



## 豊富な実績と 経験に基づく技術力で、 「土地区画整理事業」に対応

—長年の経験により培ってきた確かな技術力で新たな社会のニーズに応える—

私たちは、まちづくりの実現手法である「土地区画整理事業」を得意としており、全ての関連業務（測量、計画立案、設計、換地、補償、事業管理他）に対応しています。

当社はまちづくりに関わる各分野の動向や国の新規施策等に関わる情報を素早くキャッチできる体制を整え、新たな手法に積極的に取り組み、時代に合ったまちづくりを提案しています。



## 未来に向けた 新提案を創造する 税務のプロ集団

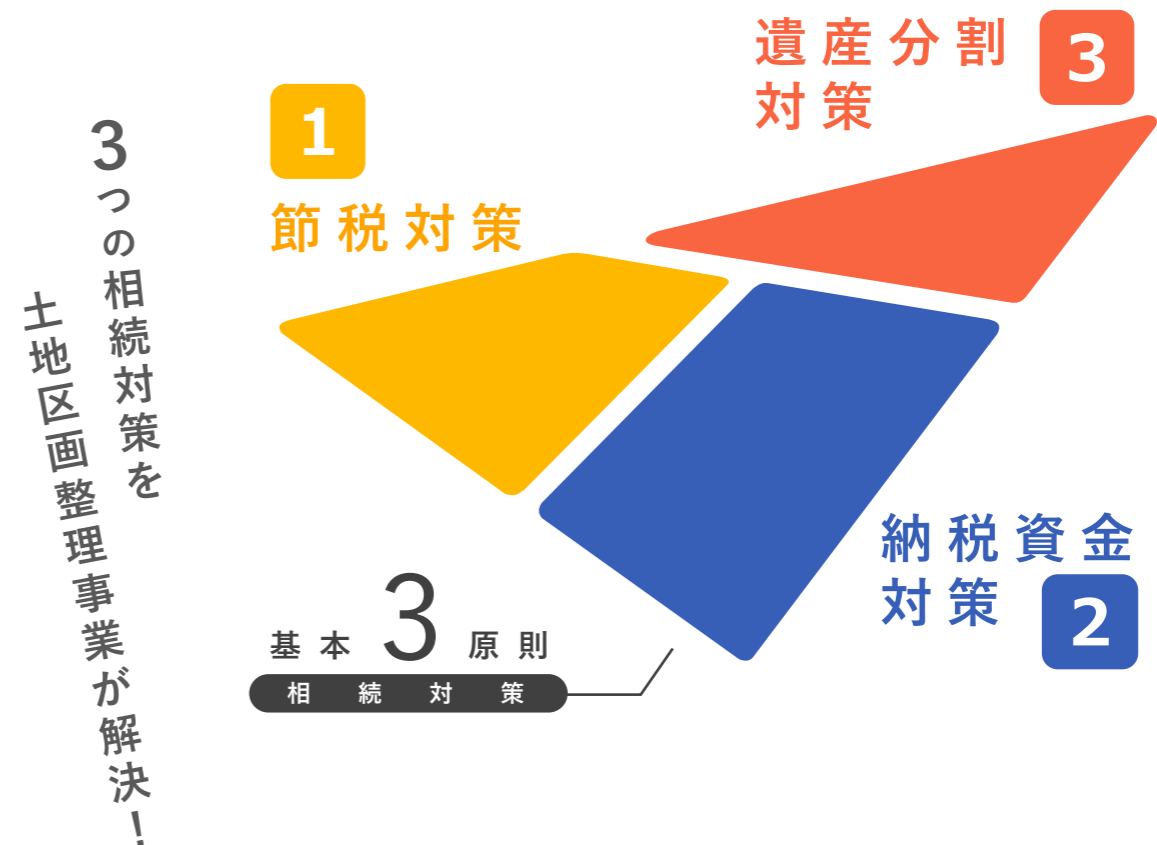
—相続専門家集団の深代会計だからできる未来を見据えたトータルサポート—

私たちは税務のプロ集団として、お客様のご要望に素早く、正確にお応えする提案型の会計事務所です。

過去の数字分析にとどまることなく、未来を見据え、新提案を創造します。人と会うことが少なくなる時代だからこそ、私たちはお客様と心と心のふれあいを大切にして信頼関係を築いていきます。そして、お客様への感謝の気持ちを忘れず、ご要望・ご意見を大事にまいります。

