



クリエイト通信 会長 小桐正彦

不動産業界では、『2022年には地価が暴落する!』という 2022年問題が話題になっておりました。地価が本当に暴落する?

生産緑地は、1992年の生産緑地の指定から「30年」が経過し、生産緑地の指定が解除される2022年以降、都市部農地(東京ドーム2千数百個分)の土地が、戸建・マンション用地として大量に供給されることで、不動産の地価が暴落するとともに賃貸物件の空室率が激増すると懸念される問題がありました。

多くの生産緑地が宅地に転用される可能性がありましたので政府はその対策を検討、2017年に生産緑地法の改正をし『特定生産緑地指定制度』を創設2018年4月1日より施行されました。従来の租税優遇措置を10年間延長し、新たに特定生産緑地に指定されると固定資産税は引き続き農地並み課税され、相続税の納税猶予の適用も継続される。又10年経過後に再度指定を受ければ、さらに10年間優遇措置が延長される。この法改正による特定生産緑地の指定制度により、2022年問題が現実化することは避けられることになると思います。

しかし、安易に租税優遇措置を利用する事ではなく、生産緑地における営農者の高齢化・後継者不在等で営農を続けるのが困難になってくることを考慮し特定生産緑地指定を選択するか、生産緑地の指定を解除して非農地化または売却できるようにするか家族で検討することが大切です。

【生産緑地とは、三大都市圏特定市の市街化区域農地を特定の条件を満たし自治体による生産緑地の指定を受けた場合、固定資産税が一般農地並み課税になったり、終身営農することを条件に相続税の納税猶予が受けられたりする税制優遇措置(農地以外の用途に使えない)】

*2007年11月1日計画決定された浜松市の生産緑地面積は、現在136個所で約16.9haです。浜松市の生産緑地解除は17年以上先になります。

2019.10.16 浜松都市計画案(生産緑地)より



4月・5月の上映作品



ジョン・F・ドノヴァンの死と生
(カナダ、イギリス・PG12)
4月25日(土)~5月8日(金)



ビッグ・リトル・ファーム
理想の暮らしのつくり方(アメリカ)
5月15日(金)~5月28日(木)



彼らは生きていた
(イギリス、ニュージーランド・R15+)
4月4日(土)~4月17日(金)



レ・ミゼラブル(フランス)
4月25日(土)~5月8日



ハリエット(アメリカ)
5月15日(金)~5月28日(木)



星屑の町(日本)
4月11日(土)~4月24日(金)



シェイクスピアの庭(イギリス)
4月25日(土)~5月8日(金)



スウィング・キッズ(韓国・PG12)
4月18日(土)~5月1日



ラスト・ディール
美術商と名前を失った肖像
(フィンランド)
5月9日(土)~5月21日(木)

浜松市中区田町 315-34 笠井屋ビル 3F
TEL:053-489-5539 Fax:053-489-7288
HP:<http://cinemae-ra.jp/>



本チラシをお持ちの方、3名様までお一人1,200円に割引致します。
有効期限:5月末まで

☆ 開運アドバイザー 大庭 佳高 先生

避けたい家相のお話 (1)

2020年2回目になりました。前は今年はどうな年かという話をしましたが、今回は家相について書かせていただきます。その中でも避けたい家相についてです。それなりにあるので2回に分けて箇条書きに理由を添えて書かせていただきます。意外とありがちですので、今後の物件探しや新築増築や改築の参考にしていたらという思いです。

◎どこかに欠けがある・・・欠けとは外壁部分の3分の1以上になった状態です。欠けは方位にもよりますが、家庭全体、家族の運勢に影響してきます。

◎鬼門線上に火や水にちなんだものがある・・・家族全員が精神的肉体的にふらつきます。

◎中廊下・・・家族間の仲が悪くなり、家族にも話せないような秘密も持つようになります。

◎家の中央に物置・・・中央に暗くて風通しが悪い物置があると家庭内不和につながります。

◎北に台所・・・人知れず母が苦勞します。台所は東方位がいいでしょう。

(磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高)



☆ 不動産のはなし 担当 山下 哲也

○「契約不適合責任」

2020年4月1日から施行される民法改正に伴い、私ども不動産業者が使用する不動産売買契約書もそれに対応したものに改正されます。(不動産業者が所属する協会が作成しています。)この新しい契約書の条項の中で無くなった言葉と、新たに加わった言葉があります。「瑕疵担保責任」という言葉が無くなり「契約不適合責任」という言葉に置き換えられました。これは民法(債権法)の改定で「瑕疵」という文言が使われなくなり「契約の内容に適合しないもの」に改められたからです。

言葉で説明すると「瑕疵」とは『売買契約の目的物が通常有すべき品質・性能を欠くこと』であり「瑕疵担保責任」は『買主が通常の注意を払ったにも関わらず発見できなかった隠れた瑕疵』が対象です。これ代わる「契約不適合責任」は「契約の内容に適合しない場合の売主の責任」の略であり『種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがあるときに売主が責任を負い、買主が保護されるという制度』となっています。制度の詳細は省略しますが、個人・業者の区別無く売主側の責任が重くなり、買主が保護される内容です。

またこの民法改正の理由の一つに「わかりやすい民法にする」ことがあります。今さらですが「瑕疵」や「瑕疵担保」って日常生活ではあまり使わない言葉で難しいですね。「契約不適合」なら「契約で何か不適合なことがあった」場合についての話の事だ、と普通に理解出来ます。不動産の用語も難しいものもありますが平易な言葉で説明出来るのも大切なことだと日々思います。

☆ 無料個別相談会のお知らせ 毎月第3土曜日 午前9時～午前12時

専門家がお答えします!

税理士・司法書士・耐震診断補強相談士・社会保険労務士
相続アドバイザー・宅地建物取引士・ファイナンシャルプランナー

※電話にてご予約下さい

TEL 447-7941

受付(月～金 9:00～17:00)

相談予定日 4月18日・5月16日



発行所 地元で29年・・・
不動産・相続アドバイザー

クリエイト・ジャパン浜松西株式会社

〒432-8061 浜松市西区入野町 16102-10

TEL 053-447-7941・FAX 053-447-7948

Eメール: curieito@ka.tnc.ne.jp

HP: <http://www4.tokai.or.jp/CURIEITO/>