

都市農家からみた生産緑地 2022年問題

～特定生産緑地指定を受けるか否かの判断ポイント～

<この記事のポイント>

- 「生産緑地 2022年問題」の対処として、特定生産緑地制度が創設された。都市農家は、指定を10年延長するか否かの選択を迫られている。
- 相続税の納税猶予は、相続時に納める税額は大幅に軽減されるが、“猶予”であって“免除”ではない。最後は利子を付けて払わねばならない借金である。
- 生産緑地をやめると建築、売却が可能となる一方、税制面での優遇措置は打ち切りとなる。特に相続税の納税猶予を受けている場合は、やめた場合の影響が大きい。
- 「土地を残すことに拘るリスク」にも目を向け、資産防衛策を講じることが、結果として、先々までより多くの土地を残すことにつながる。
- 特定生産緑地の指定を受けるか否かは、「相続税の納税猶予」「生産緑地をやめるとどうなるか」「都市農家の資産防衛策」の点から、十分に検討を重ね判断することが望まれる。

1. 「生産緑地 2022年問題」と「特定生産緑地制度」

「生産緑地 2022年問題」とは

「生産緑地 2022年問題(以下、2022年問題)」の期限が間近に迫っています。

2022年問題とは、30年前の1992年(平成4年)に、生産緑地法が改正された時に指定を受けた生産緑地が、指定期間30年を経過する2022年(令和4年)に、一斉に期限切れとなる問題です。何が問題かという点、期限切れとなった生産緑地は、以降はいつでも市町村へ時価で買取申出(売却)ができるようになります。しかし、市町村は買取申出に応じる財源がありません。結果、多くの生産緑地が宅地として大量に放出され、不動産市場の需給や都市環境の悪化、防災機能の低下などを引き起こすおそれがあると問題視されているのです。

こうした問題に対処するため、2016年(平成28年)に「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、都市農地は従来の「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へ

政策の大転換が図られました。そして、2017年(平成29年)には生産緑地法が改正され、特定生産緑地制度が創設されました。

「特定生産緑地制度」の創設

「特定生産緑地制度」は、2022年問題に対処するために設けられた制度と言えます。これにより、市町村は生産緑地所有者の意向をもとに、当該生産緑地を特定生産緑地として指定し、生産緑地の指定期間30年経過後も、10年更新で繰り返し指定期間を延長することができるようになりました。

(図表1)は、指定期間30年経過後に、特定生産緑地の「指定を受けた場合」と「指定を受けない場合」の比較です。「指定を受けた場合」は、買取申出期限が延長され、税制面の優遇措置もこれまでどおり継続されます。一方、「指定を受けない場合」は、指定期間30年経過後はいつでも買取申出が可能となりますが、税制面の優遇措置は打ち切られます。固定資産税は、農地課税から宅地並み課税となり、5年間で段階的に上昇します。相続税の納税猶予は、現在の納税猶予は継続されますが、次の相続では受けられなくなります。生産緑地の行為制限は、買取申出までは継続します。

