

ぜひ知ってください!!

特定生産緑地制度

平成29年6月に生産緑地法の一部改正がされ、特定生産緑地制度が平成30年4月1日に施行されました。

特定生産緑地制度は、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に、買取申出ができる期限を所有者等の申請により10年延長する制度で、①**特定生産緑地の指定を受けると**、固定資産税等の農地課税が継続され、新たな相続が発生した際に相続税納税猶予制度の適用を受けることが可能になります（現行制度が継続します）。②**特定生産緑地制度の指定を受けない場合は**、その農地の固定資産税等が段階的に引き上げられ、※**新たな相続が発生したときに相続税納税猶予制度の適用を受けられなくなる**ので注意が必要です（※羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く）。

2022年に東京都内のすべての生産緑地面積の8割以上が指定告示から30年を迎えるといわれています。

まずは、所有する**生産緑地の筆ごとの**、①**指定告示年月日**（農地のある区市都市計画関係課）と②**相続税納税猶予制度の適用の有無**（農地のある区市農業委員会もしくは管轄税務署）を確認し、特定生産緑地制度の指定に向けて、家族で話し合しましょう。

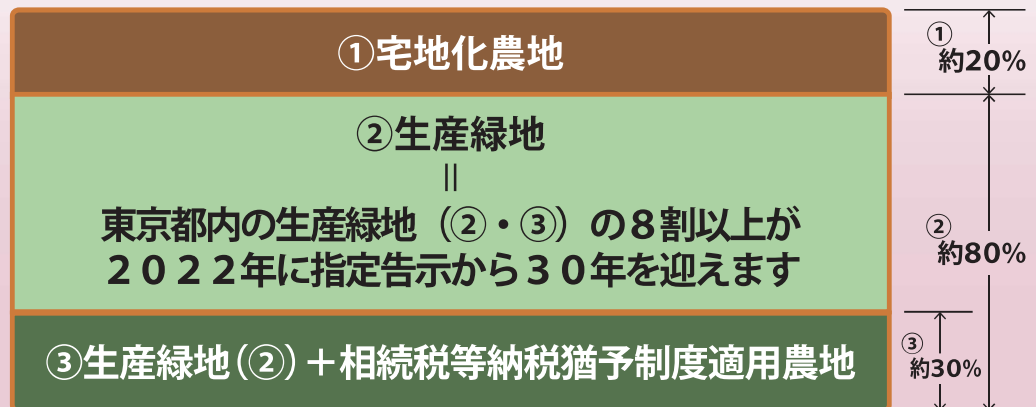
なお、**第一種生産緑地**（平成3年以前に指定）については、特定生産緑地制度の対象外となっています（特定生産緑地に指定する必要はありません。現行制度が継続します。）。

※特定生産緑地制度については **4～5ページ** をご覧ください

このように
なっています



東京都内区市の市街化区域の農地の状況



注：羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域では相続税等納税猶予制度の適用を受けている①宅地化農地があります

生産緑地とは？

都内区市の市街化区域内の農地の全面積のうち約8割が生産緑地の指定を受けており、都市の農業者にとっては、とても身近で重要な制度です。

1. 生産緑地の指定 (特定生産緑地制度のことではありません)

一団で500㎡以上の面積から指定が可能。

生産緑地法の改正により、区市の条例が条例を定めれば300㎡から指定が可能になりました。

※生産緑地のある都内36区市のうち33区市が平成30年度までに条例を制定し、指定下限面積を300㎡に引き下げています（予定含む）。

※都市計画運用指針の改定により、過去に生産緑地の買取申出や農地転用のあった宅地化農地（耕作している農地）を生産緑地に再指定できる道が広がっています（区市の生産緑地指定要綱等の改定が必要）。

2. 生産緑地の税制上のメリット

(1) 固定資産税

農地課税として評価（宅地化農地のおおよそ1/100～1/300程度）

農地課税（23区内の例）

→ 課税評価1㎡あたり220円／

500㎡あたり1,540円（固定資産税）+330円（都市計画税）

(2) 相続税

生産緑地を相続したときのみ相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

宅地化農地を相続しても相続税納税猶予制度の適用を受けることはできません。

※羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域は除く。

3. 生産緑地の行為制限

原則、農業用施設以外への転用行為はできません。

※設置できる農業用施設の取扱いが相続税納税猶予制度と相違するので注意が必要です。

◆ 農業用施設（生産緑地法）

①生産・出荷施設 ②生産資材の貯蔵・保管施設 ③休憩施設 など

生産緑地法の改正により

④製造・加工・販売施設（農作物直売所・農家レストラン等）を追加

※設置にあたってはそれぞれ一定の要件があり、都市計画上の用途地域の制限を受ける場合があるので、生産緑地に農業用施設を設置するときは注意が必要です（事前に農業委員会等にご相談ください）。



