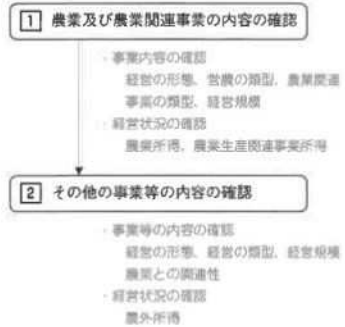


第4 事業内容を把握する

<フローチャート～事業内容の把握>



【参考書式4】農地の賃貸借契約書（農地法3条）

農地賃貸借契約書

甲野太郎（以下「甲」という。）と乙山二郎（以下「乙」という。）は、甲所有の物件目録記載の農地（以下「本件農地」という。）の賃貸借に際し、次のとおり契約を締結する。

（契約の締結）
第1条 甲は乙に対し、本件農地を貸し、乙はこれを借り受ける（以下、本契約を「本件賃貸借契約」という。）。

（使用目的）
第2条 乙は、本件農地を畑として耕作し、その他の目的に使用してはならない。
2 乙は、甲の事前の書面による承諾を得て、本件農地を田又は草草放牧地として使用することができる。ただし、当該使用目的の変更について行政上の手続が必要な場合には、その手続が完成された場合に限る。

（賃料）
第3条 本件賃貸借賃料は、年額金〇〇円とし、乙は、毎年〇〇月末日までに、左記金員を甲の指定する口座に振り込む方法により支払う。振込手数料は、乙の負担とする。

（期間）
第4条 本件賃貸借契約の期間は、本件賃貸借についての農地法第3条の許可の翌日から30年間とする。（注）
2 甲又は乙が、賃貸借の期間の満了の1年前から6か月前までの間に、相手方に対して更新しない旨の通知をしないときは、賃貸借は従前と同一の条件で更新する。

（許可への協力）
第5条 甲及び乙は、農地法第3条所定の許可を得るための手続に相互に協力する。

（引渡し）
第6条 甲は、乙に対し、前条の許可を得た後遅滞なく、本件農地を引き渡す。

（附則）
第7条 甲は、乙が本件農地の耕作を一年以上にわたって行わず、又は、第2条第1項に定

1 農業及び農業関連事業の内容の確認

- (1) 事業内容の確認
- (2) 経営状況の確認

農地の相続相談対応においては、農業承継や農地利用の方法などを検討するに当たって、農地がどのような事業に用いられているか、関連事業としてどのようなもので行われているかなど、その事業内容を広く把握しておく必要があります。

(1) 事業内容の確認

◆経営の形態
農業及び農業関連事業の内容は、経営の形態、営業の類型及び経営規模という観点から確認することができます。
まず、経営の形態は、通常により経営を行う場合、法ではなく法人格を有する組織により経営を行う場合、集落を単位として農業生産過程の全部又は一部について共同で取り組む組織により経営を行う形態（集落営農）（農林水産省ホームページ「集落営農について」）に分けられます。また、法人の形態は、大きく、会社法人と農事組合法人（農協法3条）に分けられます。
このうち、会社法人とは、株式会社、合名会社、合資会社及び合同会社のいずれかをいいます（会社法2-1）。
農事組合法人とは、農業生産の協業による共同利益の増進を目的とする法人のことをいいます（農協法2条4項）。
法人のうち、農地法2条3項各号の定める要件の全てを備えた法人を、農地所有適格法人といいます。
農地所有適格法人は、農地法3条の許可を受けることによって、農地に関する所有権の移転を受け、又は地上権、永小作権、賃借権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用収益権の設定・移転を受けることができます（農地法3条2）。

◆営農の類型（農林水産省ホームページ「営農類型別経営統計（個別経営）の概要」の「調査の対象」）
農産物の販売を目的とする事業は、以下のように分類することができます。

が発行する「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」が必要となります（相続税法の83）。多くの農業委員会では、現地確認、農業委員会会議での決議を経て証明書の発行となります。

アドバイス

○相続税の納税猶予に関する適格者証明書の取得
多くの農業委員会では、証明書の発行申請→現地確認→農業委員会による決議を経て証明書の発行となります。多くの農業委員会の開催頻度は月に1回ですので、申請から発行までは1か月以上かかる場合もあります。また、農地の状況等によっては申請した月に証明書が発行されない場合もありますので、遅くとも申請期限の3か月前までは適格者証明の申請をするのが望ましいです。また、申請までに特例農地についての分譲協議を終わらせなければなりません。
証明書発行の際に必要な主な書類は以下のとおりですが、原本が必要な場合や実印が必要な場合等各農業委員会により違いがありますので、あらかじめ確認しておきましょう。

- ① 相続税の納税猶予に関する適格者証明書申請書
- ② 特例適用農地等の明細書
- ③ 土地登記事項証明書
- ④ 納税猶予の特例適用の農地等該当証明書
- ⑤ 現地案内図

特例農地に係る相続登記が完了していない場合、以下の書類も必要です。

- ⑥ 遺言分割協議書
- ⑦ 被相続人の出生から死亡までの除籍簿本、改製原戸籍簿本等又は法定相続情報一覧図

【参考書式18】相続税の納税猶予に関する適格者証明書（大塚市の例）

【参考書式19】特例適用農地等の明細書（大塚市の例）

法務・税務・登記がわかる実践的なマニュアル書!

