

生産緑地の取り扱いについて

日弁智之（ひび・ともゆき）
株式会社 デューデリ&デイル 取締役 不動産コンサルティング事業部長
不動産鑑定士、不動産コンサルティングマスター、1級FP技能士、
宅地建物取引士／大手信託銀行で10年間勤務後、不動産ベンチャーを経て平成24年より当社へ

『農家の相続（農業の承継）』

問題について

当社のコラムも今回で最終回になりました。今回は2022年問題として解説されることが多い生産緑地について不動産コンサル会社の観点から留意点をご案内したいと思います。当社でも生産緑地を解除しての売却や有効利用などの



サポートにここ最近も関与しておりますが、生産緑地の有効活用（売却や有効利用など）を行う場合には、個別の農地をどう活用するかを検討する前に整理をしておくべき重要な事項があります。2022年問題は将来的な住宅地の大量供給の問題として捉えられる側面もありますが、地主側から見てみるとこの時期は生産緑地に関する以下の事項を考えていく良い機会とも考えられます。

(1)「農業の承継」

人口減少、農業従事者の高

齢化の中、農家にとっては将来、

誰が農業を継いでいくか、そもそも都市圏の農家については今後も農業を家業として承継していくか、という問題があります。現在の土地所有者（例：農業従事者である高齢の父母ら）の相続発生後、「農業は先代限りで廃業する」との整理ができている相続人は相続対策だけに論点を絞り込んで今後のことを検討しやすいですが、農業を承継する場合、事業としての継続性まで念頭に

おいた承継（農業経営の今後の予測、次の後継者の確保、一部の生産緑地を解除して売却する、または有効利用により長期的に収入を得るなど）を考えておかないと、相続が発生するたびに相続税の支払いのための現金捻出の悩みを抱

えることとなります。

(2)「相続対策」：相続資産の評価減、相続税額の圧縮の検討／相続税納税資金の準備

農家は自宅周辺で営農中の田畑など、面積の広い土地を複数所有されていることが多いです。所有土地の面積が広い分、相続税評価額が相当の金額になる可能性が高くなります。市街地にある生産緑地の場合はなおさらです。複数の生産緑地を所有している場合で相続対策のため2022年以前に生産緑地を解除して一部の有効活用を考えていく際、誰かが農業を承継する（先代から変更して新たな「主たる従事者」になる）ことが必須の要件（注）になってまいります。

（注）生産緑地解除の要件は「①土地所有者又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」、「②土地所有者の死亡により相続した者が農業等を営まない場合」、「③生産緑地の指定（平成4年）から30年の経過（2022年のこと）」ですが、③の場合を除き、生産緑地を継続する土地全部で「主たる従事者の変更」をしなければならず、一度変えるとその次はまた①、②の上記理由がないと簡単に変えられなくなります。

当社が農業の承継の問題にまで言及する理由は、「今後の農地の有効活用」と「誰が農業を続けるか（「主たる従事者」に誰がなるか）」が密接に関係しているからです。また「相続税対策のために納税猶予を受ける」場合は、農地を承

継される相続人が農業に生従事するという後で変更ができない厳しい条件が付いてしまうことも見落とせない点です（「納税猶予」を受けた後に農業をやめてしまうと、多額の利子税が加算された猶予税額の支払いを余儀なくされます）。

これらの点から個別の農地をどのように有効活用するかを考えるには、まず誰が農業を承継して、どの農地での営農を継続していくか、という全体像からまず考えるべきで、生産緑地の活用方法を考えるのはその次だといえるでしょう。

次に不動産の有効活用を考える場合、生産緑地は通常の宅地と異なり、以下の点で相当地間にかかる不動産であるとの理解が必要になります。ポイントは「賃貸の場合の供用開始や売却の場合の代金決済までには相当の時間がかかる」ということです。一般的に

は相続発生から取引完了までは10カ月では完了しない（相続税の支払い原資を保証金や売却代金では見込めない）ことが多いと見受けま

①「境界確定、実測面積の測定」：3カ月程度

②「具体的な取引先（有効利用、売却）の探索」：2カ月～3カ月

③「生産緑地の解除」：3カ月～4カ月

④「農地法による転用届出」：1カ月程度

⑤「開発許可申請」：3カ月～4カ月

有効活用のために必要な作業としては

③、④、⑤は同時並行で進められない行政が多いことからこれらプロセスを経るだけでも最低7～10カ月程度かかります。



それ故、弊社で生産緑地の取り扱いの相談を受ける場合には、まず農業を承継されるか否か、相続人の誰が承継されるか、をお聞きした上で、早めに具体的な対応に着手し

ていかれることをお勧めいたします。生産緑地でできる有効活用方法の検討や価格査定（地代、売却金額）には、造成・開発費用の概算など、通常の土地価格の査定よりは煩雑な作業を要するため、不動産の専門家のサポートが不可欠かと思われ

ます。2022年は生産緑地の解除のための既述の3要件のうち、「③生産緑地の指定（平成4年）から30年の経過」をもって解除のできるタイミン

グということになります。③の場合は主たる従事者の変更はしなくても時期が到来すれば、「今のまま農業を継続する土地」と「今後は生産緑地を解除して有効活用を図る土地」を区分けして後者の土地を活用することができ

るので、この機会は2022年「問題」とは捉えずおよそ3年後にくるチャンスととらえて農業を継続しない土地の活用をこれから考えておかれるとよいかと思

います。新制度である「特定生産緑地」に移行了場合、また都合10年は主たる従事者の変更を伴わなければ解除ができなくなるためです。

オークションで不動産マーケットをデザインする

株式会社デューデリ&デイル

<http://dd-d.jp/>

TEL：東京 03-6273-4275

TEL：大阪 06-6755-4901

mail：dd-auction@dd-d.jp

Due diligence & Deals co.

