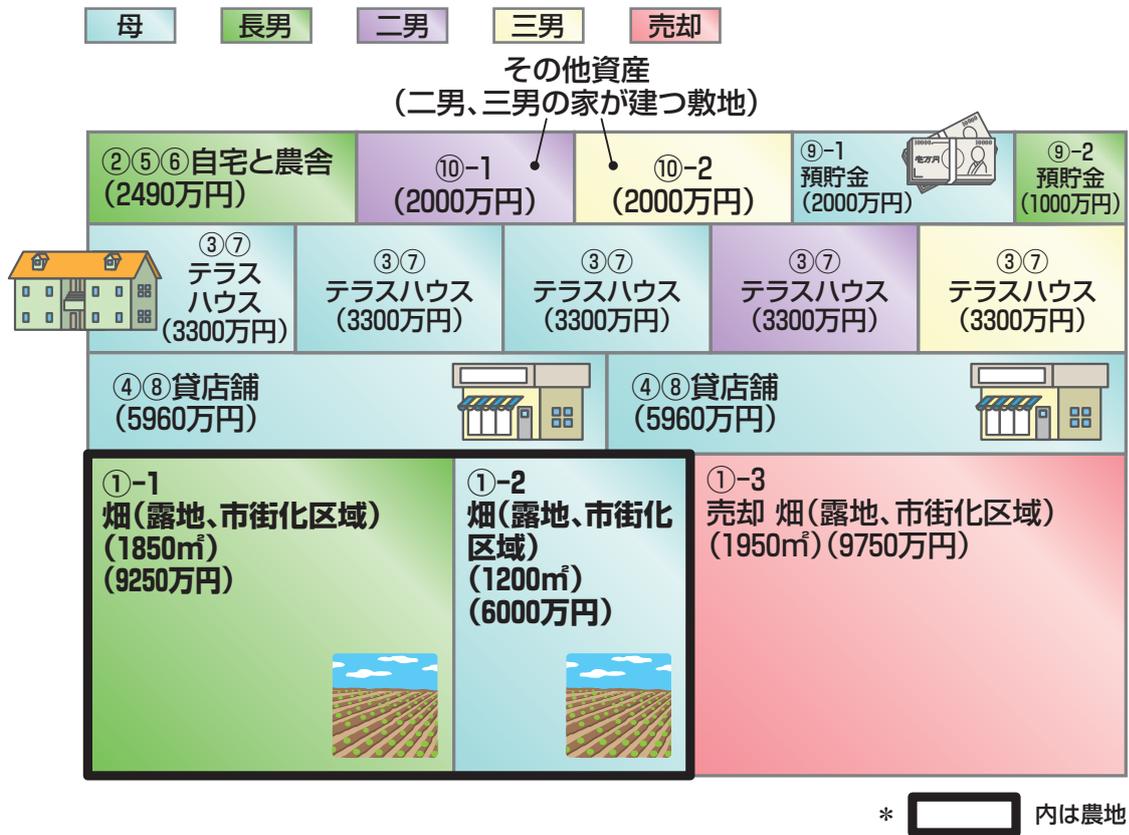
円満な相続ができた!!

父の意志に基づき、遺産分割協議書が申告期限までに整ったので、農地と自宅をすべて長男が相続し、相続税納税猶予制度の適用を受けました。

テラスハウス3棟を母が、残るテラスハウス・その他の財産を1つずつ二男・三男で分けました。

第一次相続

できるだけ多くの農地で相続税納税猶予制度の適用を受けたとしても、第一次相続で約9160万円の相続税・譲渡所得税がかかります。相続税を農地の譲渡によって支払おうとすると、その部分は相続税納税猶予制度の適用が受けられず相続税・譲渡所得税の負担も増えますので、1950㎡の農地を処分しなければなりません。



相続税	7957万円	譲渡所得税	1204万円	合計	9161万円
-----	--------	-------	--------	----	--------

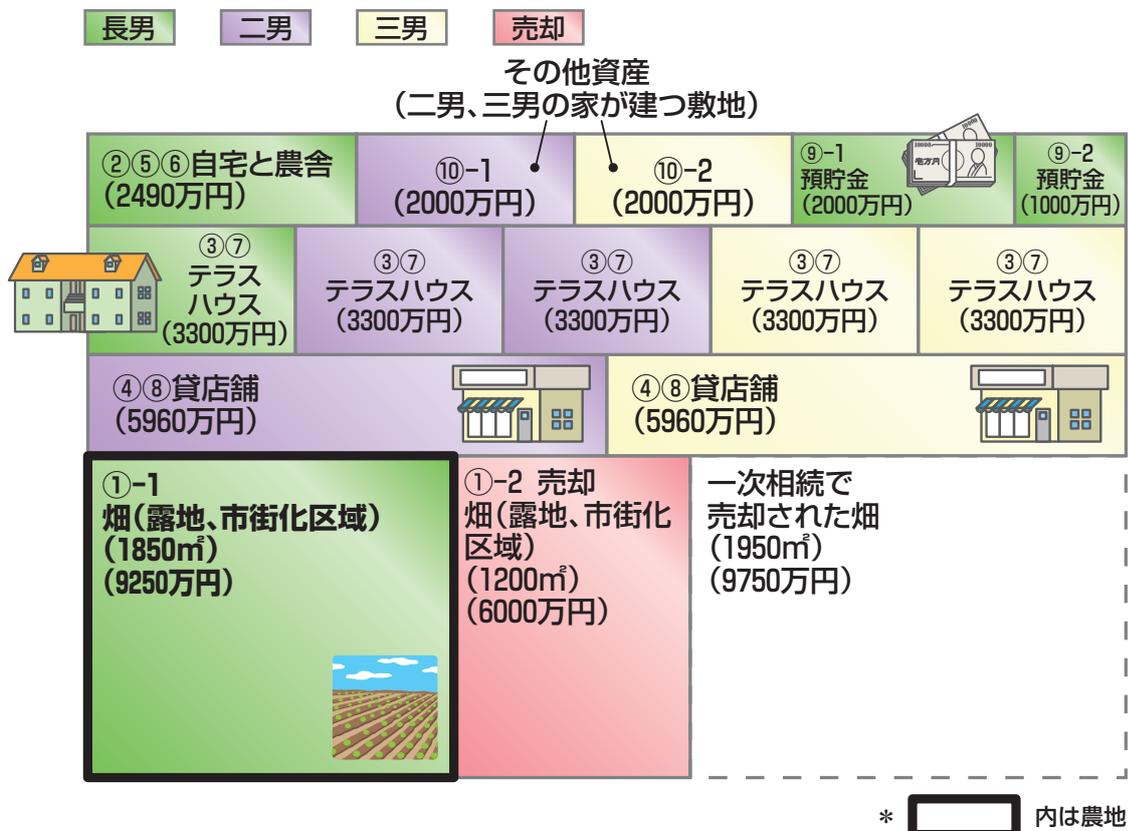
第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1950㎡（市街化区域の露地）を売却

