

## 生産緑地法 平成34年問題と改正案

名古屋市  
生産緑地地区

「平成34年問題」をご存じでしょうか。生産緑地が抱える最大の問題がこれです。

生産緑地法の平成3年大改正は、固定資産税が農地並み課税になるなど納税者有利に働いた改正でしたが、実はあと数年で大問題が生じる可能性を含んでいました。平成29年の生産緑地法改正案にはこれに対処するための方針が明記されています。生産緑地に関する今後の動向を知る上では、是非とも知っておいていただきたい内容です。

### ■生産緑地の解除要件

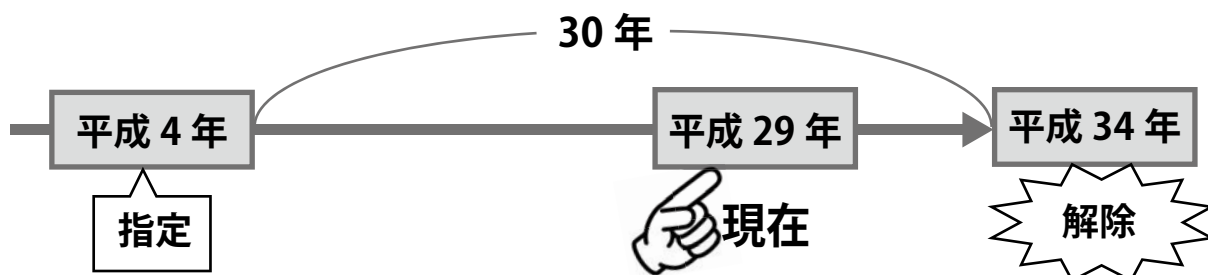
以下のいずれかに該当する場合に生産緑地の指定が解除されることになっています。

- ①生産緑地の指定後30年経過
- ②土地所有者または主たる従事者の疾病・障害等により農業等の継続が困難な場合
- ③土地所有者の死亡により相続したものが農業等を営まない場合

※指定解除後に当該土地は再び生産緑地の指定を受けることはできません。  
また、上記のいずれにも該当しない場合には生産緑地の指定は解除されません。

### ■平成34年問題とは？

上記解除要件①に関連して「平成34年問題」が生じます。現状、生産緑地として指定されている農地の約8割が、平成3年改正後の平成4年当初に指定を受けています。そうすると、平成4年の生産緑地指定後30年経過するのは「平成34年」ということになります。このまま平成34年に到達すると大量の市街化農地が生産緑地指定から解除され、「農地並み課税」から「住宅並み課税」となり農業だけでは固定資産税の維持ができなくなります。そのため、平成34年には市中に大量の市街化農地が放出されると予想されていました。



### ■対処法としての平成29年改正案

このままでは都市農家が農地を維持できなくなってしまうことが危惧されています。そこで国土交通省が関連法案の素案作成をし、改正案は平成29年2月10日に閣議決定、4月の通常国会で審議されることになっています。「平成34年問題」の改正案は以下の通りです。

30年経過緑地について、  
営農継続意向を持つ農家に引き続き税制上の優遇を確保できるよう、  
買取り申し出できる期間を一定期間ごとに延長する措置（特定生産緑地制度）  
を平成29年の通常国会において、生産緑地法改正に盛り込む。



### 生産緑地の買取り申し出が可能となる始期の延長

**（30年経過後は10年ごとに延長可）です！！**

- ・市町村長が30年経過する以前に「特定生産緑地」として指定できることとなります。
- ・生産緑地法改正から概ね1年後の施行が予定されています。
- ・ただし、主たる従事者が死亡した場合の取扱いは変更なし（解除要件③）です。
- ・関連する税制措置については、平成30年度税制改正以降に対応する予定です。
- ・延期しない場合、何の規制もなくなるため税制優遇措置を継続することには、現状、総務省と財務省が難色を示しています。



