

優遇税制期間終了を迎える「生産緑地の2022年問題」

買い取り申出可能時期延長の新制度を創設

優遇税制期間が終了する「生産緑地」の解除まで数カ月となりまし
た。「生産緑地の2022年問題」、現状、どのような広がりを見せよ
うとしているのでしょうか。



生産緑地の解除まで数カ月の「生産緑地
の2022年問題」

生産緑地とは市街化区域内の
500平方メートル以上の農地で、
営農継続の意思があれば30年間、
農地等として管理することで宅
地への転換ができない土地をい
い、市街化区域農地は宅地並み
に課税されるのに対し、生産緑
地は軽減措置が講じられます。
固定資産税の宅地並みが農地
並みに軽減され、相続税も納税
猶予が受けられます。指定から
30年間を経過するの2022
年、つまり来年で、生産緑地と
して継続するか、解除するかの
選択が求められていました。
「生産緑地の2022年問題」
のポイント、令和4年に生産
緑地の農地が宅地として大量に
市場に供給される、もしくは宅



農地の転用により住宅供給
等を推進する必要性が低下

地化供給の圧迫の要因になるこ
とが予測され、多くの生産緑地
が売りに出されると、不動産価
格が不安定になって、市場が大
きな影響を受ける懸念が広がる
というものです。
国土交通省のデータによりま
すと、この6月時点で三大都市
圏の市街化区域内農地の約5割
を生産緑地が占め、令和4年
は生産緑地地区のうち、面積べ
ースで概ね8割が指定から30年
が経過します。
**宅地需要の沈静化で
住宅供給推進の必要性が低下**
こうしたことがあって国は、
「2022年問題」に備えるた
めに、平成29年5月に生産緑地
法の一部を改正し、生産緑地地

区都市計画決定後30年経過す
るものについて、買い取り申出
可能時期を10年延長できる「特
定生産緑地制度」を創設しました。
これにより、申出基準日以後
も、引き続き生産緑地が保全さ
れ、良好な都市環境の形成が図
られる道筋ができました。
その背景には、「全国的に多
くの都市が人口減少局面に移行
し、宅地需要が沈静化しつつあ
る中、農地の転用により住宅供
給等を推進する必要性は低下し
ている」（国土交通省）ことが
挙げられます。
年を越して令和4年を迎える
と、「生産緑地の2022問題」
に直面するのですが、国がここ
数年の間に法改正で制度面の整
備を図ってきたので、大きな混
乱も起きずに現実的な動きとな
りそうです。
税制等整備もさることながら、
不動産市場が変化して住宅地の
ニーズが後退したことも、20
20問題の影響を限定的にして
いるようです。

賃貸経営
ワンポイント
アドバイス

「出口戦略」で攻めの賃貸経営にステップアップ
「等価交換方式」を活用して土地の有効活用図る

「買い替え」たり、「資産
を分散」化して、収益の多様化
を図り、不動産収益の向上を果
たす方法が一般化しています。
例えば、所有する物件が遠方の
場合、売却して代わりに近場で
目が行き届く物件を購入すると
いう方法があります。賃貸人が

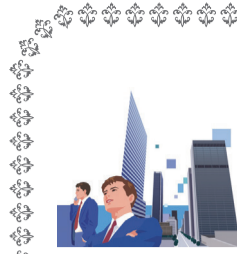
タイムリーに処分して再投資
賃貸経営を長期の視点で考え
る場合、「出口戦略」は大切な
選択肢の一つです。出口戦略と
言えば後ろ向きイメージが強い
のですが、「損切り」を明確
にし、攻めの経営として次のス

営が軌道に乗らない場合などに、
思い切った方策も必要であるこ
とから、物件を「売却」して現
金を得る、あるいは今の建物を
壊して、「駐車場」にしたり、「土
地を貸す」という方法があります。
「組み替え」や処分して得た
資金で、高収益が見込まれる物

ます。オーナーが
所有する土地に、
事業パートナーと
なるハウスメーカ
ー等が事業資金を負担してアパ
ート・マンションを建てて運営
するスタイル。土地と建物を交
換するため、自己資金や借入金

がなくても賃貸住宅経営ができ
るところにメリットがあります。
路線価の高い土地や土地に古い
建物が建っていて、その土地を
有効活用する時
などにマッチし
ています。
このように色
々な方法が考え
られますが、実
際取り組むとな
ればトータルプ
ロデュースする
プロパティマネ
ジメント（不動
産管理）のノウ
ハウが必要とさ
れるだけに、プ
ランの選別には
慎重な対応が望まれます。「出
口戦略」について、3回シリー
ズで取り上げてみます。

件に「買い替え」たり、「資産
を分散」化して、収益の多様化
を図り、不動産収益の向上を果
たす方法が一般化しています。
例えば、所有する物件が遠方の
場合、売却して代わりに近場で
目が行き届く物件を購入すると
いう方法があります。賃貸人が



