

金融市場NOW

『2022年問題』回避へ

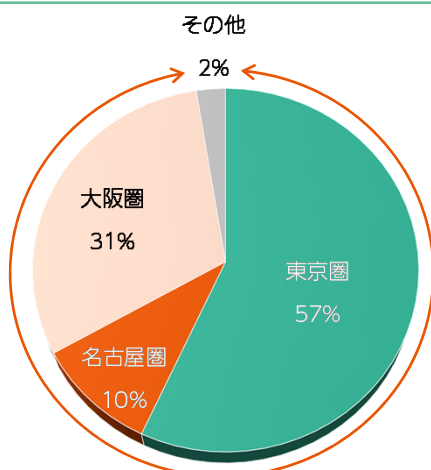
生産緑地維持 宅地化抑制に向け働きかけ

- 生産緑地が2022年に税制優遇の期限を迎え、大量の住宅用地が解放されることが懸念されている。
- 候補は生産緑地のうち約8割と言われ、宅地供給が急激に膨らみ住宅市場が混乱する可能性も。
- 近年、災害時の避難場所としての役割などから、都市部の農地の価値は再評価されつつある。

都市部を中心に“生産緑地”として指定され、30年間の税制優遇等の措置を受けてきた農地が2022年より順次期限を迎えることとなり、新たに大量の住宅用地が生まれることが懸念されています。放出の可能性のある地域は東京23区や、首都圏・近畿圏・中部圏内の政令指定都市や、その他整備法に規定する一部地域などが中心です（図表1）。候補となる土地は全国生産緑地のうちおよそ8割と言われており、対策を講じずに農地が解放された場合、宅地供給が急激に膨らみ住宅市場が混乱することも予想されます。

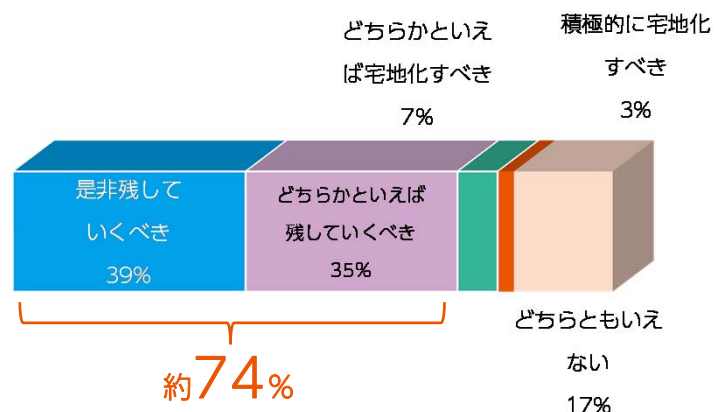
生産緑地に指定されると固定資産税は農地並みに軽減されるほか、相続税の納税猶予を受けることが可能となっています。生産緑地の所有者はこのような優遇措置を受ける代わりに、建築物を建てるなどの行為が制限されるとともに、農地としての管理が求められていました。優遇措置が切れると、地主は10年の指定延長を行うか自治体への買い取り申請を選択することができ、自治体は特別の事情がない限りは農地を時価で買い取るものとされています。しかし、財政に余裕のない自治体は買い取ることは困難と言われています。実際に、予算不足等の理由から自治体による買い取りの実績はほとんどみられていないようです。これまで都市部の農地は『宅地化すべきもの』とみられてきましたが、人口減少に加え、災害時の避難場所としての役割などから、その価値が近年では再評価されつつあります（図表2）。農林水産省が生産緑地の新たな担い手と期待するのが企業やNPO（民間非営利組織）であり、今後はより柔軟な賃借手続きの導入などで生産緑地の維持を狙いたい意向です。

図表1：生産緑地は三大都市圏に集中している



※生産緑地の都市圏別内訳（2016年3月末時点）

図表2：都市農地を保全すべきとの意見が多い



* 三大都市圏特定市の都市住民2,000人を対象に農林水産省が2016年5月にWebアンケートを実施。

※ 住民の都市農業・都市農地の保全に対する考え方

出所）図表1は国土交通省、図表2は農林水産省のデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506（受付時間：営業日の午前9時～午後5時）

ホームページ <https://www.nam.co.jp/>