

10. 生産緑地法改正に伴う所要の措置

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

農業従事者の減少・高齢化や生産緑地の「2022年問題」に対応するため農地に関する法整備が進んでいるが、これらの法改正を受けて、税制においても農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度及び固定資産税・都市計画税について見直しが行われる。

(2) 内容

① 納税猶予の対象となる「農地等」の範囲の拡大(相続税・贈与税の納税猶予)

農地法の改正により、全面コンクリート張りの農業ハウスの敷地についても納税猶予の対象となる農地等に該当する。

② 「都市営農農地等」の範囲の拡大(相続税・贈与税の納税猶予)

三大都市圏の特定市の市街化区域内においても納税猶予の対象になる「都市営農農地等」につき、生産緑地法・都市計画法の改正を受け、特定生産緑地(買取の申出が可能となったものを除く)、田園住居地域内にある農地が追加された。

③ 一定の貸付けがされた生産緑地に係る納税猶予の適用拡大(相続税の納税猶予)

農地等に係る相続税の納税猶予の対象になる農地の貸付けは、特定貸付け、営農困難時貸付けに限られていたが、一定の法律により貸付けがされた生産緑地についても納税猶予の対象とする措置が講じられる。

また、三大都市圏の特定市以外の生産緑地については、「20年」の営農継続により猶予中の相続税額が免除されていたが、納税猶予の対象となる貸付けが拡大されたことにより、生産緑地の長期営農が容易になったことから、営農継続要件が「終身」になる。

④ 特定生産緑地の指定がされた農地に係る農地課税の適用(固定資産税等)

(3) 適用時期

上記(2)①・・・農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行日以後に相続等により取得する農地等について適用する。

上記(2)②・・・平成30年4月1日以後に相続等により取得する農地等について適用する。

上記(2)③・・・都市農地の貸借の円滑化に関する法律の施行日以後に相続又は遺贈により取得する農地等について適用する。

また、同日前に相続税の納税猶予の適用を受けている者については、選択により上記(2)③の適用ができる。

(4) 影響

一定の貸付けがされた生産緑地につき、相続税の納税猶予の適用が拡大される。また、生産緑地の指定から30年が経過し、「特定生産緑地」として指定された農地につき、相続税・贈与税の納税猶予制度及び固定資産税・都市計画税の農地課税の適用が拡大される。

(5) 対応策

都市農地の所有者は、法制・税制の改正を踏まえて、農地の活用方法(営農継続・宅地転用)を検討する必要がある。

2. 改正の趣旨・背景

(1) 農地法の改正

農地法上、「農地」は「耕作の目的に供される土地」とされており、「耕作」は「土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培すること」と定義されている。

農林水産省は従来、農業ハウスが建てられている土地について、「農地を形質変更せず、耕作可能な状態が保たれているもの」は農地に該当し、「コンクリート等で地固めし、耕作できない状態になっているもの」は農地に該当しないものとして取り扱ってきた。そのため、農業ハウスを全面コンクリート張りにする場合、農地転用の手続きが必要となり、転用後は雑種地等として課税されていた。

しかし、近年の営農形態の多様化に伴い、農業ハウスの床面を全面コンクリート張りにするニーズが増えているため、全面コンクリート張りの農業ハウスの敷地についても農地として取り扱うよう、農地法の改正が予定されている。

(2) 生産緑地法の改正

① 生産緑地制度の概要

生産緑地とは、都市計画法により「生産緑地地区」として指定された市街化区域内に存する農地をいう。生産緑地の指定を受けると、固定資産税・都市計画税(宅地並課税から農地課税へ)、相続税・贈与税(納税猶予制度)の優遇措置を受けられることができる。

また、生産緑地の指定から30年の営農継続が義務付けられ、売却や建築物の建造等が制限されるが、30年を経過すれば、市町村に対し時価買取りの申出を行うことができる。

生産緑地は全国に13,442ha・62,473地区あり、関東が7,737.7ha(57.6%)、中部が1,588.2ha(11.8%)、近畿が4,111.8ha(30.5%)で全国の99.9%を占めている(国土交通省「平成27年都市計画現況調査」より)。

② 生産緑地の「2022年問題」

生産緑地法が施行された平成4年に生産緑地指定を受けた農地につき、指定から30年が経過する平成34年(2022年)に一斉に買取りの申出が行われた場合、市町村が全てを買取ることは財政上の理由で困難と考えられている。市町村が買取らない場合には生産緑地指定が解除されるため、宅地転用が進み、土地や賃貸住宅等が大量に市場へ供給されることが予想される。これにより、不動産価額の下落や、都市における緑地の保全が困難となることが懸念されている。