(図表1) 特定生産緑地の「指定を受けた場合」と「指定を受けない場合」

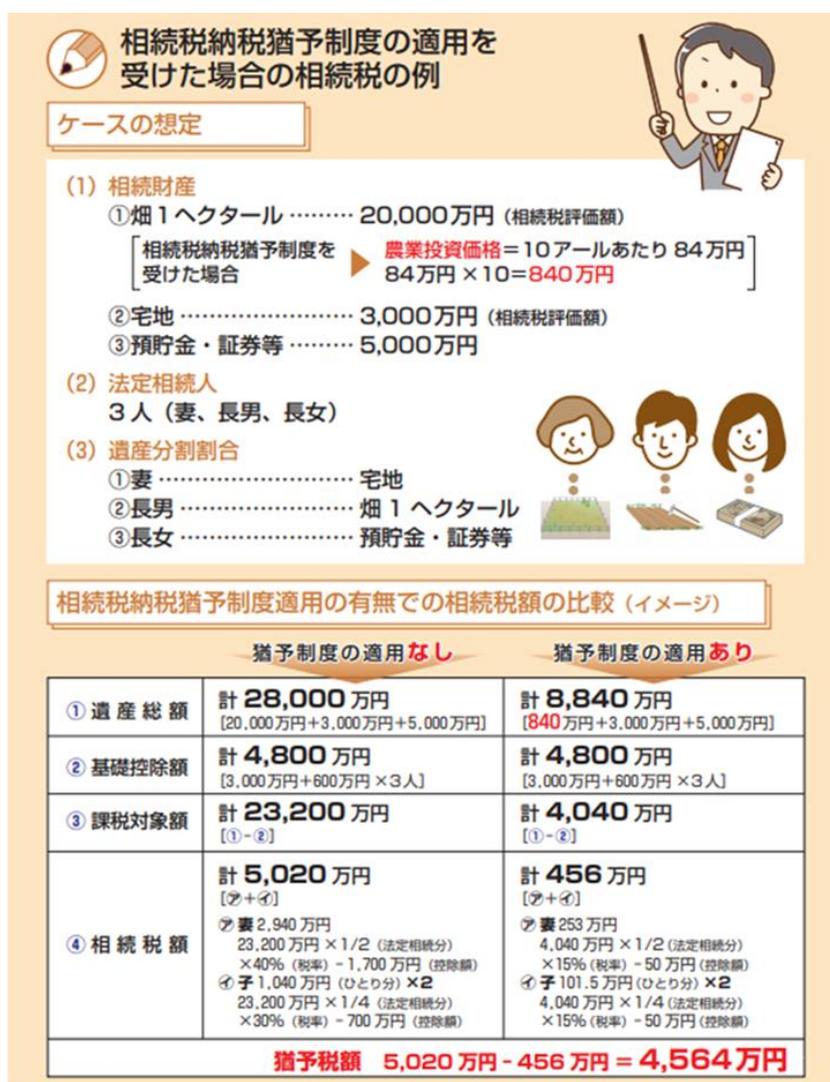
	特定生産緑地の 指定を受けた場合	特定生産緑地の 指定を受けない場合
生産緑地指定から 30年経過後	生産緑地+特定生産緑地に 指定される	生産緑地に指定されたまま
買取申出	主たる農業従事者の 死亡等の場合のみ可能	いつでも可能
固定資産税	引き続き農地課税	農地課税から宅地並課税へ 5年間で段階的に上昇
相続税 納税猶予	次の相続においても 適用可	現在適用している 納税猶予のみ
その他補足	<ul style="list-style-type: none"> 10年毎に指定の継続が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 買取申出しない限り、 行為制限はかかったまま 後から特定生産緑地に 指定することはできない

(出所)横浜市「特定生産緑地指定の手引き」

2. 相続税の納税猶予とは

相続税の納税猶予とは、本来納めるべき相続税の支払いを待ってもらう制度です。具体的には、相続人が農業を継続するときに、相続した農地の相続税評価額を農業投資価格(東京都内の場合 10aあたり畑 84万円、田 90万円)とみなし、農業投資価格を超えた部分の相続税を猶予する制度です。納税猶予を受けるか否かは、相続人の選択適用です。適用例は(図表2)のとおりです。

(図表2) 「相続税の納税猶予制度」の適用例



(出所)一般社団法人東京都農業会議「ぜひ知ってください!!特定生産緑地制度(令和2年度第2版)」

納税猶予の適用を受けると、相続時に納める税額は大幅に軽減されます。ただし、注意しなければならないのは、“猶予”であって“免除”ではないことです。納税猶予は国への借金に他なりません。実際、猶予期間分の利子税も課され、生産緑地を担保として差し入れることが条件となっているのです。

納税猶予は終身営農しない限り免除されません。つまり、生前に営農をやめる時は、猶予税額と猶予期間分の利子税を支払わなければならないのです。先程の(図表2)の例で考えると、猶予税額 4,564 万円と猶予期間分の利子税を支払わない限り、農業をやめられないということです。

3. 生産緑地をやめるとどうなるか

生産緑地を所有する都市農家は、指定期間 30 年経過時まで、特定生産緑地の指定を受けるか否か選択しなければなりません。選択をするためには、「生産緑地をやめるとどうなるか」を理解する必要があります。(図表3)は、生産緑地をやめた場合の影響を整理したものです。