→残る農地は3050㎡

第二次相続

第二次相続では、第一次相続で母が取得したテラスハウス3棟を均等に相続するとともに、貸倉庫を1つずつ二男・三男に相続しました。母が相続していた1200㎡（6000万円）の農地を処分するなどして、相続税・譲渡所得税を支払いました。



相続税	5406万円	譲渡所得税	922万円	合計	6328万円
-----	---------------	-------	--------------	----	---------------

第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために売却する農地1200㎡（市街化区域の露地）を売却

→残る農地は1850㎡

第一次相続・第二次相続の相続税・譲渡所得税の総額

約1億5490万円

結 果

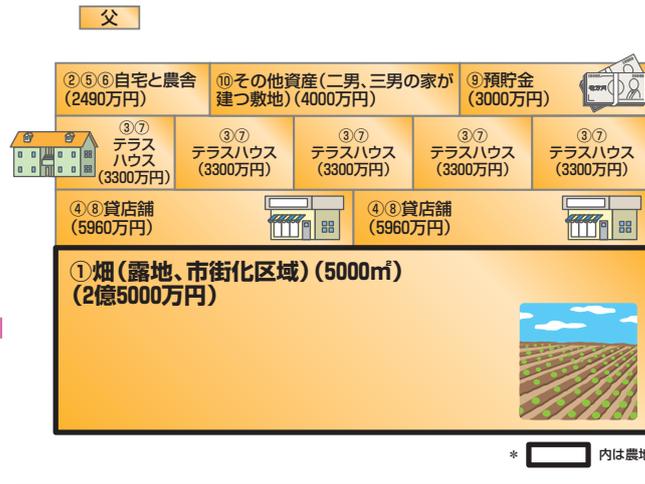
相続争いがあった場合には、**一次・二次相続の総額で約1億7720万円**の相続税・譲渡所得税を負担しなければなりません。

その全額を農地の処分で支払おうとすれば3600㎡ほど必要なので、残る農地は1400㎡になってしまいます。さらに次の相続が起きたときにはどうやって相続税や譲渡所得税を捻出するのでしょうか。

この事例で、**円満な相続**により遺産分割協議が整ったとしても、**一次・二次相続で総額約1億5490万円**の相続税・譲渡所得税の負担になります。これだけの税額を捻出するためには、6割強の3150㎡の**農地を処分**しなければなりません。これは次の相続、さらにその次の相続へと続きますので、**どんどん農地が減**っていき、最後は自宅の処分も考えなければならぬような状況になってしまいます。

しかし、相続発生の前に空き室の多いテラスハウス等を物納できるような財産に変化させたり、生活に必要な額を上回る収入の不動産を農地に変えたりする**対策を講ずれば**、大きく財産を減らすことなく、**次の代に多くの農地を残す**ことも可能です。

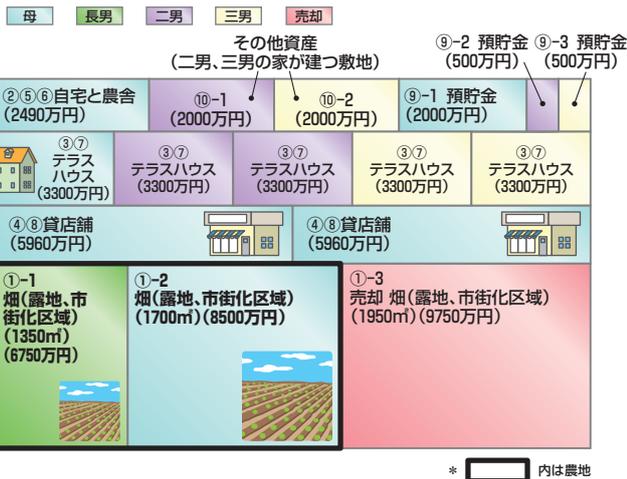
【父（被相続人）死亡の際の財産】



遺産分割協議がまとまらない!!

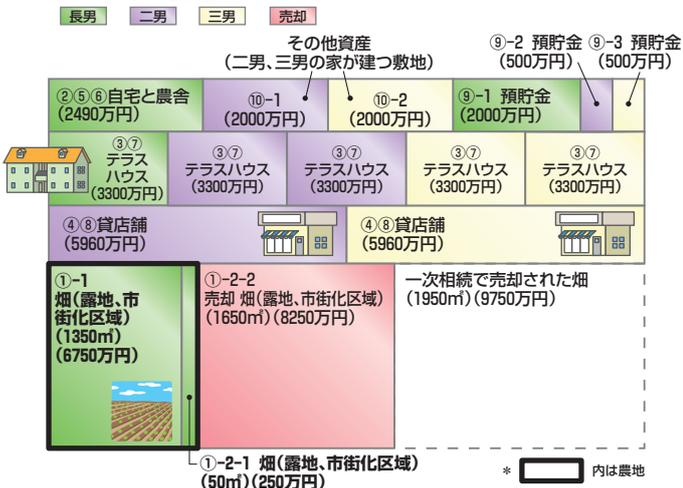
第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1950㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は3050㎡



第二次相続のポイント

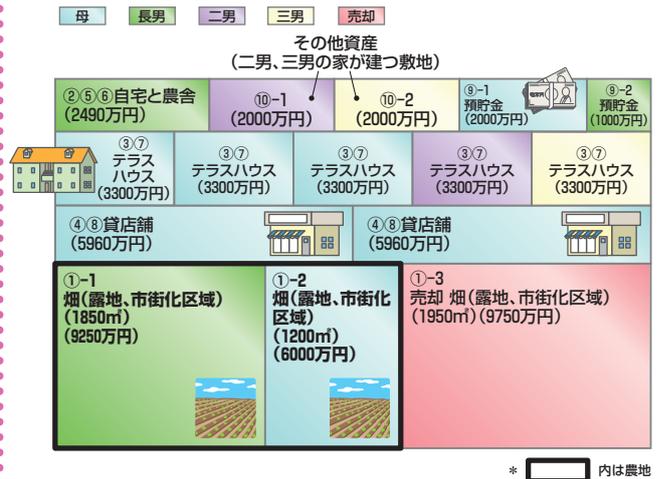
相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1650㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は1400㎡



円満な相続ができた!!

