

NO.23

2021

スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～



こんにちは組合員さん

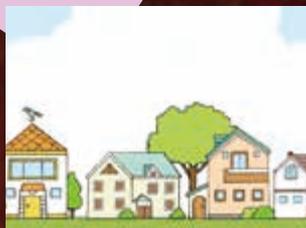
～経験者に訊く土地活用～

土地の用途変更で税額アップの危機にJAの系統事業で土地活用に光明。



知っておいたほうがいい ちょっとした話①

相続税評価額を下げる [小規模宅地等の特例]



知っておいたほうがいい ちょっとした話②

特定生産緑地制度への申請はお済みですか?



かながわ逸品探訪

ナチュラルフルーツゼリーギフトセット
アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

JA 横浜農業キャラクター

「大地・みのり」

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



土地の用途変更で税額アップの危機に JAの系統事業で土地活用に光明。

杉山隆行様(横浜市泉区 横浜農業協同組合 飯田支店組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



ブランドラーメン店に開店早々行列

横浜市泉区は市の南西部に位置し、西側を藤沢市と接する。区内には相模鉄道いずみ野線と横浜市営地下鉄ブルーラインが通り、なだらかな丘陵地の区内全域に緑地や住宅が広がる。人口が増え続けているのもうなずける環境だ。同時に農業も盛んで、農地面積は市内18区の中で最も広いという。

泉区の西側を南北に縦断する環状4号線道路は、横浜市金沢区から青葉区までをつなぐ延長約36・6キロの市内主要道路のひとつで、泉区飯田の周辺は平成18年に開通した。

この道路沿いに、今年4月28日に人気のラーメン店「一風堂横浜泉店」がオープンした。一風堂は国内149の店舗に加え、海外14カ国にも展開する、まさに世界的に人気のブランドラーメンだ。取材に訪れた日も、小雨模様の平日ながら店頭には、美味しいラーメンを求めて客の列ができていた。たしかに、主要道路沿いに30台以上の駐車スペースを確保したブランドラーメン店に客が来ないわけがない。

今回は、一風堂横浜泉店に建築した建物を貸与しているJA横浜飯田支店の組合員杉山隆行さんに、土地活用の話を聞いた。

江戸開府の頃からの家系

この地域は縄文時代の遺跡も出土し、鎌倉時代以降の文献にも地名がしばしば登場するなど、古くから人々の営みがあった地域だという。取材にお邪魔した杉山さんのお宅もしかり。

「わが家の墓石を見るとずいぶん古いものがあります。最も古いものは、西暦でいうと1600年代前半ごろなんですよ」と言う。ち

物件データ

| | |
|------|------------|
| 名称 | 一風堂横浜泉店+ラボ |
| 竣工 | 令和3年4月 |
| 敷地面積 | 2016.34㎡ |
| 建築面積 | 544.94㎡ |
| 延床面積 | 678.13㎡ |
| 構造 | 重量鉄骨造 |



お話を伺った 杉山様ご夫妻
JA 横浜協同サービス 田村 隆行 (左)
JA 全農かながわ 茂木 翔一 (右)

なみに江戸幕府の開府が1603年であるから、江戸時代から幕末を経て、令和の現在まで杉山家の人々はこの土地を耕し、作物を育て、地域を潤してきたのだ。そんな家で、父親や祖父が農業を営む姿を見てきた隆行さんは、高校卒業後すぐに就農した。実は高校の先生から大学への推薦入学も勧められていたし、父親も隆行さんが大学に進学することを望んでいたが、隆行さん本人の強い意思で就農したという。「知識を蓄えるよりも、経験を蓄えたかったんですよ」と骨太の体躯に温和な笑顔で答えてくれた。

三浦大根と互角の人気商品に

横浜市泉区は昔から水質が良く稲作が盛んだった。さらに市内でも早いうちからトマト栽培を始めた地域だという。露地栽培に加えビニールハウスも活用していたようで「当時のハウスの支柱はまだ木製だったと思いますよ」と懐かしそうに話す。

杉山さんは、栽培方法にも常に新しい工夫を加える性分で「大根などは質も量も三浦大根に勝るとも劣らない良いものができました。市場でもうちの大根の売り場を開けてくれていたほどです」。

