

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 / 2021 vol.192

## 生産緑地2022年問題 特定生産緑地？継続？解除？ ～メリットと制限を確認～



営業職に役立つ！

ゴルフの  
心髄

隠岐諸島

## 農地の相続税 納税猶予の特例

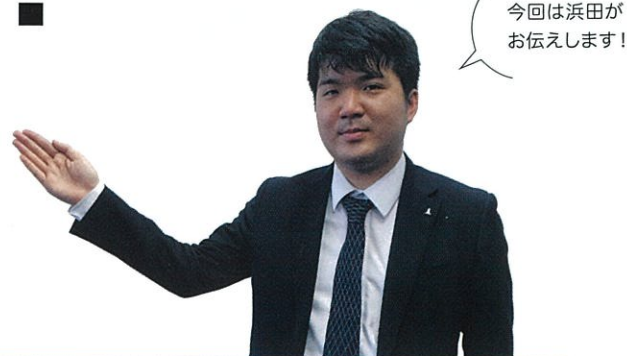
“JNN NEWS”  
“FMヨコハマ”で  
CM放送中



ラ・ラ・ラ  
ランドマーク♪



# 生産緑地2022年問題 特定生産緑地？ 継続？解除？ ～メリットと制限を確認～



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は、指定を受けてから30年経過すると原則、生産緑地が解除できるため、解除後はどうなるのが話題になってきました。これに対する法制度面での対応策が近年取られてきましたが、「申出基準日（生産緑地の指定告示から30年経過する日のこと）」が目前に迫ってきており、特定生産緑地の指定をうけるか、従来の生産緑地を継続するか、買取り申出を行い制限を解除して開発・売却等を図るか、今後どのように活用していくかを十分に検討することが必要な時期です。

例として横浜市、川崎市の場合は最も早い区域で申出基準日が令和4年11月中旬となります。（横浜市ではこの基準日の地区の場合、特定生産緑地指定の最終申請期間を令和3年9月頃と予定しています。）

◆申出基準日後は特定生産緑地の指定を受けることができませんので、それぞれの地区の申請期間を早めを確認することが必要でしょう。

## 1 生産緑地とは？

### 1 目的

生産緑地制度は、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

### 2 指定を受ける要件

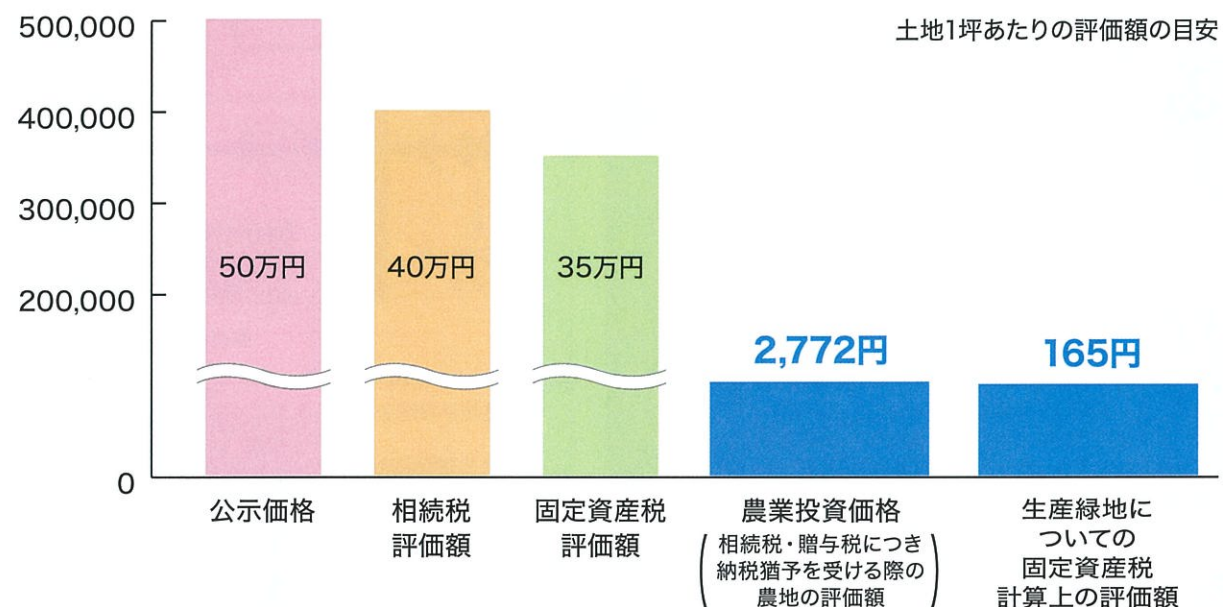
1. 市街化区域内の農地等である
2. 公害等の防止に役立つなど農林漁業と調和した都市環境の保全等の効用を有している
3. 公園や緑地などの公共施設等の敷地として適している
4. 面積が500㎡（市区町村条例で300㎡まで引き下げ可となりました）以上の良好に耕作されている農地である
5. 用排水等の営農継続可能条件を備えている

