

都市農地の保全に係る制度改正について

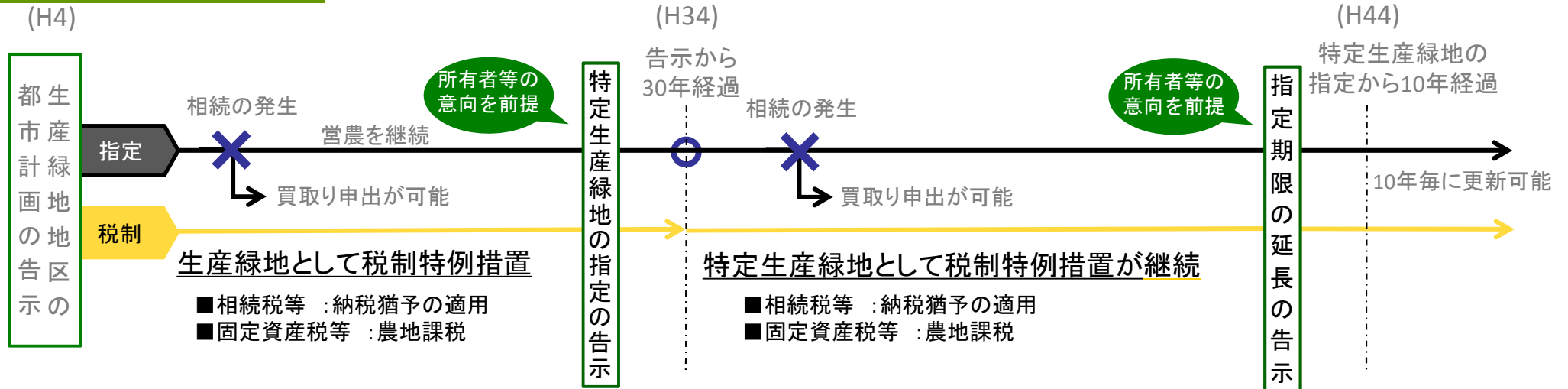
国土交通省 都市局

平成30年1月25日

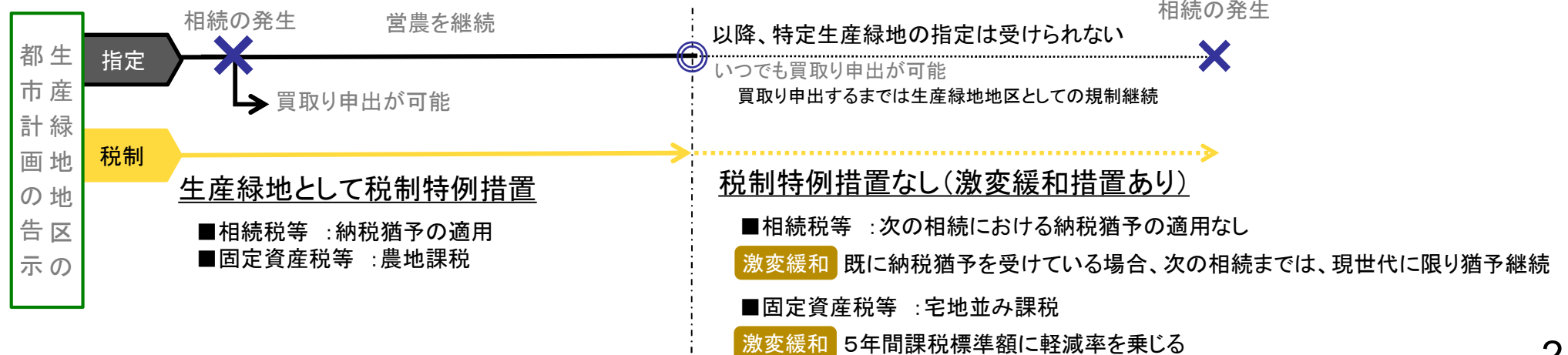
生産緑地法: 特定生産緑地制度

- ・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、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。

