

やなぎ通信

2021年11月号

相続・後見のプロフェッショナル
大阪無料相談所 阿倍野区あべのペルタ
監修：やなぎ総合法務事務所
大阪ビザ申請サポート・外国人生活支援相談所
VISA SUPPORT IN OSAKA / 監修 行政書士法人やなぎK A J Iグループ

発行：司法書士法人やなぎ総合法務事務所
行政書士法人やなぎK A J Iグループ

やなぎグループから旬の法律ニュースをお届け
TOPIC
「土地価格が暴落の恐れ!?
2022年、生産緑地問題」

弊所ホームページ内のブログやニュースレター等を通じて、皆さまのお役に立てるような情報を随時発信してまいります。
弊所ホームページのQRコードを掲載いたしますので、アクセス下さい。
内容に関するお問い合わせやご質問がありましたら、是非お問い合わせください。



司法書士法人やなぎ総合法務事務所 代表 柳本 良太 から皆さまへご挨拶



みなさまこんにちは！コロナウイルスの影響によって規制されていた時短営業の要請が全面解除へと向かい、ようやく規制のない日常を送ることが可能となりました。しかし、冬を迎えるにつれて第6派の可能性も指摘されており、2回目のワクチン接種率80%がどのように影響するのか気になるところです。寒い季節、とくに広がりを見せるとも言われておりますので今後も引き続き「手洗い」「うがい」「マスク」「消毒」は欠かせません。

司法書士法人やなぎ総合法務事務所
代表社員 柳本 良太

土地価格が暴落の恐れ!? 2022年、生産緑地問題とは？

1992年に改正され生産緑地法で定められた税制優遇期間30年が終了するのが最も遅い場所でも2022年となります。

つまり、2022年以降は生産緑地の土地について固定資産税や相続税等の税制優遇が受けられなくなってしまうということです。

また、営農義務もなくなってしまうため、高い税金を課されてまで農業を営む必要性がなくなり、生産緑地指定が解除された農地を手放す所有者が大量に現れ、土地価格を下落させてしまう可能性があります。

2022年以降、これらの要因などによって新築住宅の過剰供給となり、空室や不動産価格の暴落を招く恐れがあります。これが「2022年、生産緑地問題」と言われている理由となります。



生産緑地とその制度とは？

生産緑地とは、1992年に改正された「生産緑地法」に基づいて定められた地域です。市街化区域都市部にありながら一定の条件で税負担の軽減などが受けられます。簡単に言うと、都市部の土地でありながら「最低30年は農地・緑地として土地を維持する代わりに税制優遇を受けられる」制度となっています。

その一方で、生産緑地内では建物の建設や売却などの行為が規制されており、一定期間農業経営を続けることが義務づけられます。

この制度が作られた背景には、高度経済成長期に都市部への急激な人口の流入が増え、宅地開発が進み都市部での環境悪化が生じたことにあります。こうした環境の悪化を防止するとともに、将来的に公共施設用地としても、都市近郊の農地を計画的に保全していく必要であるとのことで、生産緑地制度が整備されました。

「生産緑地法の改正」によって「生産緑地」においては、30年間の営農期間が義務となり、生産緑地の所有者が亡くなるなどの理由によって農業を辞めるか、または指定を受けた日から30年経過するまで買取りの申請や売りに出すことはできなくなりました。ですが、恩恵として30年間の税制優遇が受けられることになっています。

生産緑地の指定解除前後の税金について

生産緑地では、固定資産税が農地並み課税（1,000㎡あたり数千円程度）となる利点があります。相続税に対しても**納税猶予の特例**が利用可能となっており、相続税の心配なく都市部の農地を次世代に遺すことが可能となっています。