さらに作り方だけでなく、売り方も工夫したという。「大根などは出荷時期を後ろにずらすと高値で買ってもらえるんですよ」。

さまざまな工夫に裏付けられた杉山さんの作物は、狙い通り評判を呼び、出荷と同時に納品先が決まるほどになった。

先端農業への挑戦も

ハウストマトの水耕栽培に挑戦したのも近隣では早かった。工夫の甲斐あって、ハウス栽培したトマトは年を越すのが難しかったが、水耕栽培の

トマトは難なく年を越したのだ。

トマトの収穫量は10アール(1000㎡)あたり通常13ト程度で、15トできれば腕がいいと言われるが、杉山さんは20ト以上も収穫した。こうして収益を増やししながら、下の兄弟の独立や結婚までの面倒を見て、自身は35歳で結婚した。

「百姓仕事で家族を養っていきけるのだからそれ以上は望んでなかったんですけどね」。

しかしある日、JA横浜飯田支店から「このままでは相続税が相当かかる可能性が…」と言われた。

土地活用

杉山さんは独身の頃に、宅地建物取引士、いわゆる宅建の資格を取得していたという。勉強熱心ですと水を向けても「弟が宅建に挑戦していたので、付き合いで受けてみただけですよ」と謙遜する。

そんな杉山さんが土地活用を始めたのは25歳を過ぎたころ。更地の駐車場を作ったのが手始めだったという。土地活用も、農業と同様に自分なりに戦術を練るタイプのように「戦術なんて立派なものではない」と言いながら「行政の土地買収には時間がかかる。だから古い資料もすべて取っておいて最終的な交渉に活かした方がいいです。資料があれば相手の合意を得やすいものです」と言う。

また、農地も少なからず買入れてきたが「売り渡す場合のことを考えて、全て4ト車が入れる土地だけにしました」と言う。

このように相続対策を含めた土地活用を進めていた時に、環状4号線沿いの2000㎡が用途変更になると聞き慌てた。市街化調整区域から市街化区域の準工業地域に用途変更されると、固定資産税が少なくとも100万円以上上がる見込みだ。早



ラーメン専門店一風堂横浜泉店
横浜市内では初めてのロード
サイド店。30台以上の駐車ス
ペースを完備し、店内は59席
の広々とした空間が広がる。し
かも横浜泉店限定のメニュー『特
製ラーメン』もラインナップし
ている。



急に手を打たなければならなくなった。

人気の一風堂の店舗と研究所^{ラボ}

杉山さんは当時のことを「場合によってはあの土地は手放さなければならぬかもと腹をくくりました」と述懐する。しかし顧問税理士も妻も土地を売らずに済むのならその方が良いと言う。そこで税理士や顔なじみのJA不動産部門の担当者らと、いろいろなケースを想定して試算を始めた。顧問の税理士はJA横浜の委嘱税理士でもあったので、綿密な節税対策が行えた。その結果、融資を受けて賃貸すれば手放さなくても大丈夫との試算が出たのだ。

基本方針を「投資額は何億円まで、償却は10年間程度。長期的に安定した借主を探すこと」とした。

事業地にはいろいろな話もたらされた。そんな中、ラーメン専門店の一風堂が店舗用地を探しているとの話が飛び込んだ。

人気店である一風堂なら悪くはない。だが外食店が、10年20年という長期に渡って賃借してくれるかどうか？しかし話を聞くと、店舗に研究所が併設されるという。スープや麺を研究する研究所なら長期間利用してくれると思えた。

「よし、やろう」杉山さんは顧問税理士やJA担当者と本腰を入れて交渉準備を始めた。

JAの系統事業による安心感

建て貸しなので建物や駐車場などはこちらで整備する。しかしラボを建てるとなると予定額で済むのか？早速JAの不動産部門担当者が数社へ見積もりを依頼してくれた。当初の見積は数億円。予定の1.5倍にもなった。見積調整もしながら、一風堂とも賃貸借契約の交渉を進める。見積もりが

多少安く買ったとしても当初の予定をオーバーすることは確実なので、一風堂側に建設協力金のアップを打診した。しかし一風堂は建設協力金は上げられないと言う。ならば契約期間を5年延ばして欲しいと伝え、合意を取り付けた。契約期間が延びれば融資を頼んでいるJAにもいい条件として提示できる。

事前にJAにも逐一相談していたので融資もスムーズだった。今回は、JA横浜、JA横浜協同サービス、全農かながわの3者がサポートした、いわゆる系統事業だったことによる安心感は大きかったようだ。

