

4 営農形態の多様化に伴う新たな作物の栽培形態②(収穫用のカート)の導入)

- 農業の人手不足や、農業者の高齢化に伴い、レールと組み合わせた収穫用の台車の導入や、収穫用のロボットの導入等が行われている。
- 作業の安全性を確保するためには、施設内部を全面コンクリート張りとし、床面の沈下を防止することや、段差を解消することが必要である。
- このため、床面を全面コンクリート張りとするニーズがあるが、その場合には農地転用許可が必要となる。

レールと組み合わせた収穫用の台車の導入



収穫用ロボットの導入



5 営農形態の多様化に伴う新たな作物の栽培形態③(生産方式の高度化)

- 農作物の収量を向上する観点から、温度・湿度管理のための環境制御の導入や、衛生管理の高度化が行われている。
- 環境制御や衛生管理の高度化を徹底するためには、コンクリートで全面を覆い、土壌の露出をなくすことが必要。
- このため、床面を全面コンクリート張りとするニーズがあるが、その場合には農地転用許可が必要となる。

環境制御システムの導入



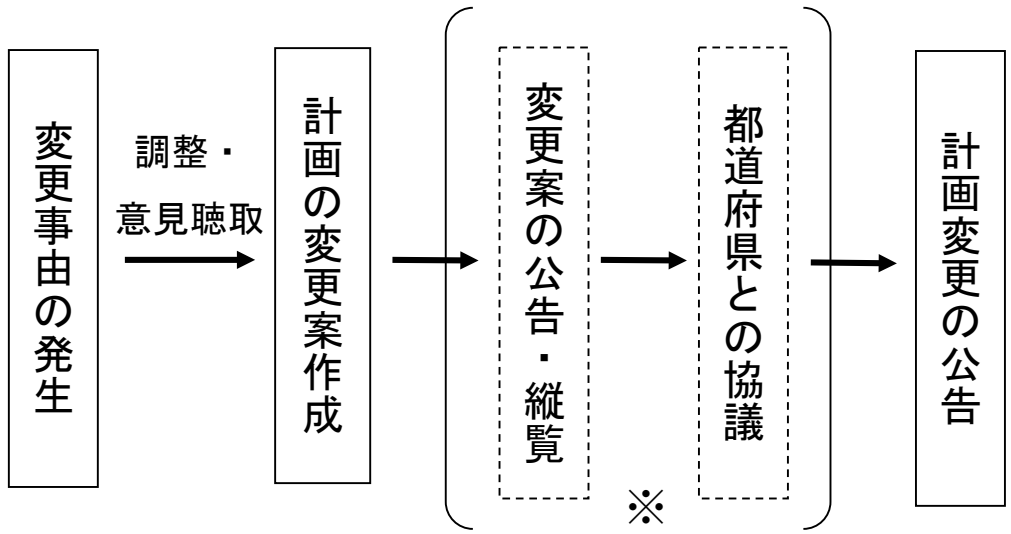
衛生管理を高度化して病気の発生防止



6 農業ハウス等を設置する場合の農地転用許可制度の概要

- 農業用ハウス等を設置し、床面を全面コンクリート張りする場合には、農業者は農地転用許可を受ける必要がある。
- 周辺農地における日照や排水に係る影響など営農条件への支障等がなければ転用許可は可能であるが、農用地区域(注)内の農地に設置する場合には、許可に際して市町村が農用地利用計画上の用途区分を変更(農地→農業用施設用地)する必要がある。