生産緑地の指定を解除すると、農地以外の活用ができるという利点を得ると引き換えに、こういった生産緑地であることによる税制優遇処置の利点を手放すことになります。

そのため、生産緑地の指定を解除する場合、どのくらいの税金を支払っていくことになるのか事前に把握しておくことはとても重要となります。

生産緑地制度の指定解除後のリスクとして、**固定資産税の増税、相続税の上昇**が挙げられます。

もっとも一定の**5年間の激変緩和処置**が設けられていますのでこれらを踏まえ農地を継続してゆくのか、売却をするのかを慎重に考えねばなりません。

特定生産緑地制度の税制(三大都市圏特定市)

三大都市圏特定市※1の市街化区域内農地			
区分	生産緑地以外	生産緑地	
		30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 特定生産緑地
固定資産税の課税	宅地並み評価 ・宅地評価額→造成費相当額	宅地並み評価 ・宅地評価額→造成費相当額	農地評価 ・売買事例価格による評価
	宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制	宅地並み課税 ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置	農地課税 ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予なし 現世代の納税猶予のみ 終身営業で免除 (現世代に限り、 賃借※2でも納税猶予継続)	納税猶予あり 終身営業で免除 賃借※2でも納税猶予継続
都市計画制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年(特定:10年) 建築制限あり
農地転用の制限	原則自由(届出制)		

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③④以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。
※2 都市農地の賃借の円滑化に関する法律、特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律に基づく賃借に限る。

令和3年6月版 国土交通省 都市局 都市計画課 公園緑地・景観化 資料

農地売却が増加することによって不動産の地価が下がってしまう？

首都圏・関西・中部地方の政令指定都市の**生産緑地は1万ヘクタール**を超えるとされています。その**約8割**で、**2022年に農地の買取り申請が可能**となります。

農地所有者が高齢や病気などを理由に農業を断念し、多くの所有者が市区町村の管轄に土地の買取り申請をするケースが予想されます。生産緑地のまま買取る人がいない場合、生産緑地の指定から外されることになってしまい固定資産税が宅地並みに跳ね上がるため、所有者は税負担の増大を避けるために土地の売却を検討せざるおえない状況となってしまいます。

そこに住宅メーカーや開発業者が買い取りを申し出ることによって、大量のマンション、アパート、住宅用地が市場に放出されることとなり不動産市況を一気に悪化させることになってしまう可能性と、土地価格の暴落に繋がってしまうかもしれません。

農地売却だけでなくとどまらず、この問題は地価全体を押し下げる可能性もあり、土地の売却やご購入を検討されている方にとっては2022年の生産緑地制度解除後の動向が大変気になるところかもしれません。

まとめ

生産緑地問題に関する税金と不動産のリスクについて解説させて頂きました。生産緑地法が1992年に改正され、間もなく解除の期限となる30年目が到来します。これによって農地の売却を検討されている方、土地の価格が下落したタイミングで購入を考えている方、土地価格が下がる前に高い価格で不動産を売却してしまいたいとお考えの方、様々なお考えがあらうかと思えます。

早めの売却を検討されている方や購入をお考えでお悩みの方は、専門家などにご相談や不動産査定をされることをおすすめします。また、弊所では、不動産に関するご相談や手続きなど、ワンストップでのご対応が可能となっています。お困り事や不安が生じたときには、お気軽に弊所までお問合せ、ご相談ください。

今月のお客様の声ご紹介

他にも、多数のお声をお寄せ頂き、誠に有難うございました。皆様のお声を励みに、スタッフ一同、日々精進してまいります！

安倍野区のS様

相続・分家解決をスムーズに済ませたいとお願いし、
途中 緊急相談を頂いた為、対応できました。
個人間の交渉で7-9月を大変助えました。

やなぎ総合法律事務所の家族信託・相続サポート
TEL : 0120-021-462 FAX:06-6643-8201

〒545-0052 大阪市阿倍野区阿倍野筋三丁目10番1号 あべのベルタ 3009号

受付時間 平日 9:00~20:00 土日祝祭日 10:00~18:00

WEB予約 24時間受付中 Email support@yanagi-law.com

