

問題
解決へと
導く

土地区画
整理手法

7つの魅力

生産緑地の問題を
解決する一手が
「土地区画整理手法」です。

建設コンサルタントだからこそ提案できるのが「土地区画整理手法」です。土地区画整理手法は「生産緑地を継続したままでも土地の整理（整備）が行える」という特徴から、注目が集まっている手法なのです。生産緑地を継続する方、いずれ解除する予定の方の双方にとって多くのメリットが生まれます。簡易検討から事業終了までの、「オオバならではの区画整理ワンストップサービス」。是非、ご検討ください。

◎土地提供により費用をかせずに実施可能

一部の土地を提供することで、区画整理にかかる費用をまかなえます。

◎地権者1名からでもOK

区画整理は、1名からでも実施できます。

◎生産緑地のみでもOK

市街化農地全体はもちろん、生産緑地区域のみでの実施も可能です。

◎相続税猶予は受けたまま

相続税猶予を受けたままでも、区画整理が行えます。

◎優良資産化と相続対策の事前実施

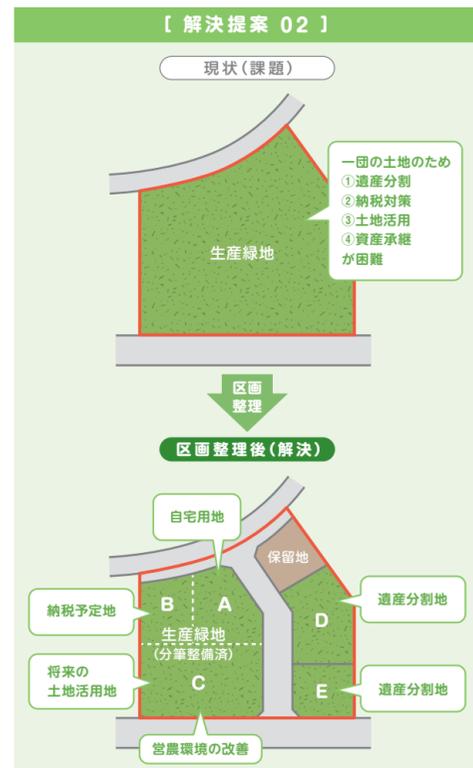
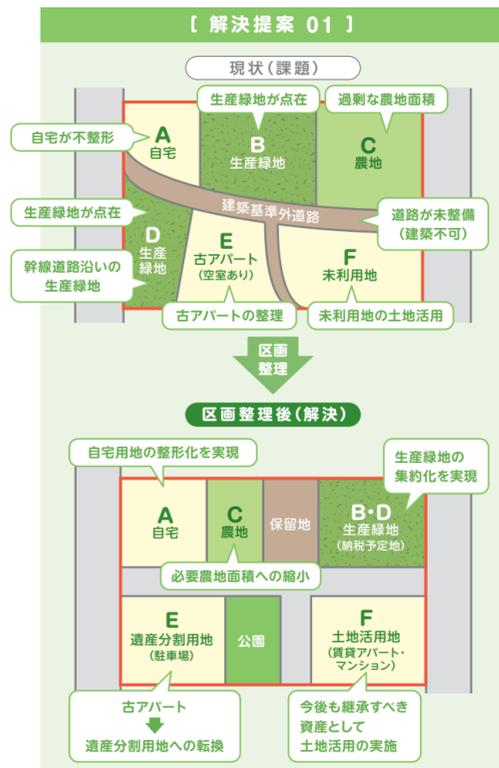
インフラ整備により営農環境の改善、将来の遺産分割、売却・物納が容易になります。

