

耕作権（小作人）の相続税

宅地並み課税で5億円の市街地農地があります。この農地を借りていた小作人Aさんがなくなりました。

耕作権にも相続税はかかります。地域により変動はありますが、農地評価の40%として、2億円です。数千万円の相続税がかかります。どうやって相続税を払いましょうか。耕作権を物納することはできません。耕作権を換金するしかありません。地主さんにお願いをして離作料としてお金をもらいます。

さて、離作料はどのくらいになるのでしょうか。過去の判例をでは、離作料（耕作権）とは土地価格（農地価格）の何割というものではなく、「農地賃貸借関係の終了によって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良い」としました。

ちなみに、10a(1000㎡)あたりの田の収穫量を480kg(8表×19,000円)として152,000円、㎡あたり152円。50年分として、7,600円/㎡ 25,123円/坪、相続税破産が起きます。

市街化農地の耕作権の評価割合は各地域国税局により違います。

耕作権付農地（地主）の相続税

相続税を払うために土地を売ろうとしても小作人さんがいるために簡単には売れません。ましてや物納はできません。市街地農地での耕作権は、貸す側も借りる側も相続が起こると苦労します。早く整理をしなくてははいけません。

解決策として

1. 両方が合意できる離作料での清算

2. 土地の一部を小作人さんの所有権にする。（底地と借地権の交換）たとえば、1000坪の土地300坪を小作人さんに残り700坪を地主さんに分ける。

しかし、耕作権の交換特例には条件があるので注意が必要。

3. 地主さん、小作人さんが共同して第三者への土地を売却して、権利の割合に応じて換金する方法があります。

小作権と賃借権

民法上には永小作権（物権）がありますが、通常は農地法上の賃借権がほとんどです。農業委員会で賃借権の確認ができます。（農地法3条）農地の賃貸借契約を解除・解約するためには、許可が必要です。（農地法20条1項）許可を得ずして偽した解除・解約は無効です。

小作料

標準小作料は、農地を自然的条件・利用上の条件を勘案して、上田、中田、下田等に区分し、その地域の農業経営が行なわれた場合の農業純収益を基礎として定めます。

標準小作料の算式は次のとおりです。

粗収益-（物財費+雇用労働費+家族労働費+資本利子+公租公課+経営者経営者報酬）全国平均で10a（1000㎡）あたり田18,000円、畑7,200円程度。

農地を賃貸借するには農業委員会の許可が必要です（農地法3条）5,000㎡以上の農地がないと、農業者として認められません。不況で農業への就労が増えていますが、農地法という高いハードルがあります。