(図表3) 生産緑地をやめた場合の影響

やめる理由	生産緑地	固定資産税・都市計画税		相続税	
	行為制限	軽減	遡り課税	納税猶予	遡り課税
死亡	解除	打ち切り (宅地並課税)	なし	免除	なし
故障	解除	打ち切り (宅地並課税)	なし	打ち切り (猶予されていた相続税と利子税を納付)	あり
指定期限	解除	打ち切り (宅地並課税)	なし	打ち切り (猶予されていた相続税と利子税を納付)	あり

(出所)筆者作成

生産緑地をやめる理由のうち、都市農家自身の判断で解除できるケースは、指定期限のみです。今回、特定生産緑地の指定を受けるか否かは、とても重要な選択なのです。

主たる選択のポイントは以下のとおりです。

- ① 「相続税の納税猶予制度」適用の有無
- ② 営農継続意向の有無¹

① 「相続税の納税猶予制度」適用の有無

納税猶予を受けている場合は、生産緑地をやめると、次の相続では納税猶予が受けられなくなります。そして、買取申出をすると、現在の猶予も打ち切れ、買取申出日から2ヶ月以内に、猶予税額と猶予期間分の利子税を納付しなければなりません（遡り課税）。

② 営農継続意向の有無

後継者がいない等の事情で営農継続が困難であることが予想できる場合は、一部の生産緑地指定を解除し、宅地化・相続税納税への備えをしておく検討も必要です²。

特に、納税猶予を受けている都市農家は、生産緑地をやめる影響が非常に大きいです。しかし、前述したとおり、納税猶予は国に対する借金です。最後には利子をつけて支払わなければなりません。今は営農が継続できる見通しであったとしても、人生はいつ何が起こるかわかりません。今回のタイミングで、納税猶予に過度に依存せず、より安定的に営農を継続していく資産防衛策を検討してみてもいいかもしれません。

4. 都市農家の資産防衛策

では、都市農家は、より多くの資産(土地)を残し、安定的に営農を継続するため、どのような対策を講じればよいのでしょうか。ここでは、基本的な相続対策³以外の、都市農家としての資産防衛策の考え方をとりあげます。

¹ 後継者の有無、農地として貸付ける意向の有無を含みます。

² 納税猶予対象面積の20%以下の農地の転用、譲渡等の場合や収用等による譲渡の場合は、譲渡等の割合に応じた猶予税額と利子税を納付することになります。

³ 遺産分割対策、納税資金対策、節税対策を指します。

所有する土地の現状把握

代々受け継がれた土地を、自分の代で手放すのは抵抗があると思います。しかし、土地を残すことばかり拘ると、結果的に相続税を支払うことができなくなり、多くの土地を失うことにもなりかねません。農地は、その土地が生み出す収入が少なく、相続税の納税資金が十分に蓄えられない傾向にあります。結局、納税資金の蓄えがなければ、土地を売却して相続税を払うしかなくなってしまうのです。

自分の代で土地を手放すことは、苦渋の決断になると思います。しかし、「土地を残すことに拘るリスク」にも目を向け、資産防衛策を講じておくことが、結果として、子や孫の代まで、より多くの土地を残すことにつながるのです。そのためには、まず、所有する土地ごとの現状を把握する必要があります。具体的には、土地ごとの価値や問題点を把握し、所有方針を以下の3つに分類することです。

＜所有方針の分類＞

- 残す土地(自宅、営農用として代々守っていく土地)
- 活用してお金を稼ぐ土地
- 手放す土地(納税にあてる土地、別の不動産に組み換える土地)

所有する土地の問題点解消

現状把握を行い、所有方針を決めても、いざという時に問題が発覚し実行できないという事態は避けなければなりません。所有する土地に問題点があれば、今のうちに解消しておくことも大切です。

特に、納税にあてる土地は、隣地との境界が確定していない等の問題点があると、売却に支障が出て、納税期限までに現金化できないという事態も起こりえます。早めに現状を把握し、問題点が見つかったら、事前に解消しておくことが望ましいです。