このように一つ一つ丁寧に交渉を重ね、一風堂横浜泉店は開店した。開店当初から大好評で、店頭で客が並んでいないのは夕方の1時間くらいだという。しかし杉山さんは「これはオープン景気。3カ月以降に真価を問われるのでは？」と慎重だ。この慎重さは、農業でも不動産活用でも、自分で調べて、考えて、決めるという杉山さんの手堅さの表れのように見受けられた。そこで最後に不動産活用の心得をうかがった。

「土地は先祖伝来のもの。だから自分も子孫にしっかり継承していくことが大事だと思っています。また継承するのは土地だけでなく作物を作るという営みも同じです。つまり本業の百姓仕事をまずは大切にすること。不動産を転がすのはいつでもできる。しかし本業があつて不動産活用ができるということを忘れてはいけないと思う」。今回の土地の向かい側も、早晚用途変更になるらしい。杉山さんの思案はまだ続く。JAの不動産部門担当者が、「私たちも、杉山さんをはじめオーナー様のお役に立てるように精進します」と締めくくってくれた。

募集から条件交渉、アフター対応まで
「土地オーナー様目線」でお手伝い！

JAのテナント事業

JAグループでは、お施主様に安心して土地活用をしていただくためにテナント企業の情報を収集して蓄積させています。

土地活用のご相談があった時には長年の実績に基づいてお施主様の多彩なニーズにお応えし、テナント企業の誘致企画をご提案します。

- 1 **テナント企業の選定** 幅広いテナント企業情報、多くの実績に裏づけされた経験によりお施主様の土地に適したテナント企業をご提案します。
- 2 **条件交渉** 候補テナント企業との出店条件の交渉をお施主様に代わり行います。
- 3 **賃貸借契約締結** 専門家（弁護士・税理士等）とも提携し、テナント企業との様々な契約業務をサポートします。
- 4 **建物建設（施主代行方式）** JAグループがお施主様の立場で、お施主様に代わって工事検査をはじめ建設に関わる様々な行為を行うことで、希望に合った建物の完成をお約束します。
- 5 **完成引渡し**
- 6 **アフターフォロー** 賃貸借契約の更新交渉、テナント企業撤退、倒産時の対応など誘致後のアフターフォローも行います。

※JAの工事検査は建築士法に規定される工事監理を実施するものではありません。

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話①

相続税評価額を下げる 「小規模宅地等の特例」

～適用できるか確認しましょう～

出典 ランドマーク税理士法人「あぐりタイムズ 2021vol.191」

小規模宅地等の特例とは

遺産のうち、被相続人等の**居住用や事業用の宅地等**について、限度面積まで**相続税評価額を一定割合、減額できる制度**です。

主な適用要件

個人が相続または遺贈（相続等）によって取得した宅地等が、下記の要件を満たしていることがまず必要です。

【用途】「**被相続人**」または「**被相続人と生計を一にしていた親族**」（以下、被相続人等）の事業用または居住用に供されていた

【利用形態】建物や構築物の敷地として使用されていた

【分割】相続税の申告期限までに遺産分割されている

適用対象宅地、要件、限度面積、減額割合

| 宅地区分 | 要件 | | | | |
|------------------------------|--|------|------|------|------|
| | 使用例 | 面積区分 | 限度面積 | 減額割合 | 課税対象 |
| ① 特定居住用宅地等 (住宅として使っていた土地) | ・被相続人等の居住用宅地 ・次頁「居住用宅地等の適用要件」を満たした親族が、相続等で取得したもの 【二世帯住宅】…建物内部で二世帯の居住スペースがつながっていても、保有および居住要件を満たし、区分所有でなければ建物全体を対象とできる 【老人ホーム入所】…老人ホームの所有権や終身利用権を取得しても、自宅を貸し付けていない等の要件をみたくも、対象となる | | | | |
| | 自宅敷地 | A | 330㎡ | ▲80% | 20% |
| ② 貸付事業用宅地等 (賃貸業で使っていた土地) | ・不動産貸付業・駐車場業等の貸付事業用宅地 ・事業を申告期限までに承継し、申告期限まで引き続き営んでいる | | | | |
| | アパート、駐車場など賃貸業用 | B | 200㎡ | ▲50% | 50% |
| | 貸付事業以外の同族法人等への貸付 | C | 400㎡ | ▲80% | 20% |
| ③ 特定事業用宅地等 (事業で使っていた土地) | ・不動産貸付業等以外の事業用宅地 ・事業を申告期限までに承継し、申告期限まで引き続き営んでいる ※農業の場合、 農地は対象外だが農耕具置き場は対象 | | | | |
| | 一般事業用 | C | 400㎡ | ▲80% | 20% |

