

CET

がすすめる

土地再生コンサルティング (ミニ区画整理編)

都市農家の皆様が直面している資産の保全・活用問題をCETが強力にバックアップいたします。



区画整理手法であなたの土地を再生します。

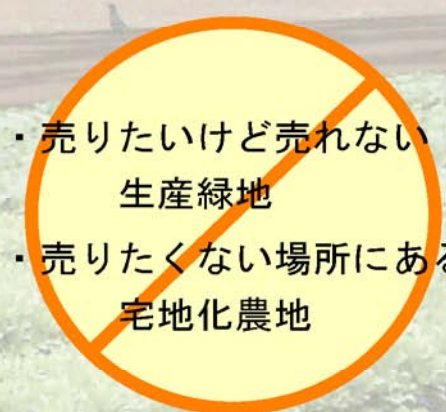
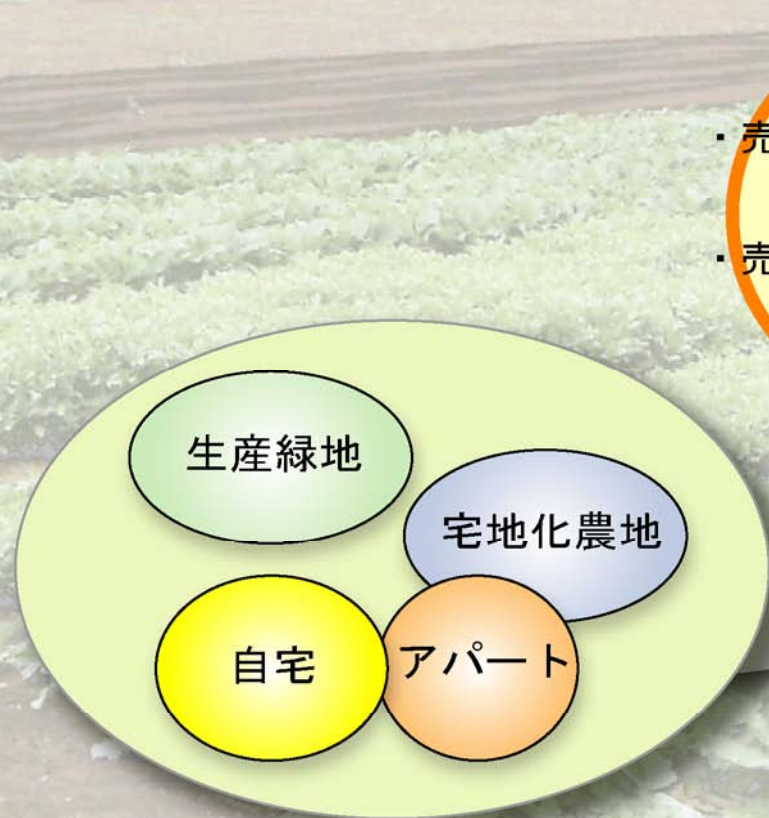
再生後の土地活用を支援します。

都市の農家の皆さん

生産緑地の扱いで悩んでいませんか…
固定資産税、相続税で困っていませんか…
相続対策はお済みですか…万全ですか…
土地活用で悩んでいませんか…

……………**CET**にご相談ください!!

…区画整理手法により、生産緑地と宅地化農地の土地再生の企画から再生事業全体をお手伝いいたします。
また、再生後の土地活用や既存の不動産事業の見直しを含め総合的にお手伝いいたします。

