

生産緑地の継続問題と 不動産コンサルティングポイント (2)

岡田 寛之

株式会社オオバ 事業ソリューション部 専門部長

【おかだ・ひろゆき】主に不動産相続対策における事業企画立案・営業を担当。生産緑地相続対策をはじめ、借地権者の相続整理を伴った同時売却、共有物分割・等価交換による事前相続トラブルの対策等、高齢者（認知症対策等）向け事前相続対策と不動産活用等、不動産相続をテーマにしたトータルの業務に多く携わる。

3. 生産緑地者の問題と公認 不動産コンサルティングマスターの役割

公認 不動産コンサルティングマスターが生産緑地保有者の顧客に対してコンサルティングするメインの内容としては、この分野が一番需要のある分野であります。

まずは、生産緑地者が現実抱えている共通の問題点を3つほどピックアップして説明していきます。

(生産緑地者が抱えている大きな3つの共通問題点)

- (1) 都市農地の営農継続問題
- (2) 相続税の納税対策問題
- (3) 生産緑地の優良資産化

(1) 都市農地の営農継続問題

現実問題として、都市農地の生産緑地における営農状況は決して良いとは言えません。農林水産省のアンケートによると、都市農地の一世帯当たりの所得配分として、農業所得は所得全体の約25%、不動産所得は約65%と農業での所得はかなり低いのが現状です。

この原因はいろいろありますが、新生産緑地制度の施行時から30年も経てば、経済状況も変わり、世の中も変わってまいります。その中で自然と都市農地での営農需要がなくなり、所得の低下へつながったこと、それにより営農承継者も少なくなり、その結果、現時点での営農者が高齢になってきたことが大きな原因かと考えられます。

その中で生産緑地を継続していくためには、営農承継者をそろえて、農作物の量産とその販売ツールの確立を行い、事業として成立させていかないとはいけない

図表1 都市農地の営農状況と問題点

