

【“生産緑地の2022年問題”をご存じですか？】

不動産所有者の約9割が「知らない」と答えた2022年問題について、 「ズバット 不動産売却」が解説コンテンツを公開

－2022年問題の概要や不動産業界に及ぼす影響、解決策などを徹底解説－

「ズバット」を中心とした比較サイトを展開する株式会社ウェブクルー（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：藤島義琢）は、2021年11月にアンケートを実施し、「生産緑地の2022年問題」についての認知度を調査いたしました。調査結果より「不動産を所有している人の約9割が“2022年問題”を知らない」という事実が判明したことを受け、この問題の概要や不動産業界に及ぼす影響、解決策などについて解説したコンテンツを「ズバット 不動産売却」にて新たに公開いたしました。

コンテンツ追加の背景

昨今の不動産業界において、「生産緑地の2022年問題」が取り沙汰されています。「生産緑地」とは、都市化が進んだ地域の緑地・農地を保護するために1992年の生産緑地法の改定によって施行された制度。生産緑地に指定されると宅地化ができなくなり、所有者には営農が義務付けられる代わりに、生産緑地に対する課税額は低く抑えられ、相続税の猶予措置が設けられました。

しかし、生産緑地の指定は30年で解除されます。つまり、1992年に生産緑地に指定された多くの土地が2022年に宅地化できるようになります。そして、生産緑地の指定から外れると課税額も増えます。

このため、所有者が用地を宅地に転用して売却する可能性が高まります。土地の供給量が需要を上回るほど増えると競争率が低下し、価格も下がります。安く土地を買えるようになれば、建物の建設に費用を回せる人が増え、中古住宅の人気も下がるとも考えられます。これが都市部の土地価格を下落させる要因として懸念されている「2022年問題」です。

2022年を迎えた今、不動産の所有者にこの問題を認識していただくことで「2022年問題を知らず、損をしてしまった」ということが少しでも減らせるよう、「ズバット 不動産売却」では適切な解決策を提示するためのコンテンツを新たに追加いたしました。現在不動産を所有する方々への調査結果を踏まえ、懸念点や解決策について詳しく解説していますので、不動産の所有状況に関わらず、ぜひ参考にしてください。

