

地主・経営者のための  
情報マガジン

10  
October

あぐりタイムズ / 2018 vol.159

# Agri Times

## 生産緑地法の改正を受けて～ 生産緑地2022年問題は どうなる？



営業職に役立つ！

ゴルフの  
心髄

新連載！

## 評価単位で差が出る 相続税申告における 土地評価

CM  
絶賛  
放送中！

ラ・ラ・ラ  
ランドマ〜ク♪



テレビCM

石田純一のサンデーゴルフ  
畑でMarry Me!  
サンデーモーニング  
「時事放談」  
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ  
ニッポン放送

# 生産緑地法の改正を受けて～ 生産緑地2022年問題は どうなる？

今回は根崎が  
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年経過すると原則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？

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。

- 1 市街化区域内の農地等である
- 2 公害等の防止に役立つなど農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用を有している
- 3 公園や緑地などの公共施設等の敷地として適している
- 4 面積が500㎡(市区町村条例で300㎡まで引き下げ可)以上の良好に耕作されている農地である
- 5 用排水等の営農継続可能条件を備えている

### メリット

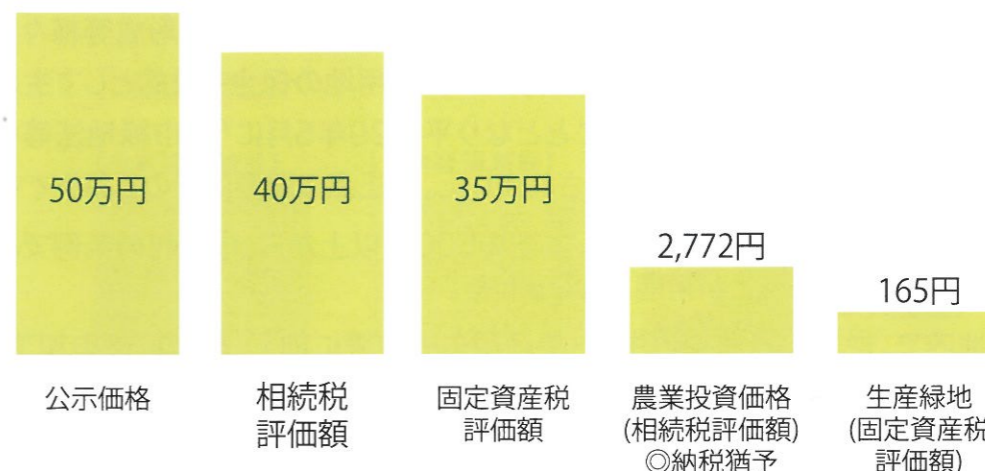
生産緑地に指定されると、固定資産税・都市計画税は農地課税となることによって減額され(右図参照)、相続税・贈与税は納税猶予を受けることができます。なお、平成30年度改正により、一定の要件を満たす貸付がされた生産緑地も納税猶予の適用が受けられることとなりました。

### 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、その生産緑地の保全に著しい支障を及ぼすおそれがなく、かつその生産緑地における農業等の安定的な継続に資すると認められ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)でないと市町村に対する時価での買取りの申出ができなくなります。

## 農地の評価額の目安

### 土地1坪あたりの評価額の目安



## 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。

- 1 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として、農地の計画的な保全を図るため
- 2 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、建築制限などをう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、生産緑地指定の申請をするかどうかしっかり検討することが必要です。