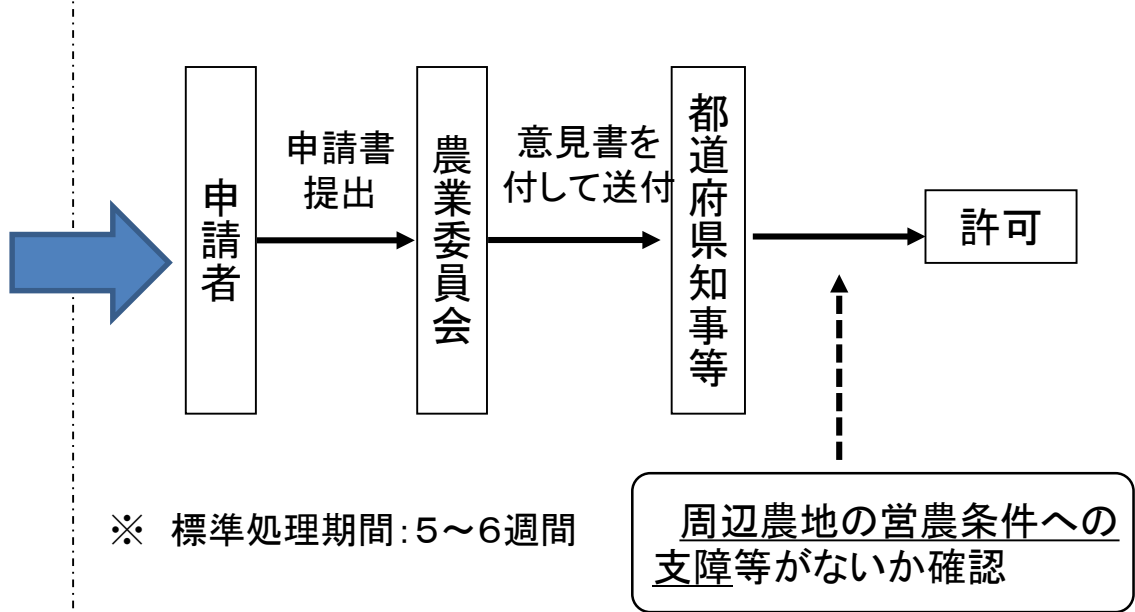
農用地利用計画上の用途区分の変更手続



※ 用途区分の変更で1haを超えないものは、変更案の公告・縦覧や都道府県との協議なしに実施できる。

注 農用地区域とは、農用地等として利用すべき土地の区域として市町村が農用地利用計画で定めるもの。

農地転用許可の手続



※ 標準処理期間: 5~6週間

周辺農地の営農条件への支障等がないか確認

7 農業ハウス等の内部をコンクリートにした場合の税制上の扱いについて

- 農業ハウス等の内部を全面コンクリートにした場合、農地転用に当たり、相続税や贈与税の納税猶予等の対象ではなくなる。
- また、固定資産税や相続税の評価は、農業用施設の用に供する宅地となり、農地に比べて上昇する。

○ 相続税・贈与税の扱い

区 分	相続税・贈与税の納税猶予(注)
一般農地	納税猶予の適用対象 (農業相続人等が耕作のため、納税猶予農地を農業用施設用地等に転用しても、猶予継続。)
農業用施設の用に供する宅地	納税猶予の適用対象外

注：相続税納税猶予とは、相続又は遺贈により取得された農地が、引き続き農地の用に供される場合、本来の相続税額のうち農業投資価格を超える部分に対応する相続税が、一定の要件のもとに納税猶予・免除される制度。

贈与税納税猶予とは、農業を営む者が農業後継者に一括して農地を贈与した場合に、一定の要件のもと、贈与税の納税猶予・免除される制度。

○ 評価(固定資産税、相続税等)

区 分	評価額の算出
一般農地	「正常売買価格」×「55%」 (相続税については、上記により算出した固定資産税評価額に、国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即するよう定める倍率を乗じて計算。)
農業用施設の用に供する宅地	「付近の農地価格」+「造成費相当額(注)」

全国平均(千円/10a)	
固定資産の課税標準額	固定資産税額
68	1
891	12

資料：固定資産の価格等の概要調書(総務省)を元に算出。税額は課税標準額に1.4%(標準税率)を乗じたもの。

注：農地を当該農業用施設用地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当するものとして各市町村が定める額。

8 農業ハウス等の農地法上の取扱いにおける論点

1. 農地法は、農地の農業上の効率的な利用を確保することを目的としている。作業の効率化・高度化のために農業ハウス等の内部をコンクリート張りするなど、近年の農地の効率利用を確保するための取組が、農地転用に該当し、農地法の対象外となることは、その目的を踏まえると、適切な取扱いといえるのか。
2. 一方で、農業ハウス等の内部を自由にコンクリート張りできるようになると、構造上、農業目的以外の利用も可能となることから、農地の農業上の効率的な利用を確保するため、行政サイドが農業目的の施設に該当するかどうかを把握できるようにする必要があるのではないか。
3. 上記の見直しに当たっては、どのようなものを対象とするか、いつから対象とするかを明確にする必要があるのではないか。