

地主様・  
不動産オーナー様  
必見!



# 相続税土地評価 不動産鑑定士フジミヤの まるっと相続塾

フジ総合グループ (フジ相続税理士法人/フジ総合鑑定) 代表 藤宮 浩 不動産鑑定士

[ 第100回 ]

## 生産緑地の評価と2022年問題 買い取り申し出までの期間に応じて減額

といいます。生産緑地は主に、東京、大阪、名古屋の三大都市圏に分布しています。

生産緑地の指定を受けると、その土地での農業経営が義務付けられ、農林漁業経営に関係のない建築物を建てたり、宅地を造成したりするといったことは原則、できなくなります。一方で、固定資産

税が大幅に安くなる上、相続発生時に、相続税の支払いを先延ばしできる制度(相続税の納税猶予)などを利用することが可能です。

**三つの限定的な解除条件**

生産緑地は条件が厳しく、解除できるのは、「指定告示

### 生産緑地の2022年問題って?

**2022年問題**  
現行の生産緑地の約8割は1992年に指定を受けたもので、2022年に指定後30年を迎えます。30年を迎えた生産緑地は解除可能となることから、後継者がいないことなどを理由として解除が行われ、宅地の供給により不動産価格が下落することが「2022年問題」として懸念されています。

### 特定生産緑地

2022年問題に対処するため、国は「特定生産緑地制度」を創設しました。指定から30年が近づいた生産緑地について、市区町村より新たに「特定生産緑地」の指定を受ければ、買い取り申し出ができる期間が10年延長されるもので、その10年を経過する前に指定の更新を受ければ、さらにその期間が10年延びます。

特定生産緑地の指定は都市計画決定後30年が経過する前に行う必要があります。期限を過ぎると指定を受けることはできません。市区町村ごとに受付期間が設けられており、多くの自治体で既に受け付けが開始されています。

### 生産緑地の多い都市ランキング

順位	都市名	決定面積(ha)	地区数	順位	都市名	決定面積(ha)	地区数	
1	京都府京都市	544.8	2,035	19	東京都三鷹市	132.3	291	
2	埼玉県さいたま市	311.1	1,297	20	大阪府八尾市	131.7	643	
3	神奈川県横浜市	280.5	1,617	21	埼玉県川越市	131.3	458	
4	神奈川県川崎市	268.1	1,710	22	東京都青梅市	127.9	704	
5	愛知県名古屋市	247.4	1,744	23	埼玉県川口市	124.0	482	
6	東京都八王子市	226.9	1,046	24	東京都東村山市	123.5	327	
7	静岡県静岡市	217.1	1,951	25	千葉県松戸市	122.6	497	
8	東京都町田市	212.7	1,023	26	東京都国分寺市	122.4	261	
9	東京都立川市	198.1	372	27	愛知県一宮市	121.3	985	
10	東京都練馬区	177.8	649	28	神奈川県相模原市	120.8	826	
11	千葉県船橋市	172.1	481	29	東京都調布市	115.6	418	
12	東京都清瀬市	166.5	255	30	東京都西東京市	112.0	288	
13	東京都小平市	161.5	352	31	大阪府岸和田市	110.0	598	
14	千葉県柏市	158.5	553	32	東京都日野市	109.6	430	
15	大阪府堺市	151.8	818	33	大阪府東大阪市	108.5	644	
16	大阪府泉佐野市	138.9	579	-	-	-	-	
17	東京都東久留米市	133.9	305	-	-	-	-	
18	三重県四日市市	133.6	733	-	-	-	-	
						合計	12,332.3	59,201

