

2018年10月31日

著者名：橘 裕一

関東圏約57%が生産緑地！保有者への正しい情報提供がカギ
＜生産緑地解除に伴う2022年問題について＞

1992年の生産緑地地区の指定開始から30年、2022年に生産緑地の約80パーセントが解除該当にあたり宅地として市場に放出され、地価の下落に大きく影響を及ぼすという声があります。その中で私達、宅地建物取引業者がこの問題を契機と捉え、媒介業務の視点からどのような業務に繋げられるかを記述いたしました。

まず持論として2022年、生産緑地が集中している地域か否か、またその地域の生産緑地保有者の保有意欲により、その地域の地価の下落に影響を及ぼすかどうかが決まるのではないかと考えております。詰まり、生産緑地が集中していない一部の地域は、地価の急激な下落は無いと考えられますが、生産緑地の解除が可能となる以上、長期間で考えると、10年、20年とじわじわと地価の下落するスピードは今まで以上に加速すると予測ができます。私達、宅地建物取引業者が行う業務を下記の通り絞りました。

- ① 得意としている不動産エリア・地域の生産緑地の数と場所を収集する
- ② 地域の生産緑地の所有者の保有意欲や家族構成の情報を収集する
- ③ 生産緑地に関する法改正・地域の生産緑地の情報・保有意欲等のアンケート情報を常に収集する。

上記業務を継続的に行い生産緑地保有者と寄り添い、正しい情報を提供する事や、地域の事情に応じた土地の有効活用（収益・売買査定）を提案することで今後の契機・または媒介業務に繋がっていくと考えます。

また、生産緑地保有者以外の方へも土地購入等を検討しているお客様には、周辺に生産緑地がないか？2022年問題の現状の話も説明をした上で、購入検討をしていただく事も重要であると考えます。

この持論に至るまでに①～③の情報を収集しました。

①生産緑地とは・・・制度が出来た経緯から現在に至るまで主な出来事を時系列で説明致します。

1968年 都市計画法を制定（市街化区域が決まる）

当時の日本は住宅不足が社会問題となり、住宅の建築を促すことになる

1971年 市街化区域の農地の固定資産税を宅地並みに引き上げ農家の大反対が起こる

1974年 生産緑地法を制定（生産緑地の固定資産税が農地扱いになる）

1990年 生産緑地法の改正

急速な市街化が進みすぎた開発から良好な都市環境を確保する事や農地を守る目的で「生産緑地法」を改正し、下記に該当する農地を都市計画で「生産緑地」に指定することとしました。

- ① 良好な生活環境の確保に相当の効果があり公共施設などの敷地に供する用地として適しているもの
- ② 500㎡以上の面積があるもの
- ③ 農林業の継続が可能な条件を備えているもの

指定された「生産緑地」は30年間、農地として管理することを義務付けられる（営農義務）が、固定資産税は農地課税になり、相続税の納税猶予もしくは免除などの優遇も受けられることになり、農地者の大多数が生産緑地の指定を受けた。

（生産緑地を解除するには過去に遡って宅地並みの課税を支払うか農地者が死亡し、相続人が農地として相続しない場合となる。）

※当時バブル崩壊していたが、地価はまだ上がっていた為、賃料などもかなりの高水準となっており生産緑地以外の農地は宅地並みの課税となり固定資産税を抑える為（固定資産税が約6分の1となる）にアパート等を建築する人が増えた、結果、需給のバランスが崩れ現在の賃料の低下にも繋がっている。

2017年 生産緑地法の改正

指定された「生産緑地」が30年経過し解除されるのに伴い、農地所有者が一斉に売却やアパート経営に動き供給過多になり、2020年問題（郊外の人口が2020年にピークを迎え以降減少し空き家が増えていく問題）も加速する中で、更に空き家が大量になり、不動産の値崩れが深刻になることを判断し国は下記の改正を行う。

- ① 生産緑地の指定面積を500㎡→300㎡に変更
理由→道路設置などで生産緑地に設定された面積が500㎡を切ってしまった場合、生産緑地を解除されるという不合理があった。
- ② 生産緑地の設置が「ビニールハウス・温室」に限られていたが、新たに「直売所・農家レストラン・製造工場・加工工場」の設置が可能

理由→新たな施設の設置により収益が上がれば2022年に生産緑地を手放す人が減少するから

③ 特定生産緑地制度

営農を希望する場合は、生産緑地として引き続き指定してもらえる
延長期間は10年、更に延長も可能となった

理由→引き続き農業を続ける人が増えることにより一気に市場に
回るリスクを減らした

④ 田園住居地域の指定（2018年4月施工）

25年ぶりに13番目の用途地域として田園住居地域が設けられました
田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域です。田園住居地域に指定されると、その地域内では土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設が規制される。都市計画法上の新たな規制の仕組みとして導入され、その後、各地域のまちづくりのプランの中で具体的な指定がなされていくことになります。

