

地主・経営者のための
情報マガジン

7

July

Agri Times

あぐりタイムズ / 2017 vol.144

どうなる？ 生産緑地2022年問題



営業職に
大いに役立つ！
**100切り！
ゴルフ予備校**

第57時限

ゴルフクラブの正しい選び方

東京丸の内事務所

調整区域の雑種地の評価

新事務所・朝霞台駅前事務所にて
内覧会を行いました！

テレ東系列
「ゴルフの真髓」枠
TVCM
全国放送中

ララ・ラ・マ〜ク〜



どうなる？ 生産緑地 2022年問題

今回は海老原が
お伝えします！



都市圏の市街化区域内の農家の方で生産緑地指定を受けている方もいらっしゃると思います。指定を受けてから30年経過すると生産緑地が解除されるため、解除後はどうなるのかが話題になっています。まずは生産緑地の仕組みから見てまいりましょう。

1 生産緑地とは？

生産緑地の指定を受けるにあたって、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域については生産緑地地区として定める事ができます。



○メリット

生産緑地に指定されると、固定資産税・都市計画税は農地課税となることによって減額され(右図参照)、相続税・贈与税の納税猶予を受けることができます。

×デメリット

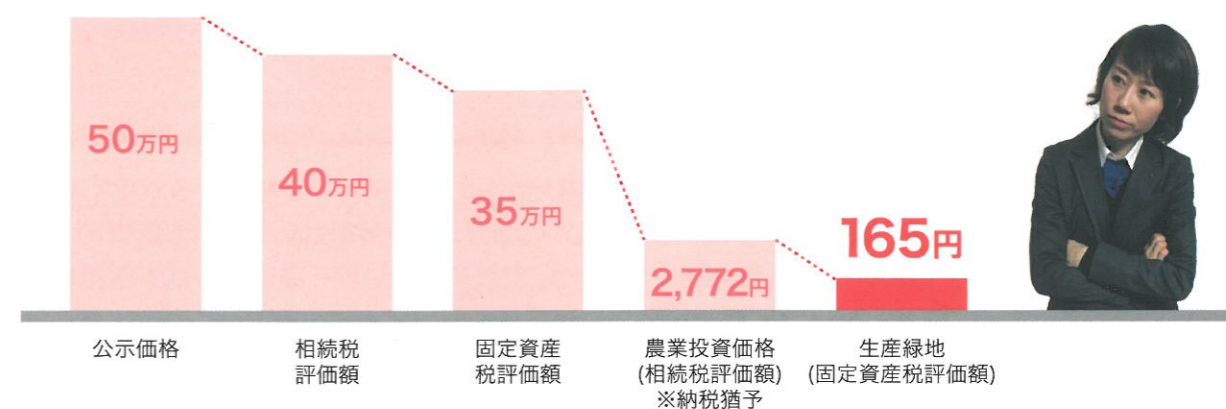
生産緑地に指定されることによって宅地造成や建物等の建築などには、市町村の許可が必要になり、農業を営むために必要なもので生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認めるもの以外の設置は許可されない事になっています。また、指定の日から30年間を経過したとき、または農業の主たる従事者が死亡したとき、病気などの理由で農業に従事できなくなった時(医師の診断書が必要)でない限り市町村に対する時価での買取り申出ができなくなります。

2 生産緑地の目的と効果

生産緑地制度は、大きく分けると次の2つの目的のために創設された制度です。

- 市街化が進んだために緑地が急速に減少してきたので、良好な生活環境の確保のために、農地の計画的な保全を図るため。
- 市街化区域を今後計画的に整備していくために、将来の公共施設等の用地としての農地の保全を図るため。つまり、生産緑地に指定することによりその農地に関しては、建築制限などを受けるため自由のきかない土地になるわけです。したがって、生産緑地に指定するかどうかしっかり検討する必要があります。

<農地の評価額の目安> 土地1坪あたりの評価額の目安



参考 生産緑地の評価(相続税評価)

生産緑地でないものとして評価した金額に、下記の割合を乗じた金額によって評価する。

① 課税時期において市町村長に対し買取りの申出をすることができない生産緑地

課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間	割合
5年以下のもの	90%
5年を超え 10年以下のもの	85%
10年を超え 15年以下のもの	80%
15年を超え 20年以下のもの	75%
20年を超え 25年以下のもの	70%
25年を超え 30年以下のもの	65%