### Profile



不動産鑑定士  
フジミヤ先生

相続を専門とするフジ総合グループの代表。相続税土地評価のプロとして、創立後28年間で6,700件もの相続関連業務に携わってきた経験を基に解説する。



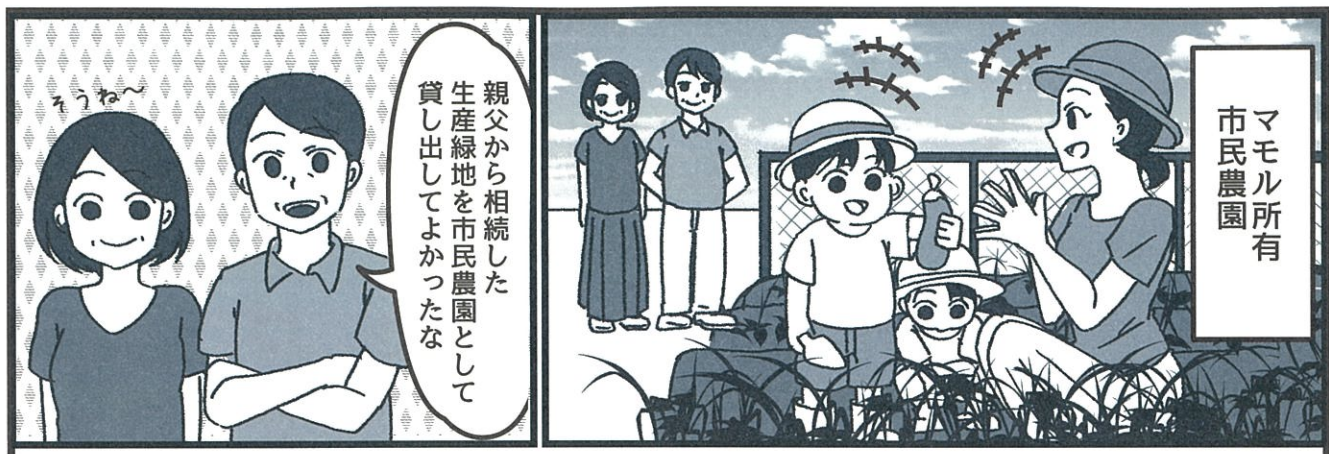
地主  
ママルさん

父親から土地を40カ所以上相続した50代の男性。土地はたくさん持っているが現金はあまりなく、相続税を納めるのが大変だった。



配偶者  
ママルさんの妻

ママルとは結婚して30年。相続手続きはママルに任せきりだったが、フジミヤ先生の相続塾で土地の評価について興味を持ち始める。



ママル所有  
市民農園

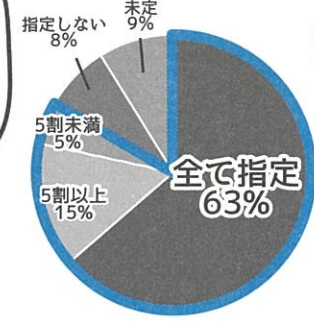
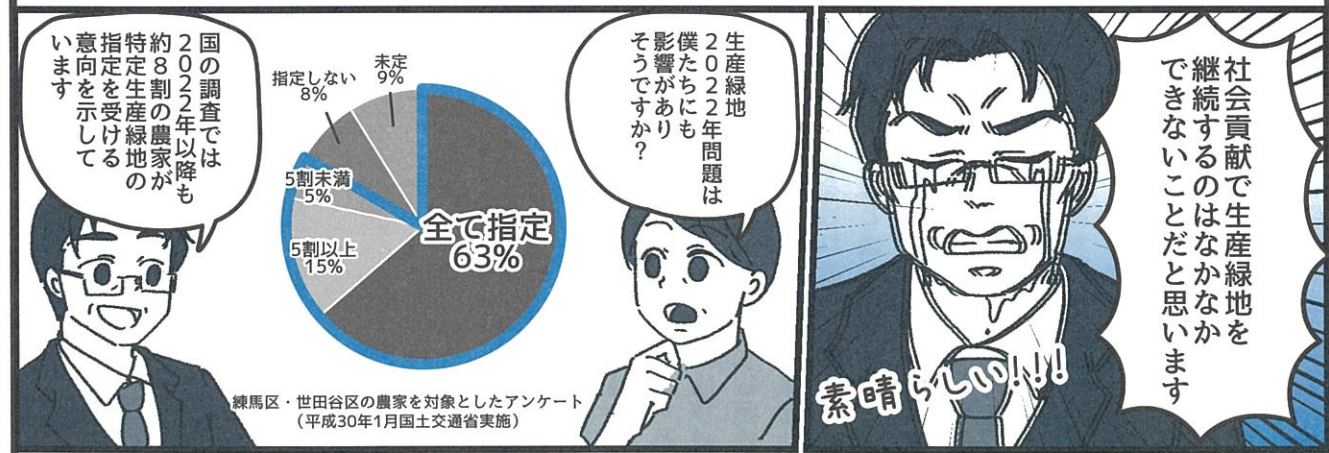
親父から相続した  
生産緑地を市民農園として  
貸し出してよかったな



ママルさんはこの土地を  
農地として継続されますか?

そうですね：近所の人も  
喜んでくれているので

10年延長できるように  
指定を受けるつもりです



生産緑地  
2022年問題は  
僕たちにも  
影響があり  
そうですね?

社会貢献で生産緑地を  
継続するのはなかなか  
できないことだと思います

素晴らしい!!!



2022年問題での動きは限定的で  
地価の下落・賃料相場下落  
といった影響は大きくなさそうです

よかった

とはいえ将来の相続に向けて  
境界確定測量や評価額の把握などの  
対策は行っておく必要がありますね!

はい!