

生産緑地“2022年問題”とは？

「生産緑地」とは、街づくりを行う「都市計画区域」のうち、原則宅地化される「市街化区域」内で、農業の持続や環境保全などを目的に指定された農地および森林エリアのことです。

1992年の生産緑地法改正により、三大都市圏を中心に約1.2万haの土地が「生産緑地」に指定され、30年間の営農義務を条件として、税制面での優遇措置が適用開始となりました。

そしてこの適用期間30年が終了する2022年、指定解除される多くの「生産緑地」が宅地に転用され、不動産市場の供給過多により地価下落が懸念されているのが“2022年問題”です。

2022年まで残り半年程度となる中、生産緑地“2022年問題”の方向性が見えてきました。

約8割が延長、需給への影響は限定的

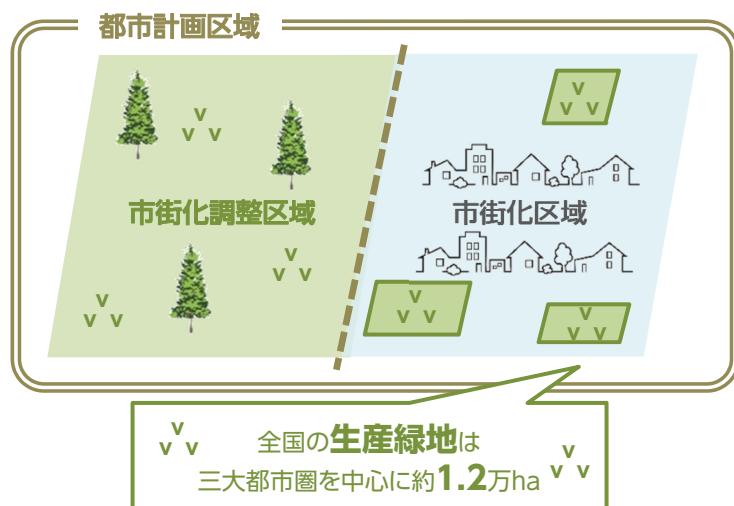
政府はこの“2022年問題”を見据え、2017年の法改正に伴い「特定生産緑地制度」を創設しました。「特定生産緑地」に指定されると、その後10年間営農義務を果たすことで引き続き税制上のメリットを受けられます。また10年経過後には、所有者の同意により再度延長を繰り返すことも可能です。

2021年4月時点の調査によると、首都圏の主要な自治体における2022年期限の「生産緑地」のうち、約8割が「特定生産緑地」指定に同意・申請をしていることがわかりました。

これにより、2022年以降「生産緑地農地」が一気に市場に流出し、供給増により地価が下落する懸念は後退すると見込まれます。

「生産緑地」の指定を解除された一部の土地は宅地に転用されると見られますが、「生産緑地」は駅から離れた郊外エリアに位置することが多く、J-REITが保有する都心主要5区を中心とした賃貸住宅エリアと競合する可能性は低いため、J-REIT市場への影響は限定的であると考えています。

(図) 生産緑地“2022年問題”の概要



2022年
優遇税制期間終了

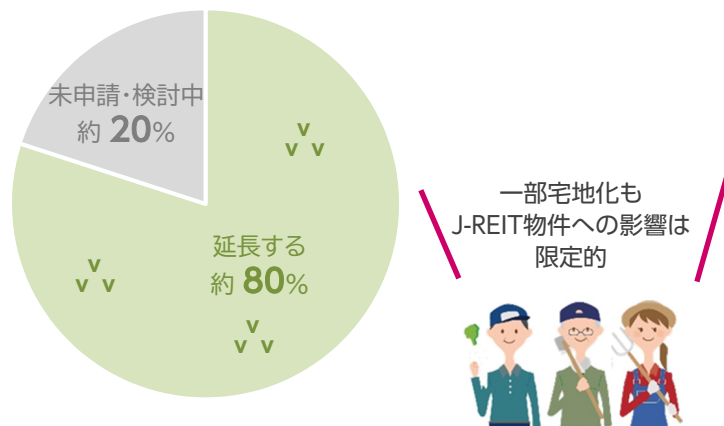
大量の土地が宅地化？

生産緑地“2022年問題”

住宅供給過多で
地価への影響は？

新制度の登場

「特定生産緑地制度」により **延長可能** に！



※上記はイメージです
(出所) 各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。



【 ご留意事項 】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。