◎生産緑地が、集約・整理できる

点在する生産緑地を集約したり、敷地の整形化が実現できます。

◎土地利用の整理区分が可能

換地手法により宅地・宅地化農地・生産緑地など土地利用の整理区分ができます。



※「土地区画整理手法」の実施には専門家による十分な調査と企画が必要になります。

区画整理の事業可能性について簡易検討が可能です。お気軽にご相談ください。

生産緑地のお悩みは「生産緑地パートナーズ」へ。

私たち「生産緑地パートナーズ」は、今お持ちの生産緑地の課題を解決するとともに、将来の資産承継に向けた優良資産化のため、お客様に常に寄り添うパートナーとなることをお約束いたします。



生産緑地パートナーズ

～ 相続・活用・承継対策の専門家 ～

生産緑地診断もできるwebサイトを公開中。

「生産緑地パートナーズ」の特設サイトでは、生産緑地コンサルティングサービスの詳細内容がご覧いただけるほか、5分でできる生産緑地診断など豊富なコンテンツをご用意。私たちのことをもっと知りたい方は、パソコンまたはスマートフォンからアクセスしてください。

生産緑地パートナーズ 検索

<https://seisanryokuchi.jp/> こちらのQRコードからもアクセス可能です



まちづくりの建設コンサルタント

株式会社 オオバ

URBAN DEVELOPMENT & CIVIL ENGINEERING, CONSULTANTS
SINCE 1922

事業ソリューション部

〒101-0054
東京都千代田区神田錦町3丁目7-1 興和一橋ビル

ご相談は オオバ に
0800-777-0082 E-mail: seisan-r@k-ohba.co.jp
http://www.k-ohba.co.jp/ FAX. 03-5931-5870

「まちづくりのソリューション企業」を目指して

近年の社会経済情勢の変化を受けて、まちづくりに対するニーズは安全で美しいまちづくり、既成市街地の再生、地球環境の保全、既存施設の更新・維持管理などに重点が置かれるようになりました。私たちオオバは、このようなニーズに対応すべく、まちづくりに貢献する技術者集団として「まちづくりのソリューション企業」を目指しております。創業から90余年を迎え、豊富な実績を活かして、豊かな未来を築き上げていきたいと願っております。

今から備える 生産緑地対策



先代から受け継いだ生産緑地のこと、
私たちと一緒に考えていきませんか。



生産緑地パートナーズ
～ 相続・活用・承継対策の専門家 ～

生産緑地にまつわる問題と、その解決。

生産緑地は、後継者がいて営農収支も合っている方には非常に便利な制度です。一方で、後継者がいなく、今後営農が継続できない場合は、相続時に様々な問題が発生することが想定されます。先代から受け継いできた大切な農地。時代が変わりはじめている今だからこそ、しっかり見つめ直す時期かもしれません。



生産緑地のメリット・デメリット

不整形地のまま受け継いでもなあ
将来どう活用していけばいいの?

農業を継続すれば… メリット	農業継続しない、解除を視野に入ると… デメリット
① 固定資産税の軽減 宅地と比較して数百分の1の税額になります。 <small>※農業委員会による営農利用状況調査あり</small>	① 指定解除申請ができる機会が少ない 指定から30年経過時または相続時の2回のみです。
② 相続税納税猶予制度が利用できる 生産緑地の評価額のほとんどが猶予されます。 <small>※終身営農が条件</small>	② さかのぼり課税が発生する 営農をやめてしまうと納税猶予が打ち切れ、過去にさかのぼって課税されます。 <small>※納税猶予制度を利用している場合</small>
	③ 相続時は宅地並みの評価になる 相続時の土地評価額は宅地評価とほぼ変わりません。(相続時の減額は5%のみ)
	④ 事前に土地活用・相続対策ができない 営農を前提とした土地であるため、売る・貸す・建てるが困難です。

継続・解除にもメリットやデメリットが存在。それを踏まえて子や孫の世代まで視野に入れた生産緑地の資産承継を考えてみませんか?

相続時の問題点

相続時の税金はどうなるの?
生産緑地を承継するにはどう整理すればいいの?

