



『生産緑地の2022年問題』

税金の優遇と引き換えに 厳しい行為制限がある

生産緑地とは、都市部に残る緑地を保全するために市区町村が指定した農地をいいます。三大都市圏特定市の市街化区域内にある農地で、面積が500㎡以上であること等の要件があります。

生産緑地地区の指定を受けた農地は、固定資産税が大幅に軽減されるほか、一定の要件のもとに相続税の納税猶予が受けられる等の優遇措置があります。

爽風をお読みの皆様、こんにちは。不動産鑑定士の藤宮浩です。今回は、高原に代わり私が担当します。今年6月、生産緑地法の改正を含む「都市緑地法等の一部を改正する法律」が施行されました。生産緑地の面積要件や行為制限、買取申出要件等の緩和が盛り込まれ、いわゆる「生産緑地の2022年問題」を背景に、都市農地の維持を図るものとなっています。

22年を5年後に控え、各省庁や自治体では様々な対応策が検討されています。そこで今回は、生産緑地をめぐる状況を整理しておきたいと思っています。

2022年問題とは

制度が始まった1992年当時、バブル末期で路線価はピークに達していました。相続税の負担を避けるため、多くの農家が生産緑地の指定を選択した経緯があります。

現在、全国に約6万2000地区(約1万3000ha)ある生産緑地のうち、およそ8割が制度開始時に指定を受けたものと見られます。そして22年、それらが解除可能となる30年を迎えます。

正確には、解除に先立ち、市区町村に生産緑地を買い取るよう申出を行う必要があります。もともとは公共施設等への転用を見込んでいたのですが、財政難の今、市区町村が買い取ることはほぼありません。結果「多数の生産緑地が宅地として市場に流れ込み、供給過剰から地価の下落や空家問題に拍車がかかるのではないか」と危惧されています。これが、22年問題と呼ばれるものです。

賃貸経営者も無視できない 生産緑地問題

高齢化や後継者不足といった農家

を取り巻く環境を思うと、22年をめどに解除したいと考えている世帯も相当数あると思われます。すると、宅地並み課税により維持が困難となった土地は、売却や宅地造成が進むことは避けられません。

生産緑地は、その多くが路線価の高い地域にあり、かつ500㎡以上と都市部では大きめの土地です。言い換えれば宅地分譲や中高層住宅に適した土地であり、こうした土地の売却・活用が一斉に進行するならば、

図表1 生産緑地地区 都市別面積ランキング

■ 首都圏

- 1位…さいたま市(108.2万坪)
- 2位…横浜市(92.9万坪)
- 3位…川崎市(87.9万坪)
- 4位…八王子市(74.1万坪)
- 5位…町田市(71.7万坪)

■ 関西圏

- 1位…京都市(185.2万坪)
- 2位…堺市(51.1万坪)
- 3位…泉佐野市(45.2万坪)
- 4位…八尾市(44.3万坪)
- 5位…岸和田市(36.2万坪)

■ 中京圏

- 1位…名古屋市(83.3万坪)
- 2位…静岡市(66.7万坪)
- 3位…四日市市(45.3万坪)
- 4位…一宮市(43.4万坪)
- 5位…岡崎市(29.4万坪)

出典：国土交通省 平成27年3月31日現在

図表2 生産緑地制度の主な改正点（2017年6月15日施行）

近年、都市農地は「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ転換が図られています。今回の改正では、生産緑地法の改正をはじめ、都市農業振興のための対応策が盛り込まれています。

改正点	現 行	改正後
1 面積要件の緩和	面積500㎡以上	市区町村の条例で300㎡まで引き下げ可 (市区町村により異なる場合あり)
2 一団の農地の考え方の緩和	生産緑地の一部が解除された場合に、残された面積が500㎡を下回ると、生産緑地全体が解除される(道連れ解除)	物理的に隣接していなくても、同一または隣接する街区に複数の農地があれば一団の農地とみなす(個々の農地の面積は100㎡程度を下限とする)
3 行為制限の緩和	農産物の生産等に必要な施設のみ建築可	左記に加え、ジャム等の製造・加工所、直売所、農家レストランの建築が可能
4 買取申出要件の緩和	以下のいずれかの場合に買取申出が可能 ①指定後30年を経過したとき ②主たる従事者が死亡したとき ③農林漁業に従事することを不可能にさせる故障があったとき	「特定生産緑地」の創設 市区町村により特定生産緑地の指定を受ければ、指定後10年を経過したときに買取申出が可能(10年経過時に再度指定を受けることもできる)



ポイント!

30年を経過していつでも買取申出が可能となった生産緑地を、確実に保全すべく創設された「特定生産緑地」。営農継続要件が短くなり、選択しやすくなりました。なお特定生産緑地の指定は30年経過までに行うこととされており、それ以降の指定はできないことに注意が必要です。また、特定生産緑地とそうでない30年経過生産緑地とで、課税上の待遇に差がつけられる可能性もあります。2018年度の税制改正時には何らかの答えが示されそうです。

生産緑地所有者に限らず、賃貸経営をしている方も無視はできません。競合物件が周辺に増えれば、空室率や賃料に影響します。築古物件や借入が残っている場合などは特に、今のうちから変化に備えておくこと

をおすすめします。いずれ土地の売却をお考えの方は、早めの決断が望ましいかもしれません。
解除はどの程度進行する?
もつとも、生産緑地に関しては、

世間で騒がれるほどの急激な変化があるとは限りません。解除の抑止力としては、相続税納税猶予の存在が大きいと思います。

相続税の納税猶予制度は、農業従事者が亡くなった場合に、その後継者の生産緑地にかかる相続税を一定の要件のもとに猶予するものです。

あくまで先送りであり免除ではありません。生産緑地を解除した場合は猶予が打ち切られ「本来の相続税+猶予期間に応じた高額な利子税」という遡り課税が発生します(農業を受け継いだ相続人が死亡したときまたは後継者へ生前一括贈与をしたときは相続税が免除されます)。

東京都が都内の生産緑地所有者を対象に行ったアンケート(15年実施)によると、約45%が「所有する生産緑地の8割以上に相続税納税猶予を適用している」、13%が「8割未満に適用」と回答しています。これより、東京都では生産緑地の約半数は解除されないと推定されます。

加えて、特定生産緑地の導入(図表2)で一定数が指定継続に流れるとすると、流動的な生産緑地は2〜3割程といったところでしょうか。

なお現在、生産緑地を企業などに貸し付けた場合でも相続税納税猶予を継続適用できるようにする案が、農水省・国交省等の税制改正要望として提出されています。

生産緑地をお持ちの方が今行うべきことは?

最後に、生産緑地をお持ちの方が今のように整理しておくべきことをまとめます。

- 1 営農**：30年(特定生産緑地は10年)の営農が継続できるのか。後継者がいるのか。
- 2 遺産分割**：生産緑地を誰が相続するのか。
- 3 納税資金・節税**：相続発生時に相続税を支払えるのか。納税猶予を受けている場合は解除後の遡り課税に対応できるか。解除後の固定資産税を支払えるか。
- 4 土地活用**：いくらで売却できるのか。また宅地化して収益を生む事業に活用できるのか。

生産緑地を継続するか否かの判断には多角的な検討が必要です。制度改正や市場の状況を注視しつつ、早めの対策が求められます。