

# 2016年 第1回勉強会 補助レジュメ

2016年2月9日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 土地評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

# 本日のアジェンダ

---

## 趣旨説明外

(18:30~)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介

## グラドルール等の 確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

## 勉強会

(20:00まで)

- いわゆる“生産緑地”の2022年（H34年）問題についての検討
  - 問題の背景（生産緑地とは何か）→ 問題点 → 問題への対応
  - 通達（生産緑地の評価）40-3
- フィードバック

## 懇親会

(20:15~)

- 関内周辺

# 基本理念と目的

---

## ■ 基本理念

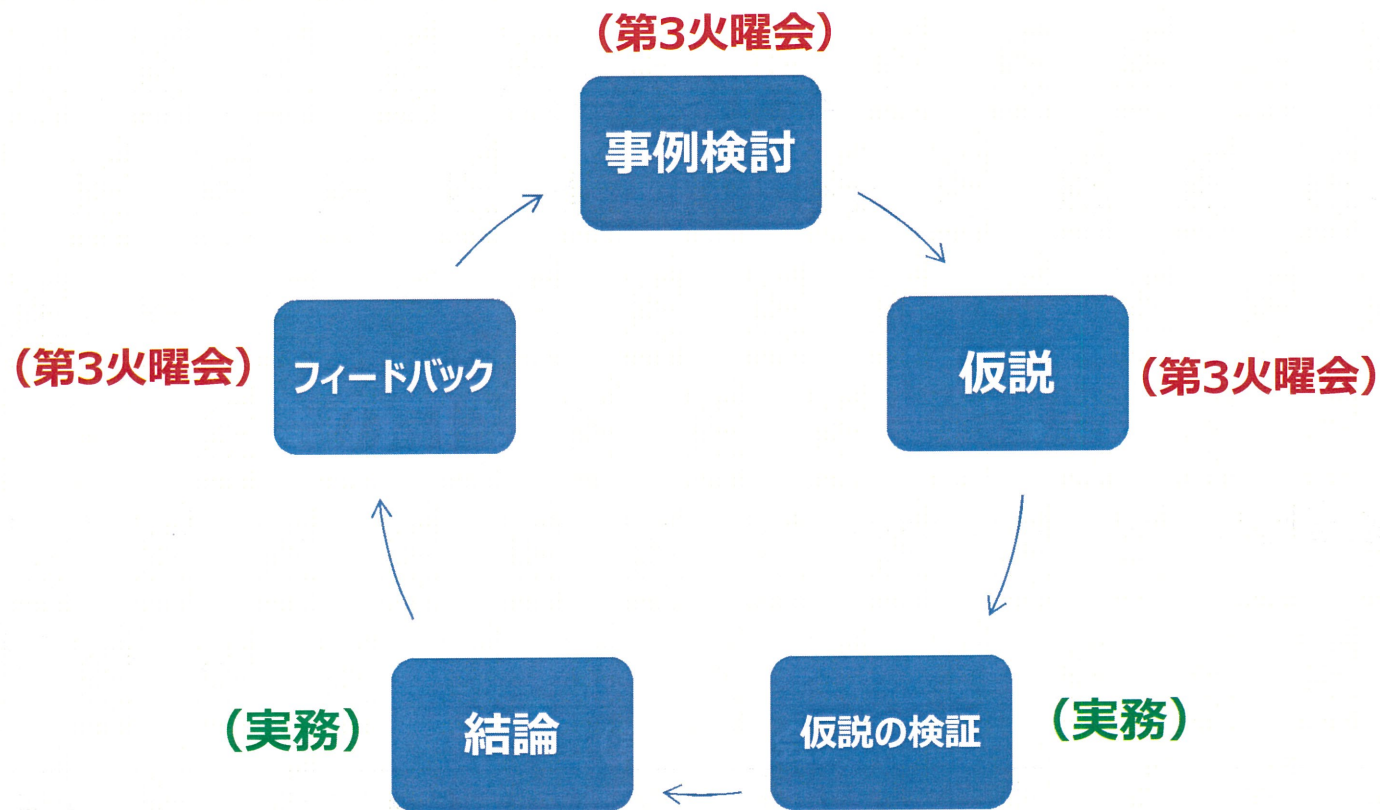
- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

## ■ 目的

- **不動産**に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立つヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな**“気付き”**を得てそれをビジネスに活かす

# 第3火曜会のコンセプト

- ある事例を検討し、一つもしくは複数の仮説をたてる



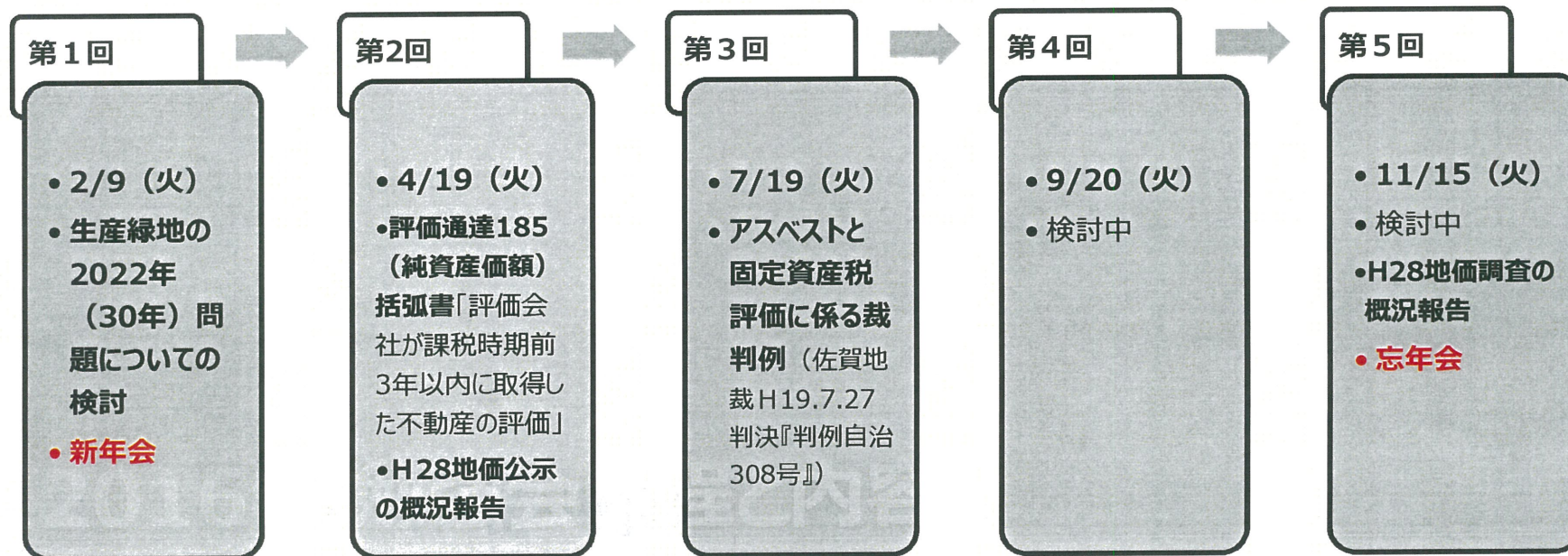


# メンバー紹介

---

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

# 2016年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげるテーマのリクエストお待ちしております

※各回第3火曜日を予定しています

※お知り合いの関係専門家をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください



## 2016年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日 程	2/9 (火)	4/19 (火)	7/19 (火)	9/20 (火)	11/15 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※2回目以降はいずれも第3火曜日です

