

実務研究

日本税務会計学会
奥田よし子（杉並）



生産緑地と税制優遇制度

1. はじめに

生産緑地が岐路を向かえている。生産緑地は、生産緑地法で定められた土地制度の一つであり、生産緑地としての指定を受けると、その土地は30年間農地として維持することが義務づけられる。

1970年代、日本は人口が増加し、一部の地域で都市化が進むことにより緑地が急速に失われ、住環境の悪化、土地の地盤保持や保水機能の劣化が見られ、緑地保全の必要性に迫られていた。そこで1974年に、緑地を守るために生産緑地法が制定された。しかしこの時の生産緑地法は、緑地保全には思うような効果を成さなかったため、1992年に生産緑地法が改正され、生産緑地と都市計画において保全しない農地（宅地化農地）に区分し、生産緑地に指定された地域にある農地については、税制面での優遇をする代わり

2. 生産緑地制度の概要

生産緑地とは、生産緑地法に基づき指定された農地

であり、市街化区域内にある農地のうち、一定の要件

に該当するものとして都市計画によって定められた生産緑地地区内にあるものをいう。

生産緑地地区の指定は、土地所有者から指定の申出を受け、市町村が都市計画の決定手続きを経て行う。

この改正により、これまで指定条件が厳しかった生産緑地地区の条件が緩和され、一気に生産緑地地区の指定を受ける農地が増加した。この時に生産緑地の指定を受けた農地が、2022年に指定から30年が経過し、営業義務が外される。現在、生産緑地の指定を受けている農地は1992年に受けたものが約8割であり、営業義務が外れる2022年以降農地を宅地化する人たちが著しく増加し、土地の供給過剰が発生するのではないか懸念されている（いわゆる「生産緑地の2022年問題」である）。

そこで2022年問題を抱える生産緑地と営業義務解除に伴う税制の優遇制度について考察してみることとする。

3. 税制の優遇制度

(1) 固定資産税

固定資産税において農地は、「一般農地」と「市街化区域農地」に区分され、市街化区域農地は「生産緑地地区の指定を受けた農地」、「一般市街化区域農地」、「特定市街化区域農地」に区分されている。

一般農地は、農地利用を目的とした売買実例価格を基準とする農地評価を行い、農地としての負担調整措置により農地課税の方法で課税が行われる。そのため固定資産税は大変低いものとなっている。同様に、生産緑地指定地域内にある農地については、宅地への転用が規制されているため、市街化区域内であっても評価、課税方法ともに一般農地並みの課税が行われ、低い固定資産税となっている。

農業を営むための施設等を設置・管理する以外、建築物・工作物の造成や土地に手を加える行為はできない。

国土交通省の平成31年「都市計画概況調査」によると、生産緑地は全国で12496・8ヘクタールあり、半数以上が関東地方での指定となっている。関東地方以外では近畿地方、中部地方が続き、三大都市圏の市街化区域に全体の約8割が集中している。

4. 生産緑地の2022年問題

生産緑地法では30年の営業期間が過ぎれば、市町村に買取りの申出をすることができることになっている。しかし財政状態の厳しい市町村では買取る可能性が低く、生産緑地の指定が解除されれば税制の優遇措置も受けられなくなる。

固定資産税では生産緑地の指定が外れば、一般市街化区域農地または三大都市圏の特定市では特定市街化区域農地となり、高い税負担が待っている。また相続税の納税猶予や

贈与税の納税猶予を受けている者が、生産緑地の指定解除に伴い農業を廃止した場合に納税猶予は打ち切りになってしまう、相続税や贈与税の遡り課税が行われることになる。

そのため農地として維持することが困難となった場合、農地が宅地化され、土地の供給過剰が発生することにより、土地の値崩れや空き家問題と同様な問題が土地にも発生するのではないか危惧されている。

5. 生産緑地法等の改正と相続税法の改正

(1) 生産緑地法等の改正
2015年4月に「都市農業振興基本法」が制定されたのを受けて、2016年5月に「都市農業振興基本計画」が閣議決定された。

時代の流れとともに都市農地に対する考え方も変わり、この基本計画では、都市農地を「宅地化するべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと、その位置づけを大きく方向転換している。こうした流れを受けて、2017年に生産緑地法が改正され、都市農地保全のための様々な制度措置が採られた。

ポイントの1つ目は、改正により「特定生産緑地」の指定が設けられ、指定を受けた場合には、30年の営業義務経過後の市町村長への買取り申出期間が10年間

延長されることになり、この延長期間については、引き続き税制の優遇制度も受けることができることになった。

(2) 相続税の納税猶予

農業を営んでいた被相続人から生産緑地等の農地を相続又は遺贈により取得し、農業を継続する相続人は、一定の要件に該当する場合、農業投資価格による

価額を超える部分に対応する相続税額について、相続税の納税猶予を受けることができる。

猶予を受けた税額は農業相続人の死亡等により免除となるが、農業の廃止、農地を譲渡・転用等した場合に、相続時に遡り、猶予期間中の利子税と合わせ、猶予額の納付をしなければならぬ。

3つ目は、これまで生産緑地内では農業用施設しか設置できなかったが、改正により行為制限が緩和され、農産物の直販所や農家レストラン等の設置が可能となった。

(3) 贈与税の納税猶予

3年以上農業を営んでいる者が、農業を引継ぐ推定相続人に生前に生産緑地等の農地を一括贈与し、農業の用に供する場合、贈与者の死亡の日まで贈与税の納税が猶予される。ただし農業を途中で放棄すれば、相続税同様の「遡り課税」が行われる。

これらの改正により都市農家の今後の選択肢が広がり、選択によってはこれまで以上の収益も望めるようになった。更に2018年には「都市農地賃借法」が制定された。これまでは農地を賃貸した場合、農地法により賃貸借契約が自動更新されてしまいう法更新制度が適用されてきたため、農地を返してもらいたい時にタイムリよく返還してもらおうことが難しかった。しかしこの法律の制定により、生産緑地については法定更新制度の適用から除外され、安

心して農地を貸すことができるようになった。

6. おわりに

生産緑地法は社会の変化に応じ度々改正が行われており、生産緑地の持つ可能性も変化している。2022年問題が懸念されているが、高齢化や後継者不足に

悩む農家にとっても、選択によっては新たな収益が期待できるようになった。2022年、更にはその先を見据えて、税制面も含めた検討と対応が必要である。