なお、平成34年に全国の生産緑地のうち約8割が買取申出可能になるといわれている。

2. 改正の趣旨・背景

(2) 生産緑地制度の概要と法改正

③ 生産緑地法の改正

生産緑地の2022年問題への対策として、平成29年6月に生産緑地法が改正され、生産緑地指定の要件が緩和されるとともに、生産緑地指定から30年経過時に「特定生産緑地」として10年間の再指定が可能となった。

また、特定生産緑地の指定から10年経過後は、農地所有者の同意を得て、10年ごとの指定期限の延長が可能となった。

【生産緑地法改正の概要】

	改正前	改正後
①面積	500㎡以上	条例で300㎡以上に引下げ可能
②施設の建設	農業に関する施設のみ可能	直売所、農家レストラン等の設置が可能
③買取り申出の期日	30年経過後は自由に買取り申出ができる	特定生産緑地に指定されると10年間買取り申出期日が延長される

④ 生産緑地の貸付けに関する法整備

農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市における限られた貴重な資源である都市農地については、意欲ある都市農業者等による有効活用が重要であり、そのための都市農地の貸借が円滑に行われるための仕組みとして、賃借権の法定更新が適用されない貸借制度の整備が進んでいる（「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」）。

また、都市住民の趣味的な農地利用の関心が高まっていることを背景に、一定の農地の貸借に際して農業委員会の許可が不要となる「特定農地貸付法」による貸借制度が整備された。

(3) 都市計画法の改正（田園住居地域の創設）

従来、住居専用地域においては原則的に農業用施設は建設できず、住宅と農地の共存が困難となっていたが、宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化を背景に、生産緑地法の改正とあわせ、都市計画法が改正され、住宅と農地が共存する新たな用途地域として、住宅と農業用施設の両方が建設可能な「田園住居地域」が創設された。

