

月刊

土地活用通信

月刊「資産活用通信」を発行する土地活用研究会は、地域密着の建設会社がオーナー様の資産活用をサポートする全国50社の国内最大級のネットワークです。毎月、業界の最新情報や成功事例をお届けします。業界全般の最新情報や相続税対策、賃貸経営に関する情報などリクエストも大歓迎です！

平成30年9月号

【発行元】

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会
〒501-3246
関市緑ヶ丘2-5-78
TEL : 0120-337-301
FAX : 0575-24-5733

生産緑地の「2022年問題」 で不動産市場が大きく変わる？



現在、東京、名古屋、大阪の三大都市圏を中心に生産緑地の総面積は1万ヘクタール以上あります。その生産緑地の8割が2022年、指定期間である30年の期限を迎えます。

東京都全体では3,500ヘクタール近くあり、生産緑地面積の第1位は町田市となっています。さいたま市内も市街化区域の3%ほどが生産緑地として占めています。

生産緑地というのはひと言でいうと、大都市圏に存する市街化区域内の農地のこと。

順位	区・市名	生産緑地面積
1	町田市	292.52ha
2	八王子市	276.28ha
3	立川市	240.19ha
4	練馬区	228.06ha
5	小平市	215.59ha

1991年の生産緑地法改正により、市街化区域内の農地で生産緑地地区に指定されると、所有者は農地として管理することが義務付けられました。

生産緑地の指定から30年経過したとき、所有者は市町村に対して買い取りの申出を行うことができ、市町村は特別な事情がない限り、時価で買い取らなければならないと定めています。現在生産緑地として指定を受けている土地のほとんどが1991年の法改正に基づき1992年に指定を受けたものであり、そのため30年後の2022年に一斉に指定解除の時期を迎えます。

生産緑地の指定を解除されると固定資産税がとんでもない負担増となるため、負担を嫌った地主が土地を一斉に宅地として売却することが考えられます。そのため土地が一度に大量供給されることで価格の暴落を招き、不動産・住宅市場に大混乱が発生するというのが2022年問題です。

2017年6月に法律が一部改正され、対策が取られ、生産緑地としての要件が緩和され、さらに指定から30年が経過した生産緑地について、10年ごとに更新できることになっています。

2022年以降に生産緑地が一斉に宅地として売却されず、価格は変わらないという見解もあります。反対に、宅地となり市場に土地が供給されることによって、不動産価格が大暴落するのではないかという見解もあります。

生産緑地をお持ちの地主様も、今後の動向を気にされ、売却か更新か決めかねている状態ですが、宅地が増えた時、周辺の地主にも影響が出るかもしれない。生産緑地法は他人事では済まなそうです。

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

担当：苅谷

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/> [mail:kriya@nodakensetsu.co.jp](mailto:kriya@nodakensetsu.co.jp)

お問合せは
コチラまで