

生産緑地問題はおきない？

生産緑地とは

1974年に公布された生産緑地法では、市街化区域内の農地の宅地化を促す目的で、大都市圏の一部自治体では農地の「宅地並み課税」が行われ、これにより都市近郊の農地はその多くが宅地化されました。当時は深刻な住宅不足が問題になっていたため、その解消が目的とされました。

そして、1992年の同法改正によって、市街化区域内の農地は、農地として保全する「生産緑地」と、宅地などに転用される農地に分けられました。生産緑地に指定されると固定資産税は農地並みに軽減され、相続税の納税猶予を受けることも可能となります。生産緑地の所有者はこうした優遇措置を受ける代わりに、建築物を建てるなどの行為が制限され、農地としての管理が求められたのです。

「生産緑地」とは原則としてすべて、住宅建設可能な市街化区域内にあります。同法の適用は1992年からで、期限は30年後です。つまり2022年以降、「生産緑地」の多くがこの期限を迎えるのです。

この期限を迎えたとき、所有者が病気などで農業に従事できなくなった、あるいは死亡した場合に、所有者は市区町村の農業委員会に土地の買い取り申し出を行えます。この買い取り申し出に対し自治体は、特別の事情がないかぎり時価で買い取るものとされていますが、市区町村が買い取らなかったり、「生産緑地」として他に買う者がいない場合には、この「生産緑地」指定が解除されるのです。これまでの実績では、予算不足などの理由から、自治体による買い取りの実績はほとんどありません。そうすると大量の「生産緑地」の指定が解除された土地が、マンションや一戸建てなどの住宅用地として順次放出されるかも知れません。

この件を不動産市場の「2022年問題」と言って、予想される大量の住宅用地放出を、ハウスメーカーやマンションデベロッパー、アパート建設会社などがビジネスチャンスととらえ、虎視眈々と商機をうかがっています。2013年時点で全国で1万3,442ヘクタールもの「生産緑地」があるとされています。(国土交通省・平成27年都市計画現況調査)



本当に生産緑地は放出されるのか？

しかし30年後の期限切れを迎えるにあたって、買い取りを申し出る「生産緑地」はどれくらいあるのでしょうか。実際には、「生産緑地」指定を受けている所有者にとって、「相続税の納税猶予を利用している」か「していない」かが、大きな分かれ目になると思われます。「生産緑地」における相続税の納税猶予では、農地を相続した人が生涯、農業を続けることが条件となっています。その間、毎年、利子税が付くのですが、その相続人が亡くなったりした場合に相続税は免除され、利子税も遡ってなくなります。

逆に言うと、三大都市圏の特定市の市街化区域にある「生産緑地」の場合、一生農業を続けなければ猶予された相続税は免除されないのです。もし、途中で「生産緑地」でなくなると、それまで支払い猶予されていた相続税に、それまでの期間分の利子税を合計した額を支払わなければならなくなってしまいます。その上、市場で売却すると譲渡所得税もかかり、例え高値で売却できても、所有者の税負担が非常に重くなります。

税負担を考えると、そもそも経済的に見合わず、従来の「生産緑地」指定を継続するか、改正都市緑地法による「特定生産緑地」の指定を受ける所有者が多く、建築業者の期待通りには大量の住宅用地が放出されないのではないか、とも予想されています。