参考
10-5
「特定生産緑地制度」

2. 改正の趣旨・背景

【全国の生産緑地】

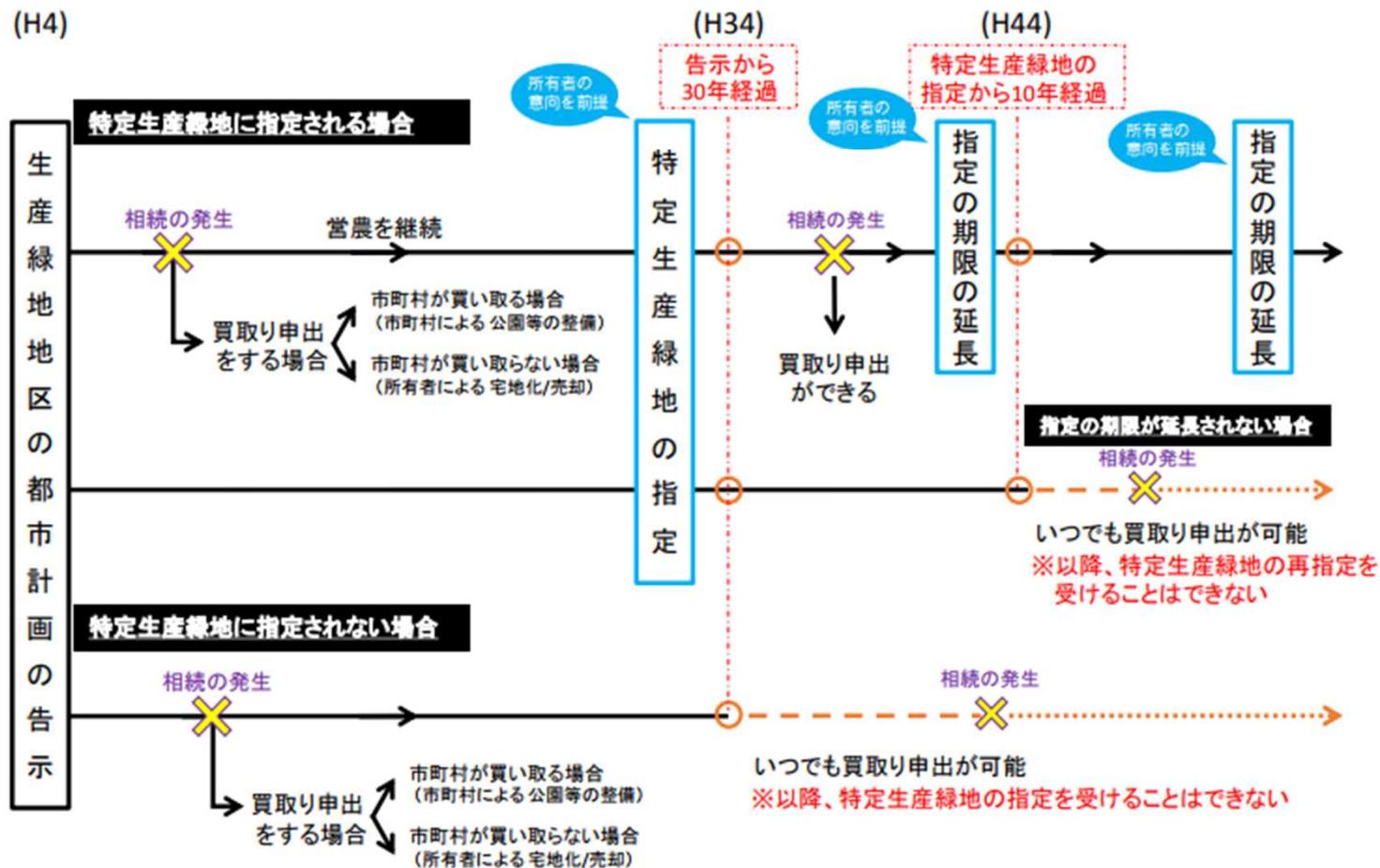
都市計画区域名	都市数※	生産緑地面積※		市街化区域面積	生産緑地比率	地区数
		ha	ha			
茨城県	9 (5)	89.9	(45.6)	52,212	0.2%	375
埼玉県	37 (36)	1,792.8	(1,354.8)	71,759	2.5%	7,221
千葉県	22 (19)	1,175.3	(1,040.4)	70,615	1.7%	4,153
東京都	27 (27)	3,296.4	(3,067.7)	108,218	3.0%	11,556
神奈川県	19 (19)	1,380.2	(1,380.2)	93,531	1.5%	8,830
長野県	1 (0)	3.1	(0)	11,994	0.0%	8
関東小計	115 (106)	7,737.7	(6,888.7)	469,812	1.6%	32,143
静岡県	2 (0)	237.6	(0)	46,314	0.5%	2,058
愛知県	34 (26)	1,165.9	(1,077.5)	112,390	1.0%	8,470
三重県	2 (2)	184.7	(184.7)	25,650	0.7%	978
中部小計	38 (28)	1,588.2	(1,262.2)	207,253	0.8%	11,506
京都府	11 (7)	837.1	(811.0)	31,445	2.7%	3,075
大阪府	34 (32)	2,068.0	(2,020.8)	95,728	2.2%	9,589
兵庫県	8 (8)	526.3	(526.3)	71,141	0.7%	2,718
奈良県	12 (9)	606.9	(534.5)	21,247	2.9%	3,179
和歌山県	1 (0)	73.5	(0)	7,415	1.0%	255
近畿小計	66 (56)	4,111.8	(3,892.6)	254,233	1.6%	18,816
石川県	1 (0)	0.1	(0)	47,786	0.0%	1
北陸小計	1 (0)	0.1	(0)	53,764	0.0%	1
福岡県	1 (0)	2.1	(0)	61,031	0.0%	7
宮崎県	1 (0)	2.1	(0)	11,324	0.0%	0
九州小計	2 (0)	4.2	(0)	126,745	0.0%	7
北海道	-	-	-	98,932	0.0%	-
東北	-	-	-	105,750	0.0%	-
中国	-	-	-	97,432	0.0%	-
四国	-	-	-	25,619	0.0%	-
沖縄	-	-	-	9,310	0.0%	-
全国	222 (190)	13,442.0	(12,043.5)	1,448,850	0.9%	62,473

※ カッコ内は相続税・贈与税の納税猶予制度における「三大都市圏の特定市」に該当するもの

(出典)国土交通省「平成27年都市計画現況調査」を一部改編

生産緑地法：特定生産緑地制度

- 生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- 指定された場合、市町村に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