① 土地評価額が宅地並みになってしまう	相続発生時に宅地並みの評価(5%控除)されるため、生産緑地が広ければ広い程、課税負担が大きくなります。								
② 申告期限が間に合わない	<table border="1"> <tr> <td>相続発生から納税までの流れ</td> <td>相続発生</td> <td>生産緑地解除(3ヶ月)</td> <td>農地転用</td> <td>遺産分割協議</td> <td>売買契約</td> <td>決裁</td> <td>納税</td> </tr> </table> <small>※生産緑地を解除して土地売却により納税する場合</small> 10ヶ月の期限に間に合わない場合延滞税がかかる	相続発生から納税までの流れ	相続発生	生産緑地解除(3ヶ月)	農地転用	遺産分割協議	売買契約	決裁	納税
相続発生から納税までの流れ	相続発生	生産緑地解除(3ヶ月)	農地転用	遺産分割協議	売買契約	決裁	納税		
③ 相続発生後の納税対策がむずかしい	規模の大きい生産緑地は相続税が高額。解除後に開発・売却・物納等をしないと納税が困難になりがちです。また、相続発生後の限られた期間での納税対策も困難。事前に資産全体の相続対策と、解除後を見据えた納税対策の検討が必要です。								
④ 将来の土地活用がむずかしい	問題ある生産緑地は、相続時に宅地となった際にこんな問題が発生します。 ●無接道の生産緑地…建物が建築できず、売却・物納も難しい負の資産となります。 ●不整形の生産緑地…使い勝手が悪く、資産価値の低い資産となります。 ●幹線道路沿いの生産緑地…奥の土地まで進入できず、利用しにくい資産となります。								

生産緑地の事前相続対策ができるのも今だからこそ。早いうちから、私達といっしょに考えていきませんか?

解決へ導く
3つのステップ

誰に相談したらいいのかわからない…。そんなときは「生産緑地パートナーズ」へ。

私たち「生産緑地パートナーズ」は、まちづくり総合建設コンサルタントの株式会社オオバが結成した、生産緑地の相続・活用・承継対策の専門家集団です。これまでの経験と実績をもとに、お客様のお悩みを解決いたします。



私たちが、生産緑地の問題を解決します
ただいま無料診断実施中!

ステップ 1

無料 生産緑地に関するお悩み相談

●無料診断の流れ

生産緑地、その他の所有資産についてお話を伺います。

生産緑地について「3つの診断」を行い、現状と課題を整理し、「**生産緑地簡易診断報告書**」を作成します。

●生産緑地について「3つの診断」	
生産緑地診断	●現在と将来の営農課題の整理 ●生産緑地の物理的問題の整理
相続診断	●相続税評価減の適用可能性判定 ●相続税額の概算算出 ●税金課税金額の概算算定
活用診断	●優良資産化・相続対策の検討 ●生産緑地の区画整理の可能性検討 ●節税対策としての土地活用の比較検討

ステップ 2

有料 生産緑地コンサルティングサービス

●**生産緑地コンサル業務**

- ◆現状把握・課題の整理
- ◆継続・解除の検討
- ◆さかのぼり課税金額の算出
- ◆相続税額の比較検討

●**相続コンサル業務**

- ◆評価減の適用可能性の判定
- ◆資産評価・債務の状況診断
- ◆相続税額の試算
- ◆資産全体の相続対策

●**不動産コンサル業務**

- ◆不動産物件調査
- ◆不動産物件調書作成
- ◆市場調査
- ◆土地活用の比較提案

↓
生産緑地問題の解決と優良資産化の提案

※お持ちの資産状況に応じて、お見積もりいたします。

●**土地区画整理事業**

- ◆営農環境の改善
- ◆不整形地の整理
- ◆建築基準外道路の整備
- ◆遺産分割用地・納税用地の確保

●**土地活用事業**

- ◆賃貸アパート・マンションの建設
- ◆遺産分割用地への転換
- ◆土地売却・土地賃貸

土地スッキリで悩みもスッキリ!

土地区画整理事業については表面をご覧ください。