# グラントルール

---

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ 参加者の意見を外部に持ち出さない



# 非常口・トイレ・Q&A

---

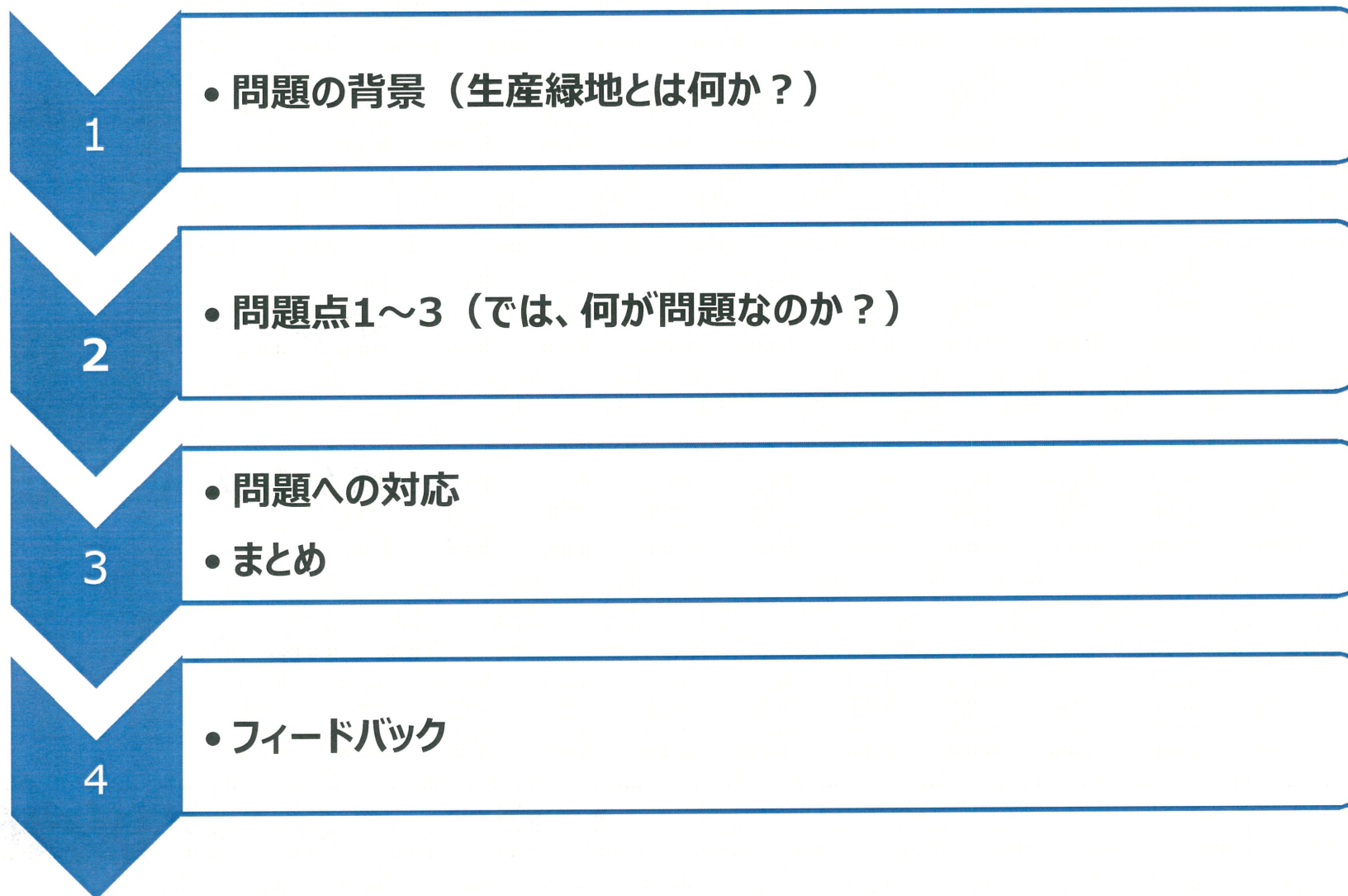
✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

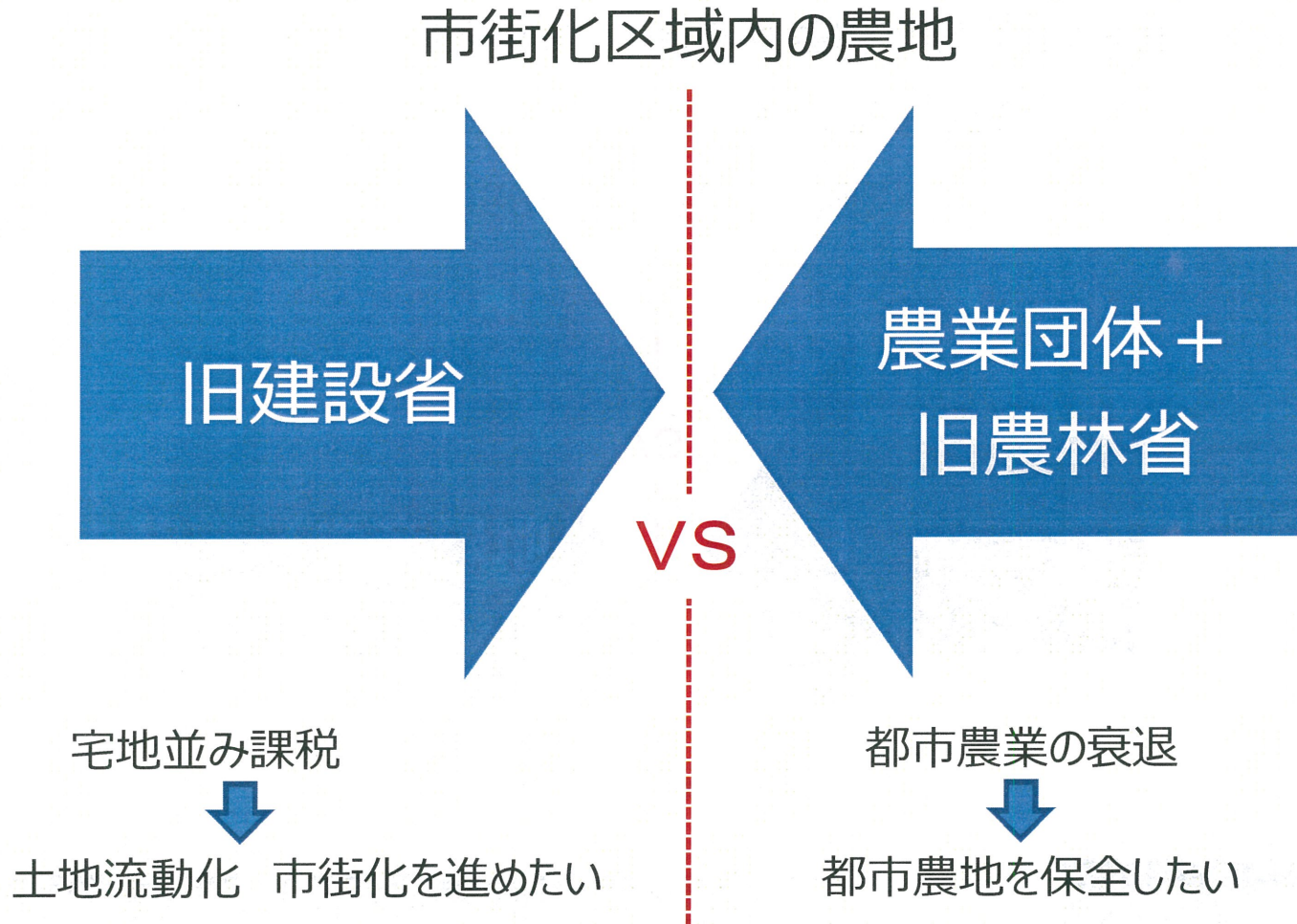
## (目次) ~いわゆる“生産緑地”の2022年（H34年）問題についての検討~