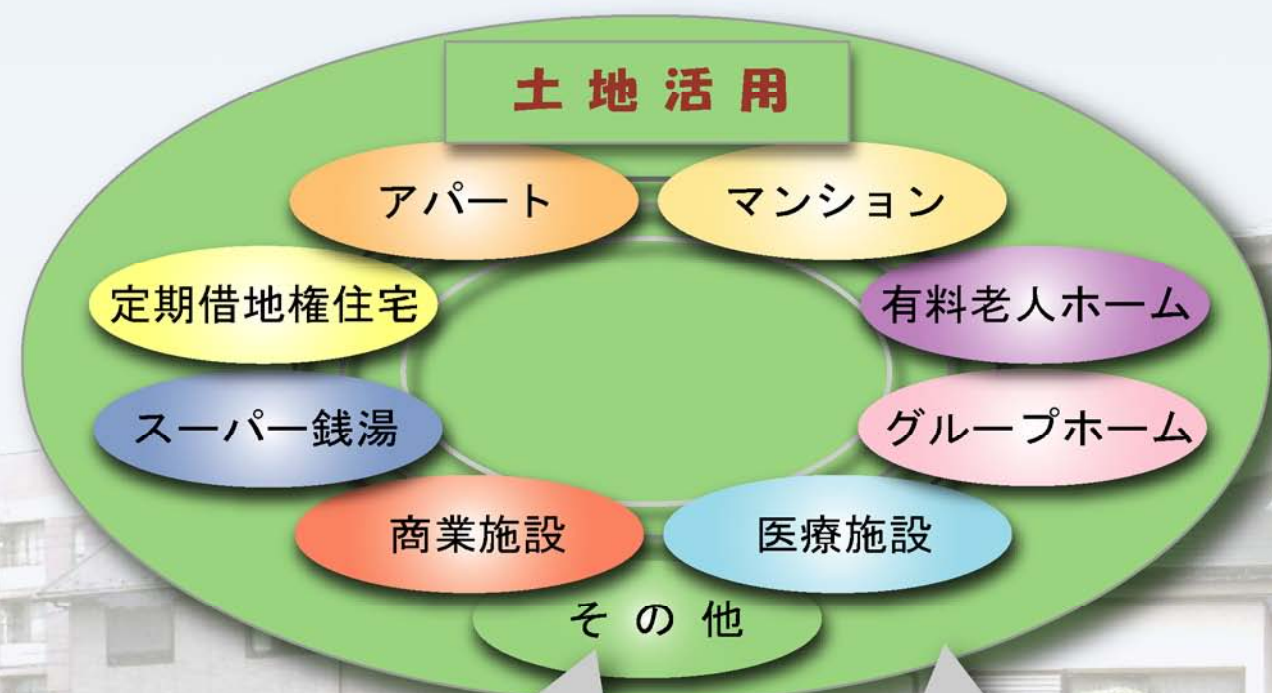


土地の再生

- 区画整理手法による『土地の交換』で価値ある土地に
- 区画整理は1人でもできます

ガソリンスタンドやアパート経営もなんとかしたい…

新たな土地活用



生産緑地と相続対策・・・生産緑地と宅地化農地をいっしょに整備できるのは区画整理しかありません。

生産緑地は税金が優遇されるけど

自分で生産緑地を
決めたからしょうがないが・・・

- 生産緑地の固定資産税は農地課税で宅地並み課税の何10分の1とか、100分の1以上といった低い税額です。
- 生産緑地は都市計画で保全する農地として定められた土地です。終身営農することを条件に、相続が発生した時に相続税を納税猶予することができます。つまり生産緑地は営農をサポートする制度です。
- だから生産緑地は、
売れない、貸せない、建てられない、
担保価値がない

相続が発生すると

農業従事者が亡くなり、農業後継者がいない場合は、生産緑地の指定を解除できます。しかし、その手続きは単純ではありません。土地売却が相続税の申告期間に間に合わず、延納の利子や延滞税を納めることにもなりかねません。

生産緑地解除の手続き



- 1番目に金銭**
○相続税は
- 2番目に不動産(物納)**
○物納する土地も、道路に面した整形な土地以外は引き取ってもらえません。



相続が発生する前に、生産緑地の整備を

- 生産緑地が解除になり、そのまま売却できればいいのですが、道路に面しない土地や、形状が不整形だと売却することも困難です。もしくは安く買い叩かれてしまいます。
- 物納したくても、道路に面しない土地は引き取ってもらえません。
- ですから、相続が発生する前に、生産緑地や宅地化農地をどうするか生活設計（宅地に整備し、売却する、借地する等）を描くことが大切です。
- 宅地や道路を整備する手法は、一般的に開発行為による個別整備がありますが、生産緑地を開発行為では整備はできません。
- 生産緑地と宅地化農地をいっしょに整備できるのは区画整理しかありません。