② 課税時期において市町村長に対し買取りの申出が行われていた生産緑地または買取りの申出をすることができる生産緑地 割合95%

生産緑地解除の流れ



3 生産緑地2022年問題

1992年4月施行の生産緑地法改正時に指定を受けた農地が、改正から30年が経過する2022年に、農業委員会に土地の買い取りを申し出ることが可能になります。その対象は、三大都市圏で約1万3,000ヘクタールある生産緑地のうち、約8割に及びます。市町村が買い取らない場合は生産緑地指定が解除される仕組みですが、今までは、財政難の為に市町村が買い取るケースは殆どなく、一斉に買い取りの申出が行われた場合、大量の生産緑地の指定が解除されて宅地化が進む可能性があるといわれています。いわゆる「生産緑地2022年問題」と言われていますが、解除された場合、どんなことが起こるのでしょうか。

- ① 生産緑地を解除された土地の大量供給による地価の下落
- ② 生産緑地を解除された土地に対する固定資産税の減額措置の撤廃と相続税・贈与税の農地の納税猶予の特例の撤廃による地主層への税負担の増加
- ③ 生産緑地を解除された土地の宅地化による防災面等での環境の変化等が考えられます。

現状、都市における農地の役割は農産物を生産する役割のみならず、災害時の避難地としての役割や、保水機能、住民が身近に自然に親しめる有効な空間としての様々な役割も担う面もあるため、急激な変化への対策として2017年2月に「都市緑地法等の一部を改正する法律案」が閣議決定されました。この法案には、「生産緑地の買取り申出が可能となる始期の延期(30年経過後は10年ごとに延長可)」など、生産緑地制度を延長・拡充するための施策が講じられる予定です。生産緑地指定を受けている地主さんは、今後の所有あるいは活用のあり方を検討するタイミングです。生産緑地指定を継続するか、解除申請を行って不動産活用を図るか。事業方針や人生設計、節税対策など様々な観点から、所有不動産の棚卸しを行ってみましょう。

ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞
書籍

【日本経済新聞】
4月8日(土)日本経済新聞 M&I 及び 広告面編集記事でランドマーク税理士法人のコメントが掲載されております。

【ニッキン】
4月7日(金)ニッキン13面にランドマーク税理士法人とテックファーム社の新サービスについて掲載されております。

号外



新事務所・朝霞台駅前事務所内覧会!

4月20日、オープンしたばかりの
新事務所・朝霞台駅前事務所にて内覧会を行いました。
これからは皆様のお悩みを解決すべく、社員一丸となって頑張ります!

6月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー
6月◇あなたの保険は大丈夫?
生命保険を活用したもめない相続対策

6/8 湘南台会場
14:00~15:00
TEL:0466-86-7025

6/20 町田会場
14:00~15:00
TEL:042-720-4300

税務無料相談会

6/13 池袋会場
14:00~16:00
TEL:03-5904-8730

6/14 みなとみらい会場
14:00~16:00
TEL:045-263-9730

6/14 丸の内会場
14:00~16:00
TEL:03-6269-9996

6/22 川崎駅前会場
14:00~16:00
TEL:044-589-4110

こちらからお申込み受付中!

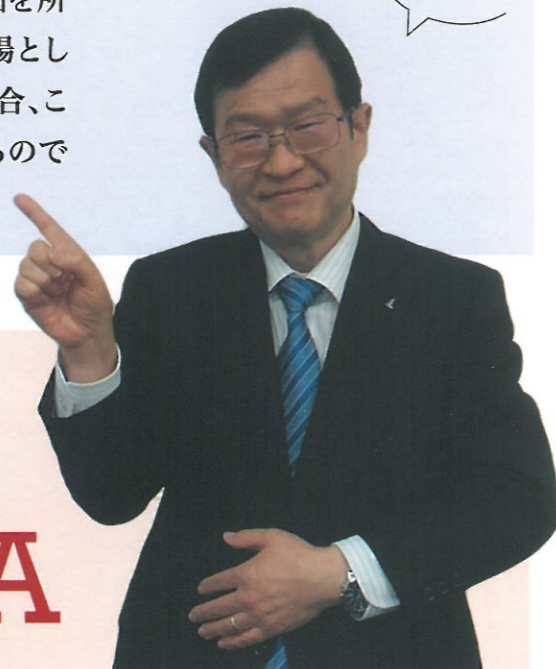
<http://www.zeirisi.co.jp/seminar/index.html>