都 市緑地法の改正により、都市計画法で定める住居系の用途地域（7地域）に新たに田園住居地域が創設されました。

田園住居地域では、一定の制限のもと低層住居専用地域の農地では建てられないガラス温室等の農業用施設が設置でき、さらに宅地化農地においても、①固定資産税の減額措置がされ、②相続税納税猶予制度の適用を受けることができます。

4. 生産緑地の行為制限の解除（生産緑地→宅地化農地）

(1) 生産緑地の買取申出

生産緑地は区市長が指定をしたことから生産緑地の行為制限を解除するためには、まず区市長に生産緑地の買取申出をする必要があります。

生産緑地の買取申出ができる事由は限定されています。

区市が買い取らない場合は、買取申出から3ヶ月後に行為制限が解除されます。

(2) 面積（一団）要件を欠いた場合など

指定下限面積は一団で300㎡もしくは500㎡。



5. 生産緑地の買取申出

(1) 買取申出ができる事由

1) 指定告示から30年を経過

(2022年に東京都内の生産緑地全面積の7割以上が指定告示から30年を迎えます)

2) 主たる従事者の死亡および一定以上の故障

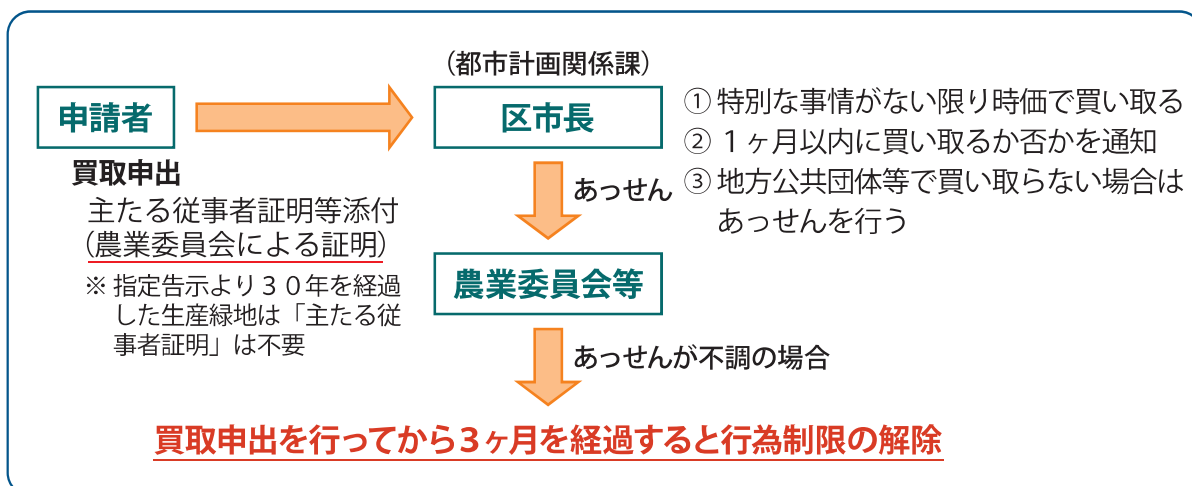
◆主たる従事者（農業委員会による証明が必要）

①農業経営主のほか、②一定の割合以上農業従事している世帯員等、また、③都市農地貸借円滑化法等により生産緑地を貸し付けている所有者がその生産緑地の主たる従事者の1割以上農業の業務に従事している場合など。