農地の承継・相続相談
対応マニュアル

編集 番場 弘文（弁護士）

著 岩崎 紗矢佳（弁護士） 一藤 剛志（弁護士）
薬師寺 孝亮（弁護士） 野澤 政伸（弁護士）
小湊 敬祐（弁護士） 清水 貴久（公認会計士・税理士）
鈴木 敏起（司法書士・行政書士）



◆ 事前準備、相続発生前後の相談対応の方法を、業務の流れに沿って解説しています。

◆ 業務の流れを示す【フローチャート】、ノウハウを満載した【アドバイス】と【ケーススタディ】、最新のトピックを取り上げた【コラム】が豊富に掲載されています。

◆ 権利設定の各種申請書や相続税の申告関係の書式を多数掲載しています。

B5判・総頁292頁
定価 3,960円(本体3,600円) 送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 3,630円(本体3,300円)

パソコン iPhone/iPad Android 端末 でご利用いただけます。
iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playより専用ビューアアプリをダウンロードしてご利用ください。パソコン版は、電子書籍データのダウンロードではなく、直接サーバーにアクセスするストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。



掲載内容

第1編 相談対応の準備

第1章 相談・対応

フローチャート

相談、相談後のサポート方法

- 1 相談の受付
- 2 相談時までの事前準備
- 3 相談対応
- 4 相談後のサポート方法の決定

参考書式1 相談対応シート

第2章 相談対応に当たり必要な情報・資料の収集・調査

第1 農地をめぐる関連法規、制度を把握する

フローチャート

農地をめぐる関連法規、制度の把握

- 1 農地法関連法規・制度の把握
- 2 基本的な用語・制度の理解
- 3 生産緑地に関する制度の把握

第2 農地に関する資料収集・調査を行う

フローチャート

農地に関する資料

- 1 基礎資料の収集
- 2 役所調査
- 3 現地調査

第3 相続財産の概要を把握する

フローチャート

相続財産の概要の把握

- 1 財産把握・評価

第4 事業内容を把握する

フローチャート

事業内容の把握

- 1 農業及び農業関連事業の内容の確認
- 2 その他の事業等の内容の確認

第5 利用中の制度を把握する

フローチャート

利用中の制度の把握

- 1 農業経営に使える税制・補助金の概要の把握
- 2 利用中の制度の把握

第6 関係者(本人・相続人等)の状況・意向を把握する

フローチャート

関係者の状況・意向の把握

- 1 農業承継の意思確認
- 2 農業承継する相続人等がいる場合
- 3 農業承継する相続人等がいない場合

第7 相続発生後の手続の流れ、農地の税務処理の概要を把握する

フローチャート

相続発生後の手続の流れ、農地の税務処理の概要の把握

- 1 相続開始
- 2 遺言等の有無の確認
- 3 遺産分割(協議・調停・審判等)
- 4 準確定申告・納付
- 5 相続税申告・納付

第2編 相続発生前の相談対応

体系図

第1章 農地の利用方法の決定

第1 農地の利用方法を検討する

フローチャート

農地の利用方法

- 1 相談時の聴き取りのポイント
- 2 「相続人」が「農地」として利用する場合
- 3 「相続人」が「農地」として利用しない場合

コラム

ある農業者の決断「先祖が喜ぶ農地の使い方を探して」

第2 相続税対策の方法を検討する

フローチャート

相続税対策

- 1 相続税の試算
- 2 生産緑地の追加指定
- 3 地積規模の大きな宅地

コラム

広大地の評価

コラム

農業後継者への農地贈与(農地等の贈与税納税猶予制度)

第2章 農地として自家利用する場合

フローチャート

農地の所有権譲渡方法

- 1 相続人による農地の承継(相続人への農地の所有権譲渡方法等)
- 2 相続人以外による農地の継承(相続人以外への農地の所有権譲渡方法等)
- 3 所有権移転の具体的手続

コラム

農業次世代人材投資資金の利用

参考書式2

農地法第3条の規定による許可申請書

参考書式3 登記申請書

第2 多様な自家利用方法を検討する

フローチャート

後継者の就農時期と農業展開方法

- 1 一時貸借(農地の定期借地)
- 2 農業の法人化

コラム

農地の資産凍結リスクと民事信託の可能性

第3章 他の農家等へ農地として利用権設定する場合

第1 農地を貸し出す

フローチャート

利用権設定方法の選択

- 1 農地の貸し出し等をする際の検討事項
- 2 利用権設定の具体的手続

コラム

農地の賃借料設定の手がかり

参考書式4

農地の賃貸借契約書(農地法3条)

