

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年1月22日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail : [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp)

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

担当 : 浅里 豪

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 特定生産緑地の評価

平成4年（1992年）に指定された生産緑地が令和4年（2022年）で30年経過します。この30年経過する生産緑地について、生産緑地をお持ちの方は、今後どうすべきかを検討された又はされているかと思います。今回は皆様が選択された方法により土地の相続税評価額がどうなるかを令和2年に見直された内容を踏まえてご説明いたします。（特定生産緑地制度についてはNo.527をご参照ください。）

### 1. 市街化農地の評価

生産緑地の評価方法は財産評価基本通達により定められており、令和2年に特定生産緑地について一部改正されました。これは令和4年に特定生産緑地制度が始まるため、特定生産緑地制度開始に合わせて生産緑地の評価について改正が加えられたものです。内容は特定生産緑地のうち、市町村長に対し時価で買い取るべき申出を行った日から起算して3ヶ月を経過しているものについては、行為制限が解除され、一般の農地等と同様の評価方法により評価する必要があるというものです。また、平成3年以前の旧第二種生産緑地地区に係る旧生産緑地についてはその都市計画が全て失効していることを踏まえて、市街化農地として評価されます。

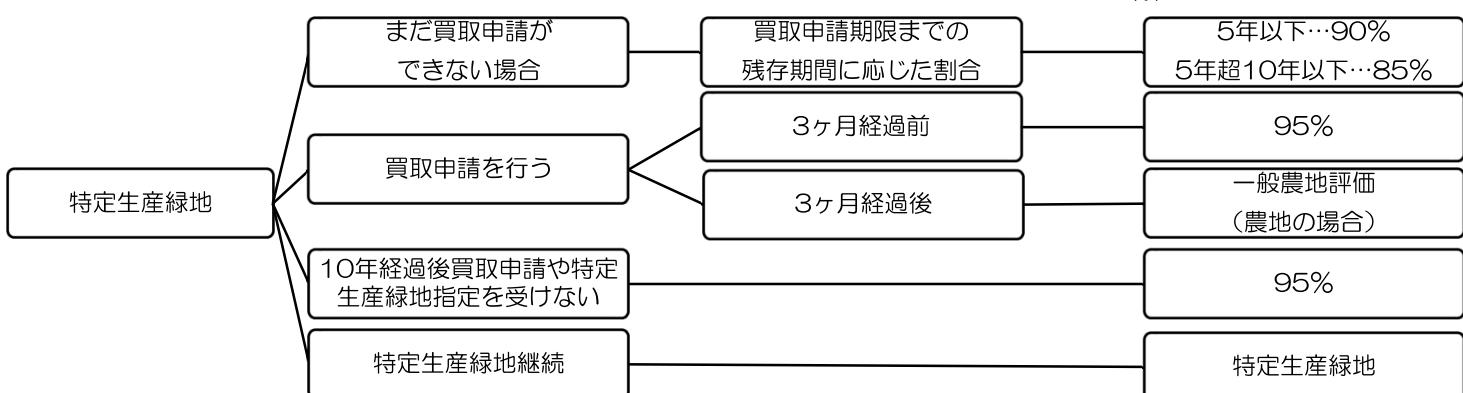
### 2. 生産緑地の評価方法

生産緑地には「行為の制限が付されているもの」と「その付された制限が解除されているもの」があります。行為制限が付されている場合、売買実例もほとんどなく売買実例価額を基に評価するのが困難です。行為制限の影響により農地としてしか利用できませんが、一定の事由があれば時価で市町村に買取申請ができる事から価格面での不利益は受けません。よって、生産緑地でないとした場合の価額に利用制限を受ける期間に応じた一定割合（65%～90%）の評価減を行います。

行為制限が解除されている場合、買取の申出の日から起算して3ヶ月以内に生産緑地の所有権が移転しない場合には建築物の新築、宅地造成などの行為の制限が解除され、使用収益に何らの制限を受けないため一般の市街化区域内農地等と同様の評価となります。課税時期において市町村長に対し買取申請が行われていた（3ヶ月経過前）又は買取の申出ができる場合は生産緑地でないものとして評価した価額の95%相当額で評価します。

また、特定生産緑地は生産緑地の範囲に含まれるため現行の生産緑地の評価と同様の方法となります。まとめると以下の表のようになります。

※



※生産緑地でないとした場合の農地の評価額に乗ずる割合

### 3. まとめ

生産緑地を所有されている方は様々な利用方法を検討されていると思われます。今回取り上げた生産緑地の評価について、今後どうすべきかを検討する材料の1つとして参考になれば幸いです。

生産緑地の指定から30年経過後何の手続きもしないと、行為制限が残った生産緑地のままであるにもかかわらず、相続税評価額は通常の農地としての評価額の95%となり、一般の農地評価からほとんど減額されないこととなります。さらに都市部の固定資産税評価額の高いところにおいては、現在の固定資産税の負担が5年間で段階的に飛躍的に増加します。また、後継者は相続税・贈与税の納税猶予を受けることができませんので、生産緑地のままでいることのメリットはほとんどないでしょう。生産緑地を含め、財産の評価に関してご質問や不明点等がございましたら、弊社職員までお気軽にご相談下さい。