◆一定の故障

生産緑地法で規定した故障。

(2) 買取申出の手続き



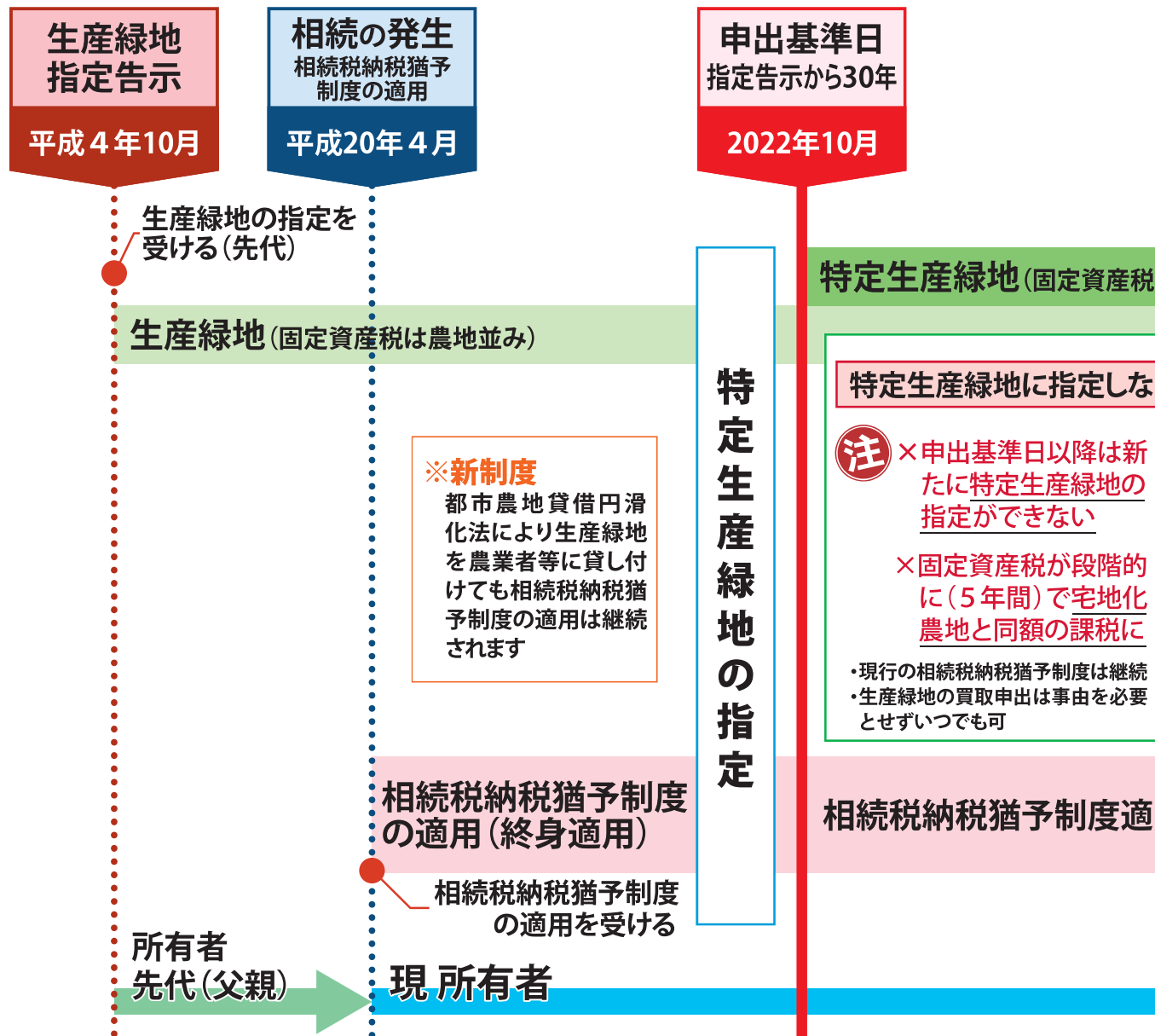
特定生産緑地制度の概要

生産緑地指定30年経過前に「特定生産緑地」に指定することが要件

2022年問題の対応に国土交通省は、買取申出の開始時期を10年延長する特定生産緑地制度を創設しました。特定生産緑地は現在の生産緑地の指定告示から30年を経過する前に指定することが要件です。(注!:30年を経過すると特定生産緑地を指定することができません)



特定生産緑地指定の例(平成4年10月指定告示の場合)



