

SOS ニュース

5年後に3大都市圏の宅地が大量供給へ

5年後の平成34年に東京・大阪・名古屋の3大都市圏で宅地の大量供給が始まります。

生産緑地とは

三大都市圏の特定市（千葉県を例にとると野田市、成田市、木更津市を含む圏域）の市街化区域内の農地については、「宅地化すべき農地」と「保全すべき農地」に分けられ、保全すべき農地は「生産緑地」の指定を受けています。

宅地化すべき農地については、固定資産税も相続税も宅地並みの課税となりますが、保全すべき農地として生産緑地の指定を受けると、固定資産税はほぼゼロまで納税を猶予されますし、相続税も同様の特例があります。ただし、30年間宅地化はできず、営農を継続しなければなりません。

平成4年の生産緑地法の改正により現在の制度となりましたが、改正の目的は、農地の保有コストを高くし、宅地化を促進することでした。

平成4年は土地価格のピークでもあり、各農家は自治体や農協の説明を頼りに結論を出しました。生産緑地の申請率は、東京53%、神奈川23%、埼玉25%、千葉19%、全国平均で32%、15,070haです。東京では足立区で12%、目黒区で71%、福生市で20%、清瀬市で79%です。合理的で納得のゆく判断をしたというよりは、説明会で誰がどのように説明したか、あるいは、その場のオピニオンリーダーの発言により影響された結果ではないかと推察されます。

相続が発生すると

生産緑地は30年間営農を継続しなければなりません。例外は、相続が発生した場合です。相続が発生すると、その時点で猶予されてきた固定資産税は免除されます。相続人は改めて生産緑地の選択の有無を判断しますが、生産緑地を選択しない場合には、路線価による土地評価に基づき、相続税の課税を受けることになります。

筆者の農家の相続税の申告経験(件数はそれほど多くありません)では、相続人が生産緑地を選択した農地は、水田と、公道との接道のない畑だけでした。また、生産緑地を選択しなかった農地の半分程度は売却し相続税の支払いにあて、残りの農地は賃貸事業用地として利用されました。

5年度の生産緑地解除に向けて

5年後の平成34年に、平成4年から30年を経過した生産緑地は、全て解除可能となります。500㎡以上の一団の土地が生産緑地の指定を受ける条件でしたから、生産緑地は、まさに、宅地としての開発適地となっています。

3大都市圏の年間宅地供給面積は約3,000ha前後です。生産緑地の数%が宅地化されるだけで、宅地供給にとっては、大変なインパクトになります。

平成29年2月21日

税務・金融部会 税理士 松下 明夫

* 無断転写禁止