ここがポイント！

区画整理をおこなうと・・・

- ・区画整理による宅地の造成は生産緑地を含めて道路を付けたり、土地の形状を整えることができます。
- ・つまり、相続が発生する前に生産緑地を含めた土地の範囲で、道路や公園を整備し、生活環境を整えて、土地の形状を整形にして商品としておけば、その後の土地利用（売ったり、貸したり）がスムーズにできます。



はじめてみよう、ミニ区画整理！！

一般的に耳にする区画整理は整備する土地の範囲が約30ha前後の規模で、道路や公園ができるのに約10年かかりますが、一人でも、数人でも行えるミニ区画整理（面積規模が小さい）は生産緑地、宅地化農地及び未利用地を短期間（1～2年）で再生できます。

ミニ区画整理のあらまし

□ミニ区画整理は区画整理法上の施行者の種類で個人施行になります。

区域面積：制限はありません。

施行者：個人（1人の場合は1人施行、数人の場合は共同施行）

減歩率：個人が提供する土地の割合のことで、2割から3割ぐらいです。

事業期間：様々な調査や設計、道路、造成などの工事を行います。約1～2年間。

事業財源：保留地処分金（宅地として売却する土地）で事業資金を賄います。

ミニ区画整理の留意点

- 一人で区画整理を進める場合は本人が事業内容を納得することで事業は進みます。
- 数人の方で区画整理を進める場合は全員の賛同が必要です。一人でも反対者がいますと、区画整理は進みません。
- 土地の所有者から土地を提供（減歩）してもらうことで、区画整理は成立します。

ミニ区画整理

1人施行 (1人で行う場合)

・自分の土地（生産緑地、宅地化農地、未利用地）を将来設計（自己利用、売却、賃貸、物納）に合わせて短期間で実施できます。

共同施行 (数人で行う場合)

・お隣の方々と一緒に土地（生産緑地、宅地化農地、未利用地）を将来設計（自己利用、売却、賃貸、物納）に合わせて短期間で実施できます。



全く道路に接しない宅地化農地が発生します。

幹線道路に面していますが道路沿いだけが先行開発され、有効な土地活用がされにくい。

区画整理後幹線道路沿いに見合った土地利用ができます。

生産緑地が集約され営農しやすくなります。



行き止まり道路が整備されます。

既存道路沿いの生産緑地は、立地が良くても開発できません。又、生産緑地の裏側にある宅地化農地は土地活用しにくい。

既存道路沿いの開発だけが先に進み、裏側の宅地化農地の土地活用がしにくい。



生活道路や公園が整備されます。

生産緑地と宅地化農地を交換できます。宅地化農地は土地活用しやすくなり、相続時の物納も可能になります。

- 区画整理法は土地の入れ替え（換地）により生産緑地と宅地化農地や一般の宅地を整然と配置することができます。
- 道路や公園の整備とともに、上水道、下水道、ガス管も整備しますので宅地の資産価値が上がります。
- 生産緑地はまとめて配置しますので、営農しやすくなります。



株式会社 **セツ** 設計事務所

計画部・都市整備部

《本社》

東京都国分寺市本町2-16-4

TEL 042-324-0724 FAX 042-325-0645

URL <http://www.cetcom.co.jp>

《東関東支店》

千葉県千葉市若葉区貝塚町551-1

TEL 043-214-7720 FAX 043-214-7730

《北関東支店》

埼玉県さいたま市南区文蔵2-4-9

TEL 048-838-2800 FAX 048-838-2811

CET
CIVIL
&
ARCHITECT ENGINEER'S
TEAM