## 3 生産緑地2022年問題

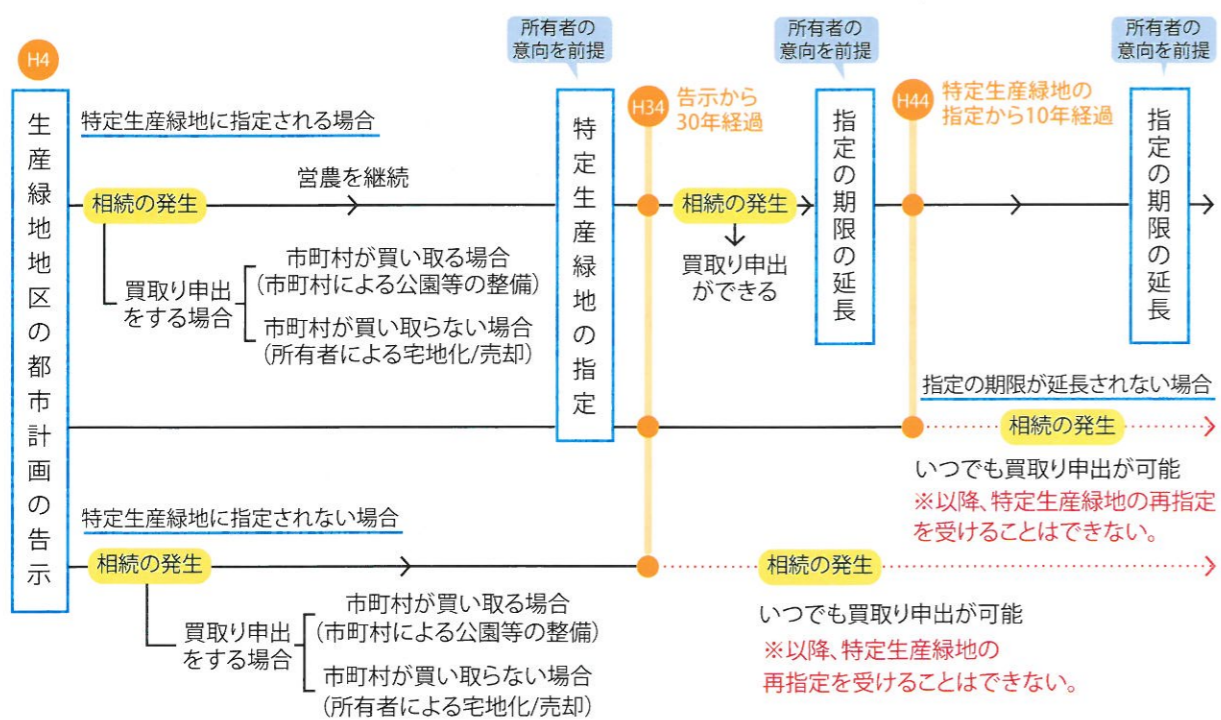
1992年4月施行の生産緑地法改正時に指定を受けた農地が、改正から30年が経過する2022年に、市町村長に土地の買い取りを申し出ることが可能になります。

その対象は、三大都市圏で約1万3000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ることになると予想されます。その場合、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、宅地化による防災面等での環境の変化、固定資産税の減額措置と相続税・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等が生じると考えられています。

## 4 都市緑地法等の改正

前述がいわゆる「生産緑地2022年問題」ですが、都市における農地の役割は農産物の供給のみならず、避難場所等の防災機能、環境保全機能、良好な景観の形成等様々な役割を担う面もあるため、急激な変化を抑止し将来の公共用地の保全を目的として生産緑地制度を延長・拡充する施策が採られることとなり平成29年5月に「都市緑地法等の一部を改正する法律」が成立し、6月より施行されました。改正点の概要は次のとおりです。

- 1 生産緑地の指定を受ける面積要件を、本則の500㎡以上から、市町村の条例で300㎡以上にまで引き下げることが可能となりました。
- 2 生産緑地内で、従来の農産物の生産・集荷用の施設等に加え、農産物等の加工、直売及び農家レストラン等の施設の設置が認められることとなりました。
- 3 生産緑地の買取り申出が可能となる時期は、「生産緑地指定から30年を経過する日」から、市町村長が「特定生産緑地」の指定を行うことで10年延期できることとなりました。さらに10年経過後は、所有者の同意を得て繰り返し10年の延長ができます。



## 5 今後の選択肢の検討

生産緑地指定を受けている地主さんにとっては、今後の維持・活用のあり方を検討すべきタイミングといえます。特定生産緑地の指定を受けるか、従来の生産緑地指定を継続するか、解除申請を行い開発・売却等を図るかに加え、農産物の加工・販売所や農家レストランの開設による所有土地の収益化も選択肢に入ってきます。農業後継者の有無や営農継続の意思、今後の生活設計、節税対策等、様々な観点から、2022年以降の土地活用について検討を進めていくべきでしょう。

## 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】



7月21日(土)日本経済新聞の朝刊19面M&I「家の相続 配偶者に住む権利」においてランドマーク税理士法人のコメントが掲載されています。

【日本経済新聞】



7月27日(金)日本経済新聞14面「事業承継税制プロフェッショナル税理士法人10選」にランドマーク税理士法人が掲載されています。

【FIVE STAR MAGAZINE】



2018年7月発行のFIVE STAR MAGAZINE 2018.07で、ランドマーク税理士法人の事業承継について取材を受けております。

## 9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

### セミナー

9月 | 不動産オーナーの相続税対策

9月18日 町田会場

14:00~15:00 TEL:042-720-4300

### 税務無料相談会

9月11日 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

9月13日 川崎会場

14:00~16:00 TEL:044-589-4110

9月13日 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

9月18日 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

9月19日 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

9月19日 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

9月19日 みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

こちらからお申込み受付中!

▶ <https://www.landmark-tax.com/contact/>



## 経営計画発表会2018

7月2日(火)第11期ランドマーク税理士法人経営計画を開催されました。「揺るぎないお客様目線」という経営理念を大切に、これからも全力で皆様のサポートをしていきます!