※ 買取申出について

主たる従事者の死亡・故障による買取申出は可。買取申出をすると相続税納税猶予

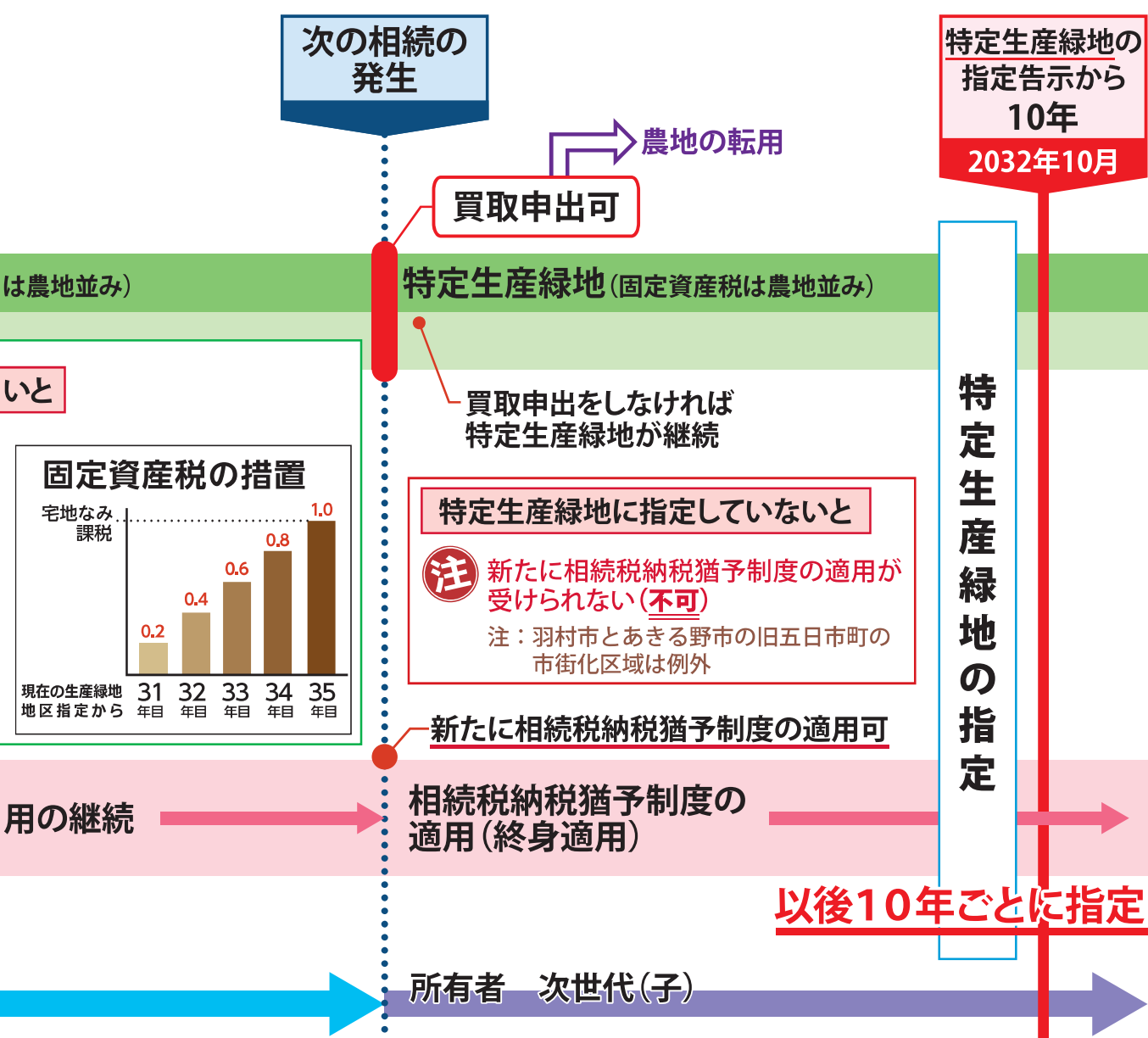
▶ 宅地化農地を生産緑地に追加指定する場合

今後とも指定(告示)から30年後に買取申出が可能となる現行制度を適用

特定生産緑地に指定するとこれまでの制度が継続します。

特定生産緑地に指定しないと農地の固定資産税等は宅地化農地（生産緑地に指定していない市街化区域の農地＝宅地なみ課税）と同様の課税評価額になり（税負担の激変を緩和する5年間の負担調整措置あり）、新たに相続税納税猶予制度の適用が受けられなくなります。（※羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く）

