

貸付期間が10年以上の農地の評価

Q : 貸付期間が10年以上の農地は、相続税の評価をする場合どのように評価するのですか？

A : その農地の自用地価額から5%相当額を控除した価額によって評価します。

【解説】

農地法では、農地又は採草放牧地の賃貸借の当事者は、政令で定めるところにより都道府県知事の許可を受けなければ、賃貸借の解除をし、解約の申入れをし、合意による解約をし、又は賃貸借の更新をしない旨の通知をしてはならないとされていますが、十年以上の期間の定めがある賃貸借(解約をする権利を留保しているもの及び期間の満了前にその期間を変更したものでその変更をした時以後の期間が十年未満であるものを除く)については適用を除外するとされています。つまり、10年以上の期間の定めのある賃貸借は、農地法では、いわゆる耕作権としての価格が生じるような強い権利ではないとされているわけです。

したがって、10年以上の期間の定めのある賃貸借により貸し付けられている農地の価額は、相続税の評価においては、その農地の自用地としての価額から、その価額の100分の5を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することとなっています。

なお、その賃貸借に基づく賃借権の価額(その農地の自用地としての価額の100分の5相当額)については、相続税又は贈与税の課税価格に算入しなくていいことになっています。