# 生産緑地 の 相続対策

～土地区画整理事業の活用～



相続 と 生産緑地 のお悩みは、我々にご相談ください！

まちづくりと税務のプロフェッショナルが  
あなたのお悩みを解決します！



お電話でのご相談はこちら

昭和株式会社  
事業開発室

(受付時間：平日、10:00～17:00)

03-3910-7110

税理士法人  
深代会計事務所

(受付時間：平日、10:00～17:00)

03-3983-5424

までお電話ください。



# 生産緑地の相続対策は大丈夫ですか？

## そもそも生産緑地制度と納税猶予制度って？

### 生産緑地制度とは…

都市の農地・緑地を保全する目的で推進され、最低30年の営農義務が発生する代わりに**土地の保有税等が軽減**される制度です。

### 納税猶予制度とは…

農業相続人に対し**相続税の猶予・免除**を行なう制度です。市街化区域内の農地で納税猶予を受ける場合には、生産緑地の指定が必須です。



ポイント

- 指定後、**30年間の営農義務**が発生します。  
(30年経過後、特定生産緑地に指定する場合は10年間毎に更新)
- 開発行為、建築行為や宅地造成行為は**禁止**されています。
- 納税猶予期間中に指定を解除した場合には、**相続税 + 利子税の支払い義務**が発生します。

## 土地区画整理事業って何？

道路や下水道等といったインフラの整備を行いながら土地を再配置して利用価値を高める、まちづくりの代表的な手法であり、**地権者1名からでも実施**できます。

<事業前の土地>



- ・農道で幅員が狭い
- ・不整形地や未接道な土地があり使い勝手が悪い

…この状態のままでは、活用・売却が困難

<事業後の土地>



- ・広幅員の舗装道路
- ・全ての土地に接道
- ・工事費は土地の一部を売却して捻出

…利用価値が向上し、活用・売却が可能

例えば…

## 知っていますか？ 相続対策の基本 **3** 原則！！

相続対策には、**基本3原則**と呼ばれるものがあります。

いかに相続税を圧縮し、節税を図れるかの対策となる「**相続税の節税対策**」、相続税を期限内に納めるための資金を準備する対策となる「**相続税の納税資金対策**」、残された財産を争うことなく円満に相続するための対策となる「**遺産分割対策**」が基本3原則です。