※平成5年以降に生産緑地の追加指定をした所有農地も指定から30年を経過する前に特定生産緑地の指定が必要です。所有するそれぞれの筆の生産緑地がいつ指定を受けたかについては生産緑地のある区市の都市計画担当課等までお問い合わせください。



予制度は打ち切り。

- ▶ 第一種生産緑地は本改正の対象となっていないことから現行制度からの変更はなし
事由を問わずいつでも生産緑地の買取申出が可能
相続の際は相続税納税猶予制度の適用が可

相続税納税猶予制度とは

相続税納税猶予制度とは、相続人が農業を継続するときに、相続した農地の相続税評価額を農業投資価格(都内では畑84万円、田90万円)とみなし、農業投資価格を超えた部分の相続税額を猶予する制度です。

相続税納税猶予制度の適用を受けた場合の相続税の例

📌 ケースの想定



(1) 相続財産

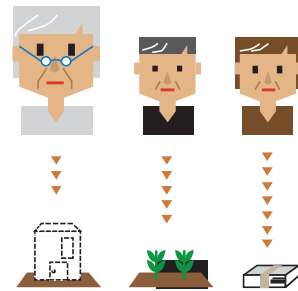
- ① 畑 1 ヘクタール 20,000 万円 (相続税評価額)
- 相続税納税猶予制度を受けた場合
 ▶
 農業投資価格 = 10アールあたり84万円
 84万円 × 10 = **840万円**
- ② 宅地 3,000 万円 (相続税評価額)
- ③ 預貯金・証券等 5,000 万円

(2) 法定相続人

3人(妻、長男、長女)

(3) 遺産分割割合

- ① 妻 宅地
- ② 長男 畑 1 ヘクタール
- ③ 長女 預貯金・証券等



📌 相続税納税猶予制度適用の有無での相続税額の比較(イメージ)

		猶予制度の適用なし	猶予制度の適用あり
①	遺産総額	計 28,000 万円 [20,000万円 + 3,000万円 + 5,000万円]	計 8,840 万円 [840万円 + 3,000万円 + 5,000万円]
②	基礎控除額	計 4,800 万円 [3,000万円 + (600万円 × 3人)]	計 4,800 万円 [3,000万円 + (600万円 × 3人)]
③	課税対象額	計 23,200 万円 [①-②]	計 4,040 万円 [①-②]
④	相続税額	計 5,020 万円 [⑦+①] ⑦ 妻 2,940 万円 23,200万円 × 1/2 (法定相続分) × 40% (税率) - 1,700万円 (控除額) ① 子 1,040 万円 (ひとり分) × 2 23,200万円 × 1/4 (法定相続分) × 30% (税率) - 700万円 (控除額)	計 456 万円 [⑦+①] ⑦ 妻 253 万円 4,040万円 × 1/2 (法定相続分) × 15% (税率) - 50万円 (控除額) ① 子 101.5 万円 (ひとり分) × 2 4,040万円 × 1/4 (法定相続分) × 15% (税率) - 50万円 (控除額)

猶予税額 5,020万円 - 456万円 = 4,564万円

1. 相続する生産緑地に相続税納税猶予制度の適用を受けるための要件等(概要) ※東京都内区市の市街化区域の場合

(1) 農地の要件

相続税の申告期限(相続開始より10ヶ月)までに遺産分割がされている生産緑地で農地法上の農地であること。

(2) 被相続人の要件

死亡の日までその生産緑地で農業を営んでいた者(営農困難時貸付け、および都市農地貸借円滑化法等により貸している生産緑地は除く)。

(3) 相続人の要件

相続税の申告期限(相続開始より10ヶ月)までに、相続により取得した生産緑地において農業経営を開始し、その後も引き続き農業経営を行うと認められる者(都市農地貸借円滑化法等により貸借している生産緑地は除く＝貸し付けたまま適用可能)。

農業委員会による「適格者証明書」の交付を受ける(都市農地貸借円滑化法等により貸し付けている生産緑地は区市長等による貸借をしていることの証明を受ける)。

(4) 適用期限

終身適用。

※羽村市とあきる野市の旧五日市町の市街化区域では、平成30年8月31日以前の相続により適用を受けた生産緑地は20年適用(都市農地貸借円滑化法によって貸借したときは適用農地すべてが終生適用となります)・平成30年9月1日以降の相続は終生適用／宅地化農地は今後ともすべて20年適用。