### 3 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（右上図参照）、相続税・贈与税について納税猶予を受けることもできます（p5参照）。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。

### 【税制上の優遇】

例：公示価格1坪50万円の地域での相続（贈与）税・固定資産税上の評価額の目安



### 4 制限（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、①指定の日から30年間を経過したとき、または②農業の主たる従事者が死亡したとき、③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申出（指定の解除のための手続き）ができないという制約があります。

## 2 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は、改正から30年を経過する2022年に市町村長に土地の買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。市町村が買取りし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取るケースは殆どなく、一斉に買取りの申出が行われた場合、大量の生産緑地指定が解除されることになると予想され、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、社会的に懸念されていました。

## 3 生産緑地法改正（2017年）

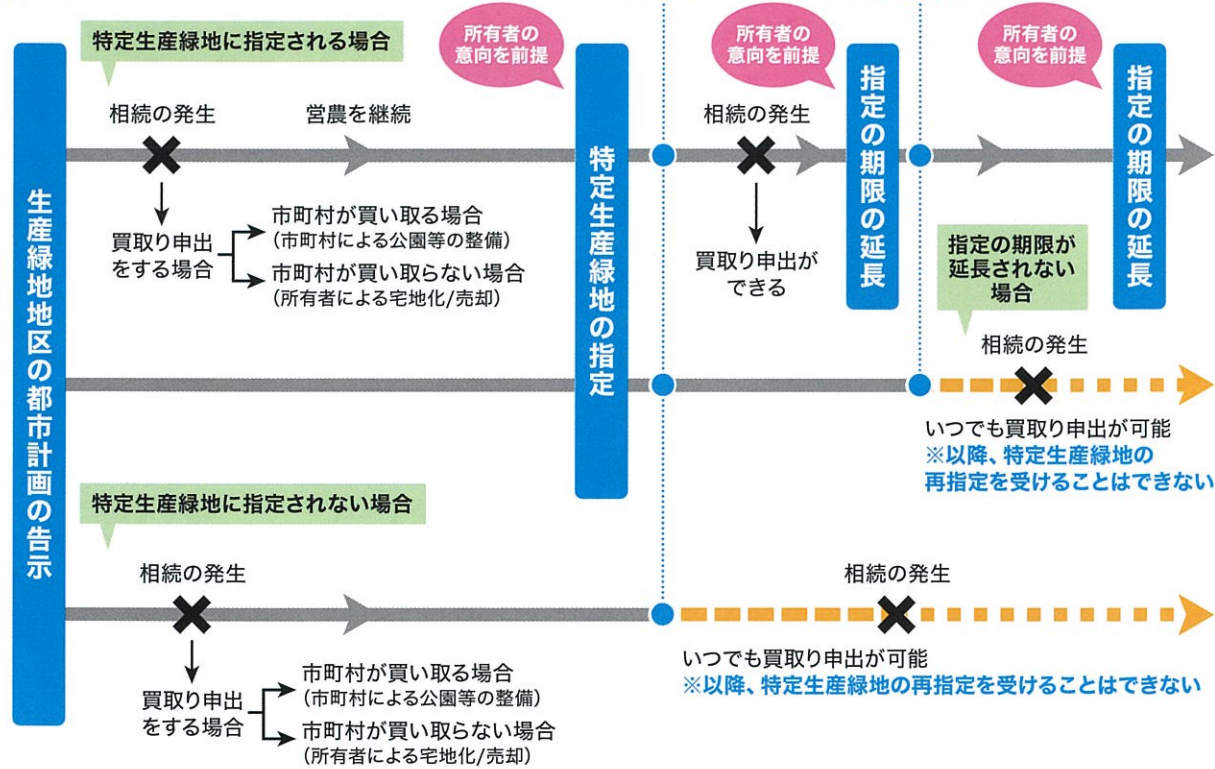
都市における農地の役割は避難場所等の防災機能、環境保全機能、良好な景観の形成等様々な役割を担う面もあるため、上記のような急激な変化を抑えし将来の公共用地の保全を目的として生産緑地制度を延長・拡充する施策に政策の変更等がなされました。改正点の概要は次のとおりです。

