

不動産売却

VOL.3

失敗する前に学ぶ対応策

不動産売却を何度も経験される方は、そう多くはおられないでしょう。売却に失敗しないためには、重要な分岐点でどう決断するべきかを学んでおくことが大切です。経験豊富な専門家のアドバイスがきつと役に立つことでしょう。

〔執筆〕スリーアローズ税理士事務所
代表税理士 三矢清史氏



役立つ情報を
YouTubeにも展開中

生産緑地問題は農家だけの問題ではない

『生産緑地の2022年問題』を「存じでしようか?農地についての話なので、農家の方についての問題」と思いがちですが、都市部で不動産を所有されている方にとっては知っておくべき情報です。

生産緑地とは都市部の農地のうち、生産緑地法で指定された500㎡以上の農地をいいます。都市部といっても、全ての都市の農地が該当するわけではなく、東京を中心とする首都圏、名古屋を中心とする中部圏、大阪を中心とする近畿圏の3エリアの特定市の、さらに都市計画法で市街



生産緑地のメリットデメリット

- <メリット>
- ①固定資産税が減額される
 - ②相続税や贈与税の納税猶予が適用できる
- <デメリット>
- ①建築ができず農地等として維持管理
 - ②原則30年は解除できない

農地の多いエリアの不動産は要注意

生産緑地は①固定資産税の減額②相続税や贈与税の納税猶予という大きなメリットが2つあります。固定資産税の支払いが厳しいため農業をやめてアパート建築や貸し駐車場にするという流れがでると、都市部の農地がどんどん減少してしまうことになりがちです。また、面積が大きく資産価値が高い農地を相続する際の相続税も大きな負担であり、相続のタイミングで農地を手放すという農家の方がおられるのも事実です。大きな税負担による農地離れ、宅地転用を抑制することを考慮し、税制上のメリットを与えられたのが「生産緑地」です。



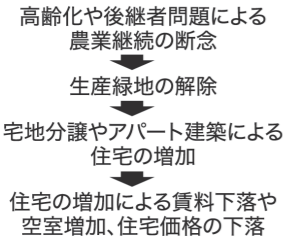
ただ、メリットばかりではありません。『生産緑地』を選択してしまうと、その指定後は農業を行っていた所有者が亡くなられたといった特別な事情がない限り、原則30年間は農地として使用を続けなければいけないデメリットもあります。そしてその「生産緑地」という制度ができて大多数の「生産緑地」が指定を受けたのが1992年であり、それから30年後というのが2022年になります。

高齢化や人口減が叫ばれる中での住宅増加は国としてもあまり好ましいものではなく、その結果、特例生産緑地として、農家レストラン等一部の建築を認め、さらに10年間生産緑地制度を延長する制度が定められました。

その結果、首都圏では約8割の「生産緑地」が延長して「特例生産緑地」の申請が行われていくと見られています。2022年以降急激に農地の宅地化が進むのではないかと、そのような予想が「生産緑地の2022年問題」です。30年前の指定を受けた際50歳だった方が30年経ると80歳となり、今後農業が可能かどうかは微妙なところでしょう。30年経過して、農業をやめて農地を売却して分譲住宅が建ったり、農地を宅地に転用してアパートを建築することは、十分あり得ます。その結果、住宅の増加により賃料下落や空室の増加、住宅価格の下落による不動産市場の冷え込みが心配されていました。

しかし、これはあくまで問題を10年間先送りしただけです。今80歳の方が延长了らば、10年後は90歳です。その頃農業を継続できるのか、農業をやめて売却するのであれば10年後宅地が増える際ではなく今売却するほうが高く売れる可能性もあります。それは農家の方の農地以外の不動産、また、農家以外の方が所有されている不動産にも当てはまるでしょう。不動産のプロに現在未来のご相談をされ、間違いないよう判断していただきたいと思います。

生産緑地の2022年問題



広告

〈企画〉
株日経アドエージェンシー
06-6231-1965

事業用・投資用・相続不動産の売却は、まずプロへの相談から。お気軽にお問い合わせください。



積水ハウス不動産関西

積水ハウス不動産関西株式会社
国土交通大臣免許(12)第2343号
大阪南営業所
TEL.06-4396-8666(火・水・祝休)



東急リバブル株式会社
国土交通大臣(11)第2611号
関西支社コンサルティング営業部
TEL.06-6343-4550(土・日休)



株式会社日本サブリース

宅地建物取引業・一級建築士事務所・特定建設業
宅地建物取業 国土交通大臣(3)第7531号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(二)第19585号
特定建設業 大阪府知事許可(特-28)第124133号
本社営業本部 企画室
TEL.06-6765-9101(土・日・祝休)



三菱地所ハウスネット株式会社
国土交通大臣(3)第6019号
関西ソリューション営業室
TEL.0120-541-544(水・日休)