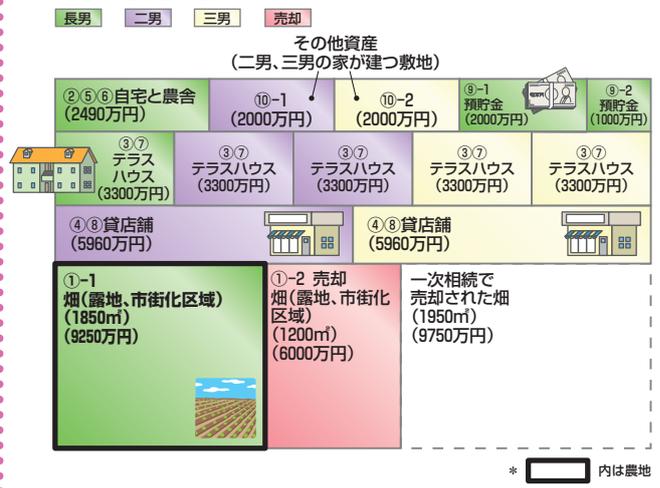
第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1950㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は3050㎡



第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1200㎡ (市街化区域の露地) を売却
→残る農地は1850㎡



他の模範となるような先進的農業経営をしている場合もシミュレーションしてみました。

立地	： 都市の中心部から離れており、最寄り駅から1km、徒歩12分の位置
経営類型	： 露地・施設野菜で年間1000万円以上の収入
土地評価	： 路線価＝5万円／㎡、農業投資価格57万円／10a
年間所得	： 1280万円(生活費・貯蓄等)
農業所得	： 農地面積8000㎡ 収入1200万円－経費400万円＝800万円
農外所得	： ①貸倉庫1棟(軽量鉄骨2階建・築40年) 収入240万円－経費40万円＝200万円 ②貸ガレージ1棟(軽量鉄骨3階建・築20年) 収入150万円－経費30万円＝120万円 ③その他：年金等160万円

【父(被相続人)死亡の際の財産】

財産名称	面積・延床面積 (㎡)	路線価・相続税評価
① 田(市街化区域)	3000	1億5000万円
② 畑(露地、市街化区域)	2000	1億円
③ 畑(施設、市街化区域)	3000	1億5000万円
④ 自宅(土地)	950	1830万円
⑤ 貸倉庫(土地)	300	1500万円
⑥ 賃貸ガレージ(土地)	340	1700万円
⑦ 自宅(建物)	260	440万円
⑧ 農舎(建物)	145	120万円
⑨ 貸倉庫(建物)	80	50万円
⑩ 賃貸ガレージ(建物)	300	480万円
⑪ 預貯金		2000万円
⑫ その他資産(二男、三男の家が建つ敷地)		4000万円
合計		5億2120万円

※④自宅(土地)950㎡のうち、730㎡が「小規模宅地等の特例」の適用を受けます

【相続人】

法定相続人	農業従事日数	備考
母(69歳)	250日	
子＝長男(45歳)	250日	農業経営継承者
子＝二男(42歳)	0日	
子＝三男(39歳)	0日	

相続税納税猶予制度の適用状況における相続税の総額

納税猶予制度	相続税総額	備考
全て利用せず	1億7520万円	
一部適用せず	6600万円	畑(露地、市街化区域)2000㎡に適用せず
全て適用	910万円	

父（被相続人）死亡の際の財産

父



* 内は農地

遺産分割協議がまとまらない!!

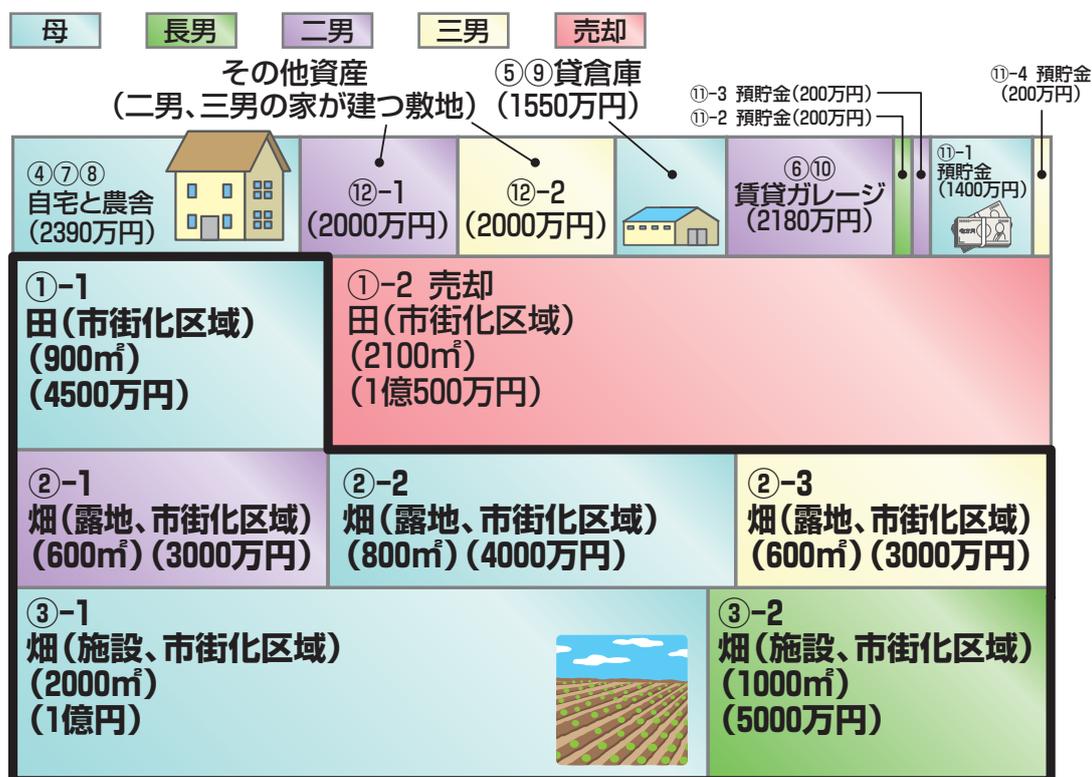
父の死亡により相続が発生しましたが、相続争いが起きたため遺産分割協議書が申告期限までにまとまらず、法定相続分により決着しました。

