

# 農地制度と税務の変遷

清田 幸弘 (せいた ゆきひろ)

税理士。1962年、神奈川県横浜市の農家に生まれる。明治大学出身。地元農協に9年間勤務し、金融・経営相談業務を行ったのち、開業。農家出身者ならではの視点と経験をもとに資産税コンサルティングをはじめ、相続税の申告件数は平成9年開業以来累計1,950件を超える。現在は、10拠点に相続の無料相談窓口「丸の内相続プラザ」を開設。また、相続実務のプロフェッショナルを育成するため「丸の内相続大学校」を開校し、業界全体の底上げと後進の育成にも力を注いでいる。

都市における農地は良好な生活環境の形成に資するとともに、新鮮な農作物の生産地としての役割を持ち、さらに近年では災害防止や災害時の緊急用地としての役目を担うことも大きく期待されている。これらの観点から「都市農業振興基本法」が、都市農業の安定的な継続を図ることと都市農業の機能を十分に発揮して良好な都市環境の形成に資することを目的として平成27年4月22日に施行された。

三大都市圏の特定市の市街化区域で農地を所有する場合は、生産緑地指定を受けた農地とそれ以外の市街化区域農地ということになるが、固定資産税の負担が重い市街化区域農地については、年々その面積が縮小しており、平成5年に30,628haであったものが平成27年1月時点で12,611haと半分以上減少した。一方、生産緑地は平成27年12月時点で13,337haと当初の面積を概ね維持している。

比較的保持されてきた生産緑地であるが、平成27年に相続税に関する大幅な改正があり、基礎控除額の引下げ、最高税率及び税率構造の改編が行われ、相続税の負担は否応なく高まり、その納税のために生産緑地の売却を行うケースが増えている。

また、生産緑地が指定後30年を経て宅地化し、地価下落などを引き起こす「2022年問題」が懸念されていたが、平成29年4月に「生産緑地法」の一部改正を含む都市緑地法等の改正案が成立し、「特定生産緑地」として再指定を受け、買取申出時期を10年間延期できることになった。これにより、「2022年問題」の発生は薄らいだ。平成30年税制改正大綱の中で「農地等の相続税・贈与税の納税猶予制度を受けられる対象者の拡大」が書かれている。

このように、近年の農業政策及び税制は変動が激しく、今後の成行きにさらなる注視が必要と考える。

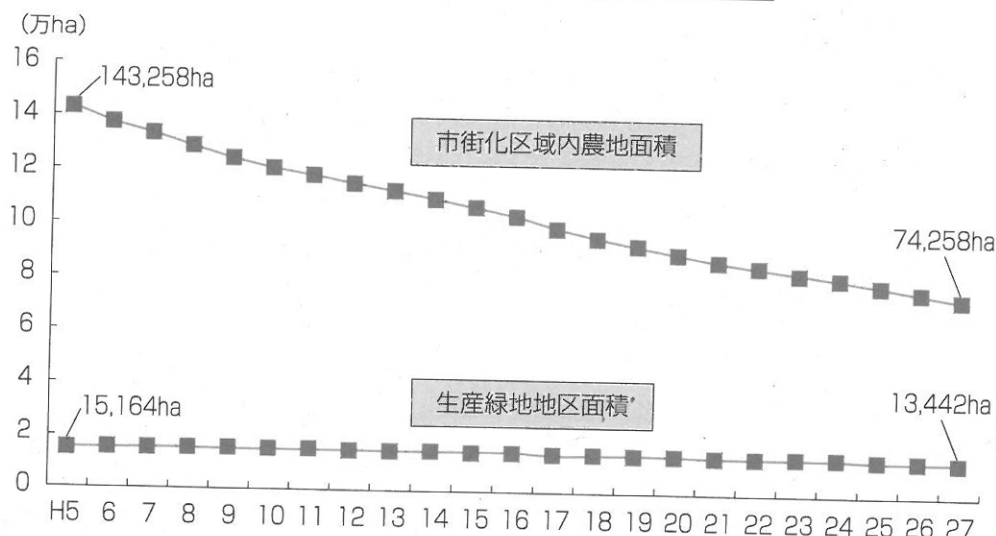
図表1-1 市街化区域内農地の区分面積 (平成27年)

	三大都市圏 特定市	左以外の 都市	計	
宅地化農地	12,611ha (17.0%)	48,205ha (64.9%)	60,816ha (81.9%)	当分の営農継続に必要な効果が短期な農業施策のみ実施
生産緑地	13,337ha (18.0%)	105ha (0.1%)	13,442ha (18.1%)	効用が短期なものに限定せず農業施策を実施可能
計	25,948ha (34.9%)	48,310ha (65.1%)	74,258ha (100.0%)	

資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書 (平成27年)」, 国土交通省「都市計画年報 (平成27年)」

注1：表示単位未満を四捨五入したため計と内訳は必ずしも一致しない。  
2：「宅地化農地」は、市街化区域内の農地のうち生産緑地以外を指す。

図表1-2 市街化区域内農地面積の推移



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」, 国土交通省「都市計画年報」

## I 都市計画法から農地法、生産緑地法など現行制度までの流れ

農地とは、農地法に、耕作（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）の目的に供される土地をいう、と定義されている。

農地は大きく、一般農地（田・畑）、市街化区域農地、介在農地（田・畑）の3つ