5. おわりに

2020年問題は、関連法令の整備、自治体による同意・申請の促しもあり、当初懸念されていた宅地大量供給による地価暴落は回避されたといえます。

本レポートでは、2022年問題を国の政策課題という視点ではなく、都市農家の資産防衛という視点でとりあげました。特定生産緑地の指定を受かるか否か、「相続税の納税猶予」「生産緑地をやめるとどうなるか」「都市農家の資産防衛策」の点からも、十分に検討を重ねたうえで、判断することが望まれます。

参考資料

- ・「生産緑地法の改正について」国土交通省 都市局

<https://www.mlit.go.jp/common/001198169.pdf>

- ・「特定生産緑地指定の手引き Ver.1」国土交通省 都市局 都市計画課、公園緑地・景観課

<https://www.mlit.go.jp/common/001282537.pdf>

- ・高田吉孝 著「After 2020年 不動産オーナー&都市農家が負動産にしない 不動産 相続対策」日経BP社

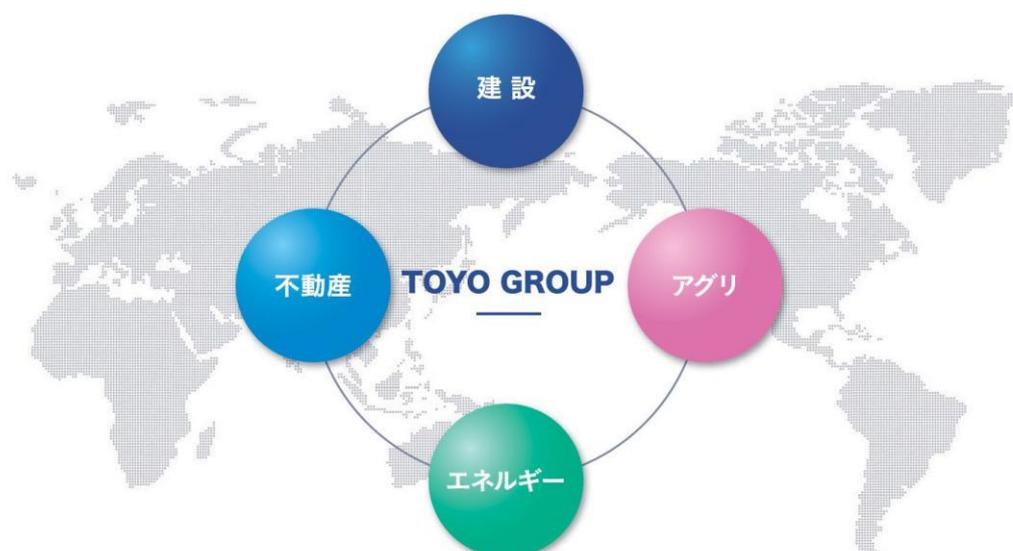
- ・清田幸弘 著「都市農地の納税猶予の変遷 ー生産緑地 2022年問題まで」税経通信 2021年5月号

＜本件に関する問い合わせ＞
トーヨー建設 資産運用アドバイザー
竹内 覚
電話:03-5694-1321
takeuchi@toyo-group.com

本資料について

- 本資料は、経済情勢、市況などの投資環境に関する参考情報の提供を目的とするものであり、投資勧誘等を目的としたものでもありません。
- 本資料に掲載された内容は、発行時点における投資環境やこれに関する見解や予測を紹介するものであり、内容は変更や修正されることがありますが、変更等の報告する義務を負わないものといたします。
- 本資料に記載された情報は、信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性や安全性、信頼性、客観性等を保証に対する責任は負いません。
- 本資料はお客様に対して法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

トーヨー建設について



総合建設会社として、マンション・店舗・商業施設・福祉教育施設等の用地紹介から提案、設計、施工監理、完成後のアフターメンテナンスまでワンストップソリューションでサービスを提供しております。また、長年培った技術力を活かし EPC 事業者としてプラント建設もおこなっています。さらに、ベトナムに現地法人を設立し、海外における建設やエネルギーに関するニーズにお応えしております。

トーヨーグループとして“多様な事業とそのシナジーで新しい価値を創造し、持続可能で豊かな社会の実現に貢献する”を合言葉に、50年後、100年後を視野に入れた社会貢献と企業価値の向上を目指しています。

今後も当社のノウハウを最大限に活かし、地域や社会に貢献できるよう取り組んでまいります。