# 評価単位で差が出る 相続税申告における土地評価



相続税申告における土地評価の際は、土地をどのまとまりごとに評価するかで評価額が大きく変わってくると聞きました。土地の評価単位はどう定まっているのですか？

今回は岡山がお伝えします！



土地の評価は、地番一つずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて、一画地ごとに行います。一画地の判定を見誤ると、評価額に差が出てきますので注意が必要です。

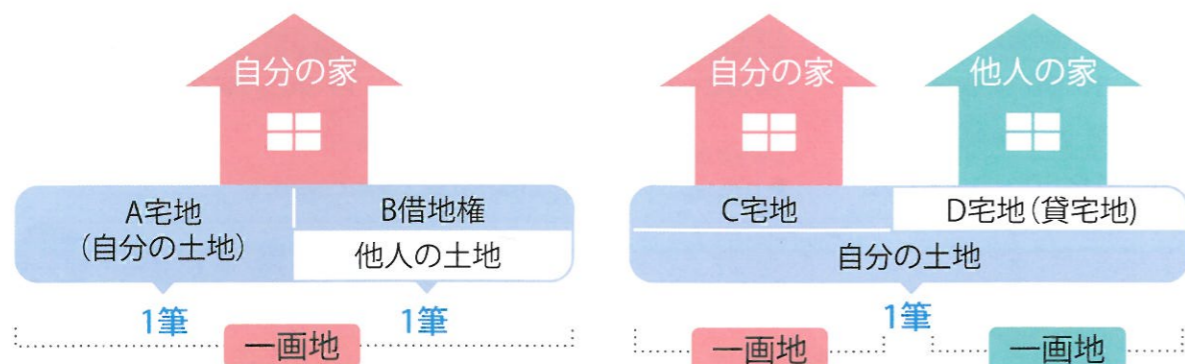
# A

## 解説

よく知られているとおり、相続税申告における土地評価には、その土地の面している道路に付されている路線価を用いて評価する「路線価方式」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」とがあります。では、これらの計算をする前に「評価単位の判定」という重要なプロセスがあることはご存知でしょうか。

## 1 評価単位の判定

土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。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。評価は、地番ひとつずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じて一画地ごとに行いますので、例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。



## 2 不合理分割は許されない

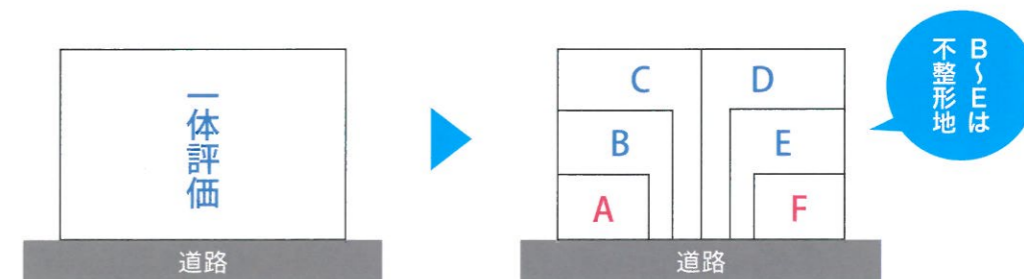
評価単位は、原則として、相続、贈与による取得者ごとに判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき(例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど)は、その分割前の画地が一画地の宅地となります。

例えば、路線価がついた道路に面した自宅(配偶者が取得)への道を塞ぐようにして、横長に息さんが土地を取得したとします。このような分割を行うと、下図B土地については分割により無道路地となり、宅地としての通常の利用が著しく困難となります。また、息子の細長いA土地の奥行距離も異常なものになるので、当然評価額は下がりそうです。しかし、これを許してしまえば、極端な話、事前にくちゃぐちゃに分筆してから異なる相続人に分割して評価してしまえば、いくらでも土地の評価額を下げることができます。それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。繰り返すようですが、あくまでも、利用実態に応じて一画地です。



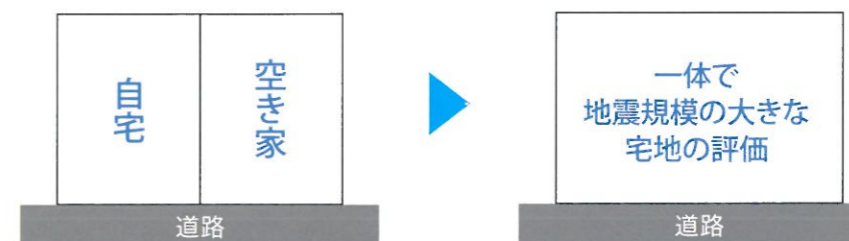
## 3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な事例を2つご紹介します。1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。



