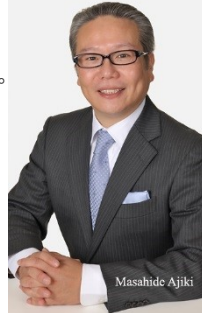




未来の安心のために、
不動産の相続への問題解決について、
提案、実行致します。



Masahide Ajiki

株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : [アセットアドバイザー](http://asset-adv.co.jp)

AA通信

2017年(平成29年)7月1日 第 63 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■ ■ 生産緑地の2022年問題をご存知ですか ■ ■

■ 「生産緑地の2022年問題」とは、みなさんの身近にある農地に関する問題です。生産緑地法では、三大都市圏の市街化区域内で①面積500㎡以上の農地等を生産緑地地区として都市計画に定めて、農地所有者等に②原則30年間の農地等としての管理義務と、③建築物の新築等の行為制限を課しています。その反面、生産緑地には④固定資産税の農地評価・農地課税や、⑤相続税の納税猶予等の税制特例が措置されています。1992年(平4)から2012年(平24)までの20年間で、市街化区域内の宅地化農地が半分に以下に減少したのに対し、生産緑地はほとんど減少しておらず、この制度によって農地が守られてきたといえます。

■ しかしながら、この制度によって生産緑地を保有する農地所有者は、農地を「売れない」「貸せない」「建てられない」の三重苦の制限があって、土地活用が出来ず、長い間収入面で苦労をしている現実があります。

■ ■ 多くの生産緑地が2022年に更新を迎える ■ ■

■ この生産緑地の多くが1992年(平4)に指定を受けています。2022年(平34)には、制限②「原則30年間の農地等としての管理義務」が更新時期を迎えるのです。この時に農地所有者は、A.今までと同様に生産緑地として農地を保有する。B.課税は宅地並みに増えるが土地利用を自由にできる宅地化農地として保有する。

この選択をするのです。言い方を変えれば、農業従事者の死亡など特別な理由がなくても、生産緑地の指定を解除して宅地化できるチャンスがくるのです。

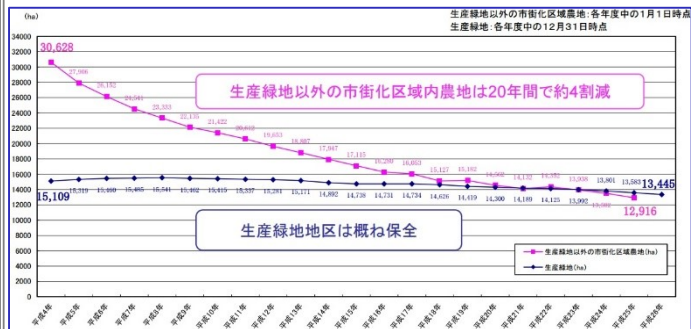
■ 不動産業界では、この時期に大量の売却地と賃貸住宅が市場にでてくると予想しています。例えば、東京都には約1,000万坪の生産緑地があります(宅地化農地は260万坪、2015年都の緑地調査)。仮にその1割が宅地化されて売地になった場合、東京ドーム約70戸分(約100万坪)の売地が市場にでてくる計算になります。

■ ■ 都市緑地法等の一部を改正する法案が交付 ■ ■

■ 国土交通省も、一度に多くの農地が宅地化されて緑地が減ることを懸念しており、都市緑地法等の一部を改正する法律が、本年5月12日公布されました。主な改正点は、①500㎡以上の面積制限を、300㎡以上に減らして生産緑地地区に指定できる。②特定生産緑地を創設し、原則30年間の管理義務の期限を10年毎に更新できるようにする。③建築制限については、農産物の直売所や、農産物を利用したレストラン等の建設を可能にするというものです。こうした対策により、生産緑地の大量の宅地化を抑制しようとしています。

■ ■ 2022年問題、農地所有者だけの問題ではない ■ ■

■ 生産緑地の2022年問題は、農地を持たない方には関係ない話のようですが、所有不動産の近所に農地があれば、5年後にはその農地が宅地化され分譲住宅や賃貸住宅になる可能性があることを、しっかりと認識しておかなければなりません。もし、不動産の売却予定があれば早めの売却が有利である可能性が高いですし、賃貸住宅を運営していれば、新築物件のライバル出現に備えなければなりません。この時期は、東京オリンピックの2年後で景気も悪くなるといわれています。備えあれば憂いなし、早め早めの対策をお勧めします。



■ 台湾で建設中35億ションと台北101を見学 ■

■ 台北には熊谷組(前職)が施工する建物があり、それらを観て参りました。一つは台北中心で建設中の高層マンション「陶朱隠園」(タオヂュインユェン)です。DNAの螺旋を連想させる建物のねじれは、基本設計をフランスの建築家ヴィンセント・カレボー氏が担当、熊谷組の台湾法人が施工しています。中央部から張り出す居住空間は2層毎に一体構造とし、奇数階は無柱で135度の眺望が楽しめます。車両が各階玄関まで上がり、プライバシーへの配慮もあります。その値段は、35億...円(内装別)だそうです。



■ もう一つは台北101です。竣工直後は世界一の高さ(509m)を誇っていました。世界最速エレベーターは東芝製で、89階まで39秒で昇ります。87-92階には風圧への制振構造があり660tもの大きな錘を見ることができます。

■ 建物以外も、士林夜市や千と千尋で有名な九分へも行きました。残念ながら物価が安い印象は全くありません。成長なき日本円の価値の下落が原因と痛感しました。