第一次相続

母が2分の1の財産を得て配偶者控除としました。長男が畑（施設、市街化区域）の一部を、二男・三男はそれぞれの自宅敷地を相続し、均分相続で市街化区域内の畑を分けました。

相続税は共有地を処分して支払いました。

相続税納税猶予制度の適用を受けられないので、約1億円の相続税・譲渡所得税がかかってしまい、農地の処分で納税しようとするると2100㎡が必要です。



* 内は農地

相続税	8770万円	譲渡所得税	1290万円	合計	1億 60万円
-----	--------	-------	--------	----	---------

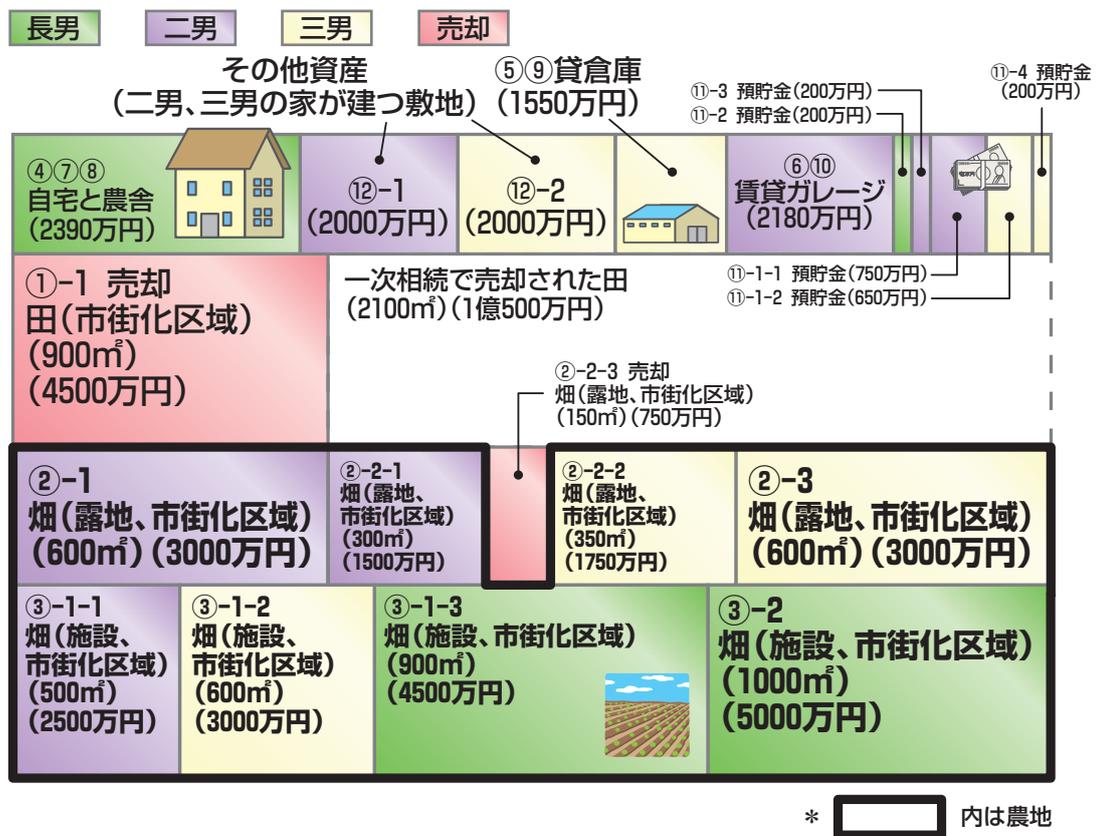
第一次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地2100㎡（市街化区域の田）を売却