調整区域の 雑種地の評価



私の父は、市街化調整区域内にある畑を所有していますが、実際には月極駐車場として利用しています。相続が発生した場合、このような土地はどのように評価されるのでしょうか。

今回は
国税OBの小倉が
お伝えします！



実際には月極駐車場として利用しているということですので、雑種地として評価していきます。評価方法としては(1)近隣の宅地に比準する方法、(2)近隣の畑に比準する方法の2つが考えられます。

A

解説

1 評価の地目

相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日時点の土地の状況により地目が判断されます。ご質問のように畑を所有しているような場合でも、実際の利用が雑種地ということであれば、畑としてではなく雑種地として評価をする必要があります。

雑種地とは、評価区分上、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地以外の土地のことをいいます。また、市街化調整区域とは市街化を抑制する区域で、原則、新たに建築物を建てたり、増築することが出来ない地域をいいます。

2 評価方法

土地の評価方法には「路線価方式」と「倍率方式」があります。「路線価方式」とは、その土地に面している道路に付された1㎡当たりの価額(国税庁が公表している路線価)に地積を乗じて評価をする方法で、その土地の形状や状況によりその評価額を調整します。「倍率方式」とは、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価する方法で、路線価方式のようにその土地の形状や状況による評価額の調整は行われません。神奈川県内の市街化調整区域内の土地については「倍率方式」がほとんどです。倍率は国税庁が公表している倍率表に載っており、地域ごとに、宅地、山林、田、畑、原野、牧場、池沼および鉱泉地はそれぞれ異なる倍率が定められています。しかし、雑種地には倍率が定められていません。このため、市街化調整区域内の雑種地の評価については、その土地と状況が類似する付近の土地1㎡あたりの価額をもとに、雑種地との位置や形状等の条件差を考慮して評価を行っていきます。しかし、市街化調整区域内の雑種地の評価については、状況が類似する付近の土地を判定することが難しいため、下記の通り評価対象地の周囲の状況を考慮して判定します。

1 近隣の宅地に比準する方法

市街化調整区域内の雑種地を付近の宅地に比準して評価する場合には、市街化の度合いをしんしゃくして評価します。一般的な市街化調整区域内にある雑種地の場合、原則として建築に対して大きな制限があり、建物を建てることができないため、近隣の宅地に比準した額から50%減額して評価します。また、評価対象地が市街化区域付近や幹線道路沿いの境界線付近にある雑種地の場合、わりと宅地が近くに多く存在し、用途制限が比較的緩い場合が多く、宅地化の可能性があるため、宅地に比準して求めた評価額から30%減額して評価します。ただし、周囲に郊外型店舗などが建ち並んでいるような場合には、宅地に比準して評価した額から減額することはできません。

2 近隣の畑に比準する方法

評価対象地の周辺が純農地(農業振興地域内の農地)、純山林、純原野の場合、その雑種地は宅地化による利益を見込むことはできません。雑種地の周辺が純農地等である場合には、付近の宅地ではなく、純農地等の価額をもとに評価を行っていきます。ただし、農地等の価額を基にして評価する場合で、評価対象地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として(農業用施設用地の評価)に準じて農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価を行います。

3 市街化の影響度によるしんしゃく割合

市街化の影響度	周囲(地域)の状況	比準地目	しんしゃく割合
弱 ↑ 市街化の影響度 ↓ 強	① 純農地、純山林、純原野	農地比準 山林比準 原野比準	50%
	② ①と③の地域の間 (周囲の状況により判定)	宅地比準	
	③ 店舗等の建築が 可能な幹線道路沿いや 市街化区域との境界付近	宅地価格と同等の取引実態 が認められる地域(郊外型店 舗が建ち並ぶ地域等)	30%
			0%



営業職
必見!

営業職に
大いに役立つ!