その方は期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価して申告しました。本来であれば、A~Fの借地人は別々の人なので、契約ごと(借地人ごと)に評価しなければなりません。そこを修正して、別々に評価した結果、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。

2つ目は、逆に一体で評価減できたケースです。



自宅の隣に古い貸家が建っていたため、最初の申告では別評価をしていました。しかし、実際にはこの古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価すべきです。合わせた敷地に「地積規模の大きな宅地の評価」\*を適用したことでこの土地は評価額が引き下げられることとなりました。

\*地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500m<sup>2</sup>以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000m<sup>2</sup>以上の地積の宅地で、市街化調整区域に所在する宅地等一定の宅地を除いたものをいいます。広めの土地を開発する場合には活用できない部分が出てくるため、「地積規模の大きな宅地の評価」の対象となれば、比較的评价が低くなる傾向があります。改正により平成30年1月1日以後の相続等から適用対象になりましたが、平成29年12月31日以前に発生した相続等については、改正前の「広大地の評価」という方法により評価することになります。

相続・贈与の実務において評価単位の判定は評価作業の入り口であり、それゆえ、誤った考え方は危険です。実務や提案の現場においては、思い込みを排した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

営業職  
必見!

# ゴルフの 心髄



## 第1時限 「勘」ちがい

今回からあぐりタイムズを担当させていただきます日本プロゴルフ協会ティーチングプロA級の落合祐です。

これまで数多くの偉大な方々の映像、レッスン書、テレビ、雑誌等で学び、ボディターンとは? レベルブロー? ダウンブロー? トップオブスイング、ダウンスイング、インパクト、フォロースルー、フィニッシュetc...  
ここで気づいたのがどれもスイングの一部を切り取った静止画像をイメージさせるものだと。

私が考えるゴルフスイングは "動き" であり、テンポ、リズム、タイミングを重視した "時間" であるということです。

スイングを開始して完了するまで約1秒と言う短い時間の中で注意する箇所を2つも3つも、またそれ以上盛り込んでしまい、ほぼ不可能な作業になってしまいます。

そこでゴルフスイングの見方、視点を変えてみてはどうでしょうか?

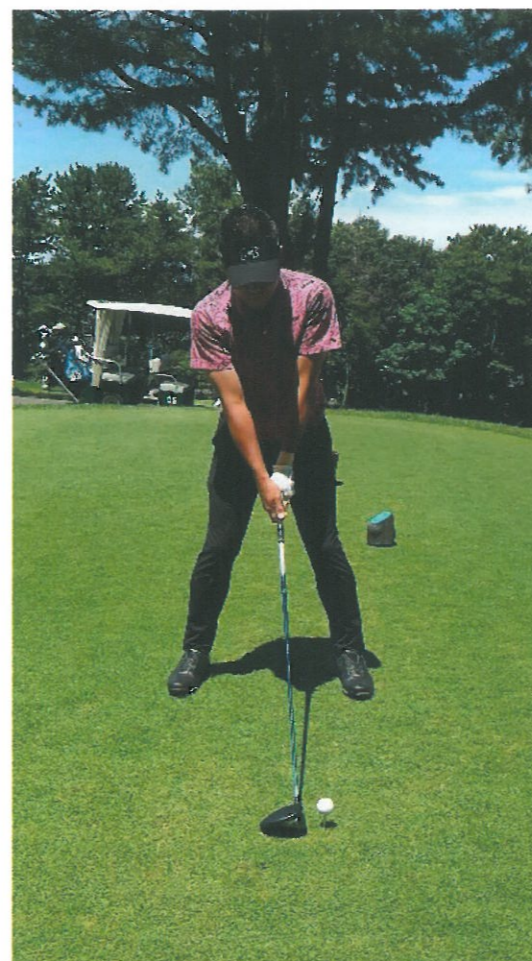
従来使用され続けているゴルフの用語やゴルフスイングの概念をほぼ全て捨て、型にとらわれることなくセットアップをして身体の回旋動作を完了したらスイングが完了し、ボールが許容範囲に飛んでいく。

スイングにかかるストレスを極力少なくし、グリーン周りのチップショット、パッティングに集中力をもっていけるようなゴルフスタイルに出来れば・・・!

身体の回旋運動を中心にし、腕や手元の動きを意識することなく、いわゆる

"インパクト" なる、実はゴルファーにとって最大の敵となるクラブとボールの接触点をいかにスムーズに通過出来るかが上達のカギになります。  
構えてからスイングを完了するまでを一連の動きで行うため、クラブの握り方とセットアップが重要であり、最大のテーマです。

次回からセットアップには時間をかけつつ、ゴルフに直結する内容で体調管理やトレーニング、ゴルフのエピソード等織り交ぜながら進めていきます。



戸塚カントリー倶楽部所属

**落合 祐**(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ51歳 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級