→残る農地は5900㎡

第二次相続

第二次相続では約5100万円の相続税・譲渡所得税がかかります。田（市街化区域）の残り900㎡全てと畑（露地、市街化区域）150㎡を処分する必要があります。



相続税	4270万円	譲渡所得税	830万円	合計	5100万円
-----	--------	-------	-------	----	--------

第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地1050㎡(市街化区域の田、露地)を売却

→残る農地は4850㎡

第一次相続・第二次相続の相続税・譲渡所得税の総額

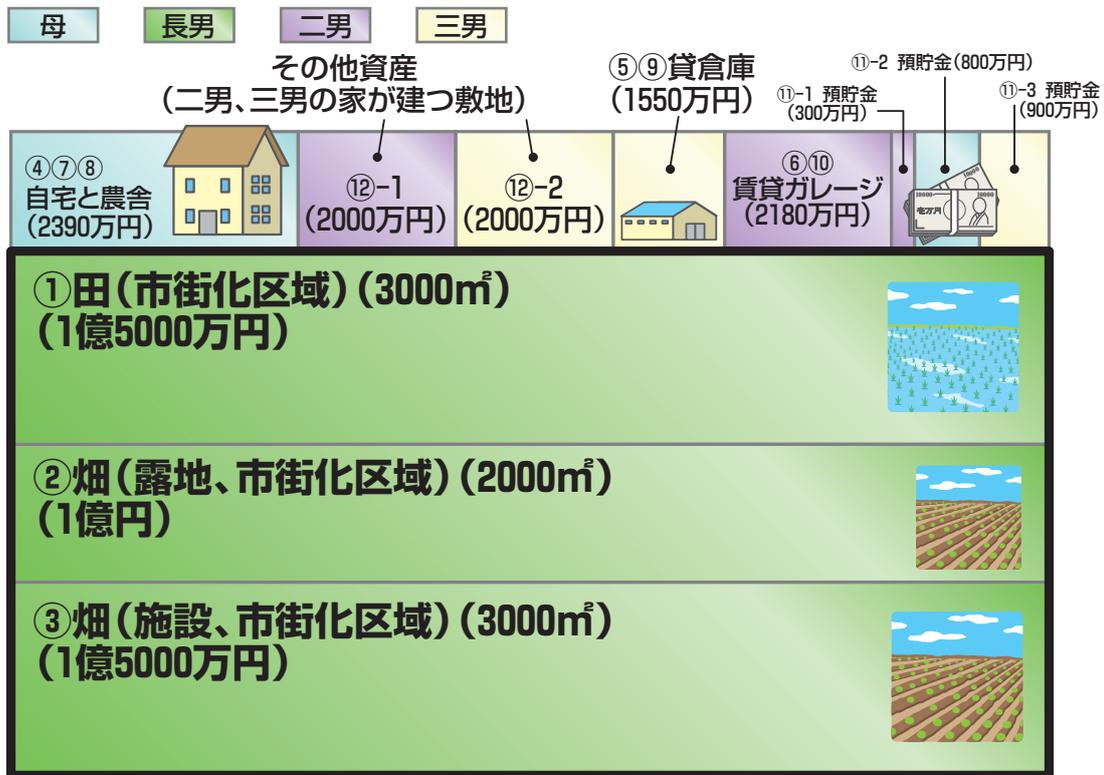
約1億5100万円

円満な相続ができた!!

父の意志に基づいて遺産分割協議書が申告期限までに整ったので、農地は相続税納税猶予制度の適用を受けました。

第一次相続

預貯金及び自宅は母の相続とし、農地はすべて農業相続人の長男に集め納税猶予制度の適用を、さらに母が配偶者控除を受けることで相続税は総額が680万円になります。



* 内は農地

相続税	680万円	譲渡所得税	—	合計	680万円
-----	-------	-------	---	----	-------

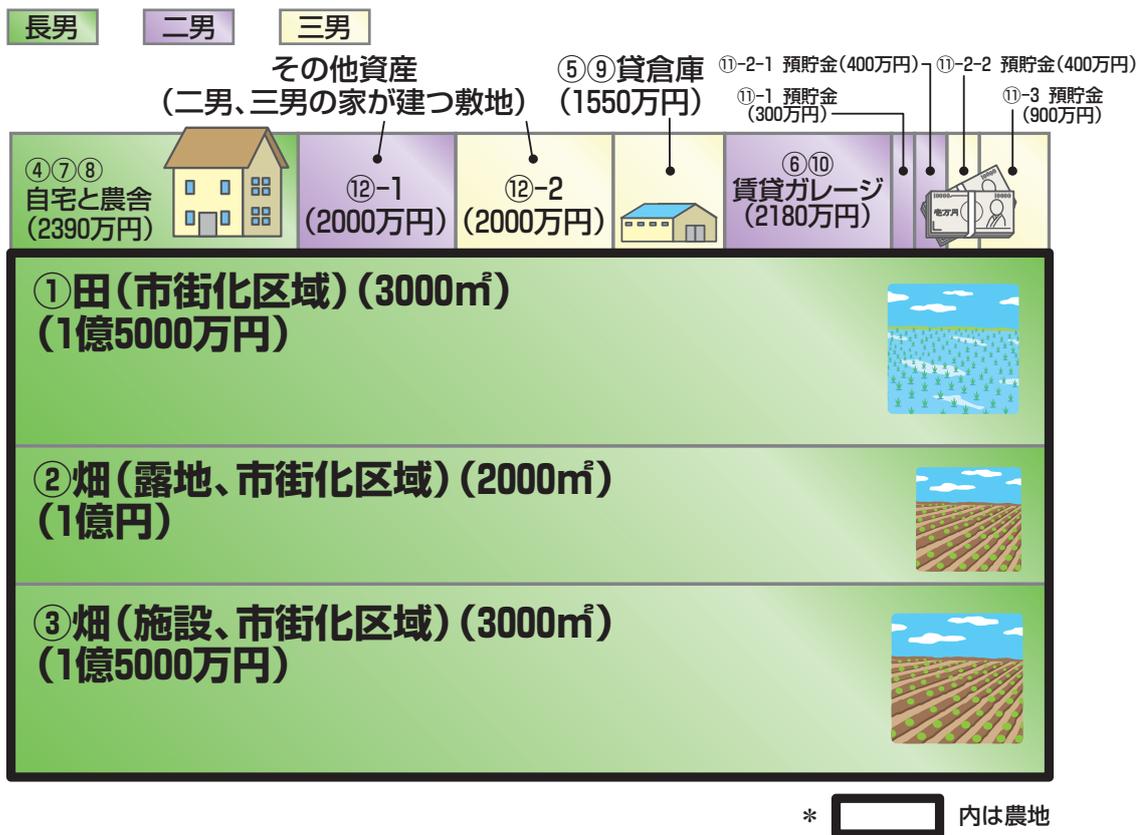
第一次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し

→ 農地は8000㎡すべてを残せる

第二次相続

第二次相続ではほぼすべての財産を長男が相続し、預貯金の一部を二男・三男が相続しました。相続財産は基礎控除の範囲内でしたので、相続税は発生しません。



相続税	0円	譲渡 所得税	—	合計	0円
-----	----	-----------	---	----	----

第二次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し

→農地は8000㎡すべてを残せる

第一次相続・第二次相続の相続税の総額

約680万円

結 果

このような他の模範となるような専門的な農業経営を行っている農家でも、**相続争い**等で相続税納税猶予制度の適用が受けられないと**総額で約1億5100万円**の相続税・譲渡所得税がかかってしまいます。この金額を農地の譲渡によって支払う場合には、**3150㎡の農地が減**ってしまうことになります。

さらに兄弟間で農地が分散してしまえば、農業経営を続けていくことは難しくなってしまいます。

収入の不足分を不動産に頼れば、次の相続はますます難しくなってしまいます。

この事例では、事前の相続対策によって**円満な相続**ができ、農地の全てを相続税納税猶予制度の適用を受けることができれば、**相続税の総額は約680万円**なので、**全く心配なく**農業経営を継続できます。

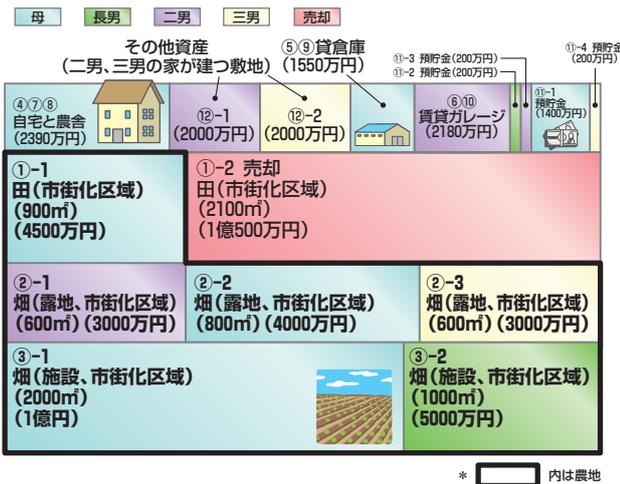
【父（被相続人）死亡の際の財産】



遺産分割協議がまとまらない!!