100切り! ゴルフ予備校

ゴルフスクールでは教えてくれない100切りマニュアル

合理的な練習方法こそが、ダントツのスコアのコツです。

第57時限

ゴルフクラブの正しい選び方

こんにちは大崎です。

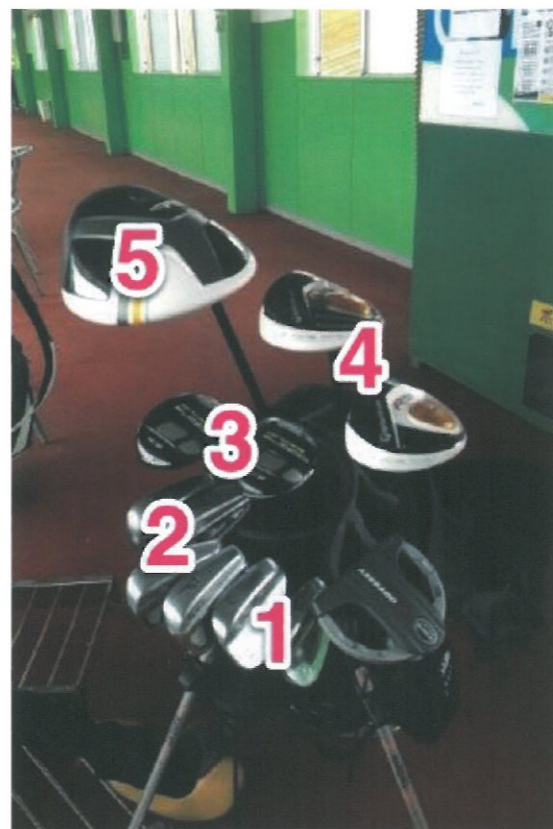
ゴルフの上達に大きな違いが出てしまう要因の一つは、ゴルファーの武器ともいえるゴルフクラブです。ゴルフクラブは現在数えきれないほどの選択肢があります。しかし、この選択肢が曲者でゴルフの上達を阻害しやすいのも事実です。実際のゴルフレッスンでも、ゴルフクラブの見直しは早いうちに行っています。ゴルフクラブのパターを除いた**13本の統合性が取れていれば、練習効率が高くなります**。実際の生徒さんはほとんどの場合、ゴルフクラブの見直しをすることで練習時には8アイアン1本さえ打てればドライバーまで同じように打てるようになります。今回はゴルフクラブの見直し、もしくは買い替え時のポイントになるであろう知識をお伝えしようと思います。実際の生徒さんへのアドバイスはあまりにも多くなるので、最も簡単に分かり易く大切な事をお話しようと思います。

1番大切な事は、ドライバーからウエッジにかけてのクラブの重量バランスになります。

ドライバーからウエッジにかけて階段状に長さや重さが良いピッチで重くすることが大切です。市販されているものを無造作に買い揃えると、簡単にこの重量ピッチが崩れてしまいます。いくら高性能と言われているヘッドやシャフトであっても、このバランスが良くなければ同じフォームでスイングすることができません。単純にクラブごとのタイミングが変わってしまうからです。そして次に注目したいのが、クラブヘッドの重心距離です。クラブヘッドには他にもいろいろ測定数値が存在しますが、すべてを合わせるのには不可能だと思います。

そこで私は基本的にクラブヘッドの重心距離のクラブバランスを考えます。重心距離の長さをなるべく統一して逆転現象を起こさせなければ、すべてのヘッドの戻り具合や打点位置の不揃いがなくなっていくと思います。ドライバーの大型ヘッド化に伴って、ドライバーの重心距離はかなり長くなっています。

そこで、もともとヘッドの小さいアイアンや他のウッドユーティリティはなるべく重心距離の長めのヘッドを選択します。とはいえ、アイアンクラブの重心距離よりもドライバーの重心距離が短くならないように注意が必要です。重心距離に関してはできるだけすべての長さが同じほうが良いと思いますが、現実には合わせることは不可能ですので、要所要所で逆転現象が起きにくい組み合わせを理想とします。



一般的にクラブは、

- 1 ウエッジ系
- 2 アイアン系
- 3 ユーティリティ系
- 4 フェアウェイウッド系
- 5 ドライバー系

と種類が分かれています。

レッスン中、ゴルフクラブは自動車のタイヤに例えたりします。全てのバランスが良くなければまっすぐに走るのさえ、ままならないものです。前輪にスタッドレスタイヤ、後輪にレース用スリックタイヤでは、満足な走りができないのは想像に難くないですね。

スコアアップ貴方なら絶対できます!

ゴルフクラブの統合性を取ることが、最初の上達の近道です。



町田モダンゴルフ リアルレッスン

講師:大崎 聡(おおさき あきら)

ご相談お申込みは > **090-3105-7246**

サイトではお役立ちレッスンをご紹介します。



ameblo.jp/hoshitakato/

100切りゴルフ予備校 検索

ゴルフのお悩み、私が解決します!