(出典)国土交通省「生産緑地法等の改正について」

3. 改正の内容

(1) 相続税・贈与税の納税猶予制度の概要

農業を営んでいた被相続人(贈与者)から相続(贈与)により農地等を取得した農業相続人(受贈者)が、取得した農地等で継続して農業を営む場合には、農地等の価額のうち農業投資価格を超える部分に対応する相続税につき、農業相続人の死亡の日等まで納税猶予の特例を受けることができる。

相続税の納税猶予は年間1,840人・税額439億円、贈与税の納税猶予は年間35人・税額4.4億円の適用実績がある。
(「国税庁統計年報 平成27年度版」より)

【被相続人の主な要件】

次のいずれかに該当する者であること

①	死亡の日まで農業を営んでいた者
②	生前一括贈与(贈与税の納税猶予)をした者
③	死亡の日まで特定貸付け※を行っていた者

※ 特定貸付けは市街化区域外の農地のみ



【農業相続人の主な要件】

次のいずれかに該当する者であること

①	申告期限までに農業経営を開始し、その後、引き続き農業経営を行う者
②	生前一括贈与を受けた者
③	申告期限までに特定貸付け※を行った者

【手続きに関する要件】

- ① 期限内申告書の提出
- ② 農業委員会による「適格者証明書」の添付
- ③ 猶予税額相当額の担保提供
- ④ 継続届出書の提出

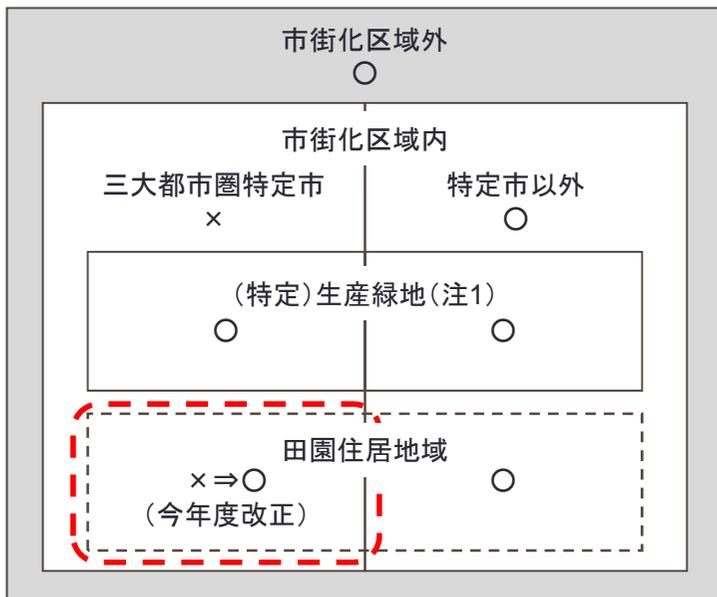
3. 改正の内容

(1) 相続税・贈与税の納税猶予制度の概要

【対象となる農地等の範囲】

- 三大都市圏の特定市に所在する農地等については、生産緑地に該当するものを除き、適用対象外
- 今年度改正により、「田園住居地域」については新たに適用対象となる

(農地等の所在と納税猶予の適用可否)

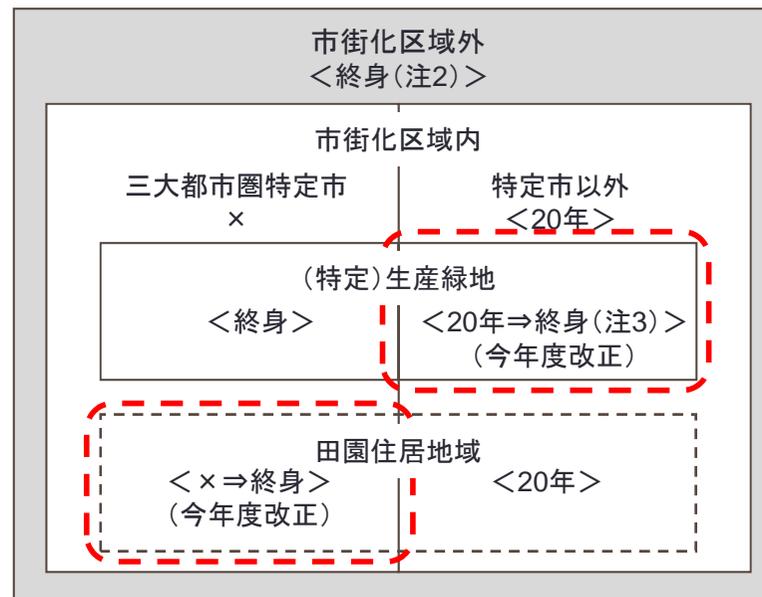


(注1) 買取りの申出がされたものを除く

【猶予相続税額の免除要件】

- ① 農業相続人の死亡
- ② 後継者への生前一括贈与
- ③ 20年の営農継続(一定の農地のみ)

