

【生産緑地の抱える2022年問題とは】

・まず、生産緑地とは何かを簡単にご説明します。

生産緑地とは、一定の条件を満たした市街化区域内的の農地のうち、市町村が指定した農地であり、土地所有者は固定資産税の減免や相続税の納税猶予を受けることができる一方、必ずその土地を農地として管理しなければなりません。

そして、この農地としての管理の義務は市町村に対する生産緑地の買取りの申し出を経ないと解除されません。

この買取りの申し出が可能になるのは、

- ① 主たる従事者の死亡または故障により農業に従事することができなくなる。
 - ② 生産緑地として公示されてから30年間経過する
- といったどちらかのときです。

買取りの申し出の結果、特別の事情で市町村が買い取れないときは、市町村は意欲のある農家に斡旋しますが、それもうまくいかず、3か月間農地について権利の変動がないときは、所有者は農地としての管理義務を解かれます。

「生産緑地の解除」と言っているのは一般的にこのことです。

そのため、30年が経過しても土地の買取りの申し出をしなければ生産緑地としての効果制限は残りますし、買い取りの申し出をして効果制限を解除されても農家を続けて構いません。

【生産緑地に関する2022年問題とは・・・？】

2022年問題というのは、この生産緑地の解除に関して発生する問題です。

管理の義務が解除されると、所有者は通常の手続きと同様の方法で農地を転用することができるようになり、農業を行うよりも宅地として利用する方が利益があると判断した所有者は、農地を宅地に転用してマンションなどを建てます。

こういった市場の動きは、少数ならば問題はありませんが、多くの人々が一斉に転用すると、市場に多くの農地が溢れ、供給過多が起こり需要と供給のバランスが崩れてしまい、不動産の大幅な値下がりや空き家の急増といった問題が発生する恐れがあります。

そして、この2022年が現行の生産緑地法が施行されて、初めて生産緑地の指定が行われた1992年から30年経過するときでもあるのです。

やはり1992年に指定を受けた土地がいまだに生産緑地であることを踏まえると2022年には多くの農地で生産緑地が解除され、不動産市場に大量の土地が流入する可能性が懸念されます。

これが2022年問題と言われている問題です。

買取りの申し出ができるようになって、すぐにすべての土地が転用されるわけではないにしても、これまでよりも転用されて住宅市場に出回る土地は増えていくことが予想されます。

【では、実際にどれくらいの土地が住宅市場へ流入するのか？】

簡単な試算をしてみようかと思えます。

三大都市圏特定市における生産緑地でない農地(宅地化農地)は20年ほど前に宅地と同様の課税となり、これをきっかけに転用する人も多く、ここ20年間で特定市における宅地化農地の面積は半分ほどになりました

宅地化農地と同様に生産緑地も減少し、かつ農地の減少はすべて転用によるものと仮定すると、現在の生産緑地 13,543ha の 50%ほどである約 6,700ha が転用されることとなります。

そして、ここ 20 年の農地転用後の用途を見ると 6 割弱が住宅用地として利用されています。したがって、約 4,000ha が三大都市圏特定市の住宅用地になります。現在の三大都市圏全体での住宅地が 40 万 ha ほどですので、三大都市圏全体における住宅用地面積が 1%以上増加する計算になります。つまり、三大都市圏だけで考えても、約 30 万戸が新たに建設される計算になるということ。

また 2022 年というと東京オリンピック開催後であり、そもそも不動産価格が低下する可能性があるということから考えても 2022 年に大量の土地が市場に流入し、価格低下に大きく拍車をかける可能性があります。

【2022 年問題と法改正】

2022 年問題については、平成 29 年度生産緑地法改正案は、生産緑地の効力の延長という形で対応しております。

改正案では生産緑地指定から 30 年が近づいた生産緑地のうち、特に都市環境の保全の上で、重要な農地について、市町村は特定生産量地として指定し、買い取りの申し出が可能になる期日を 10 年後に延長することができるようになります。

つまり、市町村の判断で生産緑地解除が 10 年延期されるという可能性があるのです。

さらに、生産緑地法改正案には盛り込まれていませんが、農業従事者・農業従事希望者へ土地の貸付を行っても相続税の納税猶予を解除しないという形に税制を改正するという点についても議論が行われるとされています。

また、現状では生産緑地の買い取りの申し出を行うと多くの場合で買い取りがなされず、生産緑地解除という形になりますが、今後の議論により、市町村による買い取りや農地としての斡旋を増やしていくための取り組みがなされる可能性があります。

一方、改正案には農地の維持だけでなく生産緑地の柔軟な活用という観点も盛り込まれており、地元の農作物の加工・販売・料理の提供のための施設としての土地活用を可能するという案が示されています。

【では、所有者は何をすべきか？】

生産緑地指定から 30 年経過した場合、その所有者が取りうる選択肢は大きく分けて 3 つあります。

① 生産緑地を解除し、土地を管理・活用する

生産緑地を解除したのちも土地を所有する場合、農地を転用して宅地として収益を得る形をとることが多いです。その場合、宅地としての扱いになるため、固定資産税が大きく上昇します。

特に転用してすぐの段階では固定資産税の上昇に対して十分な利益を得られない場合もあり、税金の面で注意が必要です。また、都市部の宅地が過剰に供給されるようになった場合、賃料相場が低下することで、当初の予定よりも収益が得られなくなる可能性も考えられます。

② 土地の売却

土地を宅地として売却する場合は専門業者などに鑑定を依頼したうえで、建売業者やデベロッパー、ゼネコンなどに売却します。これについても、①のように市場の動向によっては売値が非常に安くなってしまう可能性もあり、注意が必要です。

③ 農地としての利用の継続

農地として維持する場合、買取りの申し出をせずに耕作を続けることとなります。この場合買取りの申し出ができる状態のまままで耕作を続けると、固定資産税が比較的高額になります。

そこで、現行法のもとでは、条例の要件を満たす場合は生産緑地として再指定を受けることもできます。また改正案においては 10 年間延長される特定生産緑地の指定を受けることもできます。

ただし、この場合は農地の維持の義務も継続することとなるため、家族とも話し合う必要があるでしょう。また、設置できる施設の範囲の拡大や賃貸借を行った場合の納税猶予の適用についての検討が行われる可能性もあり、法改正の動向を確認する必要があります。

以上の様々な動向、問題点などを確認したうえで

生産緑地の指定を受けた農地をお持ちの方は 2022 年までに、どうすることがご自身の利益を守る最善手になるのか 1 度お考えいただくべきかと思えます。

また生産緑地に指定されているが、農業に従事していないなどのご相談もお待ちしております。