参考書式5

農用地利用集積計画申出書類

参考書式6

農地の賃貸借契約書(生産緑地・都市農地貸借円滑化法)

第2 市民農園を開設する

フローチャート

市民農園の開設方法の選択

- 1 市民農園開設の手法の検討
- 2 市民農園開設の具体的手続

コラム

田園住居地域

第4章 他の農家等へ農地として所有権移転する場合

第1 所有権を移転する

フローチャート

所有権移転方法の選択

- 1 所有権移転の方法の確認
- 2 所有権移転の具体的手続

コラム

農地法違反を正常化する際の課税

参考書式7 農地売買契約書

第2 譲渡による影響を把握する

第5章 自己所有のまま農地以外に転用する場合

第1 自己所有のまま農地以外に転用する

フローチャート

自己所有のまま農地以外に転用する場合

- 1 自己所有のまま農地以外に転用する際の検討事項

コラム

「現況宅地」「登記地目農地」の地目変更登記の奥行

第2 農地転用の具体的手続(農地法4条手続)

参考書式8

農地法第4条の規定による許可申請書

参考書式9

生産緑地買取申出書(さいたま市の例)

参考書式10

農地法第4条第1項第8号の規定による農地転用届出書

第2 転用による影響を把握する

第6章 農地以外に転用する場合(転用を目的とした農地の譲渡)

第1 転用を目的として農地を譲渡等する

フローチャート

転用を目的とした農地の譲渡方法の選択

- 1 転用を目的として農地を譲渡する際の検討事項
- 2 転用の具体的手続(農地法5条手続)

コラム

農業委員会への許可申請協力請求訴訟(民事訴訟)と不許可取消し・許可義務付け訴訟(行政訴訟)

参考書式11

農地法第5条第1項の規定による許可申請書

参考書式12

農地法第5条第1項第7号の規定による農地転用届出書(高知市の例)

参考書式13 登記申請書

第2 転用目的の譲渡の影響を把握する

第7章 農地の譲渡に伴う税金

第1 農家特有の相続税申告手続

第2 転用目的の譲渡の影響を把握する

第3編 相続発生後の相談対応

第1章 相続手続(権利関係の確定)

第1 相続発生後の相続関係調査を行う

1 相続人調査

コラム

判断能力に問題のある相続人等がいる場合

2 遺産調査

コラム

相続発生後の賃料・小作料

参考書式14

法定相続情報一覧図

第2 遺言がある場合の手続を確認する

フローチャート

遺言がある場合の処理

1 遺言の種類と有効性の確認

コラム

遺言の利用状況

2 遺留分の処理

3 遺言と異なる相続をしたい場合の対応

第3 遺言がない場合(又は遺言の有無が不明)の手続を確認する

フローチャート

遺言がない場合の処理

1 遺産分割協議

2 遺産分割調停・審判

第4 負債等の相続処理を検討する

フローチャート

負債等の処理

1 負債がある場合の対応の検討

2 補助金等がある場合の手続の確認

第5 相続放棄の手続を確認する

フローチャート

相続放棄の手続と放棄後の対応

1 相続放棄を行うことの確認

2 相続人全員が相続放棄した後の対応

第6 相続に関するその他の手続

1 農業委員会への届出等の確認

2 各種契約当事者の変更

参考書式15

農地法第3条の3の規定による届出書

第2章 税務申告手続

第1 農家特有の相続税申告手続

フローチャート

農家特有の相続税申告手続

1 相続税申告義務の判定

2 農家特有の相続税申告手続

3 申告書の作成

参考書式16

相続税の申告要否検討表

参考書式17

相続税の申告のためのチェックシート

第3章 農地の相続税納税猶予制度

第1 相続税納税猶予制度を理解する

フローチャート

相続税納税猶予制度の理解

- 1 相続税納税猶予制度の仕組み
- 2 納税猶予制度による相続税の計算

第2 納税猶予適用要件を確認する

フローチャート

納税猶予適用要件の確認

- 1 被相続人の要件
- 2 農業相続人の要件
- 3 対象農地の要件
- 4 申告手続の要件

コラム

税務署窓口における押印の取扱い

参考書式18

相続税の納税猶予に関する適格者証明書(大阪市の例)

参考書式19

特例適用農地等の明細書(大阪市の例)

参考書式20

納税猶予の特例適用の農地等の該当証明書(大阪市の例)

参考書式21

担保提供書(農地等についての納税猶予用)

参考書式22 抵当権設定登記承諾書

第3 納税猶予制度利用後の手続を確認する

フローチャート

納税猶予制度利用後の手続

- 1 継続届出書の提出
- 2 納税猶予の打切り(期限の確定)
- 3 相続税の免除

参考書式23

引き続き農業経営を行っている旨の証明書(大阪市の例)

参考書式24

相続税の納税猶予の継続届出書

参考書式25

特例農地等の異動の明細書

参考書式26

特例農地等に係る農業経営に関する明細書

参考書式27 相続税の免除届出書

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。