(営農継続要件のまとめ)



(注2) 平成21年12月15日前に納税猶予の適用を受けている場合、20年営農(網かけ部分)

(注3) 都市農地の貸借の円滑化に関する法律の施行日前に納税猶予の適用を受けている場合、20年営農

3. 改正の内容

(1) 相続税・贈与税の納税猶予制度の概要

【三大都市圏の特定市について】

	都道府県名(市数)	市名
首都圏 (106)	茨城県 (5)	龍ヶ崎市、水海道市、取手市、岩井市、牛久市
	埼玉県 (36)	川口市、川越市、浦和市、大宮市、行田市、所沢市、飯能市、加須市、東松山市、岩槻市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、与野市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、志木市、和光市、桶川市、新座市、朝霞市、鳩ヶ谷市、入間市、久喜市、北本市、上福岡市、富士見市、八潮市、蓮田市、三郷市、坂戸市、幸手市
	東京都 (27)	特別区、武蔵野市、三鷹市、八王子市、立川市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、多摩市、稲城市、狛江市、武蔵村山市、東大和市、清瀬市、東久留米市、保谷市、田無市、秋川市
	千葉県 (19)	千葉市、市川市、船橋市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、君津市、富津市、八千代市、浦安市、鎌ヶ谷市、流山市、我孫子市、四街道市
	神奈川県 (19)	横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、相模原市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、伊勢原市、南足柄市、綾瀬市
中部圏 (28)	愛知県 (26)	名古屋市、岡崎市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、豊田市、安城市、西尾市、犬山市、常滑市、江南市、尾西市、小牧市、稲沢市、東海市、尾張旭市、知立市、高浜市、大府市、知多市、岩倉市、豊明市
	三重県 (2)	四日市市、桑名市
近畿圏 (56)	京都府 (7)	京都市、宇治市、亀岡市、向日市、長岡京市、城陽市、八幡市
	大阪府 (32)	大阪市、守口市、東大阪市、堺市、岸和田市、豊中市、池田市、吹田市、泉大津市、高槻市、貝塚市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、富田林市、寝屋川市、河内長野市、松原市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、門真市、摂津市、泉南市、藤井寺市、交野市、四條畷市、高石市、大阪狭山市
	兵庫県 (8)	神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市
	奈良県 (9)	奈良市、大和高田市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市

※ 固定資産税・都市計画税における三大都市圏の特定市とは必ずしも一致しない。(出典)農林水産省「相続税の納税猶予制度の概要」を一部改編

3. 改正の内容

(2) 相続税・贈与税の納税猶予制度の改正

① 納税猶予の対象となる「農地等」の範囲の拡大(相続税・贈与税)

農地法の改正により、全面コンクリート張りの農業ハウスの敷地についても、農地法上の農地に該当する見込みとなっていることを受け、納税猶予の対象となる「農地等」の範囲についても、全面コンクリート張りの農業ハウスの敷地を含めることとされる。

② 「都市営農農地等」の範囲の拡大(相続税・贈与税)

三大都市圏の特定市の市街化区域内に所在する農地については、「都市営農農地等」に該当する場合に限り、納税猶予の適用を受けることができる。

従来は「生産緑地のうち買取の申出がされていないもの」のみが該当していたが、生産緑地法の改正及び都市計画法の改正を受け、下表のとおりその範囲が拡大された。

改正前	改正後	前提となる法改正等
生産緑地(買取の申出がされたものを除く)	生産緑地・特定生産緑地 (買取の申出がされたもの、買取申出が可能になったもの、指定解除されたものを除く)	生産緑地法の改正
-	田園住居地域内にある農地	都市計画法の改正

※ 改正前・改正後ともに、三大都市圏の特定市に所在するものに限る。

また、特定生産緑地の指定又は指定期限の延長がされなかった生産緑地(買取申出が可能になったもの)については、納税猶予の適用範囲外となるが、現に適用を受けている納税猶予に限り、農業経営の継続を要件に、その猶予が継続される。

