

「お金のヒミツや仕組み」をより分かりやすく 〈生産緑地の 2022 年問題〉



「生産緑地の 2022 年問題についてよく聞くけど、何なのかはよくわかってない…」

不動産業界では最近「2022 年問題(平成 34 年問題)」が話題になっており、不動産価格の急落につながるのではないかと考えられています。

とはいえ、具体的に生産緑地の 2022 年問題が具体的にどのようなものか、何の影響があるのかはわかりにくいですね。

そこで、この記事では、

- ・そもそも「生産緑地」とは
- ・生産緑地の 2022 年問題で起こる 2 つのこと
- ・生産緑地 2022 年問題を見すえた今後の土地活用

の順に、2022 年問題についてわかりやすく解説します。

土地の話はややこしいと思うかもしれませんが、概要をつかむだけなら簡単です。
まずはこの記事で生産緑地の 2022 年問題について大まかに理解しましょう！

1. そもそも「生産緑地」とは

生産緑地とは、シンプルに言えば「都市部にあり、法律で自然を保つことが決められた土地」です。東京 23 区や兵庫県、愛知県などの政令指定都市に生産緑地はあります。

指定される条件は以下の通りです。

- ・500 m²以上の広さをもつ
- ・指定された都市部にある
- ・緑地や公共施設の予定地としての機能をもつ
- ・継続して農業ができる
- ・所有者など、土地の関係者から同意を得ている

なお、生産緑地は農地以外に転用することができません。つまり、建物などの建築が制限されているのです。その代わりに、

- ①固定資産税率は一般の宅地と比べて 200 分の 1(農地課税)
- ②相続税の納税が猶予される

という、税制上のメリットがあります。

そして、法律で生産緑地が定められた 1992 年から、ちょうど 30 年後となる 2022 年。農地の生産緑地としての期限が切れます。

つまり、これまで生産緑地として指定されていた土地が「市区町村に買取を申し出できる土地」に変わります。そのため、一気に買取の申し出をされる可能性があるのです。

2. 生産緑地の 2022 年問題で起こる 2 つのこと

生産緑地の 2022 年問題では、

- ①土地が余って、地価が下がる
- ②税金の負担は上がる

の 2 つが起こる可能性があります。その理由は、以下で順番に紹介します。

① 土地が余って、地価が下がる

生産緑地の広さは全国で「東京ドーム約 2992 個分」です。そして 2022 年には生産緑地が宅地として売りに出され、土地の供給が一気に増えます。

しかしながら、それに合わせて土地の需要が上がるわけではありません。その結果、売れ残った土地は余ります。

すると、地価が下がり、それに合わせてアパートなど賃貸住宅の賃料も下落。つまるところ、2022 年問題はいま生産緑地を持っている人だけではなく、不動産業界すべてに影響する課題なのです。

② 税金の負担は上がる

生産緑地は、売りに出されて 3 ヶ月以内に買い手が見つからなければ、生産緑地指定が解除されます。要するに生産緑地から宅地に戻るのです。

すると生産緑地のメリットである「税制の優遇」がなくなります。

具体的には「一般の宅地にかかる固定資産税+猶予されていた相続税+猶予期間の利子」が所有者にのしかかるため、その負担は相当な金額です。

3. 生産緑地 2022 年問題を見据えた今後の土地活用

ここまで生産緑地の 2022 年問題について解説しました。おさらいすると、生産緑地とは「都市部にあり、法律で自然を保つことが決められた土地」で、税制上のメリットがあります。

しかし、法律によって農地が生産緑地ではなくなる 2022 年には、税金の優遇がなくなり、生産緑地から宅地へ戻ることによって土地が余りはじめ、結果として地価や賃料が下がる可能性があります。これが生産緑地の 2022 年問題です。

空き家や土地が余ることが予想されるため、土地や家を売りたい方は早めに売却するほうがよいという専門家も多くいます。

自治体はどのようなアクションを取るか決めかねているところもあり、今後の見通しが立たないこともあるのが現状です。

まずは、持っている不動産の情報を整理することからはじめて、2022 年問題への対策をしていきましょう。

>> 更に資産運用に関する情報を見られたい方は向け。

お金のプロを目指す！「日税 FP フォーラム」はこちら

⇒<http://www.nichizei.com/fpforum.html>

<著者プロフィール>

福田 猛

ファイナンシャルスタンダード株式会社 代表取締役

大手証券会社入社後、10 年間、1,000 人以上の資産運用コンサルティングを経験。2012 年 I F A 法人であるファイナンシャルスタンダード株式会社を設立。独立系資産運用アドバイザーとして数多くのセミナーを主催し、幅広い年齢層の顧客から支持を受け活躍中。

著書に「金融機関が教えてくれない 本当に買うべき投資信託」(幻冬舎)がある。

2015 年楽天証券 I F A サミットにて独立系ファイナンシャルアドバイザーで総合 1 位を受賞。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンにより依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。

参考

経済金融情報メディア「F-Style」: <https://fstandard.co.jp/column/>

“F-Style”とは？

人々の暮らしと密接に関わる「お金のヒミツや仕組み」を、より分かりやすくお伝えする経済金融メディアです。