貸付事業用宅地の面積限度

貸付事業用Bを含む複数の区分の土地を適用する場合、次の計算式を満たすことが各区分面積の要件となります。

【貸付事業用宅地等がある場合】 $(A \times \frac{200}{330}) + B + (C \times \frac{200}{400}) \leq 200 \text{ m}^2$

【貸付事業用宅地等がない場合】 730m²が上限 $A \ 330 + C \ 400 = 730 \text{ m}^2$

居住用宅地等の適用要件

| 取得者区分 | 取得者ごとの要件 |
|-------|---|
| 配偶者 | 条件なし |
| 同居親族等 | 相続開始直前から相続税申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること |
| その他親族 | ①上記に該当する法定相続人がいない ②相続開始3年以内に、「取得者」「取得者の配偶者」「3親等以内親族」などの所有家屋に居住したことがない ③「相続開始時に取得者が居住している家屋」を過去所有していたことがない ④その宅地を申告期限まで有する ⑤「制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者」ではない |

申告期限までに分割できなかった場合

相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込み書」を添付して提出

➡ 申告期限から3年以内に分割

➡ 分割日の翌日から4か月以内に税務署長に対し、この特例を適用して相続税を計算し直し、更正の請求をする。

注意事項

①一の宅地について**共同相続**があった場合

➡ 取得した者ごとに適用要件を判定します。

②**配偶者居住権が設定**される場合

➡ 「敷地所有権」だけでなく、配偶者が取得した「配偶者敷地利用権」についても、小規模宅地等の特例の対象となります。

③ 1棟の建物の敷地のうち、**特定居住用宅地等の要件該当部分とそれ以外の部分がある**場合

➡ 部分ごとに面積に応じて按分して軽減割合を計算します。

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話②

特定生産緑地制度への申請はお済みですか？

生産緑地の指定から 30 年が経過すると、行為制限の解除が可能になる反面、税制特例が受けられなくなり、営農継続に大きな影響を与えます。

そこで、所有者の申請により買い取り申し出の期限を 10 年間延長する「特定生産緑地」が創設されました。

税制特例の継続には、生産緑地から「特定生産緑地」へ移行する必要がありますが、指定手続きは期限があります。

生産緑地の指定から 30 年経過すると「特定生産緑地」の移行ができません。

特に平成 4 年（1992 年）に生産緑地指定を受けたもの（制度導入時）は、令和 3 年（2021 年）の間に申請する必要があるため、注意が必要です。

特定生産緑地に移行すると どんなメリット？

【営農面】

- ・ 固定資産税等は農地課税が継続
- ・ 10 年毎に継続の判断が可能

【相続面】

- ・ 相続が発生した際に相続税納税猶予制度も活用できるため、後継者の選択肢が広がります
- ・ 貸しても相続税納税猶予が継続します。

特定生産緑地に移行するには 誰に相談すればいい？

地元の JA へ相談しましょう！
自治体ごとに申請期限は異なりますが、約 8 割の生産緑地が令和 3 年を過ぎると特定生産緑地へ指定できなくなるので注意です！

「特定生産緑地指定を受けた方がよい？」 フローチャートで確認しましょう！

相続税納税猶予制度を活用している

農業後継者がいる

自分は営農を継続
するつもりだ

営農を続けるのは難しいが
農地として貸してもいい

特定生産緑地を
選択しましょう！

買い取り申出の
検討へ

特定生産緑地を選択しなかった場合の選択肢として、アパート経営等の土地活用を行うことが挙げられます。JA グループ神奈川では、資産管理事業（アパート事業・テナント事業）を行っております。やむを得ず土地活用をご検討される場合は、是非ご相談ください。