相続対策を検討する際には、これらを**バランスよく**行なう事が、より効果的とされています。

### 1 相続税の節税対策

### 2 相続税の納税資金対策

### 3 遺産分割対策

# 3つの対策をバランスよく行うことが大切です！！

## 土地区画整理事業が、その対策に**効果的**です

次ページで土地区画整理事業による基本3原則の相続対策を詳しくご紹介！

# 土地区画整理事業による生産緑地の相続対策！

## 土地区画整理事業

効果的な相続対策

基本原則

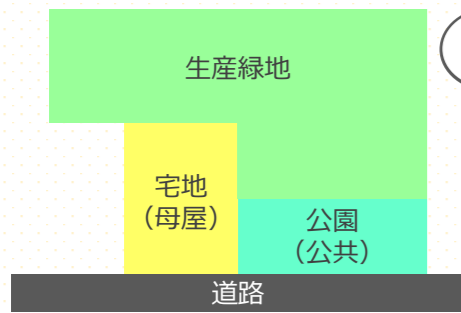
- 1 相続税の節税対策
- 2 相続税の納税資金対策
- 3 遺産分割対策

## 1 相続税の節税対策

…土地区画整理事業を用いれば、生産緑地の資産価値を高め、さらに、相続税額を減少させる可能性があります！

あるモデルケースで見てください！

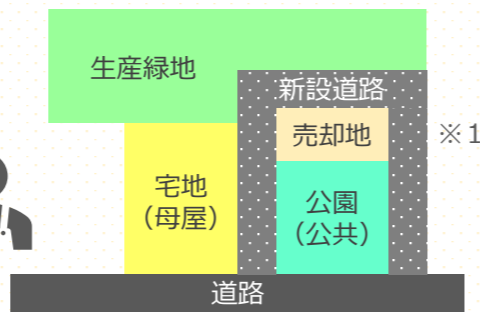
<土地区画整理事業の前>



生産緑地で土地区画整理事業を実施しよう！

未接道の生産緑地で活用できない  
売却する場合は母屋も犠牲にしなければならない

<土地区画整理事業の後>



その結果…

- 基盤整備された、すぐに活用可能な土地を準備できたので…
- 時価価値が **《約 8,000万円》増加!**
- 相続財産評価は **《約 1億0,200万円》減少!**
- 納付税額が **《約 2,900万円》減少!**

時価価値	約2億0,000万円
相続財産評価	約2億5,000万円
不動産資産での納付税額	約1億2,300万円

プラス(+) **8,000万円**  
マイナス(-) **1億0,200万円**  
マイナス(-) **2,900万円**

時価価値	約2億8,000万円
相続財産評価	約1億4,800万円
不動産資産での納付税額	約 9,400万円

※1 売却地は、土地区画整理事業の事業費を捻出するために民間企業に売却します。

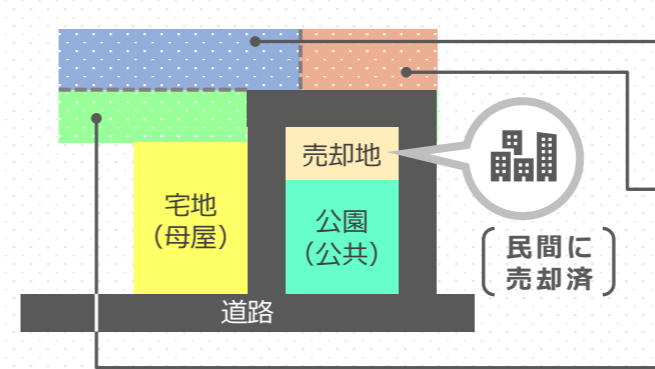
※2 相続財産評価や時価価値は土地の状況により異なるため、上表等は増減を確約するものではありません。

資産価値が高まり相続税が減少

## 2 相続税の納税資金対策

…土地区画整理事業を実施しておくことで、基盤整備がなされた通常の宅地並みの資産価値がある土地を準備しておけるので、相続時にはすぐに売却して納税資金を確保することができます！

<生産緑地解除後>



- 【売却】用地  
相続時、納税資金確保のために売却！
- 【自己活用】用地  
アパート経営等、不動産事業を行うための用地として残す！
- 【農地継続】用地  
農地を継続する用地として残す！

例えば…

価値の高い土地にして、納税資金確保の準備

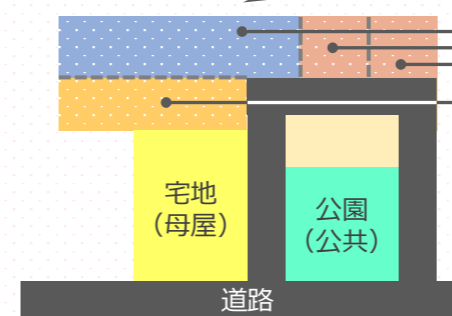
Point!! 相続後も農地が維持できる！

## 3 遺産分割対策

…土地区画整理事業を機会に事前に遺産分割について話し合っておくことで、争いのない円満な相続とすることができます！

<土地の相続発生時>

土地区画整理事業で事前に分筆しておくことができます!!