特定生産緑地に指定する場合



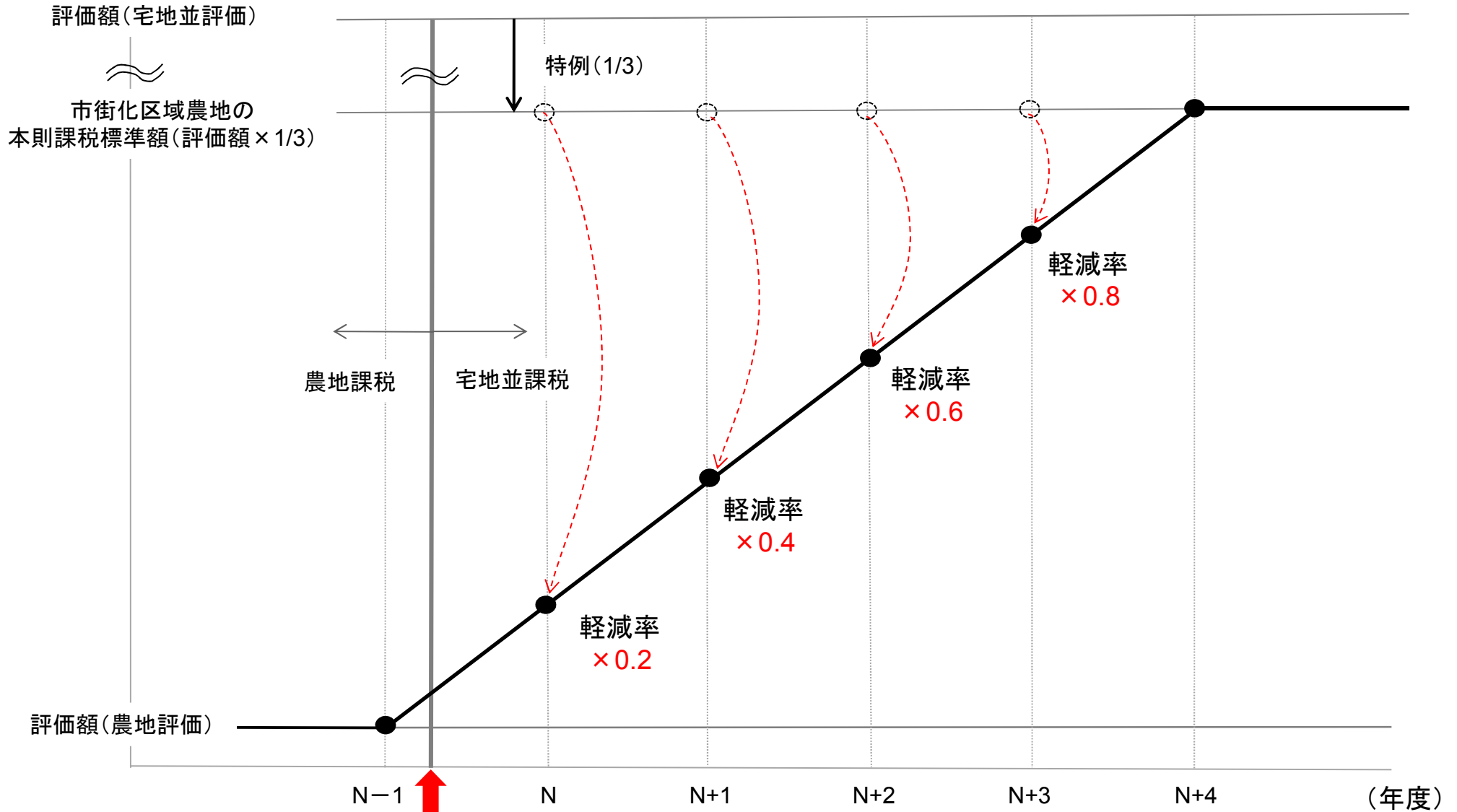
特定生産緑地に指定しない場合



固定資産税等の激変緩和措置のイメージ

(特定生産緑地に指定されない生産緑地<三大都市圏特定市>を対象)

評価額 (課税標準額)



都市計画決定から30年経過
(特定生産緑地に指定しない)

特定生産緑地の指定メリット(農家向け)

- 生産緑地地区の都市計画決定から30年経過後は、いつでも買取り申出が可能となることから、従来、適用されていた税制措置が変わります。引き続き、都市農地の保全を図るため、特定生産緑地制度を創設し、所有者の意向を踏まえ、買取り申出期間を10年延伸できることとしました。
 - 特定生産緑地を選択することで、農地の保有や相続における様々なメリットがあります。制度内容を十分にご理解の上、ご判断頂きますようお願いいたします。
- ※都市計画決定から30年経過前までに選択しないと、指定できなくなります。ご注意ください。