第一次相続のポイント

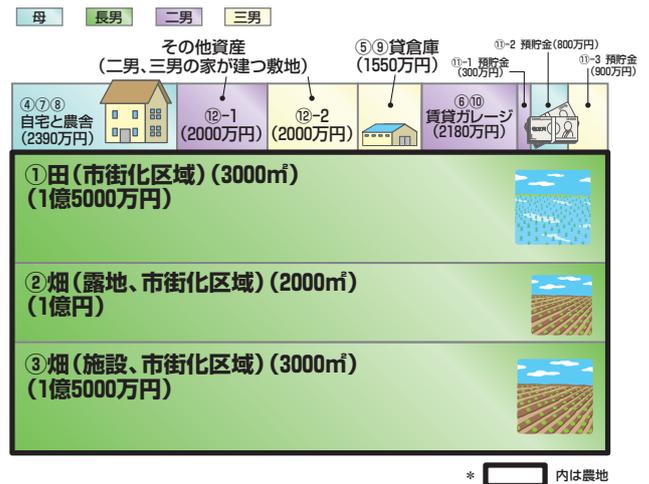
相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 2100㎡(市街化区域の田) を売却
→残る農地は5900㎡



円満な相続ができた!!

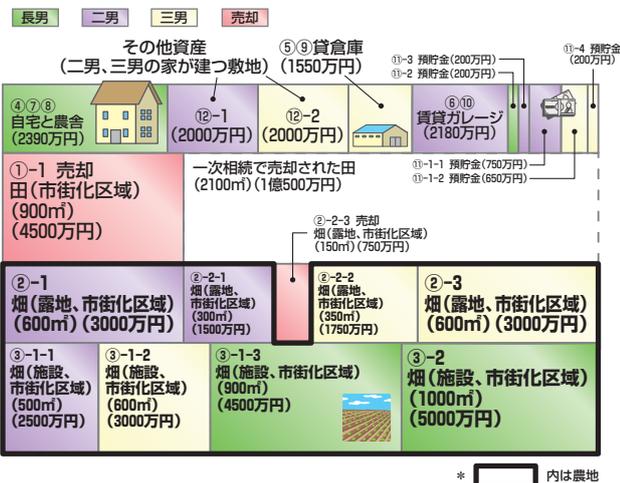
第一次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し
→農地は8000㎡すべてを残せる



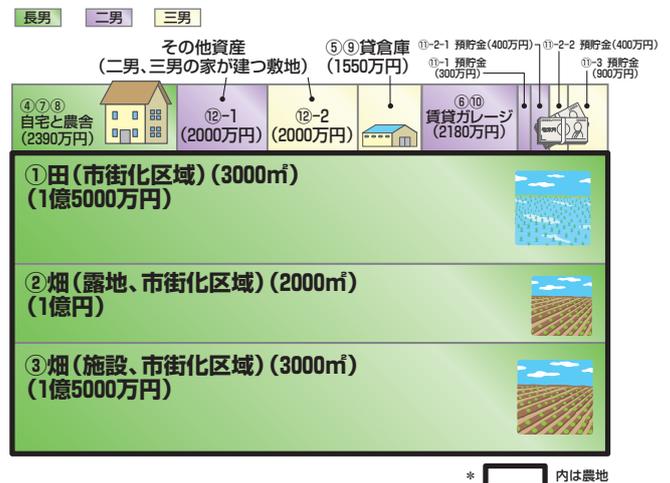
第二次相続のポイント

相続税・譲渡所得税の支払いのために農地 1050㎡(市街化区域の田、露地) を売却
→残る農地は4850㎡



第二次相続のポイント

相続税の支払いのために売却する農地は無し
→農地は8000㎡すべてを残せる



条 件 等

事例 A

立 地：最寄り駅から徒歩15分
 経営類型：露地野菜を中心とする畑作
 土地評価：路線価＝5万円／㎡
 農業投資価格44万円／10a
 年間所得： 1910万円
 農業所得： 220万円
 アパート： 520万円
 貸 店 舗：1010万円
 そ の 他： 160万円

事例 B

立 地：最寄り駅から徒歩 5分
 経営類型：露地野菜・果樹を中心とする畑作
 土地評価：路線価＝5万円／㎡
 農業投資価格44万円／10a
 年間所得： 2770万円
 農業所得： 60万円
 テラスハウス： 750万円
 貸 店 舗：1800万円
 そ の 他： 160万円

事例 C

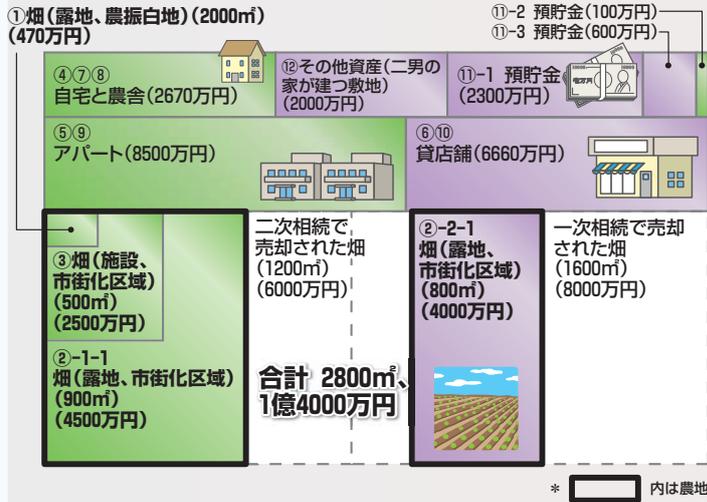
立 地：最寄り駅から徒歩12分
 経営類型：露地・施設野菜
 土地評価：路線価＝5万円／㎡
 農業投資価格57万円／10a
 年間所得： 1280万円
 農業所得： 800万円
 貸 倉 庫： 200万円
 貸ガレージ： 120万円
 そ の 他： 160万円

