

Weekly コラム

平成 30 年 1 月 30 日

〒541-0055 大阪府中央区船場中央 2-1

船場センタービル 4 号館 4 階

船場経済倶楽部

Tel 06-6261-8000

(NPO 法人 SKC 企業振興連盟協議会) Fax 06-6261-6539

人の輪・衆智・繁栄

活動方針



当団体は、異なる業種の経営者が相集い、力を合わせ、自らの研鑽と親睦を通じて、斬新な経営感覚と新たな販売促進を創造して、メンバー同士でより健全な事業所とその事業所のイメージアップを図り、地域社会に貢献できる事業所となることを目的とする。

2022年問題

オリンピックの2年後の2022年に、大都市の土地に対する需給が大きく崩れる可能性が高い事をご存知でしょうか。それは、生産緑地が一気に放出される可能性が高いと考えられているからです。放出の可能性のある地域は、主に東京23区、首都圏・近畿圏・中部圏内の政令指定都市、その他の整備法に規定する一部地域などです。その生産緑地の面積は「平成27年都市計画現況調査」(国土交通省)によりますと、全国で1万3442ヘクタール(約4066万坪)存在し、東京ドーム2875個分に相当します。

不動産の価格は需要と供給で決まるため、大量の土地が放出されると需給バランスが崩れ、大都市圏の住宅価格に非常に大きな下落圧力がかかることが懸念されているのです。では、そもそも生産緑地とはどういったものなのでしょうか。

1974年に都市計画と農林漁業の調整を図りながら、良好な都市環境を形成する目的で制定された法律「生産緑地法」が公布されたのですが、この時、市街化区域内の農地の宅地化を促す目的で農地が住宅並みに課税された事から、農地が宅地化されました。そして、1992年に同法が改正され、市街化区域内の農地は農地として保全する生産緑地と宅地などに転用される農地に分けられました。生産緑地に指定されると、固定資産税は農地並みに軽減され、相続税の納税猶予も受けられました。こうした優遇を受ける代わりに、生産緑地の所有者は、建物を建てる行為が制限され、農地としての管理を求められたのです。生産緑地は、原則として、住宅建設可能な区域内

にあるため、この法律の期限が切れる2022年以降、農地としての制限がなくなり、この生産緑地の多くが宅地化する可能性が高いのです。

もちろん、政府もこの事は承知していますので、生産緑地法の改正を今年の6月に施行し、30年の期限を迎える2022年以降、10年間毎での延長を選択できるようになりました。ただ、所有者の高齢化と、農業従事者の後継ぎ不足などから、その多くが売却され、宅地化される可能性が高いと考えられます。

東京オリンピックまでは景気と地価は安定していくと考えられますが、オリンピックが終わった後、圧倒的な土地放出が待っていますので、そこからの土地上昇は見込めないと考えられます。ですので、不動産売却を検討するのはオリンピック年まで、2022年以降は不動産の買いのチャンスとなるかもしれません。ただ、2020年～2022年の期間は、上記の事を考えますと景気が落ち込む可能性が高いと考えられますので、政府がその景気対策を今から本気で考えないといけないのではないのでしょうか。



記事の内容に関するお問い合わせは事務局までご連絡ください。

ウィークリーはメールでの配信も行っております。お手数ですが、「メール希望」・「配信停止希望」と件名にご入力の上、

skc-soudan@skc.ne.jp まで空メールをご送信ください。また、FAX ご不要の際は、その旨をお電話にてお申しつけください。