---



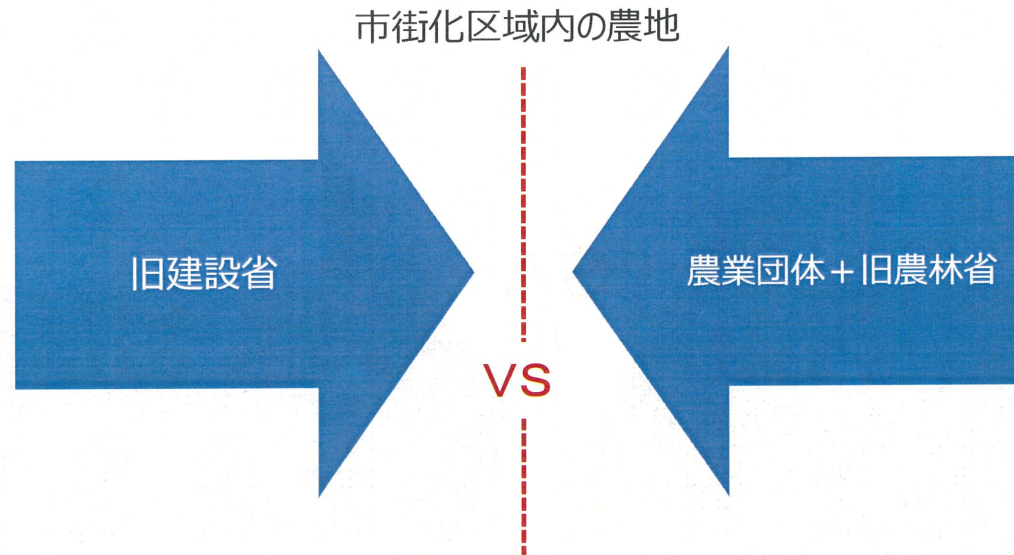
# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

## 1.問題の背景





# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

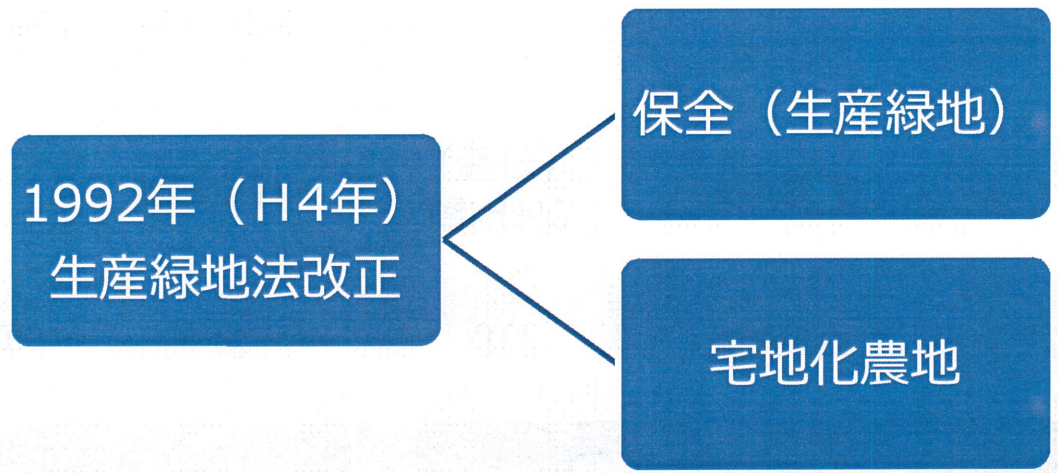


- ◆昭和43年（1968年）「新都市計画法」
- ◆昭和49年（1974年）「旧生産緑地法」施行
- ◆昭和57年（1982年）「長期営農継続農地」制度施行
- ◆平成 4年（1992年）「新生産緑地法」施行  
（「長期営農継続農地」制度廃止）



# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

## 1.問題の背景



市街化区域内の500㎡以上の農地 生産緑地地区に指定

（生産緑地法第3条 添付補足資料1・2参照）



# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

- 生産緑地地区指定の効果

	財産評価	納税猶予	固定資産税等	行為制限
宅地化農地	通常	なし	宅地並み	なし
生産緑地	軽減あり	適用あり (要件)	軽減あり	あり(※)