父が死亡の際の財産



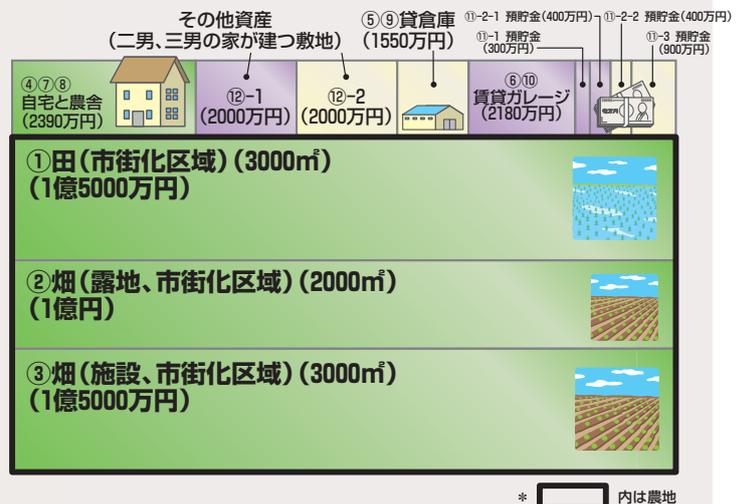
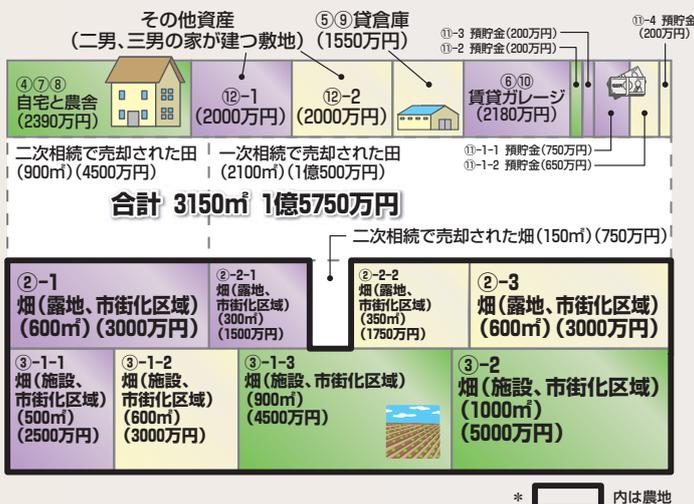
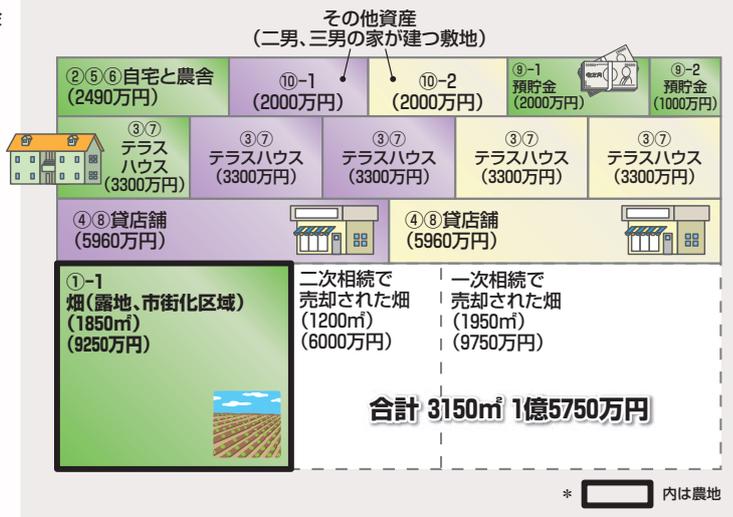
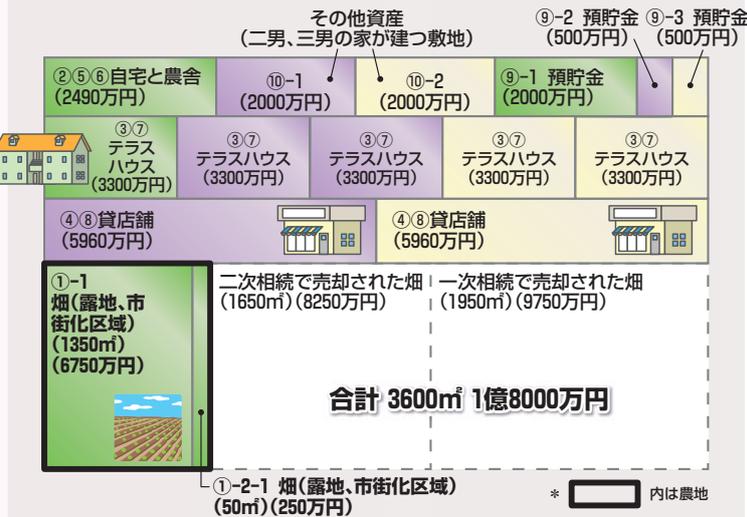
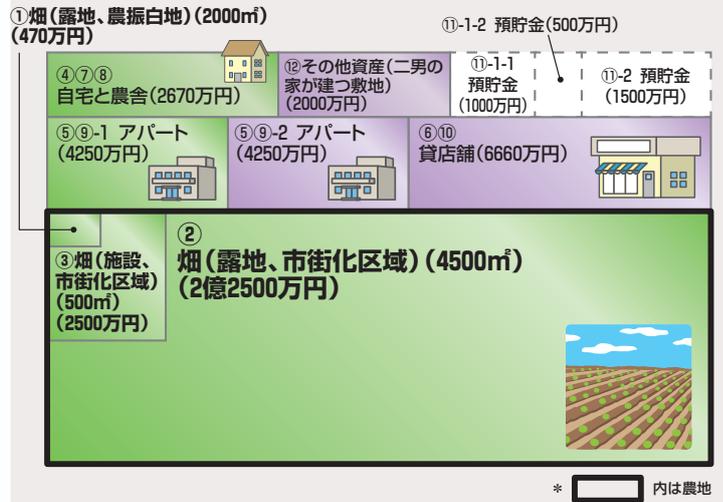
遺産分割協議がまとまらない!!