- ①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。
- ②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。（申出基準日より前に指定を受けることが必要です）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。



【特定生産緑地制度】

1992年



4 活用方法の選択肢

2022年を来年に控え、生産緑地指定を受けている地主さんにとっては、下表3つの選択肢に加え、農産物の加工・販売所や農家レストランの開設、要件を満たした農地の貸付等による所有土地の収益化との組み合わせも選択肢に入ります。それぞれのメリット、制限(デメリット)を簡単に整理しましたのでご参考にしてください。

【選択肢とメリット・制限(デメリット)】

選択肢	メリット	制限またはデメリット
(1) 特定生産緑地の指定を受ける	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現在受けている納税猶予がある場合はそのまま継続可能</li> <li>○後の相続・贈与の際に納税猶予の適用が可能。</li> <li>■固定資産税は農地課税のまま</li> <li>一定の要件で貸与可能</li> </ul>	原則、買取り申出が10年間不可。(実質、売却や開発が10年間不可。) 10年間引き続き営農するという制約がある。
(2) 従来の生産緑地指定を継続(特定生産緑地の指定は受けない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>いつでも買取り申出可能により売却等や開発が可能</li> <li>●現在受けている納税猶予は継続可能</li> <li>一定の要件で貸与可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○後の相続・贈与の際に納税猶予の適用は不可となる。</li> <li>■固定資産税は宅地並み課税(激変緩和措置により5年間で段階的に上昇する)となる</li> </ul>
(3) 解除申請(買取り申出を行う)し、開発・売却を図る	売却や開発等の有効活用が可能	<ul style="list-style-type: none"> <li>●現在受けている納税猶予がある場合は、解除により適用不可となるので、本税・利子税の猶予も解除され、納付義務が生じるので納税資金が必要。</li> <li>○後の相続・贈与の際に納税猶予の適用は不可。</li> <li>■固定資産税は宅地並み課税となる</li> </ul>

◎営農継続の意思、農業後継者の有無や今後の生活設計、節税対策等、様々な観点から、十分に検討されるのが良いでしょう。

ランドマーク便り  
メディア掲載情報



雑誌

【税経通信】  
経理実務と税務会計戦略の解説を掲載する専門雑誌「税経通信」  
2021年5月号に、弊社監修の記事が掲載されております。



新聞

【日本経済新聞】  
4月16日(金)日本経済新聞 朝刊 14面  
「信頼できる相続・贈与に詳しい相続税理士50選」に相続専門の税理士として、ランドマーク税理士法人が掲載されています。

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月16日(水) 丸の内会場  
14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

