不動産ビジネス専門家協会 PREB通信

第44回

最終局面を迎えた生産緑地の2022年問題！

生産緑地所有者が選択できる方法は4つに絞られた。

1・生産緑地指定から30年経過する2022年以降、直ちに買取りの申出の手続きを行う。【農地転用】

2・買取りの申出が可能となる期日を10年延期する生産緑地として、従来通り農地課税の税制優遇を受ける。【特定生産緑地】

3・買取りの申出をいつでも可能とする生産緑地として、緩和措置を享受しながら宅地並み課税に移行する。【非特定生産緑地】

4・上述の3つを組み合わせて、それぞれ部分指定とする。【指定複合】

1・はじめに

生産緑地は三大都市圏において、災害時の防災空間や身近な農業体験の場などとして、都市における重要な土地利用である。

現在、三大都市圏の市街化区域内農地の約5割を生産緑地が占めている。

生産緑地は、都市計画決定から30年が経過し、既に平成30年4月1日より施行している。

所有者が、市町村長に対し、いつでも買取りの申出をすることができるようになることから、都市計画上、不安定な状態に置かれることとなる。

このことから、平成29年に生産緑地法を改正し、申出基準日が近く到来する生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て、申出基準日より前に都市計画審議会の意見聴取を経て「特定生産緑地」として指定し、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する制度（以下、『特定生産緑地制度』という。）を創設し、既に平成30年4月1日より施行している。

これにより、申出基準日以後も、引き続き生産緑地が保全され、良好な都市環境の形成が図られることが期待される。

2・特定生産緑地に指定されない生産緑地（非特定生産緑地）の取扱いと税金

特定生産緑地に指定されない生産緑地については、引き続き生産緑地地区としての位置づけが継続する。ただし、買取りの申出はいつでも可能となることから、生産緑地を、宅地など他の用途に転用するには、当該生産緑地における所有者が買取り申出を行い、市町村長の買取りの判断及び他の農業者等への斡旋の手続きを経て、行為制限が解除される。

固定資産税、都市計画税の扱いについては、これまでの農地課税から、宅地並み課税となる。ただし、三大都市圏の特定市においては、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置（課税標準額に初年度＝0.2、2年目＝0.4、3年目＝0.6、4年目＝0.8の軽減率を乗じる措置）が適用され、5年後には、宅地並み課税の3分の1まで税額が上昇する。

相続税等の扱いについては、現在納税猶予が継続されることである。

特定生産緑地の一部に限り納税猶予が継続されるが、次の相続人については納税猶予が適用されなくなる。（「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が平成30年9月1日から施行。）

したがって、次世代30年経過することで納税が免除されるわけではなく、三大都市圏の特定市においては終身営農が免除要件となるので、引き続き営農義務は継続する。よって、納税猶予を受けている生産緑地については、10年毎に繰り返し継続の可否を判断して分筆を行うことが必要となる。

3・特定生産緑地指定のメリット

営農を続ける場合、特定生産緑地の選択について、10年毎に繰り返し継続の可否を判断できる。特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制。（10年の間に相続等が生じた場合、これまで同様、買取りの申出が可能。）

最大のメリットは、次世代の相続人が、第三者に農地を貸しても相続税の納税猶予が継続されることである。

特定生産緑地の一部に限り納税猶予が継続されるが、次の相続人については納税猶予が適用されなくなる。（「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が平成30年9月1日から施行。）

したがって、次世代の相続人は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、もしくは第三者に貸すか、あるいは買取りの申出をするかを選択できる。

4・特定生産緑地の「一部指定」

特定生産緑地は、生産緑地地区内の一部の土、非特定生産緑地や生産緑地を指定することが可能である。

その場合、同一地区内の一筆の生産緑地の部分ごとに、税制上の取扱いが異なる場合もあることから、原則として分筆を行うことが必要となる。

現在、筆全部指定となっている生産緑地において、一部分のみ特定生産緑地に指定する場合、特定生産緑地に指定しない部分、宅地化する部分に指定部分ごとに分筆を行うことが必要となる。

特定生産緑地の一部に限り納税猶予が継続されるが、次の相続人については納税猶予が適用されなくなる。（「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が平成30年9月1日から施行。）

したがって、次世代の相続人は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、もしくは第三者に貸すか、あるいは買取りの申出をするかを選択できる。

5・上業にとって最大のビジネスチャンス

特定生産緑地の「一部指定」に際し、"不動産"としての利用価値・資産価値の見極めは宅地建物取引士、申請諸手続きは行政書士、非特定生産緑地や制限解除後の宅地並み課税の税額算出は税理士、分筆のための測量業務は測量士、分筆登記は司法書士、紛争解決は弁護士、等々。

2022年生産緑地問題の最終局面を迎えた今、不動産ビジネスに関わる専門家が、将来に向けて英知を結集して生産緑地所有者と向き合っていかなければならない。

今月の筆者

ホンダ商事
代表取締役
本田　和之

●プロフィール

不動産ビジネス専門家協会会員、東京都不動産コンサルティング協会理事、首都圏定期借地借家権推進機構理事、不動産コンサルティングマスター㊫、定借プランナー㊫／定借アドバイザー㊫

マンションディベロッパー、流通小売店舗開発業務、ビジネスホテル開発業務、不動産コンサルティング業務など商業用不動産の開発業務の経験を糧に、市場調査・商圏分析、土地の有効活用、テナントリーシング、売買仲介に関する様々な契約締結業務などの実績を積み、土地所有者様にとって大切な『資産を減らさずに収益を上げる』利益最大化のための不動産有効活用の企画・提案・実施に至るトータルサポートを得意分野としている。

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/