かながわ逸品探訪

Vol.16



「ナチュラルフルーツゼリー

ギフトセット」

神奈川県内で採れた果物や野菜を使用した、こだわりがぎゅっと詰まった8種のゼリーセットです。風味や味を閉じ込めてフレッシュ感に溢れた逸品です。

手に取ると可愛い巾着にゼリーが包まれており見た目からでも楽しむことができ、一口食べると素材の味と風味が口いっぱいに広がる神奈川を堪能できるデザートとなっております。

食事のデザートやティータイムのお供としてお楽しみください。

セット内容

- ・湘南ゴールドゼリー
- ・神奈川県産キウイフルーツゼリー
- ・神奈川県産にんじんゼリー
- ・曾我の梅酒梅ゼリー
- ・神奈川県大井町産フェイジョアゼリー
- ・浜なしゼリー
- ・小田原みかんゼリー
- ・神奈川県藤野町産ゆずゼリー

〈お問い合わせ〉

JA全農かながわ 生活課
TEL. 0463-20-2877

※プレゼント内容は変更になる場合がございます。予めご了承ください。

お問い合わせ先 **JA 全農かながわ 施設部**

〒254-0811 平塚市八重咲町3番3号 JAビルかながわ 5F
TEL.0463-20-2860 <https://www.zennoh.or.jp/kn/house/>

ハガキを送って 「ナチュラルフルーツゼリー ギフトセット」 を抽選で **20名**の方にプレゼント！

応募方法：本誌をキリトリ線で切り、各記入箇所に回答の上、ご応募ください。(切手は必要ありません)
(塗り絵は塗らなくても構いません)

締 切：2021年10月22日(金)(当日消印有効)

当選者発表：商品のお渡しをもって発表とさせていただきます。

アンケート 該当のものに○をお付けください。

Q1. 本誌に掲載して欲しい内容を教えてください。

- A. 事例紹介 B. 住宅・設備に関する内容
C. 税制に関する内容 D. 特になし
E. その他 ()

Q2. 資産活用・運用について、JAへの相談を希望する内容はありますか？

- A. 相続・遺言 B. 法律・税金 C. 土地活用
D. 自宅の建築・リフォーム E. 特になし
F. その他 ()

Q3. ご質問、本誌へのご意見・ご要望などございましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ありがとうございました。

のりしろ

連絡先等ご記入ください

ご希望の資料がございましたら印をつけてください。(複数可)

住宅の資料請求

アパートの資料請求

| | | | |
|-----|----------|----|---|
| お名前 | | 年齢 | 歳 |
| ご住所 | 〒 | | |
| お電話 | () | | |

塗り絵を送付いただいた場合、全農神奈川県本部ホームページ・広報誌等に掲載を予定しております。

掲載用ペンネーム

※ペンネームが空欄、あるいは掲載に不適切な内容のペンネームが記載されていた場合、苗字にて掲載します。

※掲載を希望しない場合は以下の項目に印をつけてください。

塗り絵の掲載を希望しません。

お客様の個人情報は「JA全農個人情報保護方針」に基づき適正に管理しております。

ご記入いただいた個人情報は景品のお届け、資産管理相談等のために、JAグループの担当者が連絡をとらせていただく目的で利用します。

個人情報保護のために

キリトリ線で切った後、中央の折線にあわせて折り、左側の用紙とのりづけしてください。のりは全面でなくグレーののりしろ部分のみ塗ってください。

のりしろ

じゃん子の

JAグループ神奈川の

NO.5

キャラクター紹介コーナー

大地



ハマヅミ

10歳 みのりの兄
ものしずかですいつもニコニコ微笑んでいるはにかみ屋さんだが芯が強く、何事にも真剣に、取り組む頼りになる男の子。

みのり



ハマヅミ

6歳 大地の妹
いつも元気で賑やかで、すこしあわてん坊の時もあるけど、みんなを幸せな気持ちにしてくれる優しい女の子。



二人は野菜はもちろん、農業と自然が大好き!!
いつまでも畑のおいしさを届けて、農業を通じて、みんなを幸せにしたい!
そんな二人は、これからも横浜の農業と生活を応援します!!



【じゃん子】

料金受取人払郵便

平塚局承認

2402

差出有効期間
2023年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

254-8790

JA全農かながわ 施設部行

全国農業協同組合連合会 神奈川県本部

神奈川県平塚市八重咲町三ー三

JAビルかながわ5F

折り線

『塗り絵コーナー』

ご家族でお楽しみ下さい!
※裏面アンケートのみでもご応募できます。