税務無料相談会

6月16日(水) 池袋会場  
14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

6月16日(水) みなとみらい会場  
14:00~16:00 TEL:045-263-9730

6月16日(水) 新宿会場  
14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

6月16日(水) 横浜駅前会場  
14:00~16:00 TEL:045-755-3085

6月16日(水) 川崎会場  
14:00~16:00 TEL:044-589-4110

6月16日(水) 湘南会場  
14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

6月17日(木) 朝霞会場  
14:00~16:00 TEL:048-424-5691

6月17日(木) 町田会場  
14:00~16:00 TEL:042-720-4300

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

突然ですが、世界の4大廃墟をご存知でしょうか。 建築物でとにかく存在感があります。

イギリスのマンセル要塞、ブルガリアの共産党ホール、チェルノブイリのゴーストタウンプリピャチ、ベルギーの冷却塔だそうです。

1989年旧政権崩壊以降放置され、内装も近未来的で美しい様式のまま朽ちていて、幻想的な場所となっています。

どれも大規模で幻想的な場所なのですが、個人的に行ってみたいものがブルガリアの共産党ホールです。 権力を示す為山上にあり、巨大なUFOのような建

権力や生活が存在していた時代が去り、物理的な残骸だけが残っている場所というものはロマンを感じてしまうのですが、皆さまはどうでしょうか。



# 農地の相続税 納税猶予の特例

今回は国税OBの  
小倉がお伝えします！



農業を営んでいた父が亡くなったため、農地については長男である私が相続することになりました。相続税の申告期限までに遺産分割が確定していれば、納税猶予の特例を受けることができると思いますが、その概要について教えてください。

納税猶予の特例とは、農業を営んでいた被相続人から、農業の用に供されていた農地等を相続等により取得した農業相続人が、その農地等において引き続き農業を営む場合には、一定の要件の下に農地に係る相続税額の納税を猶予するというものです。この特例は、農業経営を継続するための猶予制度であり、後に農業相続人が死亡した場合など一定の事由に該当した時は、猶予されていた納税が免除されることとなる制度です。

一方、猶予期間中に譲渡や農地以外への転用、または農業経営の廃止等、農業を営まなくなった場合には、利子税とともに相続税を納付しなければなりませんので、農業を続けていく心構えが大切です。

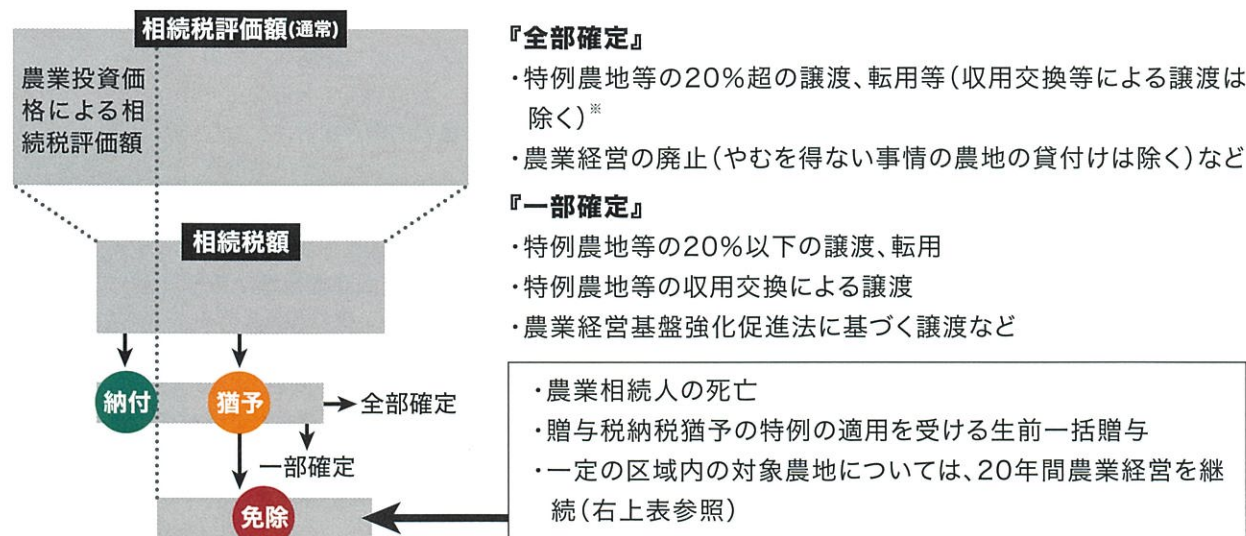
なお、農地の贈与についても同様の趣旨の納税猶予の特例があります。



## 解説

相続税評価額と農業投資価格(後述)との差額に基づいて納税猶予の金額が算出されます。

## 特例による猶予額と納付額のイメージ



(注)