- (※) ・農地としての管理義務  
・建築物の建築等（許可）

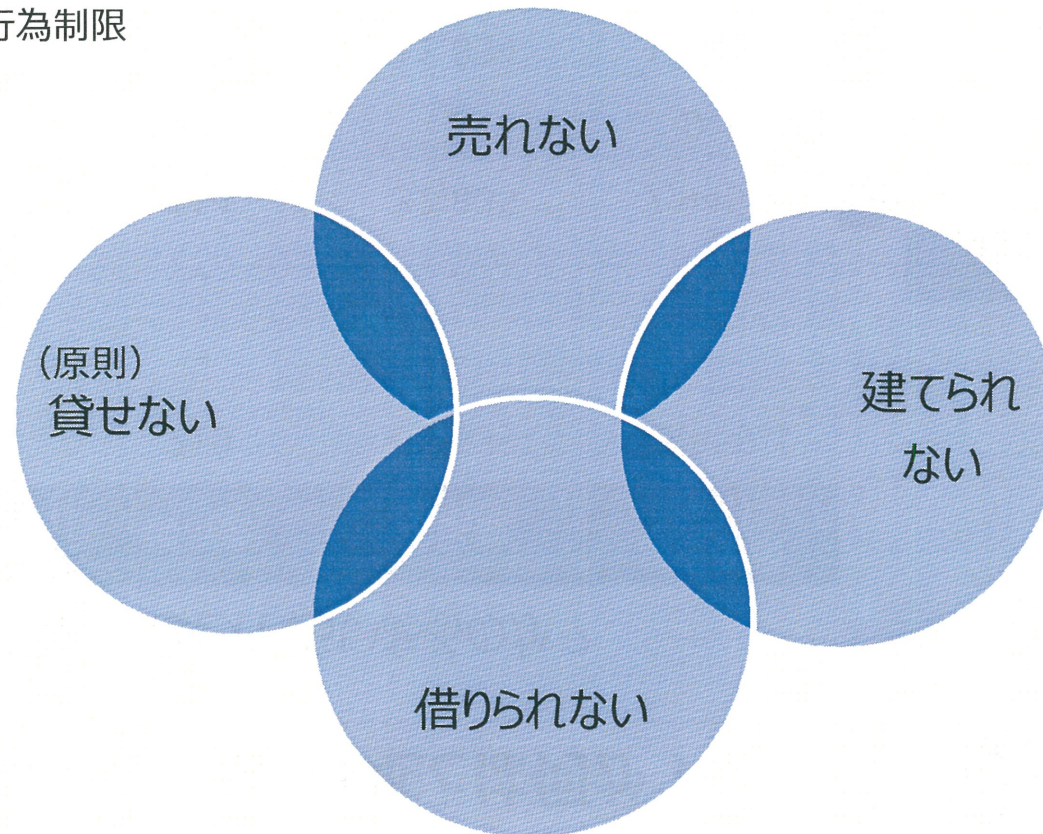




# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

- 生産緑地地区指定の効果

(※) 行為制限



# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

- 生産緑地地区はどれくらいあるのか？

都市計画区域名	都市数	地区数	決定面積 (ha)
全国計	219	63,539	13,859.1
北海道	—	—	—
東北	—	—	—
関東	114	32,835	7,945.4
北陸	1	1	0.1
中部	37	11,834	1,676.3
近畿	65	18,861	4,233.2
中国	—	—	—
四国	—	—	—
九州	2	8	4.2
沖縄	—	—	—

	箇所	面積 (ha)
横浜市	1,762	約307

(2015横浜市HPより)



× 117個分



(H25.3.31現在 国土交通省 H25都市計画現況調査より)

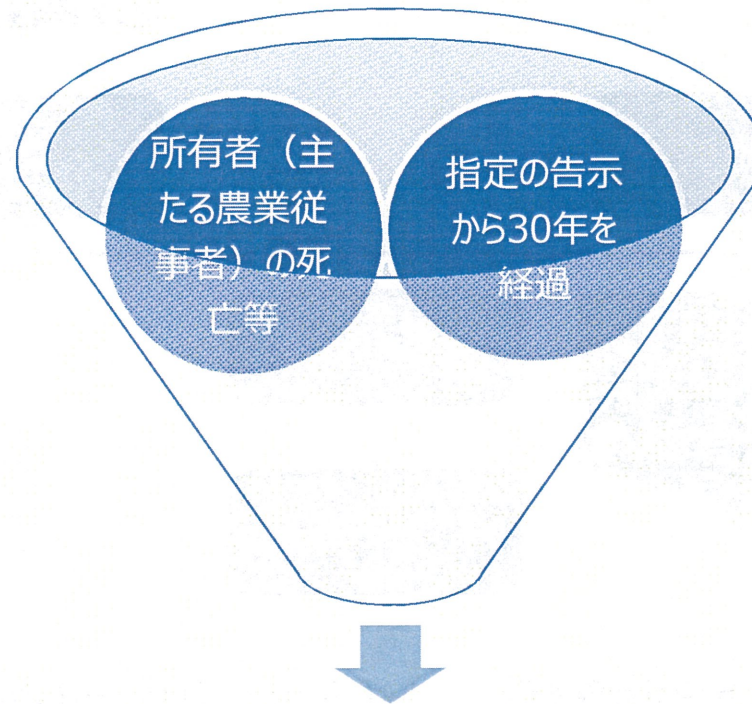
(C)2016 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.



# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

- 生産緑地の買取り申し出とは何か？（生産緑地法第10・11・13・14条）

(要件)