テップを狙うオペレーションと
もいえます。収益改善の方法と
して、資産の組み換えでリスク
分散を図る一方、
財務強化を実現
する手法と位置
付けられます。
現行の賃貸経

営が軌道に乗らない場合などに、
思い切った方策も必要であるこ
とから、物件を「売却」して現
金を得る、あるいは今の建物を
壊して、「駐車場」にしたり、「土
地を貸す」という方法があります。
「組み替え」や処分して得た
資金で、高収益が見込まれる物

ます。オーナーが
所有する土地に、
事業パートナーと
なるハウスメーカ
ー等が事業資金を負担してアパ
ート・マンションを建てて運営
するスタイル。土地と建物を交
換するため、自己資金や借入金

がなくても賃貸住宅経営ができ
るところにメリットがあります。
路線価の高い土地や土地に古い
建物が建っていて、その土地を
有効活用する時
などにマッチし
ています。
このように色
々な方法が考え
られますが、実
際取り組むとな
ればトータルプ
ロデュースする
プロパティマネ
ジメント（不動
産管理）のノウ
ハウが必要とさ
れるだけに、プ
ランの選別には
慎重な対応が望まれます。「出
口戦略」について、3回シリー
ズで取り上げてみます。

件に「買い替え」たり、「資産
を分散」化して、収益の多様化
を図り、不動産収益の向上を果
たす方法が一般化しています。
例えば、所有する物件が遠方の
場合、売却して代わりに近場で
目が行き届く物件を購入すると
いう方法があります。賃貸人が

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。

情報パック 2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)

契約の決め手となる条件に変化
「間取り」「面積<広さ>」が増加

コロナ禍に賃貸住宅の物件を探す
顧客の気持ちや入居条件、設備等の
入居に際しての要望を調査した結果
がこのほど、(株)リクルートから発
表されました。

賃貸物件を契約した人を対象に実
施した2020年度(2020年4~2021年
3月入居者)の「2020年度賃貸契約
者動向調査(首都圏)」結果で、主な
内容は次の通りです。

オンラインのみの内見実施者が13.
5%、オフラインとの併用者が6.2
%で、合わせると約2割がオンライ
ン内見を利用
しています。
オンライン
でのみ内見を
実施した人の



見学物件数は3.2件と、オフライン
でのみ内見を実施した人の2.9件と
比べ0.3件多くなっています。また、
オンライン上で完結する賃貸契約の
認知率が73.3%と、3年間で3割弱
から7割以上まで大幅に増加してい
ます。

ペット飼育者の平均賃料は非飼育者と
比べ、1万7,505円高い10万5,847円

契約の決め手となった項目では、
「初期費用」「通勤・通学時間」が昨
年と比較して5ポイント以上減少し、
「間取り」は2ポイント以上増加。
やむを得ずあきらめた項目では「間
取り」「最寄り駅からの時間」「設備・
仕様」「生活利便性」が4ポイント
以上減少しています。
リモートワーク実施者の「決め手



となった項目」では、「面積<広さ>」
がリモートワーク非実施者と比べて
11.6ポイント多くなっています。

なお、ペット飼育者の物件を探し
始めてから契約までの期間は、ペッ
ト非飼育者と比べ、平均8日多く、
平均賃料は10万5,847円と、ペッ
ト非飼育者と比べて1万7,505円高
くなりました。

ペット飼育者の「決め手となった
項目」は、非飼育者と比較して、「設
備・仕様」「路線・駅やエリア」「最
寄り駅からの時間」が5ポイント以
上少なくなっています。

ちよつと一服



自動車メーカーがコロナ感
染拡大と車載半導体の供給不
足が影響して、生産計画を下
方修正するニュースが報道さ
れています。経済への影響が
大きいことから度々ニュース
になっているのですが、住宅
建設においても「ウッドショ
ック」が影響して、新築工事
とともに納期の遅れがクロ
ズアップされています。
ウッドショックとは、世界
的な木材価格の高騰が引き金
となって、国産材の需要の急
増を引き起こしている現象で、
ある調査によると、ウッドシ
ョックの影響で5割を超える
新築工事が遅れているそうで

「ウッドショック」が落ち着き見せる
今後は末端価格の値動きに注意

木造の住宅建
築の中にはア
パートの新築もあ
るわけですから、
工事の遅れ、建
設工事の値上げ等への影響が
懸念されているところでは
す。
ただ、9月に入って木材の輸
入量が回復し、一時の最高値
から一転して上昇幅が鈍って
いるようです。
今までの上昇一方とはい
ないまでも、これまでに現物
を確保するために高値で契約
した素材が流通し始めるため
末端価格の値動きに注意を払
う必要があるようです。