2. 継続の要件(概要) ※東京都内区市の生産緑地の場合

(1) 相続税納税猶予制度適用農地(特例農地)を不耕作等としないこと

①特例農地を不耕作地としないこと(都市農地貸借円滑化法等により貸借している生産緑地を含む)。

②3年ごとの継続届出を税務署へ提出する際(必須)に、農業委員会による「農業経営を行っている旨の証明書」および前3年間の各年における農業に係る生産・出荷状況・収入金額等を記載した明細書が必要(都市農地貸借円滑化法等により貸し付けている生産緑地は貸借をしているという農業委員会等の証明が必要)。

(2) 農業用施設等を目的とした以外の農地転用を行わないこと

(3) 売買は原則不可

買い換えの特例を除き、特例農地を売買した場合は制度の打ち切り(期限の確定)。

(4) 貸借は限定的

特例農地の貸借は、①営農困難時貸付け、②都市農地貸借円滑化法、および③特定農地貸付法・市民農園整備促進法によるもののみ可。

(5) 生産緑地であること

生産緑地の買取申出をしたときは制度の打ち切り(期限の確定)。

(羽村市・あきる野市の旧五日市町の市街化区域を除く)

※相続税納税猶予制度の継続の要件が満たせず、制度の打ち切り(期限の確定)となった場合は、原則、本税と利子税を税務署に2ヶ月以内に納付する必要

特定生産緑地制度 Q & A

Q 生産緑地の指定告示から30年を経過すると、特定生産緑地の指定は受けられないのでしょうか？

A 生産緑地の指定告示から30年を経過すると特定生産緑地の指定を受けることはできません。さらに、区市における特定生産緑地の指定手続きは一定の期間を要しますので、指定の最終の申請期限は、指定告示から30年を経過する日の数ヶ月前になると想定されます。
※区市にお問い合わせ下さい。

Q 所有する生産緑地が相続税納税猶予制度で終生適用を受けているのですが、特定生産緑地の手続きは必要なのでしょうか？

A 相続税納税猶予制度と生産緑地とは制度が違いますので、第一種生産緑地を除き、指定告示より30年を迎える前までに特定生産緑地の指定の手続きが必要となります。なお、以後は10年ごとに特定生産緑地の指定手続きを行うこととなります。

Q 所有する生産緑地の一筆のうち一部分のみ特定生産緑地の指定を受けることは可能でしょうか。

A 生産緑地の一筆のうち一部分について特定生産緑地の指定を受けることは可能だと考えられます。ただし、特定生産緑地の指定を受ける部分は測量や分筆をすることが必要だと想定されます。また、測量や分筆にあたっては、生産緑地の指定下限面積（300㎡または500㎡）を下回らないように注意が必要です。区市により取扱いが異なります。詳細は区市にお問い合わせ下さい。

Q 現在、相続税納税猶予制度の適用を受けている生産緑地がありますが、指定告示から30年を経過し、特定生産緑地の指定を受けなかった場合は、相続税納税猶予制度は打ち切りとなるのでしょうか。

A 特定生産緑地に指定しないときに、現在適用を受けている相続税納税猶予制度が打ち切り（期限の確定）になることはありません。ただし、その後、生産緑地の買取申出をすると※制度の打ち切りとなり、猶予税額と利子税を税務署に納付することになります。また、特定生産緑地の指定を受けなければ、固定資産税が段階的に引き上げられ、新たに相続が発生したとき、その農地は※相続税納税猶予制度の適用を受けることができなくなります（※羽村市とあきる野市の旧五日市町除く）。

Q 所有する生産緑地が農業をしている自分と地方に居住する姉との共有名義となっています。特定生産緑地の指定に、姉の同意は必要なのでしょうか？

A 同意が必要です。特定生産緑地の指定には利害関係人（共有名義人・抵当権者等）全員の同意が必要となります。ただし相続税納税猶予制度の適用にあたり設定した財務省の抵当権については区市で同意を得る手続きを行いますので、所有者自ら財務省に同意を得る必要はありません。