第二次相続後の財産



円満な相続ができた!!

第二次相続後の財産



相続には 2つの対策が必要

相続税納税猶予制度の適用を受けることで、多くの農地を残すことができます。

事例1では入居率の低いアパートや自宅敷地で畑につながる庭の部分などがあれば、農地に復元して生産緑地に指定し、相続税納税猶予制度の適用を受けられれば、相続税の負担はさらに少なくなります。また、アパート等に不要な敷地の部分があれば、分筆してその後の相続の物納に備えたとしても有効な相続対策となります。

その上で、もしも農外収入として不動産収入が必要ならば、自宅の1000㎡を整理して不動産収入を得るために利用する部分と、自宅及び農業用施設用地とに分ければ、自宅・農業用施設で小規模宅地の控除が受けられ、不動産収入を得るための土地も自宅敷地として利用しているより評価が下がります。

事例2は家族全員がもっと農業に関心をもっていただきたい事例です。仮にお父さんの体の具合が悪くて農業所得があがらない場合でも農業後継者を中心に農業生

産向上のための取組と努力が必要です。

また同時に、もしも農家としての存続を考えるのであれば財産の見直しをした方が良いかもしれません。所有する財産を、本当に収益や将来性、相続を考えたときにプラスの財産となるかどうかを検討する必要があります。

簡単に言えば、その評価と同額の現金があったときにその資産を購入するかどうか、さらに相続税を支払うだけの蓄積を生み出すかを考えて、それがプラスならば残すべき財産であり、マイナスならば広い視野の中で再考してみた方が良いかも知れません。

事例3はすばらしい農業経営ですが、相続争いが起きたならばその将来も一転し、農業の継続が難しい状況に追い込まれるかも知れません。特に農地の減少は農業以外、多くは不動産収入に依存する結果に繋がり、さらに相続を難しくします。

農家が農地を継承しながら農業経営を継続する上で重要なことは、農地を農地として保全し続けることですが、農家が

直面する相続について3つの事例を元にシミュレーションをしてみた結果、2つの重要な相続対策があることが明らかになりました。

その一つは、相続を数値的にとらえ、支払うであろう相続税の準備も含めて行う対策です。

もう一つは、相続で家族間の争いが起きないようにする対策です。

農地を残すことは、今や多くの都市住民の願いであり、農林水産省も国土交通省も、それぞれの検討・研究会の中間答申の中でその重要性を謳っています。

農家には、先祖から預かった農地を次の世代につなげていく重要な役割があるのです。

農地を残し、農業経営を発展させ、当然のことながら相続税納税猶予制度や生産緑地などの「農地を守る制度の適用を受けている農地」の**適正な保全管理と農業経営を行いながら**、地域にも、家族にも喜ばれるような農業経営を行っていくことが、農地を含めたあなたの大切な財

産の保全に繋がるのです。



数値として把握した相続対策

相続税の対象となる財産（農地・宅地・その他資産）の数量的把握

何ら対策を
取らないまま、相続の発生

相続税支払いのための農地処分で
農業経営の縮小、さらには将来的
に生活困難となる可能性が!!

①各自の財産状況から相続税を計算して「相続対策が必要である」という事実を理解する

- 全体の財産の状況、必要な生活費の見直し、及び農業所得の向上

②相続税への対応を考える

- 相続税と納税及び処分可能な財産のシミュレーション
- 評価と相続発生後実際に処分するときの価格乖離^{*}や債務超過による経営崩壊の危険性等を理解する
- 生産緑地等の追加指定により可処分所得（貯蓄）の増加

③多くの農地を残す

- 納税額を少なくする
- 制度を理解し、活用と適正な運用で農業経営の継続

理想とする

①相続の際に負荷のかかる財産の整理

- =アパート・自宅周辺宅地部分等の見直し

②過剰な税負担の回避

- =適正な範囲の不動産収入の積算を行い、過剰な不動産収入依存を是正する
- =生産緑地の追加指定による固定資産税軽減と納税猶予適用候補地の増加

③農業経営の実績を重ねる

- =相続税支払いのための農地処分を最小限にする
- =農業経営の実績で事業用小規模宅地の適用
- =納税猶予制度の積極的な活用と、制度の趣旨に沿った農地利用の継続

^{*} 時間的制約や広大・不整形などで土地の価格が安くなる場合があります。

営継承に必要な対策

相続のモデル

①相続争いの回避

- = 家族間の十分な話し合いによる意思疎通
- = 財産の処分や生前贈与等財産分与などが「相続対策であること」を伝える
- = 農地の継承と、適正な保全管理の重要性を認識する

②「家族の絆」を繋いでいく

- = 均分相続の不平等を回避する
- = 農地の継承と農業の実績・継続
- = 二次相続にも配慮した対応

③次の世代に負担が残る財産を少なくする

- = 分割や相続対策によって極力整理するよう考える

④話合いのできる年齢と環境づくり

相続の実態を直視した相続対策

何ら対策を取らないまま、相続の発生

相続争いで農地と財産が減少し、兄弟等「家族の絆」も崩壊してしまう可能性が!!

①遺産分割でもめる

- 「親の気持ち」を伝えてない
- 相続対策で行った生前贈与なのに、その「気持ち」が相続人に伝わらない
- 「跡継ぎ」なのに家族・先祖や親戚等への関心が低い
- 「跡継ぎ」の農業不参加
- 農地の荒廃

②「跡継ぎ」の大きな負担

- 「跡を継ぐ」についてくる大きな負担について認識の共有
- 納税猶予適用要件を整える

③財産処分でわだかまりが残る

- 財産の処分や不動産主体の生活等で、わだかまりが残る

④相続対策の時期と必要性

- 「まだ早い」「まだいいや」と思っているときが最適期
- 相続対策無くして大切な農地や資産は守れない

標準的な農家の状況（心配をしているのは農業後継者だけ？）

**後悔しないために
誰にも必要な相続対策**

平成27年3月発行

発行所 全国農業会議所

〒102-0084

東京都千代田区二番町9-8（中央労働基準協会ビル内）

電話 03-6910-1122 FAX 03-3261-5131