

大都市の農地動向について

1 大都市圏の農地をめぐる土地制度

農家組合員の高齢化が進むなか、都市農地の減少が続いている。特に大都市においては転用需要が高い上に転用した場合の評価の価値が極めて大きい。土地制度も込み入っており、農地承継をさらに難しくしている。

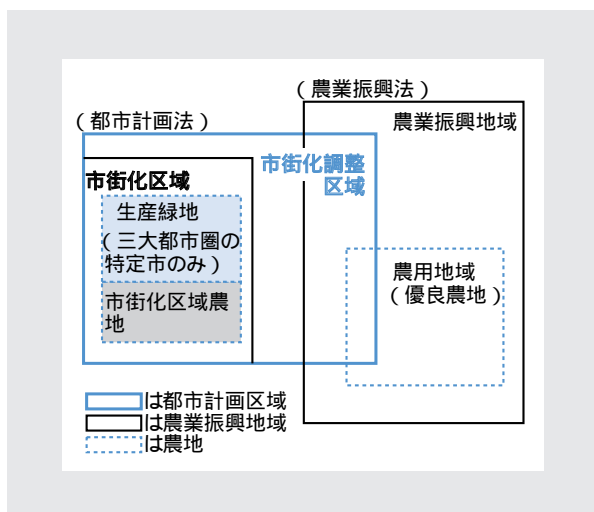
大都市圏の農地をめぐる土地制度を簡単に説明すると、「都市計画法」上、まず、都市計画区域と、それ以外の区域に分かれる。また、都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に分かれる。市街化区域とは、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、「都市計画法」の枠内においては、市街化区域の農地は流動化されるべき農地とされる。そのため、転用が届出制と簡便になっている。また、固定資産税は宅地

並みに課税されることとなっている。相続税の納税猶予の特例は認められない。市街化区域内の農地は基本的には税法（固定資産税、相続税）などのうえで宅地並みの扱いとなる。しかし、特例として三大都市圏の特定市（東京都23区を含む）の市街化区域内の「生産緑地」制度がある（第1図）。

大都市で農地承継をする場合、生産緑地の指定を受けると、固定資産税・都市計画税は農地課税となり減額されること、相続税・贈与税の納税猶予制度の適用が認められ、相続税の算定基準となる評価額も減額されることなどのメリットがある。しかし、その適用条件は以下のように厳しさもある。

面積が500m²以上の農地であり、農業の継続が可能であること、などである。相続税についても、納税猶予期限は農業承継者の死亡日までであり、次世代が農業を行わない場合は相続税が課税される。また、相続税の納税猶予を受けていて、何らかの理由で納税猶予が打ち切られると（例外もあるが）、納税猶予の期間に対応した利子税を支払わなければならない。納税猶予の打ち切りに伴う所有者の払うべき税金は、原則的には「猶予税額＋利子税＋譲渡税」となる。このような手続きの煩わしさなどから、生産緑地の認可を受けることをためらう農家も多いと言われる。

第1図 大都市・特定市における土地制度（イメージ）



資料 生産緑地は三大都市圏の特定市のみ地区設定が行われている。それ以外の市町村には生産緑地地区は存在しない。
JA総合研究所・丹理事研究員の説明をもとに農中総研作成

2 大都市の農地面積の動向

前述のような土地制度を踏まえ、近年の大

都市圏の農地の動向を見よう（第1表）

生産緑地以外の市街化区域内農地（以下、非生産緑地という）の面積は近年、前年比▲4%～▲5%のかなり速いペースで減少している。一方、生産緑地の減少ペースは非生産緑地に比べれば緩やかである。したがって、特定市の市街化区域内の農地において、生産緑地の占める割合が上昇している。

しかし、生産緑地の減少ペースも高まる傾向にあり、05年には前年比▲1.3%の減少となった。全体的にも前年比▲3%前後の減少が続いている。「線引き」変更により新たに市街化調整区域から市街化区域に編入された農地もあるとみられ、全体としての市街化区域農地の変動には不確定なところもあるが、大都市圏・特定市の市街化区域内の農地は毎年1,000ha前後減少している。

例えば、1,000haが宅地並みに評価されるとした場合、その農地減少に伴う換算金額は三大都市圏特定市の公示価格平均である1m²あたり約14.0万円とすれば、1.4兆円になる。また、公示価格平均の6割相当である1m²あたり約8.5万円としても8,500億円にのぼる。これが

すべて売却されているわけではないが、転用等に伴い農業生産からは離れるわけであり、農家組合員の高齢化が進行するなか、JAの組織・事業基盤の維持・強化の観点から注意を要

す数字と思われる。

都市農地のトータルな価値が理解されたうえで、組合員が営農を続ける前提となる農地保有が農業生産の収益性と見合う税負担のもとで継続されることが望まれる。系統組織はこれまでも政策支援を得るべく活動を行ってきたが、その重要性はますます高まって行こう。それとともに、組合員とのパートナーシップ（共存共栄）の関係強化という点から、農地を含めた資産管理ニーズにどのように対応していくかは引き続き重要である。日常的な不動産管理の受託、世代交代に備えた遺言信託の相続サポート、重要な資産である土地を売却した場合におけるJA貯金を中心とする受け皿、さらに、万が一の相続税納付に備えた安定的な金融資産運用など、総合的に対応していく態勢が求められていると思われる。

（調査第二部副部長 渡部喜智

主事研究員 田口さつき）

（参考文献）

・総研レポート「大都市圏の農地の現状と資産推計」（06年4月刊行）

第1表 三大都市圏特定市の市街化区域内の農地面積の推移

項目 年	生産緑地		生産緑地を除いた市街化区域農地		市街化区域内の農地面積 = +		の前年比
	ha	%	ha	%	ha	%	
2000	15,378	▲ 0.7	20,602	▲ 3.8	35,980	▲ 2.5	▲ 924
2001	15,316	▲ 0.4	19,639	▲ 4.7	34,955	▲ 2.8	▲ 1,025
2002	15,183	▲ 0.9	18,795	▲ 4.3	33,978	▲ 2.8	▲ 977
2003	15,012	▲ 1.1	17,947	▲ 4.5	32,959	▲ 3.0	▲ 1,019
2004	14,878	▲ 0.9	17,115	▲ 4.6	31,993	▲ 2.9	▲ 966
2005	14,690	▲ 1.3	16,267	▲ 5.0	30,957	▲ 3.2	▲ 1,036

資料 国土交通省「土地白書」、都市計画年報」、総務省「固定資産の価格等の概要調査」より農中総研作成