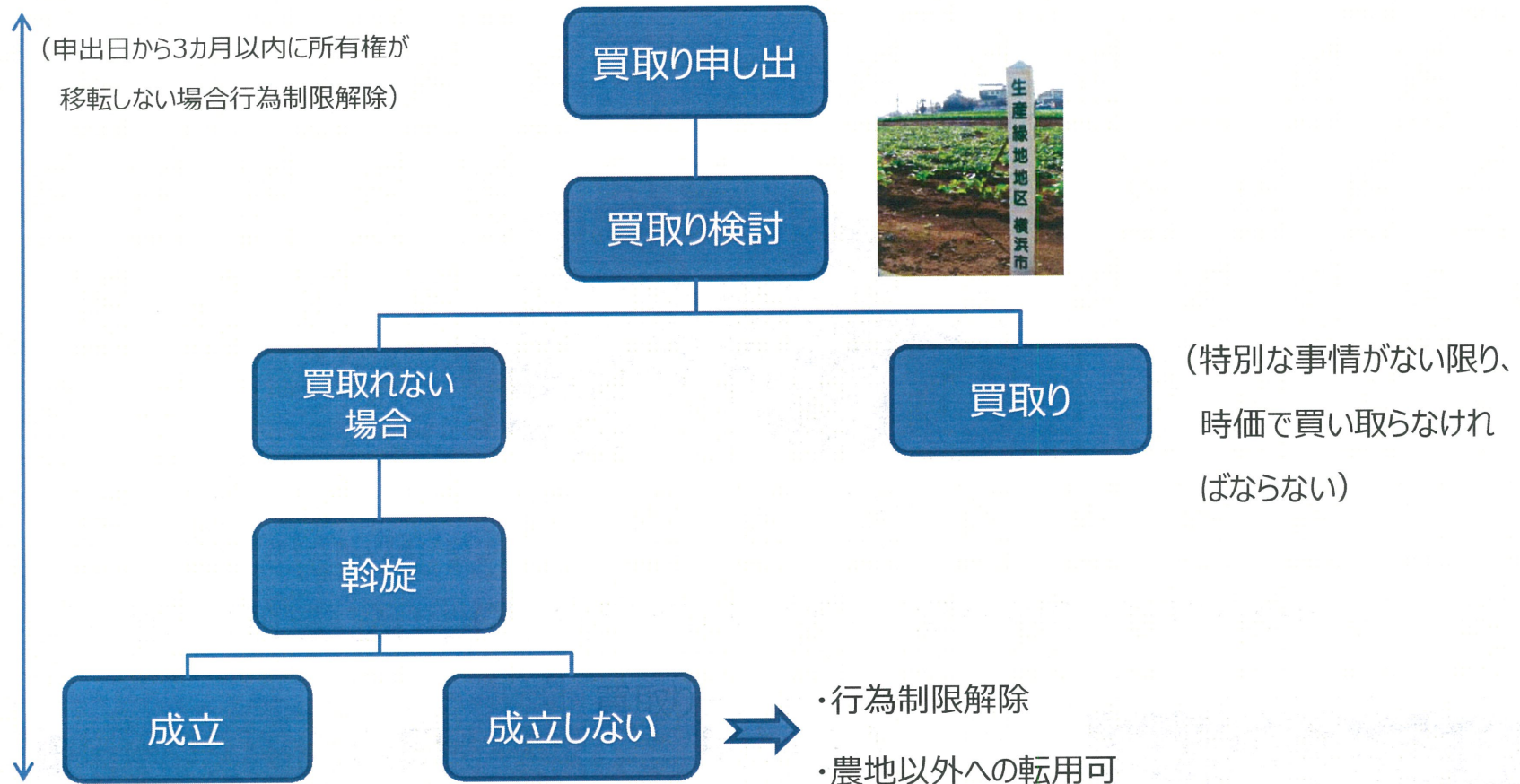


市町村に時価で買い取るよう申出



# 1.問題の背景（生産緑地とは何か？）

- 生産緑地の買取り申し出とは何か？（生産緑地法第10・11・13・14条）

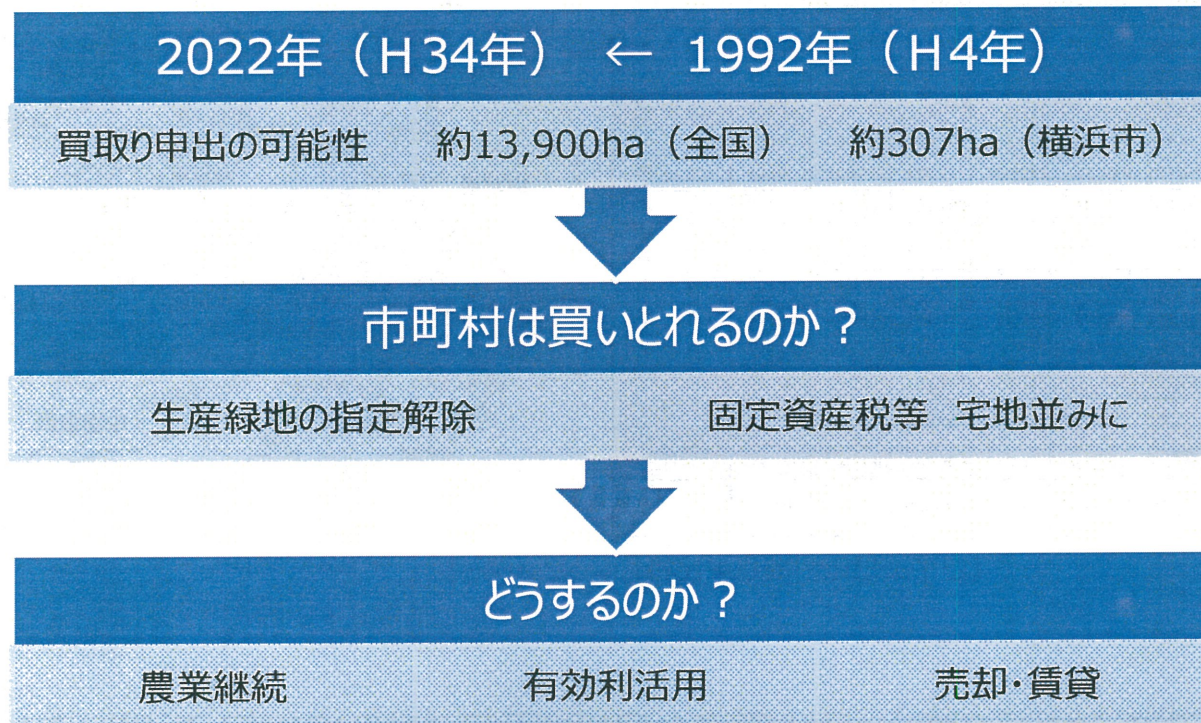




## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

## 2.問題点

- 問題 1.1 大量供給



需要者による旧生産緑地の選別化



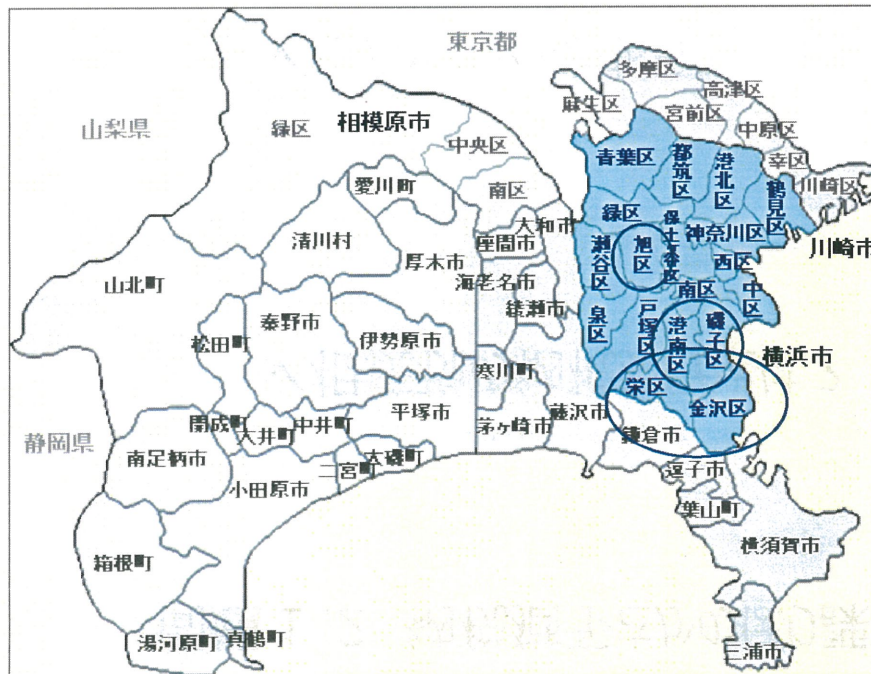






## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題 1.1 需要者による旧生産緑地の選別化（横浜市の場合）



【横浜市行政区別将来人口】

	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2020年 上昇率	2025年 上昇率	2030年 上昇率	2035年 上昇率
鶴見区	272,178	280,130	285,906	290,002	293,286	295,207	102.1%	103.5%	104.7%	105.4%
神奈川区	233,429	240,450	246,065	250,571	255,063	258,939	102.3%	104.2%	106.1%	107.7%
西区	94,867	100,057	104,329	108,176	112,451	117,091	104.3%	108.1%	112.4%	117.0%
中区	146,033	149,139	150,713	150,923	151,202	150,789	101.1%	101.2%	101.4%	101.1%
南区	196,153	194,990	191,790	186,819	180,664	174,252	98.4%	95.8%	92.7%	89.4%
港南区	221,411	218,782	214,065	206,716	197,209	186,462	97.8%	94.5%	90.1%	85.2%
保土ヶ谷区	206,634	204,869	201,353	195,811	188,718	181,231	98.3%	95.6%	92.1%	88.5%
旭区	251,086	244,304	235,160	223,991	210,551	196,486	96.3%	91.7%	86.2%	80.4%
磯子区	163,237	160,635	156,552	150,743	144,296	137,267	97.5%	93.8%	89.8%	85.5%
金沢区	209,274	205,397	200,051	192,777	184,315	174,773	97.4%	93.9%	89.7%	85.1%
港北区	329,471	341,833	352,538	361,791	370,003	376,948	103.1%	105.8%	108.2%	110.3%
緑区	177,631	181,009	183,733	185,189	185,515	184,866	101.5%	102.3%	102.5%	102.1%
青葉区	304,297	308,861	311,409	311,688	310,038	306,334	100.8%	100.9%	100.4%	99.2%
都筑区	201,271	213,494	225,830	239,063	252,598	265,851	105.8%	112.0%	118.3%	124.5%
戸塚区	274,324	277,684	278,826	277,573	273,773	268,959	100.4%	100.0%	98.6%	96.9%
栄区	124,866	123,442	121,170	117,697	112,784	106,151	98.2%	95.3%	91.4%	86.0%
泉区	155,698	154,674	152,751	149,146	144,267	138,353	98.8%	96.4%	93.3%	89.4%
瀬谷区	126,913	125,388	122,780	119,134	114,287	108,994	97.9%	95.0%	91.1%	86.9%