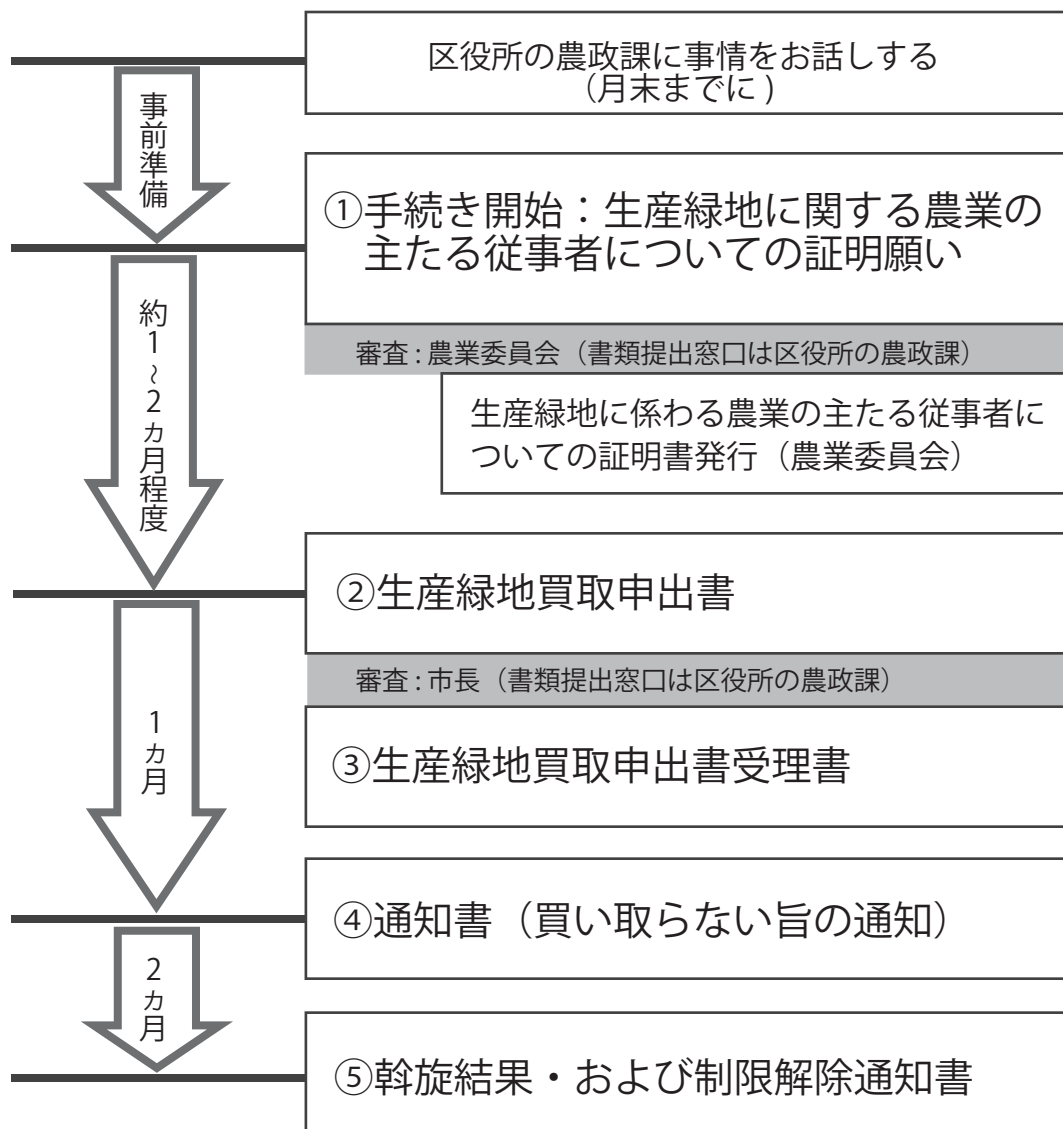
# 生産緑地の基礎知識



表面で平成 29 年生産緑地法改正案のポイントについて解説しました。  
そこで生産緑地の解除と評価について、今一度おさらいをしておきたいと思います。

## 解除手続きの流れ

〈名古屋市の場合〉



## 生産緑地の評価（相続・贈与）

\*課税時期（相続の場合は被相続人の死亡日、贈与の場合は贈与により財産を取得した日）の生産緑地の状態によります。

算式で示すと次のとおりです。

$$\text{生産緑地の評価額} = \text{その土地が生産緑地でないものとして評価した価額} \times \left[ 1 - \begin{matrix} \text{次の(1)又は} \\ \text{(2)に掲げる割合} \end{matrix} \right]$$

(1) 課税時期において市町村長に対し買取りの申出が行われていた生産緑地、または買取りの申出ができる生産緑地

**割合 5 / 100**

〈例〉生産緑地でないものとして評価した価額が 100 万円の場合

$$\text{生産緑地の評価額は } 100 \text{ 万円} \times [ 1 - 5 / 100 ] = 95 \text{ 万円}$$

(2) 課税時期において市町村長に対して買取りの申出をすることができない生産緑地

| 課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間 | 割合       |
|----------------------------------|----------|
| 5年以下のもの                          | 10 / 100 |
| 5年を超え10年以下のもの                    | 15 / 100 |
| 10年を超え15年以下のもの                   | 20 / 100 |
| 15年を超え20年以下のもの                   | 25 / 100 |
| 20年を超え25年以下のもの                   | 30 / 100 |
| 25年を超え30年以下のもの                   | 35 / 100 |

〈例〉生産緑地でないものとして価額が 100 万円、または生産緑地にして 16 年経過の場合

$$\text{生産緑地の評価額は } 100 \text{ 万円} \times [ 1 - 25 / 100 ] = 75 \text{ 万円}$$



ホームページ・スマホから申し込みができます！



ひよこ土地活用

URL <http://u-space-kd.com/>

検索

052-771-0291

〒463-0034  
名古屋市守山区四軒家 1-1241  
アーバン・スペース株式会社