営農を続ける際のメリット

特定生産緑地を選択

- **固定資産税等は引き続き農地評価です**
特定生産緑地の固定資産税・都市計画税は引き続き、農地評価・農地課税です。
- **10年毎に継続の可否を判断できます**
特定生産緑地の指定は、10年毎の更新制です（10年の間に相続が生じた場合、これまで同様、買取り申出が可能です）。

特定生産緑地を選択しない

- × **固定資産税等の負担が急増します**
5年後には、ほぼ宅地並み課税の税額まで上昇します。
- × **30年経過後は、特定生産緑地を選択することはできません**
特定生産緑地は、生産緑地地区の都市計画決定後30年が経過する前までにしか指定できません。

相続する際のメリット

特定生産緑地を選択

- **次の相続での選択肢が広がります**
次世代の方は、次の相続時点で相続税の納税猶予を受けて営農を継続するか、買取り申出をするかを選択できます。
- **農地を残しやすくなります**
次世代の方が、第三者に農地を貸しても、相続税の納税猶予が継続する見込みです（現在、新たな貸借制度を検討中）。

特定生産緑地を選択しない

- × **次の相続での選択肢が狭まります**
特定生産緑地を選択しないと、次世代の方は納税猶予を受けることができません（現世代の納税猶予は、次の相続まで継続します）。

区分	三大都市圏特定市※1の 市街化区域内農地		一般市町村の 市街化区域内農地		一般農地
	生産緑地以外	生産緑地	生産緑地以外		
		30年経過後 非特定生産緑地	30年まで 又は 特定生産緑地		
固定資産税 の課税	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>宅地並み課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比5%増までに抑制 ・5年間激変緩和措置 	<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>農地に準じた課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 (宅地並み評価まで上昇) 	<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
相続税の 納税猶予	納税猶予なし	<p>納税猶予なし</p> <p>現世代の納税猶予のみ 終身営農で免除 (現世代に限り、 貸借※2でも納税猶予継続)</p>	<p>納税猶予あり</p> <p>終身営農で免除</p> <p>貸借※2でも納税猶予継続</p>	<p>納税猶予あり</p> <p>20年営農で免除</p>	<p>納税猶予あり</p> <p>終身営農で免除 (H21改正前は20年)</p> <p>貸借(農業経営基盤強化促進 法)でも、納税猶予継続</p>
都市計画 制限	特になし	買取り申出可能 建築制限あり	30年間 建築制限あり	特になし	市街化調整区域内は 開発許可
農地転用 の制限	原則自由(届出制) ※農業振興施策の大半は対象外				原則不自由(許可制) 一定の場合、賃貸借可能

※1 三大都市圏特定市とは、①都の特別区の区域、②首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市、③②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの。ただし、相続税は平成3年1月1日時点で特定市であった区域以外は一般市町村として扱われる。

※2 都市農地の貸借の円滑化に関する法律(仮称)、特定農地貸し付けに関する農地法等の特例に関する法律に基づく貸借に限る。

生産緑地地区及び田園住居地域

平成30年度税制改正大綱(平成29年12月22日閣議決定)より

相続税・贈与税・不動産取得税

農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度及び不動産取得税の徴収猶予制度について、次の見直しを行う。

- ① 特例農地等の範囲に、特定生産緑地である農地等及び三大都市圏の特定市の田園住居地域内の農地を加える。
- ② 特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がされなかった生産緑地については、現に適用を受けている納税猶予に限り、その猶予を継続する。

固定資産税・都市計画税

○ 生産緑地法の改正に伴い、都市計画法に規定する生産緑地地区の区域内的の農地について、次の措置を講ずる。

- ① 生産緑地地区の区域内的の農地のうち特定生産緑地の指定がされたもの(指定の期限の延長がされなかったものを除く。)に係る固定資産税及び都市計画税について、現行制度と同様の措置を講ずる。
- ② 生産緑地地区の区域内的の農地のうち特定生産緑地の指定又は指定の期限の延長がされなかったものに係る固定資産税及び都市計画税について、宅地並み評価とした上で、生産緑地地区の区域内的の農地に該当しないこととなった市街化区域農地と同様の激変緩和措置を講ずる。

○ 都市計画法の改正に伴い、同法に規定する田園住居地域の区域内的の市街化区域農地について、300㎡を超える部分に係る土地の価額が類似宅地の価額を基準として求めた価額から造成費相当額を控除した価額の2分の1となるような減価補正(総地積に対する300㎡を超える部分の割合に応じて段階的に定める減価補正)を行う評価を平成31年度から適用するため、所要の措置を講ずる。