すでに空家・空地が増加



## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題 1.2 納税猶予さかのぼり課税問題

✓相続税の納税猶予とは？

✓どういう制約があるのか？

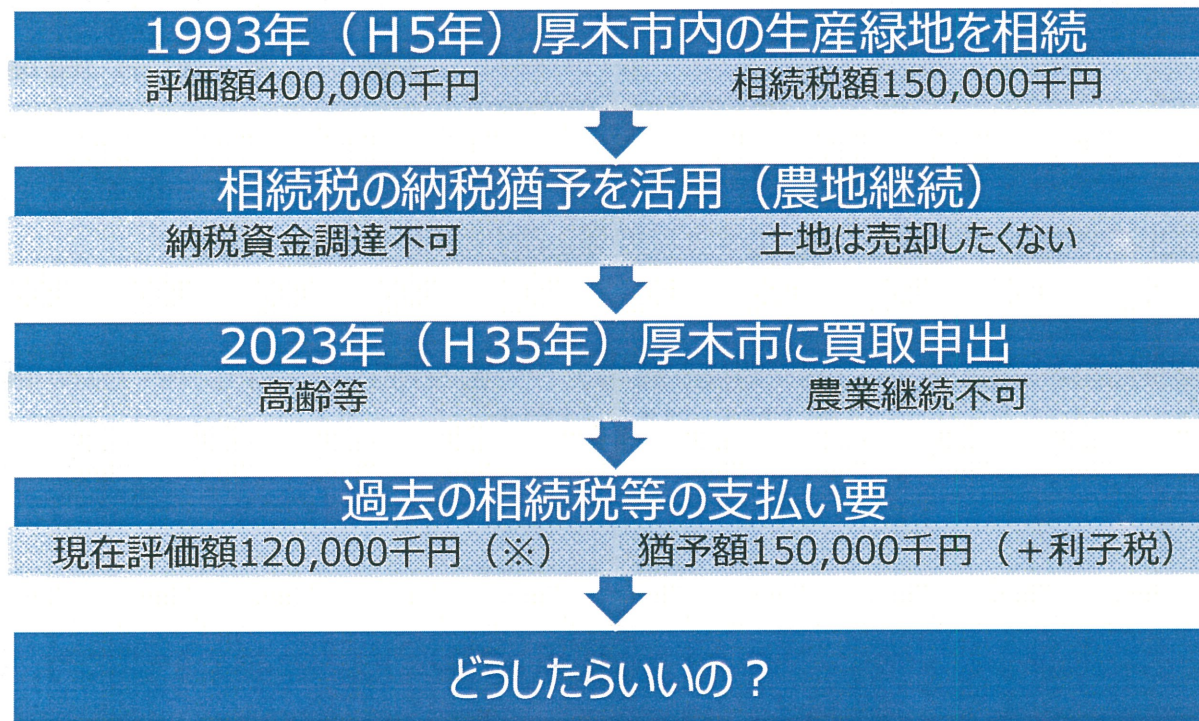




## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題 1.2 納税猶予さかのぼり課税問題

(問題例)



（※）当該土地の評価額が1993年（H5年）時より▲70%下落したと仮定





## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題2（相続税評価額に係る問題）

### 生産緑地の価格

= 生産緑地でないとした場合の評価額 — (生産緑地でないとした場合の評価額 × 割合 (※))