『全部確定』・『一部確定』とは、納税猶予を受けている相続税額の全部または一部を利子税とともに納付しなければならないことです。

※譲渡等には地上権、永小作権等の設定も含まれますが、平成28年4月以後は区分地上権を設定した場合、農業相続人等が対象農地を引き続き耕作等する場合には、納税猶予が継続されるようになりました。

## 特例の対象となる農地等

相続税の納税猶予要件及び免除理由は、令和2年度の税制改正によって次の表のとおりになりました。

### 農地に係る贈与税・相続税の納税猶予の適用区分及び要件

都市計画区分	地理的区分	三大都市圏		地方圏
		特定市	特定市以外	
市街化区域	生産緑地(注1)	営農: 終身	同左	
	田園住居地域内の農地	営農: 終身	都市営農農地等 営農: 20年(注2)	
	【新設】地区計画農地保全条例により制限を受ける区域内にある農地	営農: 終身		
	上記以外		特定市街化区域農地等	
市街化調整区域 都市計画区域外		営農: 終身		

(注1) 特定生産緑地である農地等を含み、申出基準日又は指定期限日が到来し、特定生産緑地の指定・延長がされなかった生産緑地地区内の農地等は除かれます。

(注2) 特例農地のうちに都市営農農地等を有する場合には、他の特例農地の営農要件が20年であっても、全体の特例農地等の要件は「終身」となります。

◎農業投資価格とは農業の用に供すべく農地として取引される場合に認められる価格のことです。

農業投資価格(令和2年分)

10アール当たり: 千円

	田	畑	採草放牧地
神奈川県	830	800	510
東京都	900	840	510
千葉県	740	730	490

## 納税猶予の特例を受けるための手続きおよび必要書類

- (1) 被相続人が死亡の日まで農業を営んでいた証明書…農業委員会の証明書で「相続税の納税猶予に関する適格者証明書」が必要です。
- (2) 農業相続人は、被相続人の相続人でなければなりません。農業経営を行うと認められる人で、同じく適格者証明書が必要です。
- (3) 相続税の申告・納付の期限は、被相続人の死亡を知った日の翌日から10ヶ月以内です。期限までに申告するとともに、納税猶予税額および、利子税の額に見合う担保の提供が必要です。
- (4) 特定市の区域内に農地を所有している場合には、市長が証明する「納税猶予の特例適用の農地等該当証明書」が必要です。特定市とは、三大都市圏(首都圏・中部圏・近畿圏)で指定されています。
- (5) 農業委員会で「引き続き農業経営を行っている旨の証明書」を発行してもらい、「相続税の納税猶予の継続届出書」に添付し、**税務署へ3年毎に提出する必要があります。**