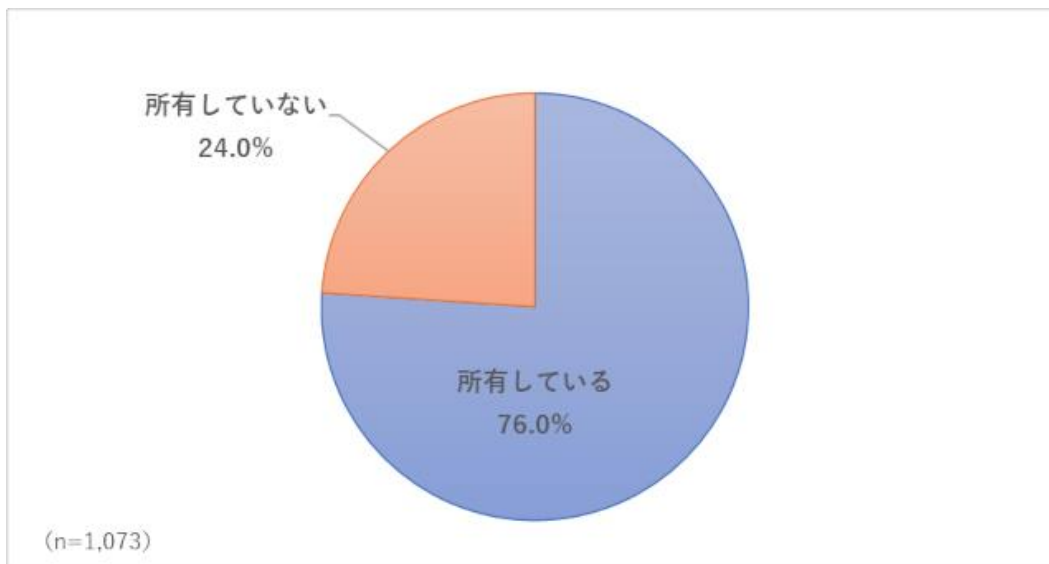
コンテンツ概要

- ・不動産を所有している人は全体の 76.0%で、そのうち約 9 割が「生産緑地の 2022 年問題」を知らない
- ・2022 年問題の対象となる生産緑地を所有している人はわずか 4.5%で、その土地の売却意向がある人は 4 割以上。また、約 3 割は活用を考えている
- ・生産緑地の指定が解除される土地について、考えられる対応方法は 3 つ
 - (1) 10 年の延長申請をする
 - (2) 宅地に転用し活用する
 - (3) 宅地に転用し売却する

■不動産を所有している人は全体の 76.0%で、そのうち約 9 割が「生産緑地の 2022 年問題」を知らない

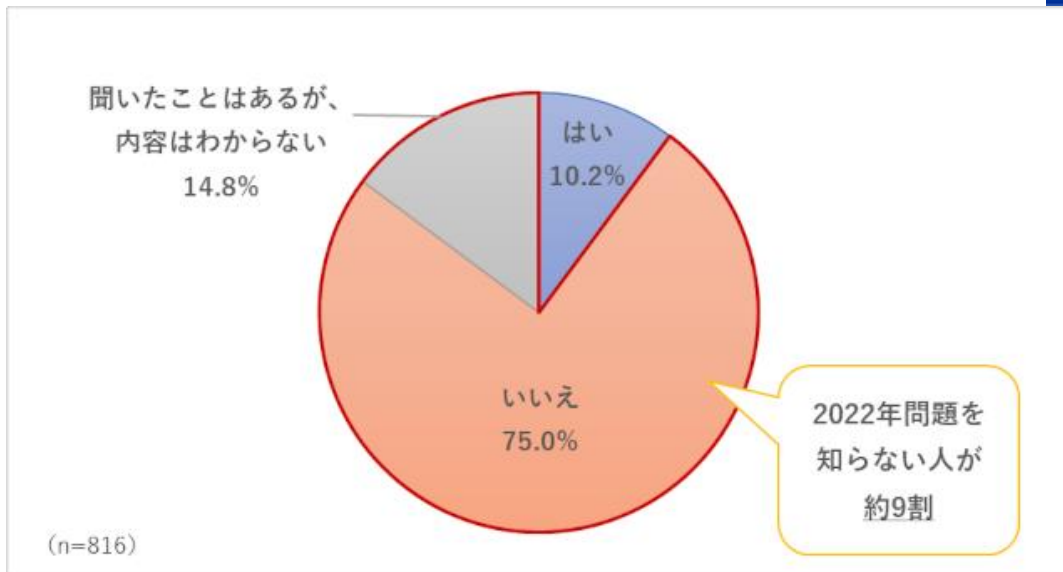
まず、「現在、あなた自身もしくはあなたの世帯で不動産を所有していますか？」と質問してみたところ、「所有している」と回答した人は 76.0% (816 名) でした。

▼現在、あなた自身もしくはあなたの世帯で不動産を所有していますか？



その 816 名を対象に、「生産緑地の 2022 年問題についてご存じですか」と尋ねてみたところ、「はい (知っている)」と答えた人が 10.2%であるのに対し、「いいえ (知らない)」と答えた人が 75.0%、「聞いたことはあるが、内容はわからない」と答えた人が 14.8%でした。