参考
10-2
「農地法
の改正」

参考
10-3
「生産緑
地法の改
正」
「都市計
画法の改
正」

3. 改正の内容

(2) 相続税・贈与税の納税猶予制度の改正

③ 貸付けられた生産緑地への納税猶予制度の適用拡大(相続税)

都市農地の貸借の円滑化に関する法律、特定農地貸付法の整備を受けて、次の貸付けがされた生産緑地についても、相続税の納税猶予の対象とされる。

関係法令	一定の貸付け	内容	税制上の貸付けの区分
都市農地の貸借の円滑化に関する法律	認定事業計画に基づく貸付け	市町村による事業計画の認定を受けた農業従事者に対し、賃借権等が法定更新されない貸付けを行う制度	認定都市農地貸付け
	特定都市農地貸付けの用に供されるための貸付け	市民農園の開設のため、市町村及び農地所有者と協定を締結した者に対し、農地所有者が直接貸付けを行う制度	農園用地貸付け
特定農地貸付法	地方公共団体等が行う特定農地貸付けの用に供するため、猶予適用者が行う貸付け	地方公共団体等が実施主体となり、農地所有者から借受けた農地を利用者に使用させる制度	
	地方公共団体等以外の者が行う特定農地貸付けで一定のもの	農地所有者が市町村と貸付協定を結んで実施主体となり、所有する農地を利用者に使用させる制度	

参考
10-3
「生産緑地の貸付けに関する法整備」

④ 三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地に係る営農継続要件の見直し(相続税)

三大都市圏の特定市以外の生産緑地については、20年の営農継続により猶予中の相続税が免除されていたが、今年度改正により、終身の営農継続が要件とされる。

3. 改正の内容

(3) 固定資産税・都市計画税の改正

① 生産緑地法改正に伴う固定資産税等の見直し

特定生産緑地の指定がされた農地の固定資産税・都市計画税については、これまでの生産緑地と同様、農地課税が行われる。

なお、特定生産緑地の指定がなされなかった農地の固定資産税・都市計画税については、宅地並課税となるが、急激な税額の上昇を抑制するため、激変緩和措置が講じられる。

② 農地の区分に応じた評価と課税の仕組み(参考)

農地の所在	都市計画区域					都市計画区域外
	市街化区域			市街化調整区域	非線引区域	
	三大都市圏の特定市※		特定市以外			
	生産緑地地区外	生産緑地地区				
区分	特定市街化区域農地	生産緑地	一般市街化区域農地	一般農地		
評価	宅地並評価	農地評価	宅地並評価	農地評価		
課税方式	宅地並課税	農地課税	農地に準じた課税	農地課税		

(税額のイメージ) 数十万円/10a 数千円/10a 数万円/10a 千円/10a

※ 農地の納税猶予制度における三大都市圏の特定市とは必ずしも一致しない。

4. 適用時期

上記3.(2)①については、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の施行日以後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得する農地等に係る相続税又は贈与税について適用する。

上記3.(2)②については、平成30年4月1日以後に相続若しくは遺贈又は贈与により取得する農地等に係る相続税又は贈与税について適用する。

上記3.(2)③④については、都市農地の貸借の円滑化に関する法律の施行日以後に相続又は遺贈により取得する農地等に係る相続税について適用する。また、同日前に相続税の納税猶予の適用を受けている者については、選択により上記3.(2)④の適用ができる。

5. 改正の影響

(1) 今後の生産緑地の活用方法について

生産緑地に関する法制・税制の整備を受けて、農地所有者自身での営農、各種制度を利用した貸付けによる営農、市町村への買取申出、宅地転用など、生産緑地の活用方法の再検討が必要。

また、生産緑地の所有を続ける場合、特定生産緑地の指定又は指定期限の延長の有無によって、税制上の取扱いが異なることに留意する必要がある。

(2) 「三大都市圏の特定市以外の生産緑地」への影響

① 「三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地」につき納税猶予の適用を検討する場合には、一定の貸付けが可能となるが、営農継続要件が20年から終身に延びるため、農業経営をやめることが困難になる。

② 「三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地」につき納税猶予の適用を受けている人は、現在適用中の納税猶予につき、改正前の制度（一定の貸付けは打切り事由に該当するが、20年の営農継続で免除）の適用を受けるか、改正後の制度（一定の貸付けを行っても打切り事由に該当しないが、終身営農が必要）に変更するかの検討が必要。

※ 「三大都市圏の特定市以外の地域内の生産緑地」・・・全国に約1,400ha（生産緑地全体の約10%：10-4参照）