



生産緑地と「2022年問題」



■2022年問題とは

平成4年（1992年）に三大都市圏の特定市の市街化区域の農地は、生産緑地を指定するか、しないかの選択を迫られました。重い課税を避けるため、そして農地を守るために指定した最初の時から、30年立つのが、令和4年（2022年）です。30年を経過すると、地主判断で「買取の申し出」が自由にできることとなります。「買取の申し出」をしても、市区町村が買い取る可能性は極めて低いと言われています。

■生産緑地地区のメリット・デメリット

メリット 固定資産税が農地課税（調整区域並み）
相続税等の納税猶予制度が適用できる

デメリット 農地以外の利用不可
売却や有効活用が不可のため現金化が困難
金融機関に対しての担保力不足



■生産緑地の解除と買取申出

＜解除要件＞

1. 主たる事業者が死亡、もしくは農業等に従事することを不可能とさせる故障を有すること
 2. 生産緑地地区の都市計画決定の告示日から30年を経過した時（期限の到来）
- 1.2の場合は、市区町村長に対し、生産緑地を時価で買い取る申出ができる。

■期限の到来後 選択肢は下記2点

1. 指定の解除（優遇措置・行為制限も除外となり一般的な宅地扱い）
2. **特定生産緑地**の制度を利用
 - * 生産緑地と同様、営農義務、行為制限を受け、税制特例措置が継続
 - * 10年経過後は再度の延長も認められる
 - * 生産緑地地区の指定から30年経過する前までに、新たに市区町村長から特定生産緑地の指定が必要

■2022年問題

土地所有者の方の高齢化や後継者の不在等で、耕作を続けるのが無理な場合、指定を更に10年延長することが最良の選択なのかどうか、**解除して売却し現金化する、事業用・居住用貸借で運用益を得る、**など様々な選択ができる中で、ご家族の状況を考えて最適プランを考えることが重要となってきます。

これが「生産緑地の2022年問題」と言われています。
生産緑地をお持ちの方は、農地で使うのか、土地活用をするのか検討する段階にきています。

生産緑地についてお悩みの方はご相談ください