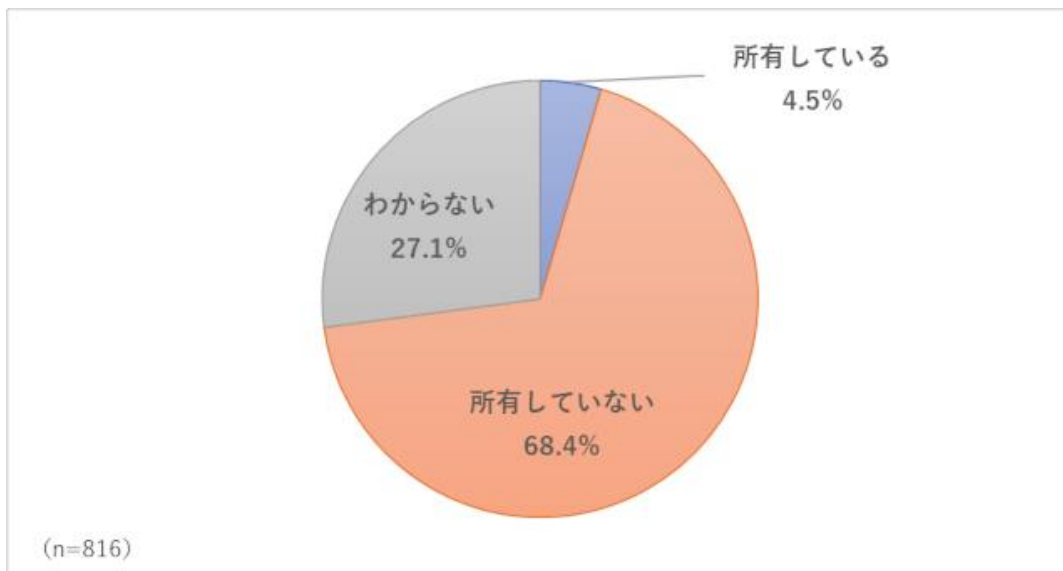
▼「生産緑地の 2022 年問題」についてご存じですか？



つまり、2022年問題の内容を知っている人は全体の約1割程度しかおらず、残りの約9割の人は知らないということがわかりました。

■2022年問題の対象となる土地を所有している人はわずか4.5%

▼所有している不動産のうち「生産緑地の2022年問題」の対象となる土地（生産緑地）はありますか？

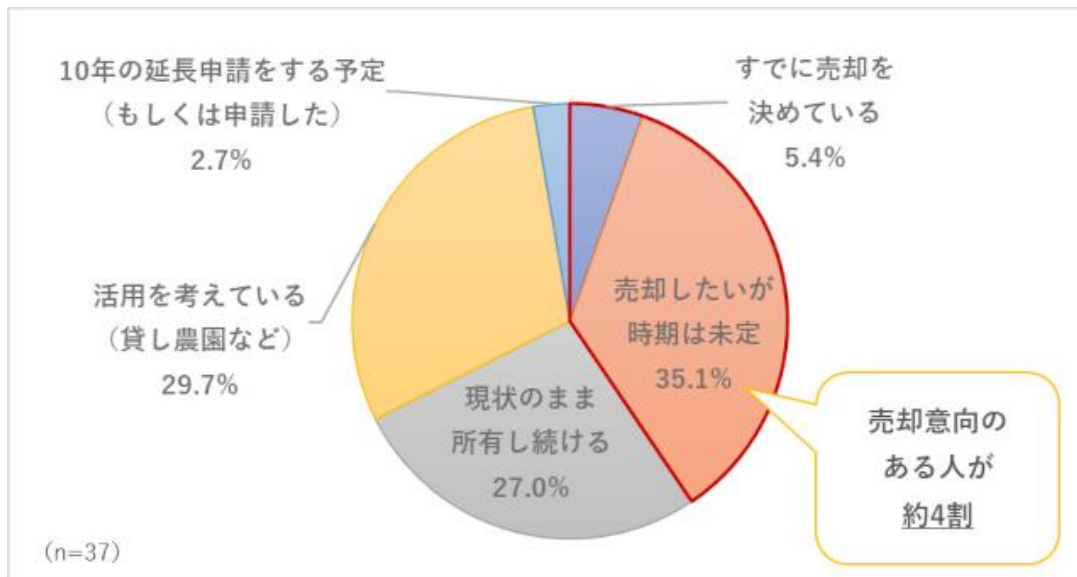


「不動産を所有している」と答えた人のうち、生産緑地の対象となる土地を所有している人はわずか4.5%で、所有している都道府県は東京都、埼玉県、大阪府が上位でした。また、約3割の人は「自分が所有している土地が生産緑地に該当するかわからない」と答えています。