※書類によっては、日数を要するものがありますので注意が必要です。



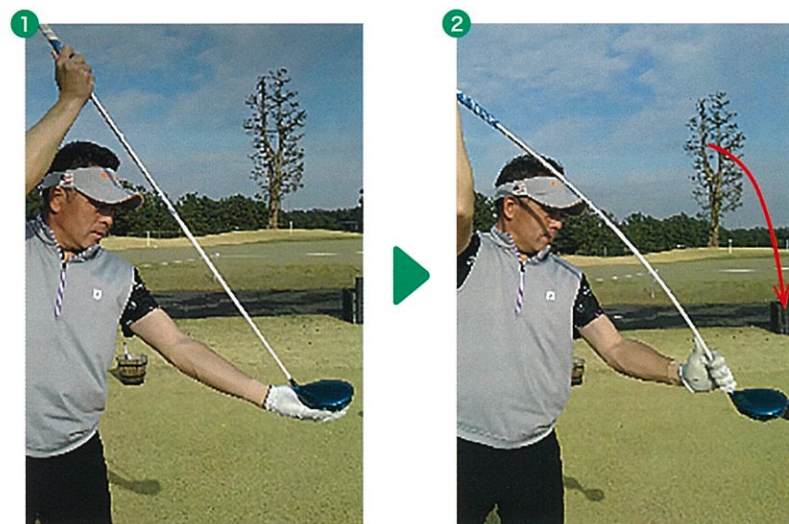
# ゴルフの 心髄



## 第34時限 ご存知ですか？〈トゥダウン現象〉

トゥダウンという言葉を目にする事多くありませんか？  
スイングするとゴルフクラブに遠心力と重力がかかり、  
ダウンスイングからフォロースルーにかけてシャフトが縦方向にたわみながら下がり  
結果的にクラブの先端が下がるという現象です。

①②トゥダウン現象を一番大きく影響を受けるのがドライバーです。  
クラブのシャフトが長く遠心力が大きく発生する為です。



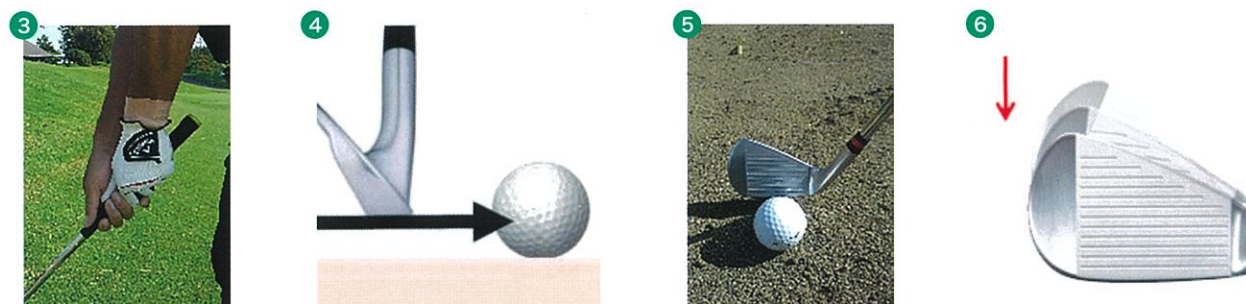
続いてフェアウェーウッド、アイアン、ウェッジの順になり、  
すべてのクラブでトゥダウン現象は発生します。

又、各プレイヤーのスイングスピードやそれに伴うシャフトの硬さによっても、  
トゥダウンの大きさに違いが出てきます。  
その為クラブのライ角度が正しくないと、目標方向に打球を飛ばせないのですが、  
ライ角度と打球の方向については後の時限で紹介させていただきます。  
このトゥダウン現象が発生するが為の弊害が一般的に起こる、  
ショットが“かんだ”“ダブった”というミスにつながっていると思います。

例えば、ドライバーショットでインパクト時に地面やティーペッグを深く打ってしまい、  
チョロや天ぷらショットが出たり、セカンドショット以降でしっかりとインパクトをと思い  
クラブが地面につかかえたり、深くささって抜けず、その番手の飛距離が出せない等、  
これらはインパクト時に起きるトゥダウンをイメージせずにスイングした時に出るミスショットです。  
目線の位置とボールまでの距離を一定に保ってスイング出来れば良いのですが、  
ダウンスイングからインパクトに向けて体全体がボールの方に近づいていってしまい、  
スイングの半径が下方にずれてダブってしまいます。この時トゥダウンも発生しているので、  
さらに下方にひっぱられクラブが、地面にささってしまいます。  
ボールに当てなくてはいけないという心理的な部分も大きいと思います。

対処法としては、通常のアドレス後、姿勢の高さを変えず③クラブを1~2cm程度短く握り

- ④ボールの赤道辺りを通過するイメージを持ちます。
- ⑤フェアウェーバンカーからのショットのイメージです。



⑥自分の思っているイメージよりも、かなりボールの上方を通過させるイメージで  
やっと赤道辺りにヒット出来、トゥダウン現象によって芯に当たる“クリーンショット”の感覚を  
身につけて下さい。



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 横浜市出身  
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級