

みやこだより

VOL.25

2017.8 発行

発行者 岡本秀巳

編集者 谷田香織

株式会社 **都ハウジング**

京都市伏見区深草キト口町 30-12

TEL 075-643-3191

MAIL info@miyako-h.co.jp

お盆休み、11日(金・祝)～16日(水)



残暑お見舞い申し上げます。夏はこれからが本番、ご自愛ください。
さて恒例の夏季休暇を8月11日(金・祝日)から16日(水)まで取らせていただきます。
ご迷惑をおかけしますがよろしくご了承の程お願い申し上げます。



管理を受託しています物件のトラブル・故障等につきましては第一次対応を白青警備が担当いたします。連絡先：075-351-9899(当社専用電話)、第二次対応は当社担当者方で実施いたします。

今年も呼び出される様な大事もなく平穏無事なお盆休みでありますように祈念しています。
(店主 岡本秀巳)

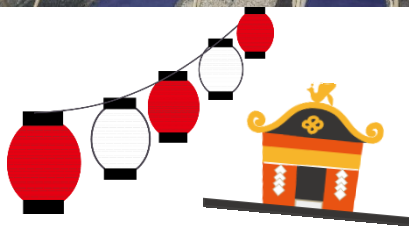
祇園祭(函谷鉾)に参加



京都の夏の入口となる祇園祭、当社では永年にわたり「あすの函谷鉾をつくる会」の一員として同鉾の活動を支援すると共に、巡行当日には供奉に参加してきました。

7月17日の前祭巡行日、雨を心配しましたが、曇天で参加者と見物の方には絶好の天候となりありがたいことでした。以前には鉾のひき手として参加し汗とほこりにまみれましたが、今回は峠着で着なれていないこともあって緊張のお供となりました。

(取締役 岡本慎太郎)



編集者を交代しました。

昨年11月に入社し、主に1階店頭で都ハウジングの顔として勤務しています。今までの職歴での経験を生かし、店頭ならではの多様なお客様に気を使いつつ楽しくつとめています。今回より都だよりの編集制作を担当致します。よろしくお願い申し上げます。(宅地建物取引士合格者 谷田香織)



売買・仲介・貸借・管理・町家・コンサル・リフォーム・空き家・高齢者住宅・損保

生産緑地、2022年問題

2017年5月12日に生産緑地法の一部改正法が公布され、2022年には指定解除を受けた農地が大量に出てくるとしてアパート建設会社や不動産業者が動きを始めたというのが、この問題の内容です。

そもそも生産緑地とは、500㎡以上の農地で農業継続が可能であるとして市町村から指定を受けた土地を言います。メリットとして通常市街化農地では宅地並みの課税となりますが、生産緑地の指定を受けた場合①固定資産税が宅地に比べ数百分の1に軽減され②相続税の納税猶予が受けられることです。デメリットとしては適用を受けた農業相続人が亡くなるまで農地として管理しなければならず、途中でやめると相続当時の相続税に利子税を付けて支払う必要があります。生産緑地を譲渡・貸付したり農業をやめたり、行政に対し買取り申し立てをした等の場合にも猶予が打ち切りとなり納税義務が発生します。



1992年に生産緑地が指定され、30年目の2022年に期限が到来します。この時に特定生産緑地として10年間の延長指定を受けることができます。また、あえて宅地並課税（農地）を選択し、売却・活用等 将来に備えることも一つの選択肢です。

建築・不動産の業界で言われていることは、2022年になると行為制限が解除された生産緑地が宅地に転用されて不動産市場に大量に出てくることになり、場所や地形、環境等諸条件によっては有効活用や売却が難しくなるケースが発生するのではないか、ということです。気がつくとも周りが新築のアパートで一杯！という事態はさけないものです。

いずれにしても今後生産緑地改正法が順次施行され、政令等により内容が固まってくるので、当社では引き続き情報を集めて、皆様に提供してまいります。個別のご相談もお気軽にお申し付け下さい。 公認不動産コンサルティングマスター 岡本三保子（専務取締役）

【生産緑地の営農者が亡くなったときの税務上の注意点】

- ・遺産分割協議を早めに終え、申告期限（死亡後10ヶ月）までに分割の確定が必要。
- ・農業委員会と行政機関の諸手続を経て行為制限の解除まで数ヶ月を要します。
- ・測量や土地境界の確定も必要になる場合もあるので、早期の着手が大切です。
- ・遺産分割が確定していない場合、生産緑地の納税猶予の特例は適用されない他、次の様に税務申告における不利益があります。
 - a.配偶者税額軽減
 - b.小規模宅地等相続税の課税価格の特例
 - c.事業継承納税猶予
 - d.農地等の相続税納税猶予
 - e.相続税の取得費加算の特例