2018年 今後の取り組み

A 生産緑地の指定されている土地の賃借を柔軟にする動き

2017年9月の日本経済新聞によると農林水産省と国土交通省が都市部の生産緑地を維持するための対策として「硬直的な土地の貸し借りの仕組みを柔軟にして、企業やNPOが借りやすくする」といった内容も検討しているとのこと、これが実現すると安い固定資産税のままで貸せるため、保持するメリットが高く営農が困難になった時でも活用する方法では有効と思えます。

また、税制優遇措置を維持したまま第三者に貸借しやすくする方法も盛り込まれ「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」も2018年6月に成立しました。

これにより、より簡単な条件で生産緑地の貸付が可能になりました

B 生産緑地を使った新たなビジネス

生産緑地を使った新たなビジネスモデルとして農業体験農園等も話題になっています。農家側が園主、地域住民に農作業の講習体験をしてもらい報酬として入園料を受ける というビジネスモデルです。

C 生産緑地を継続するかのアンケートを実施

国土交通省は、2018年1月、関東で約65パーセントの割合を占めている練馬区、世田谷区の農家を対象に、生産緑地の指定意向を把握する目的でアンケート調査を実施しました。それによると、所有する生産緑地について、30年の指定期限が過ぎた場合、10年間の営農継続を条件に「特定生産緑地」として新たに指定延長するかを尋ねたところ、「全て指定する」と回答した人は63パーセント、次いで「5割以上指定する」15パーセント、「5割未満

を指定する」5パーセントが続き、約8割の農家が特定生産緑地の指定を受け、農業を続けていく意向を示した。一方で「指定しない」は、8パーセントにとどまった。また、指定しないと回答した農家に、買取りを行う時期について尋ねたところ、「30年経過後すぐ」は26パーセントにとどまり、以下、「30年経過後から1～4年後」が33パーセント、「30年経過後から5年後以降」が23パーセント、「未定」が18パーセントとなった。

②数字から見る生産緑地

A 1992年からの農地等の減少率

1992年度15,109ヘクタールから1996年度の15,541ヘクタールで、ピークを迎えが、2014年度は13,600ヘクタールと減少した。ただ、約22年程で減少率は約1割に留まっており、1992年の生産緑地改正以降、緑地はおおむね保全されている事がわかる。

その一方で、生産緑地以外の市街化区域内農地は1992年度30,628ヘクタールから2013年度12,916ヘクタールまで減り続け、約20年あまりの間に約6割が減少。宅地化が進み新築マンション・建売住宅などの敷地となった事例も多く見られる。

B 生産緑地の数（2014年3月 国土交通省による調査）

全国約13,600ヘクタールの内、

→関東のシェアは7,747ヘクタール（約56パーセント）

東京/約3,329.8ヘクタール 神奈川/約1,404.1ヘクタール

千葉/約1,188.5ヘクタール 埼玉 /約1,824.8ヘクタール

※上記が生産緑地の解除により一斉と宅地になると懸念されているのが2022年問題とされている。

③生産緑地保有者が抱える問題点

- ・無理をして農家を続けている。（高齢化）後継者がいない。子供、孫に迷惑を架けたくないと考える保有者も多い
- ・宅地化しても賃料の下落等によりアパート経営も思ったほど採算が合わない
- ・生産緑地の解除に伴いデベロッパーさんやアパート建築業者さんから保有者に対しての過度な営業が予測される。

我々、宅地建物取引業者や宅建取引士が、上記の問題点を解消していく為には、各地で行っている生産緑地を有効活用した事例の共有をする事、またその情報を元に、地域で生産緑地保有者を集めたセミナー等を定期的で開催し、生産緑地

の有効な活用方法や法改正、地域の生産緑地・宅地の地価等の状況報告や情報提

供をする事が重要である。

また、生産緑地保有者同士が、意見交換できるコミュニティーとしても役立つ

の

で、今まで生産緑地の解除による【売却する】、及び【収益物件を建築する】の少ない選択肢から、生産緑地を有効活用する新たな選択肢が生まれてくるのではないかと考えております。

①～③の情報から2022年に生産緑地の約80パーセントが解除該当とされるが、国のアンケート結果を見ると、2017年に改正された「特定生産緑地制度」を使用し継続して生産緑地を保有していく人が多い事がわかる為、2022年に地価が急激に下落する事は考えにくいですが、一方で約8パーセントの人が生産緑地の解除の伴い宅地化するというアンケート結果も出ているので、冒頭にも記述しました①～③の業務が重要になっていきます。

他にも生産緑地保有者の高齢化・相続・後継者等、農業を継続できない問題、2020年の人口減少問題、生産緑地以外の市街化区域内農地は約20年で約6割が減少している実態もあり、生産緑地の解除が可能になった場合、今までの生産緑地の保有率は崩れ、10年、20年と今まで以上の宅地化のスピードが進んでくる事は間違いありません。

また、生産緑地の解除を契機と捉えているデベロッパーやアパートの建築業者から保有者へ対しての過度な営業も予測できるので、より一層私達、宅地建物取引業者が地域の生産緑地保有者と長期的に寄り添い正しい情報を提供する事や、地域の事情に応じた土地の有効活用（収益・売買査定）を提案することで今後の契機・または媒介業務に繋がっていくと考えます。

以上