■生産緑地の売却意向がある人は4割以上。活用を考える人も約3割

生産緑地を所有している人は2022年以降、どのような対策を考えているのかを尋ねてみました。

▼「生産緑地の2022年問題」の対象となる土地（生産緑地）を今後どのようにする予定ですか？



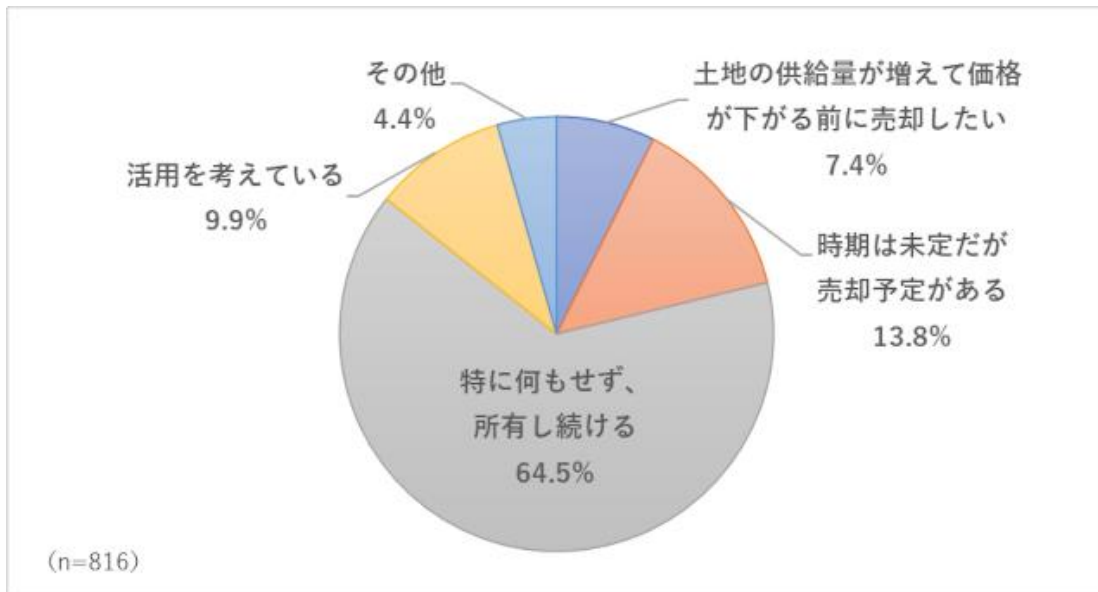
「すでに売却を決めている」「売却したいが時期は未定」といった売却の意向がある人は、生産緑地を所有している人の約4割でした。しかし「時期は未定」という割合が最多となっており、まだ今後の対応について悩んでいることが窺えます。

また、売却はしないものの「現状のまま所有し続ける」という人と、「活用を考えている（貸し農園など）」という人が約3割ずつで、「10年の延長申請をする予定（もしくは申請した）」という人はわずかでした。

■生産緑地ではない不動産については、所有継続の意向が多い

続いて、生産緑地ではない不動産を所持している人に2022年以降どのような対策を考えているかを尋ねてみたところ、「特に何もせずに所有し続ける」という回答が64.5%で最多でした。

▼「生産緑地の2022年問題」に伴い、現在所有している生産緑地以外の不動産を今後どのようにする予定ですか？



マンションや戸建てなどの不動産を所有している人は、生涯にわたって住むことを前提にしている人が多いため、このような結果は順当と言えます。しかし、自分が所有している不動産は生産緑地に該当しないからといって、まったく関係ないわけではありません。2022年問題は、広い農地や山林が売られることでその周辺の地価が下落する可能性を示しているからです。

例えば、今現在、資産価値の高いマンションを購入して住んでいるとします。もし同じ地域内にある生産緑地が売られ、新しいマンションが建設されれば、自分の住んでいるマンションの価値が下がる可能性があります。今すぐに売却する予定がなくても、所有している不動産がある地域の市況や動向をチェックしておくことをおすすめします。

■生産緑地の指定が解除される土地について、考えられる対応方法は3つ

生産緑地の指定が解除される土地（農地・山林）について、今後どのような対応が考えられるかを3つの視点から紹介します。所有している生産緑地をどうすべきか検討している人だけでなく、自身が所有している土地が生産緑地かどうか分からないという人も参考にしてみてください。