(※) 割合…生産緑地であることにより、他の利用が出来ないことについての減価

### (減価割合)

#### (1) 買取申し出が出来ない場合

- ◆ 課税時期（相続発生時）から買取申し出ができるまでの期間に応じて、  
100分の10～100分の35

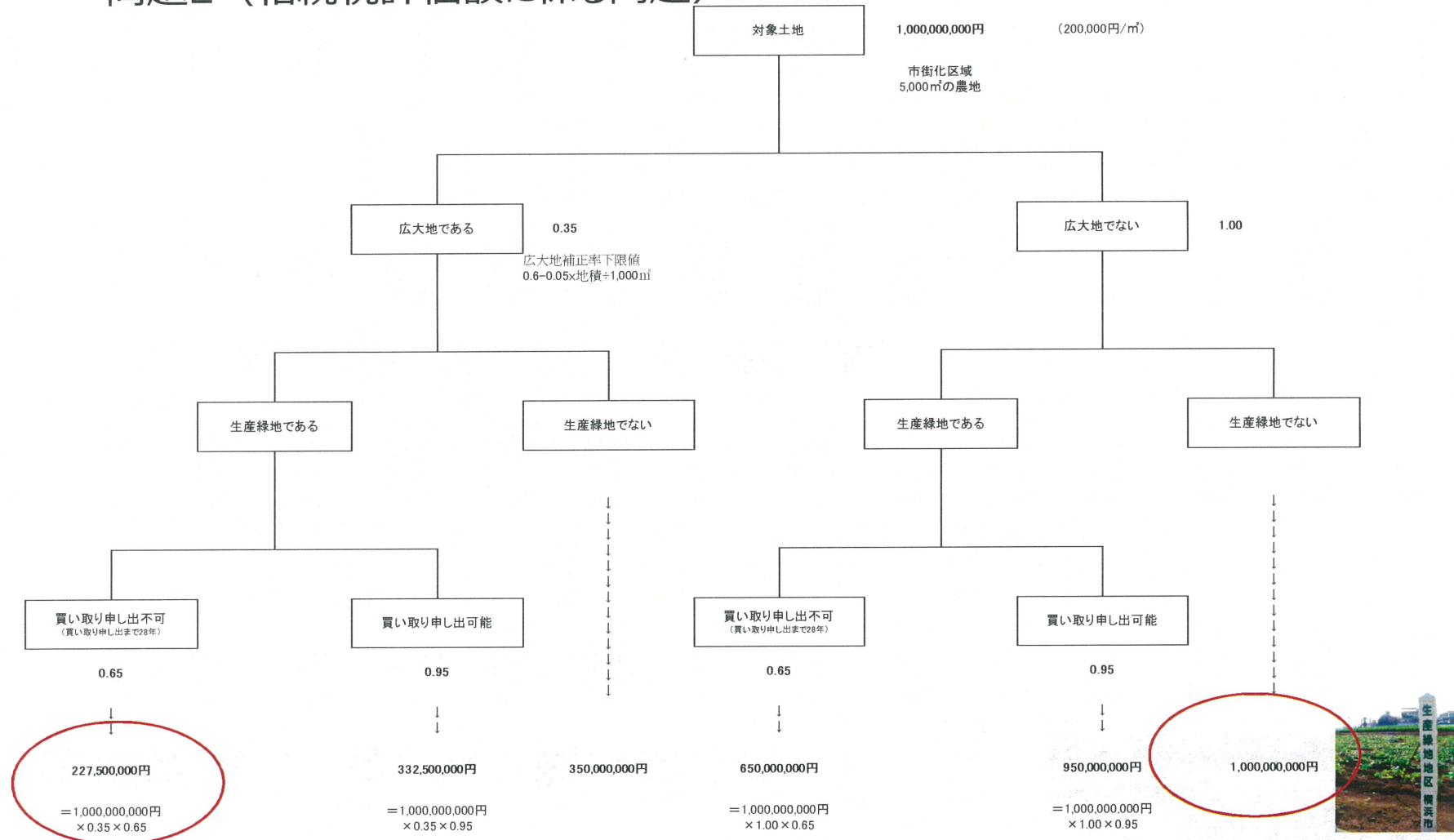
#### (2) 買い取り申し出が出来る場合

- ◆ 100分の5



# 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題2（相続税評価額に係る問題）



## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題2（相続税評価額に係る問題）
  - ◆ 納税者の多く
    - ◆ 相続税は低額のほうがいい
    - ◆ 生産緑地であることによる減額適用希望
    - ◆ 被相続人≠主たる農業従事者（※）ではない

（※）主たる従事者とは…

中心となって農林漁業に従事している者で、その者が農林漁業に従事できなくなったために、生産緑地における農林漁業が客観的に不可能となる場合における、その従事者を言う。





## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題2（相続税評価額に係る問題）

<被相続人は主たる従事者と判断された裁決事例・判決事例>

- H9.2.17国税不服審判所裁決（別添の通り）
- H13.7.16名古屋地裁、H15.5.21名古屋高裁

<被相続人は主たる従事者ではないと判断された裁決事例>

- H14.4.19国税不服審判所裁決



## 2.問題点（では、何が問題なのか？）

- 問題3（まちづくりの観点から）

◆都市農地の減少



◆地産地消の農作物の提供

◆憩いの場

◆防災機能

◆（将来）都市のコンパクト化が進行



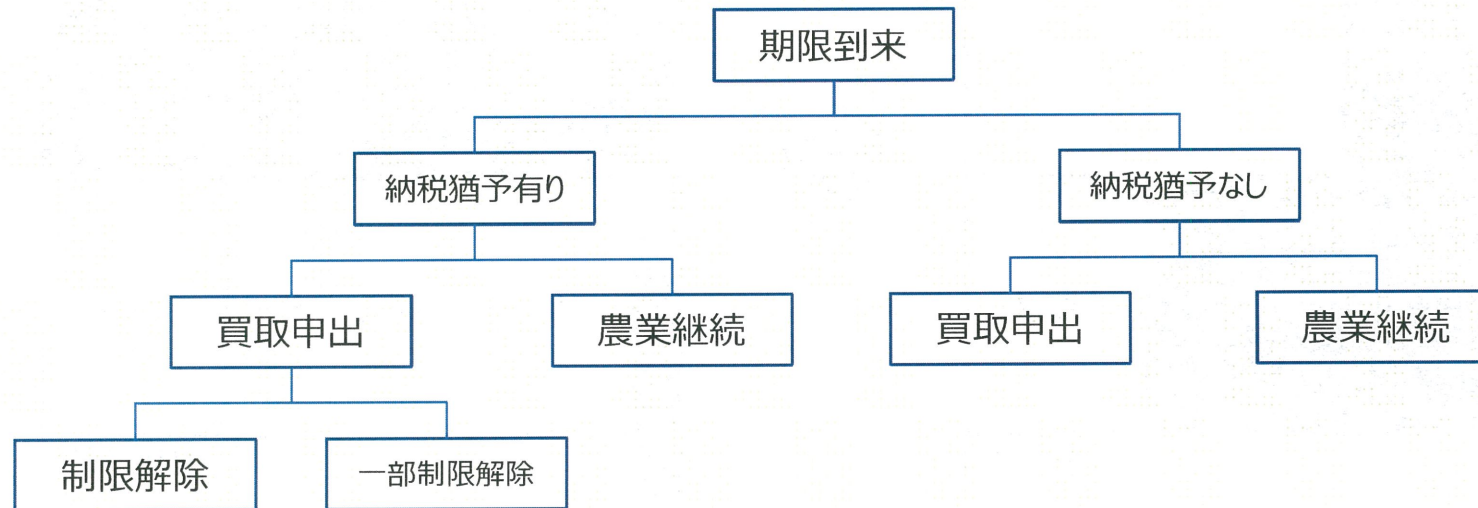
◆不安定な空地等の増加

◆有効需要の減少



### 3.問題への対応（では、どうしたらよいか？）

◆ 指定の告示から30年経過した場合の対応（買取申出or農業継続）



（必要な事前対策）

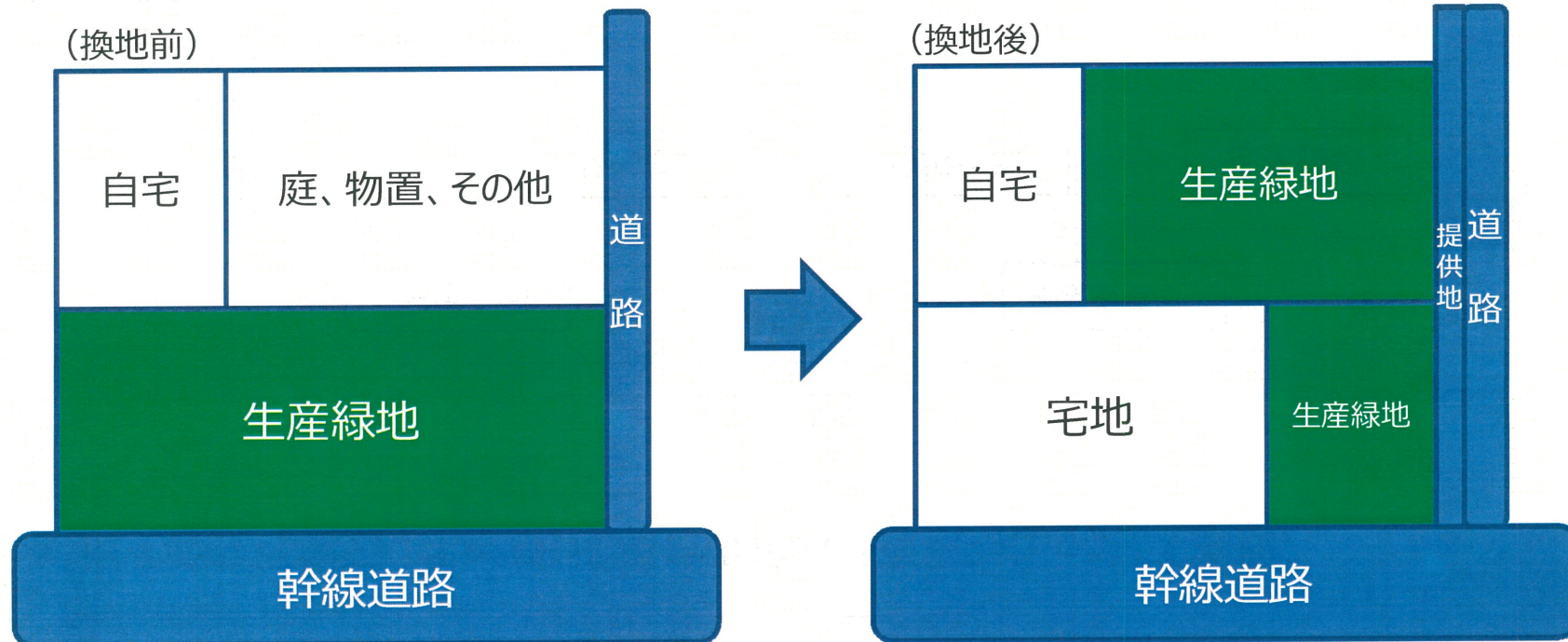
買取申出・行為制限が解除される場合	農業を継続していく場合
・納税猶予金額の算定	・後継者（主たる農業従事者）の有無
・収益性の検討	・納税猶予制度利用の判断
・売却額（時価）の把握	・その他（ex.個人施行の区画整理）