- 【売却】  
相続税の支払いのために売却！
- 【長男】  
親と同居し、面倒を見ていたため、土地を多く相続！
- 【長女】  
残りの土地を次男と等分し相続！
- 【次男】  
残りの土地を長女と等分し相続！

例えば…

事前に分筆して遺産分割の準備

さらに次ページで「+αの相続対策」をご紹介します！

# 「+α」の相続対策でさらに相続税を抑える！

## 併わせて取り組む！「+α」の対策メニュー



相続対策には様々なメニューがありますが、先にご紹介した土地区画整理事業による相続対策と併せて取り組むことが有効な対策メニューもあります。

皆様ひとりひとりのご意向や将来設計等を踏まえて、相続専門家の税理士が、適切な相続対策をご提案します！

【+α 相続対策メニューの一例】

[A] 賃貸物件の建築・購入

[C] 遺言書の作成

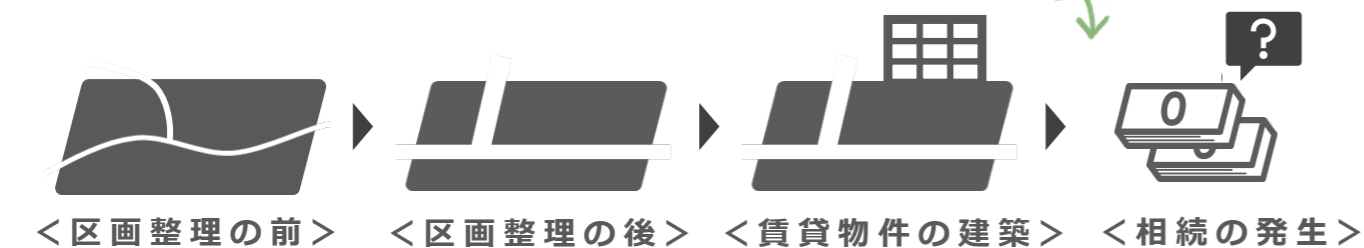
[B] 不動産管理会社(法人)の設立

[D] 養子縁組

[E] 生前贈与

AとBの2つは特に土地区画整理事業との相性が◎

### 賃貸物件の建築・購入による相続対策



[A]の節税効果があるモデルケースで見てください！

建物の評価	+5,600万円
土地の評価	-1,200万円
建築資金	-20,000万円

財産評価の増減総額  
-16,000万円

- 1) 建物を建てるだけで相続税評価額が下がるため節税になります。
- 2) 賃貸物件は、借家権割合が生じるため相続税評価額が下がります。
- 3) 賃貸物件が建つ敷地は、更地に比べ土地の相続税評価額が下がります。

その結果…

このモデルケースではこれだけの節税効果が期待できます！

節税効果  
-6,800万円

相続税総額…  
約3億7,400万円

相続税総額…  
約3億0,600万円

更地のまま相続した場合

賃貸物件(アパート)を建築した場合



## まちづくりの 相続税務の 専門家集団 × 専門家集団

タグを組んで、皆様のご相談にお答えします！

初期相談無料



土地区画整理事業が相続対策に効果的なのは分かりましたが、実際に相続対策の検討はいつ頃から始めればよいのでしょうか？

土地区画整理事業は企画立案から工事完了まで最低1~2年程度は必要になります。

また、個々の事情を踏まえながら、お一人ずつの方針を個別に考えていくため、早目に検討を始め、準備しておくことが大切です！



なるほど！では、もし生産緑地の土地区画整理事業を検討する場合は、誰に相談してどのように検討を始めればよいのでしょうか？

まずは、専門家にご相談することをおすすめします！

専門家が、「相続税診断/生産緑地診断/土地活用・資産運用検討」の3つのポイントについて診断することから始めます！



### 相続対策の3つの診断



土地区画整理事業の具体的な検討に進むご判断