



# 都市農業再生ガイド

2011年  
NO. 1

発行・NPO都市農業再生研究会

事務局・東京都千代田区永田町2-9-6 十全ビル

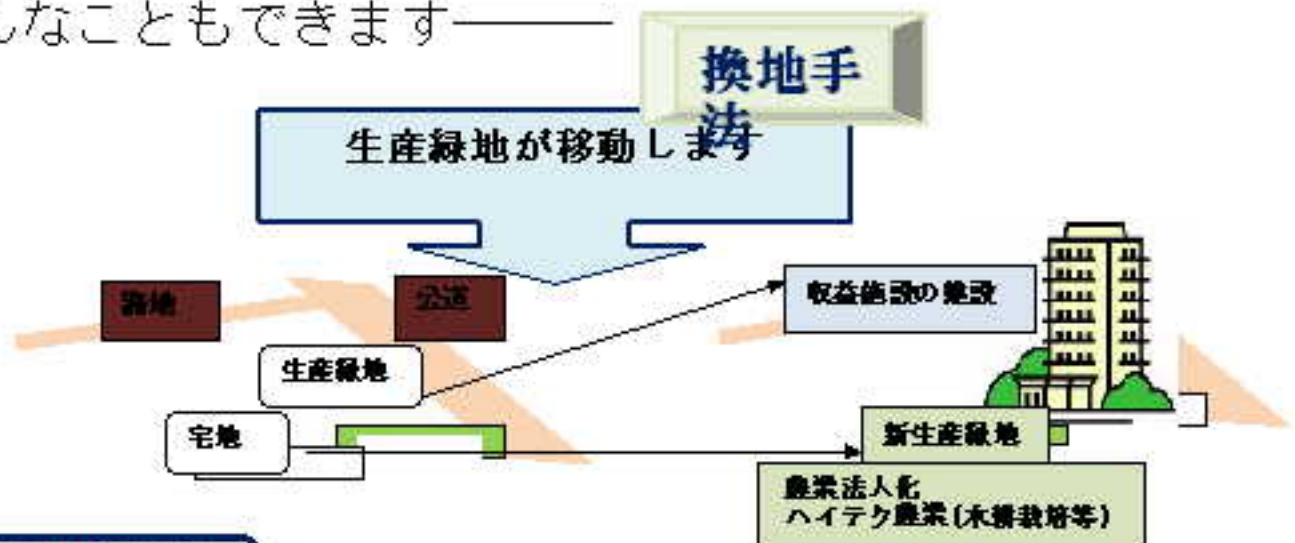
日本経営開発企業団内

TEL03-6206-1710 FAX03-3506-1701

「生産緑地」を保有する都市農業者のみなさん、ご存知ですか？

「生産緑地」は相続税の軽減策や収益改善に寄与できるだけでなく、「資産デフレ時代の天佑」にもなれます！

★ こんなこともできます——



## 本プロジェクトのポイント

- 道路づけのよい生産緑地と道路づけが悪く有効活用がしにくい立地条件の庭や納戸、老朽化したアパートや貸家など周辺用地を含めた個人施工の区画整理を実施。
- 換地により道路づけのよくなった元生産緑地(現宅地)上に収益施設を建築してキャッシュフローを高め、相続税の軽減策を図る。

## 本プロジェクトのポイント

- 区画整理の認可見通しやテナントの導入、事業収支等の目途が6カ月以内で建てられること。

★ 営農が困難な状況であっても解決策はあります



行政中が実施している高齢者保健福祉計画に基く  
「定期借地権利用による整備促進特別対策事業」制度を活用

特別養護老人ホーム  
介護老人保健施設  
ケアハウス  
養護老人ホーム  
有料老人ホーム

小規模特別養護老人ホーム  
小規模介護老人保健施設  
グループホーム  
経費老人ホーム  
ショートステイ  
デイケアセンター

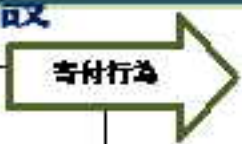


**本プロジェクトのポイント**

- 安定した収入財源の確保が可能となる  
社会福祉法人から支払われる定期地代収入のほか、行政庁の助成金として地代の一部（「路線価×1/2を上限」）が一括的払いされる
- 改築や建替えをはじめ造・改築や適り課税対策等も解決できる。  
一時金や地代収入を財源に老朽化している既存の収益施設の建替えや本税、利子税など納税の支払いが可能となる
- 借入金をしないで相続税の軽減策が図れる



定借のため相続税評価額が軽減され、一時金は期間均等割り、固定税は居住用の軽減措置が図れる



自ら介護施設を建設、事業運営

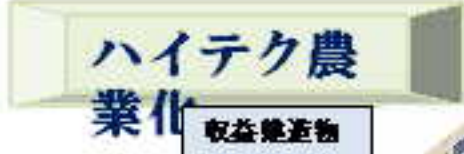
**本プロジェクトのポイント**

- 生産緑地を寄付行為して社会福祉法人を創設し、親族を中心に介護事業を実施する。
- 相続財産は減少するが新規事業として社会福祉事業に参与すると共に法人からの給与所得で安定収入が見込める。
- 社会福祉法人の設立から運営・管理に至るまで専門コンサルティング機関が指導。



収益事業との併せ技で――――

官農が実現できる農業法人の設立とハイテク農業化の技術指導と販売先の確保が前提





B.

本プロジェクトのポイント

- 商社や流通業者など農業事業者
- 上記設備資金は換地手法が時金を活用する
- 収穫農産物の社会福祉法人

社会福祉法人への貸地

農業法人化  
ハイテク農業(木質栽培等)

介護施設

耕栽培等を実施する。  
人への貸地事業から得る—

都市農業をとりまく環境は法律や制度を超えた—  
今や世界経済を巻き込んだ規模やスケールで  
大きく、スピーディに変転しています—



農業経営者にとって今や最大の資産である「土地」が足枷になる時代——  
目に見えない“時代”という大敵と対峙するにはどうすべきか——

当研究会の提唱は、行動すること！  
待ちの経営から、攻める経営への転換です！

全資産、全事業の見直しを推奨します。  
特に生産緑地は都市農業者の“天佑”になれます。

当研究会は事業再生に30有余年の実績を持つ「日本経営開発企業団（  
非営利研究団体）」の再生ノウハウと人脈とタッグを組んで都市農業者  
の攻める経営に転換するためにも有力な戦力にならせていただきます。  
ご活用ください。