

マイホームの購入や売却を考える人にとって気になるのが地価の動向だろう。都市部ではここ数年、住宅地の地価が下げ止まっているが、専門家の間では将来の下落要因の一つとして「2022年問題」がささやかれる。生産緑地とよばれる指定農地の一部が、戸建てやアパート向けの住宅用地に姿を変え、不動産市場に供給される見通しだからだ。その影響を考えてみよう。

住宅地価に2022年問題

「生産緑地の1〜2割が住宅地になるだけでも相当なインパクトがあるのでは」。不動産コンサルタント会社、さくら事務所(東京・渋谷)の長嶋修会長は22年問題が、人口減少による地価下落シナリオに拍車をかけるとみる。

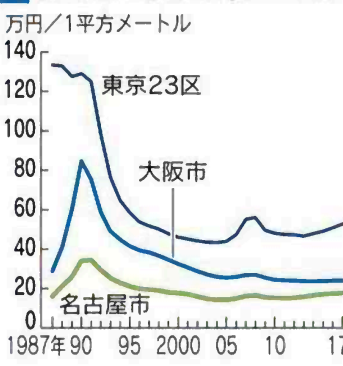
「いずれは農業をやめて住宅にするしかないと考える地主が増えるだろう」。三菱UFJ信託銀行の山崎暢之・不動産コンサルタント部長も影響を予想する一人。同行が開く生産緑地についてのセミナーには80代くらいの高齢の地主が多く参加するという。

地価高騰に対して政府は、住宅の供給を増やす目的で都市部にある農地への課税を強化。1992年、固定資産税などを宅地並みに厳しくした。それ以前の数十倍以上という課税により地主が土地を手放すよう促した。のちに多くが宅地に変わった(図B)。

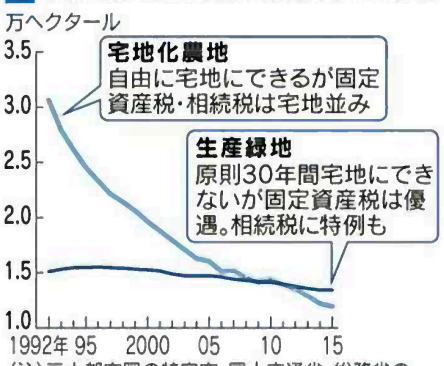
その一方で政府は、農業を続けたいという地主にも

「生産緑地」が下落圧力に

A 住宅地の公示地価(平均値)



B 市街化区域の農地は税制上2つに区分

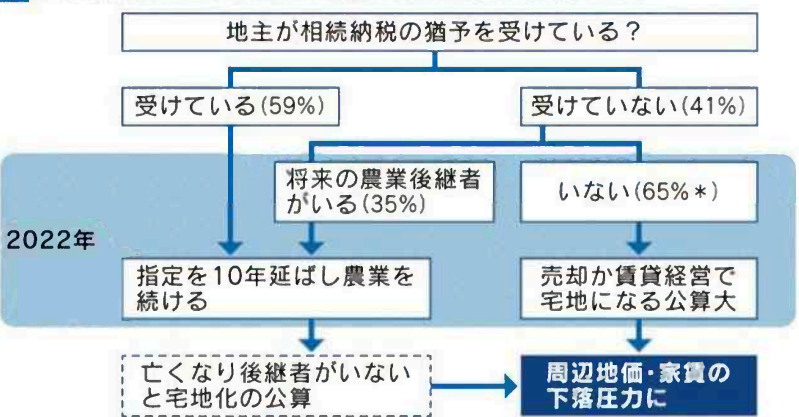


C 生産緑地の面積と市街化区域に占める割合

東京都	横浜市
3296ヘクタール (3.0%)	307 (0.9)
練馬区	さいたま市
189 (3.9)	357 (3.1)
世田谷区	名古屋市
95 (1.7)	275 (0.9)
三鷹市	京都市
143 (8.7)	612 (4.1)
国分寺市	大阪市
129 (11.3)	77 (0.4)
立川市	堺市
210 (10.1)	169 (1.5)



D 生産緑地は22年以降にどのように地価に影響するか



(注)割合は東京都のアンケート調査より。*は未定を含む

農業縛り解け大量供給?

配慮。原則、生きている限りは30年間、農地のままとすることを条件に、宅地並み課税を回避できるようにした。当時、その条件を地主がのんで、指定を受けた土地を生産緑地という。

いま残っている全国1万3000軒ほどの生産緑地に農作業がきつない地主は少

なくない。不動産相續コンサルティングを手がけるフジ総合グループ(東京・新宿)の藤宮浩・代表取締役は「地主が本当は売りたいか

税制上、生産緑地を宅地にすると、過去に納税の猶予を受けた相続税を金利分を含め、さかのぼって払う義務がある。負担は重く、土地を手放しにくい。東京

の法改正で決まった10年間の指定延長制度を選ばざるを得ないとみられ、当面は宅地にはならない。

「これからマイホームを買ったり、空き家を売ったりする人は22年問題をごとごとならばいいだろうか。日本不動産研究所の山田浩二・上席主任は「地価へ

生産緑地をめぐっては22年以降の税制が一部固まっ

ただし中長期でみると、団塊世代の相続に伴う空き家発生など、住宅の供給要因が重なる。長嶋氏は「練馬区や世田谷区のように現在

「22年問題に備えて地主の一部はすでに土地売却を始めている」。将来の納税資金を捻出する目的で、所有地の一部を売り、

換金しやすい都心のマンションを買ったという。講じているという。売買取手定者は留意