

事例 解説

不動産事業者として押さえておくべき、「農地」を巡るさまざまな法規制、相続を含めた「都市農家」の現状と「農業委員会」「JA(農協)」との関係、農地の「権利移転・売買」「賃貸借」「転用」「相続」「生産緑地解除」など、都市農家の実状に即した実務の進め方を実例をもとにわかりやすく解説!

平成34年に買取申出が可能になる「生産緑地」の実態と商機

不動産事業者のための 都市農地 [基礎講座]

平井利明氏 NPO法人相続アドバイザー協議会 理事長 / 前・農業委員会 委員

ご案内

生産緑地は全国で約4,000万坪あり、東京都だけでも約1,000万坪が存在します。そして、その多くが平成4年4月に施行された「生産緑地法」改正時に指定を受け、解除要件の“指定後30年”を迎える平成34年には買取申出が可能になります。

一方、都市農家の多くは高齢化・後継者不足の問題を抱えており、その過半数が指定解除をすると推定されるなど、平成34年の生産緑地指定解除を契機に、相続対策の一環として農地取引の活発化が予想されています。

しかし、農地の利用に関しては様々な法規制があり、さらに農地の売買・賃貸借・転用・相続を行なうには、農地特有の仕組みや実務的な対応法を学ぶ必要があります。

本セミナーは、農地を巡る実務や都市農家の相続・事業承継に見識の深い前農業委員・平井利明氏を講師としてお招きして、都市農家の現状や農地を巡る法規制、相続税制を含めた税務面、平成34年以降に取引の活発化が予想される生産緑地解除(買取申出)など、農地を巡る不動産の実務を多彩な実例をもとに、わかりやすく解説いたします。

開催日時 2016年11月22日(火) 13:30~16:30

会場 東京ガーデンパレス
東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 41,040円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
38,880円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社
Property Management
シニアビジネスマーケット
SENIOR BUSINESS MARKET
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

不動産事業者のための都市農地 [基礎講座]

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320161113-060

●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- 参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- 当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- 代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- 開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
- 返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- 会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- 主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

13:30~16:30 ※15時前後に約15分のコーヒープレイクを挟み進行いたします。

I. 日本の農業の基礎知識

1. 日本農業の現状
2. 都市型農業の現状
3. 都市農家と地方農家
4. JA(農協)組織の実態
5. JAと農家の関係(三大都市圏の農家と地方農家)
6. 農業委員会の仕組みと役割

II. 三大都市圏の「農地」の基礎

1. 農地の分類(三大都市圏の特定市)
2. 農地の定義
3. 都市計画区域と農地の評価区分
4. 農地の種類別の評価方法(相続税)
5. 特定市街化区域農地とは

III. 「生産緑地」の基礎

1. 生産緑地制度とは
2. 生産緑地と宅地化農地の選択による違い
3. 生産緑地の買取制度(生産緑地法)

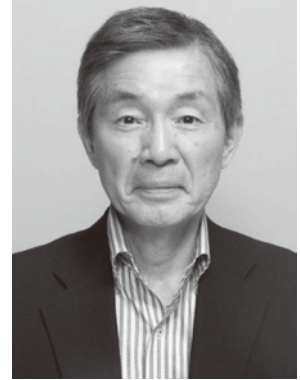
IV. 相続税の納税猶予制度

1. 相続発生後の対応と注意点
2. 納税猶予中の「打ち切り」と「免除」
3. 農地法の一部改正(平成21年12月改正)
4. 相続税納税猶予の一部改正
5. 三大都市圏以外の農地の考え方

V. 「農地」の権利移転・転用・賃貸借の手続きと実務上の留意点

1. 権利移転・転用・賃貸借の制限
2. 農地転用許可の対象と許可申請の手続き
3. 転用許可の性質と許可審査権の範囲
4. 転用許可の要否と転用許可除外
5. 転用許可基準
6. 転用許可申請協力請求権
7. 違反転用者に対する処分および罰則

VI. 質疑応答



平井 利明 (ひらい としあき)

NPO法人相続アドバイザー協議会
理事長

相続プラザ立川 代表

有限会社グッドタイム 代表

立川市農業委員会 前・農業委員
「たま塾」代表

東京都立川市に農家の長男として1952年生まれ。24年間にわたり、会社に勤務しながら農業経営や不動産賃貸業に従事。

2000年10月(有)グッドタイム設立。01年の相続アドバイザー養成講座(NPO法人相続アドバイザー協議会)受講や宅地建物取引主任者への登録を機に、FP・相続・不動産の実務に特化した事業展開を行なう。

これまで、立川市農業委員会委員、JA支部長、立川市第二次基本計画策定会議委員、立川市行政評価第三者委員会委員、日本FP協会主催「FPフォーラム立川」主宰、立川市主催セカンドライフセミナー、同民生委員研修の講師等を歴任。05年4月より、社会福祉法人立川市社会福祉協議会主催の「相続相談」専任相談員を担当し、これまで約600件の相談に対応するなど、都市農家・農地の不動産処理および相続実務の第一人者として活躍中。

不動産コンサルティング技能士、宅地建物取引士、ファイナンシャル・プランナー。

本セミナーをはじめ、
月刊誌、資料集は、WEBでも
お申込みいただけます。

弊社ホームページでは、
セミナー・展示会、各種刊物などの
ご案内と商品検索がご利用いただけます。
また、メールマガジン(総合ユニコム通信)を
毎週配信しています。
ぜひともメールアドレスをご登録ください。

<http://www.sogo-unicom.co.jp>