### 3.問題への対応（では、どうしたらよいか？）

#### ◆ 農業を継続していく場合の事前対策（例）

（個人施行の区画整理事業のイメージ）



## 3.問題への対応（では、どうしたらよいか？）

## ◆ 相続税評価額に対する対応

被相続人の態様	所有者の死亡（相続発生）		
	主たる農業従事者である (遡り課税は免除)	主たる農業従事者でない	
アクション	買取申出	農業継続	
相続税の支払い	納税	納税猶予	納税
評価減	▲ 5%	不要	▲ 10~ ▲ 35%

(必要な事前対策)

- 農業を継続する場合主たる農業従事者であるか否か（争点になりやすい）
  - ✓ 従事日数
  - ✓ 実質的な農業経営の内容
- 相続税を納税することを予定している場合
  - ✓ 納税資金
  - ✓ 相続税評価額の把握（広大地との併用）
  - ✓ 時価の把握



### ◆問題1について

- 大量供給
- 逆り課税問題

### ◆問題2について

- 相続税評価額に係る問題

### ◆問題3について

- 街づくりの観点から

## (補足資料1)

### (生産緑地法第3条第1項)

(生産緑地地区に関する都市計画)

第3条 市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の規定による市街化区域をいう。)内にある農地等で、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、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

1. 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
2. 500平方メートル以上の規模の区域であること。
3. 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

## (補足資料2)

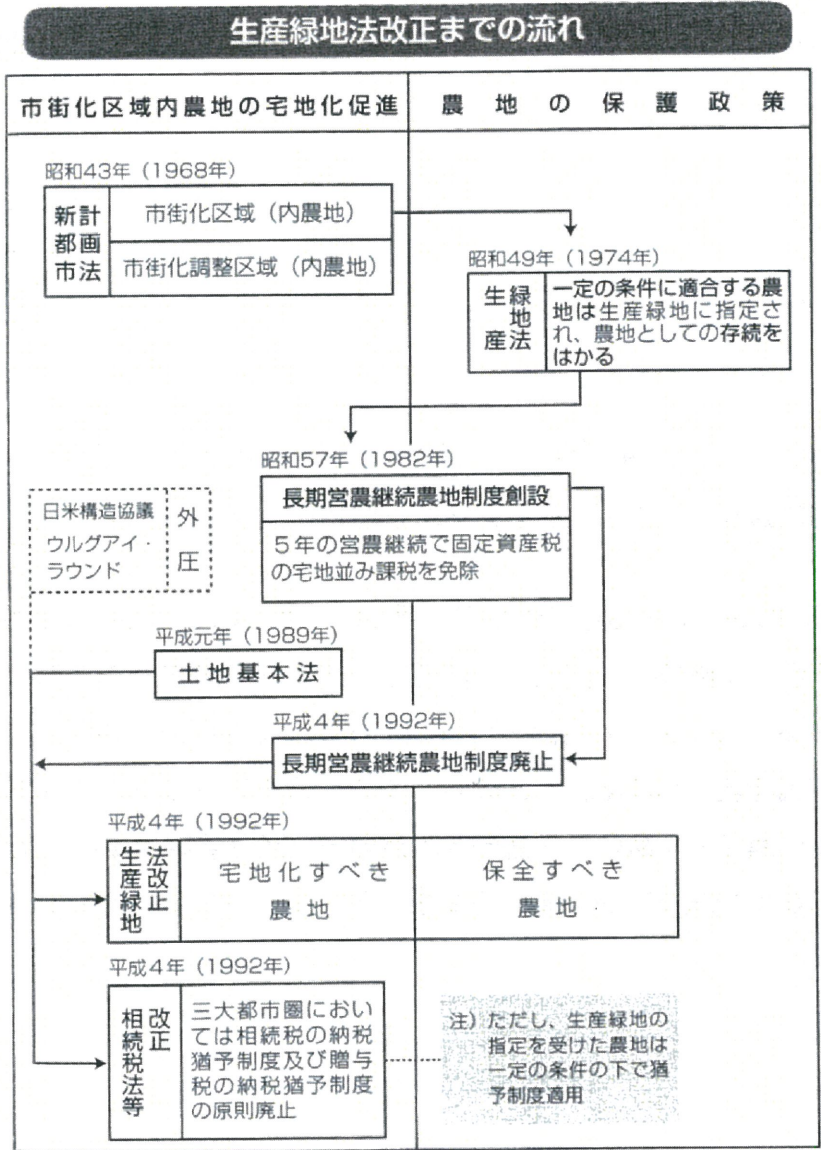
(都市計画法第7条第1項)

(区域区分)

第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
- イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- ニ 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの





(注)上記の年表示は原則法律の施行年としています。

(C)2016 Seiwa Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

出典: (株)清文社「図解 都市農地の特例活用と相続対策」

# (補足資料4)

## ○財産評価基本通達40-3

### (生産緑地の評価)

生産緑地(生産緑地法(昭和49年法律第68号)第2条<<定義>>第3号に規定する生産緑地のうち、課税時期において同法第10条<<生産緑地の買取りの申出>>の規定により市町村長に対し生産緑地を時価で買い取るべき旨の申出(以下「買取りの申出」という。)を行った日から起算して3月(生産緑地法の一部を改正する法律(平成3年法律第39号)附則第2条第3項の規定の適用を受ける同項に規定する旧第二種生産緑地地区に係る旧生産緑地にあつては1月)を経過しているもの以外のものをいう。以下同じ。)の価額は、その生産緑地が生産緑地でないものとして本章の定めにより評価した価額から、その価額に次に掲げる生産緑地の別にそれぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。(平3課評2-4外追加・平16課評2-7外改正)

#### (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	100分の10
5年を超え10年以下のもの	100分の15
10年を超え15年以下のもの	100分の20
15年を超え20年以下のもの	100分の25
20年を超え25年以下のもの	100分の30
25年を超え30年以下のもの	100分の35

#### (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又は買取りの申出をすることができる生産緑地

100分の5

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特に▲歓迎です）



おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！