(1) 10年の延長申請をする（特定生産緑地にする）

すでに生産緑地に指定されている農地・山林が30年を経過するまえまでに、新たに「特定生産緑地」に指定されると、10年間の延長となり税制優遇を引き続き受けられます。

また、特定生産緑地は10年毎の更新制で繰り返しの延長が可能です。これからも農業を継続する意向がある人や、貸し農地としての活用を考えている人に適しています。

ただし、「特定生産緑地」の指定を受けられるのは、生産緑地の指定が解除されるまえまでです。30年を過ぎ、指定が解除された場合は、特定生産緑地と指定できないので注意が必要です。

(2) 宅地に転用し活用する

具体的には、アパートやマンションを建てたり、駐車場にしたりする活用方法が挙げられます。ただし、アパートやマンションを建築するにはそれなりの費用がかかる上、入居者がいなければ家賃収入もないため、赤字となる可能性もありえます。農地を宅地に転用して活用するまえに、周辺の需要をよく調べることや運用利回りをシミュレーションすることが重要です。

(3) 宅地に転用し売却する

農地をそのまま売却する場合、農地の購入者は農家や農業参入者に限定されます。また、売却時には農業委員会の許可が必要です。申請せずに農地を売却した場合は、無効になる可能性があります。

このように、農地のまま売却するには手間がかかる上、なかなか買い手が見つからないこともあるでしょう。そこで、農地を宅地に転用してから売却するのがです。農地を宅地に転用するには「立地基準」と「一般基準」の2つの基準を満たす必要がありますが、生産緑地は市街化区域内のため、通常は農業委員会に届け出を行うことで転用できます。

⇒より詳しい内容は以下のページでご覧いただけます。

【不動産所有者に調査】生産緑地の「2022年問題」を知らない人が約9割！問題点・影響・解決策を徹底解説

URL：https://zba.jp/real-estate/cont/productive_green_area/

調査概要

- ・調査期間：2021年11月23日～11月29日
- ・調査対象：「保険スクエア bang! 自動車保険」「ズバット 車買取比較」「ズバット 引越し比較」「ズバット 不動産売却」の過去利用者
- ・有効回答数：1,079
- ・男女比率：男性 860名（80.1%）、女性 194名（18.1%）、無回答 19名（1.8%）
- ・年代比率：20代 1.0%、30代 4.2%、40代 18.9%、50代 34.2%、60代 28.4%、70代 11.7%、80代 1.5%、90代 0.2%
- ・平均年齢：54.7歳

■「ズバット 不動産売却」概要

「ズバット 不動産売却」では、物件の情報を1度入力するだけで、最大6社の不動産会社に査定依頼が可能。1社だけの査定ではわからない“適正な売り出し価格”が簡単にわかります。適正な売り出し価格を設定することで、より早く、より高く売却できる可能性が高まります。

URL : <https://zba.jp/real-estate/>



【株式会社ウェブクルー】

ウェブクルーグループは、「保険」「引越し」「自動車」「シニア」「教育」など多様な分野で「ズバット」を中心とする比較サービスを運営し、累計利用者数は1,500万人以上を突破。それぞれのプラットフォームを通じて、皆様のニーズと提携企業が扱う商品・サービスをマッチング。経営理念である「見えないものを見えるように わかりにくいものをわかりやすく」を合言葉に、皆様の決断の後押しとなるようなサービスの提供に挑み続けています。

最適な選択につながる情報を消費者の皆様を提供するとともに、消費者の皆様・提携企業の双方に「感動」をもたらすサービスを追及してまいります。

会社名 : 株式会社ウェブクルー

所在地 : 〒154-0024 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目 11 番 22 号サンタワーズセンタービル 4F

設立 : 1999 年 10 月 1 日

資本金 : 100,000,000 円 (2021 年 3 月末現在)

代表者 : 代表取締役社長: 藤島 義琢 (ふじしま よしたか)

事業内容: WEB マーケティング事業

URL : <https://www.webcrew.co.jp/>