

別 添

生産緑地の評価

特定生産緑地のうち、時価で買い取るべき旨の申出を行った日から起算して3月を経過しているものについては、行為制限が解除され、一般の農地等と同様の評価方法により評価する必要がある。

このため、特定生産緑地を時価で買い取るべき旨の申出を行った日から起算して3月を経過しているものについては、評価通達40-3((生産緑地の評価))の定め適用対象ではないことを明らかにした。

また、旧第二種生産緑地地区に係る旧生産緑地については、その都市計画が全て失効していることを踏まえ、関係する記述を削除した。

(評価通達40-3 = 改正)

1 通達改正の趣旨

都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)第4条の規定による生産緑地法(昭和49年法律第68号)の改正により、市町村長は、申出基準日が近く到来することとなる一定の生産緑地を特定生産緑地として指定することができることとされた。

この特定生産緑地のうち、時価で買い取るべき旨の申出を行った日から起算して3月を経過しているものについては、生産緑地法第8条((生産緑地地区内における行為の制限))等の制限が解除されることから(生産緑地法10、10の5、14)、一般の農地等と同様の評価方法により評価するため、評価通達40-3((生産緑地の評価))の定め適用対象から除く必要がある。

このため、特定生産緑地を時価で買い取るべき旨の申出を行った日から起算して3月を経過しているものについては、評価通達40-3((生産緑地の評価))の定め適用対象ではないことを明らかにした。

また、旧第二種生産緑地地区に係る旧生産緑地については、その都市計画が全て失効していることを踏まえ、関係する記述を削除した。

(注) 特定生産緑地については、生産緑地法第2条第3号の生産緑地に含まれるため、評価通達40-3((生産緑地の評価))の改正を行わなくとも、同項の適用対象となる。

2 特定生産緑地の概要

特定生産緑地とは、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、その周辺の地域における公園、緑地その他の公共空地の整備の状況及び土地利用の状況を勘案して、当該申出基準日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものとして、市町村長が生産緑地の所有者等の同意を得る等して指定するものをいう(生産緑地法10の2①③)。

この特定生産緑地の指定がされた生産緑地の所有者は、指定期限日以後において、市町村長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる(生産緑地法10、10の5)。

また、一般生産緑地として指定期限を30年延長することはできないが(都市計画上の

生産緑地地区から除かれた後に、再度、生産緑地法第3条第1項の要件を満たすこととなった場合には、改めて、一般生産緑地として指定を受けることが可能。)、申出基準日までに特定生産緑地の指定を受けた場合には、指定期限日までに改めて当該生産緑地の所有者等の同意を得る等して、繰り返し指定期限を10年延長することができる(指定期限を延長しない場合、特定生産緑地として再度指定を受けることは不可能。)(生産緑地法10の3①②)。

なお、特定生産緑地に係る行為の制限と一般生産緑地に係る行為の制限に差異はない(生産緑地法8)。

3 特定生産緑地の評価の概要等

(1) 現行の生産緑地の評価方法

生産緑地法第10条((生産緑地の買取りの申出))の規定による買取りの申出を行った生産緑地については、買取りの申出の日から起算して3月以内にその生産緑地の所有権が移転しない場合には、建築物の新築、宅地造成などの生産緑地に係る行為の制限(同法8)が解除されることとなっている(同法14)。

したがって、生産緑地には、行為の制限が付されているものとその付された制限が解除されているものがあることになる。

行為の制限が解除されている生産緑地については、一般の農地等と同じく、その農地等は使用収益について何らの制限も受けないことになるので、一般の市街化区域内の農地等と同様の方法により評価すればよいことになる。

一方、行為の制限が付されている生産緑地については、

- ① 生産緑地は、その存する地域が狭く生産緑地そのものの売買実例もほとんどないのが実情であり、生産緑地の売買実例価額を基として評価することは難しい現状にあること
- ② 生産緑地に指定されると、農地等としてしか利用できないこととなるが、一定期間を経過すれば、利用制限がないものとした場合における時価で、市町村に対し買取りの申出ができることになっており、時価で買い取られる場合には価格面での不利益は受けないことになること

から、その評価する生産緑地を生産緑地としての利用制限がないものとして評価し、その価額から利用制限の程度に応じて一定の評価減を行うこととしている。

(2) 特定生産緑地の評価の概要

特定生産緑地は、その行為の制限について、一般生産緑地と異なるところがなく、生産緑地法第10条の5((特定生産緑地の買取りの申出))の規定による買取りの申出を行ったものについては、買取りの申出の日から起算して3月以内にその生産緑地の所有権が移転しない場合には、同法第8条((生産緑地地区内における行為の制限))等の制限が解除されることとなっている(同法14)。そのため、特定生産緑地の評価方法について、上記(1)と異なる考え方を採用すべき理由はないことから、現行の生産緑地と同様の評価方法により評価するのが合理的である。

したがって、特定生産緑地(時価で買い取るべき旨の申出を行った日から起算して3月を経過しているものを除く。))については、一般生産緑地と同様に、それぞれ次に

掲げる割合を評価通達第2章の定めにより評価した価額から、その価額に次に掲げる生産緑地の別にそれぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した価額を控除した金額によって評価することとなる。

- (1) 課税時期において市町村長に対し買取りの申出をすることができない生産緑地

課税時期から買取りの申出をすることができることとなる日までの期間	割合
5年以下のもの	100分の10
5年を超え10年以下のもの	100分の15
10年を超え15年以下のもの	100分の20
15年を超え20年以下のもの	100分の25
20年を超え25年以下のもの	100分の30
25年を超え30年以下のもの	100分の35

- (2) 課税時期において市町村長に対し買取りの申出が行われていた生産緑地又は買取りの申出をすることができる生産緑地

100分の5

- (注) 1 特定生産緑地の指定を受けた生産緑地については、課税時期から指定期限日までの期間に応じ、上記(1)の割合を適用することに留意する。
- 2 評価通達40-3((生産緑地の評価))に定める生産緑地の評価方法については、生産緑地(生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区の区域内の土地又は森林(生産緑地法2三))に適用される。

生産緑地地区は、市街化区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の規定による市街化区域をいう。)内にある農地等で、一定の条件に該当する一団のもの区域について都市計画で定められるところ(生産緑地法3①)、当該農地等とは、現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼(これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農林漁業の用に供されている農業用道路その他の土地を含む。)をいうこととされている(生産緑地法2一)。このように、生産緑地には、農地以外の地目の土地も含まれ、これらについても、生産緑地法第8条((生産緑地地区内における行為の制限))の規定による行為の制限を受けることとなる。

したがって、山林・池沼などの農地以外の地目の生産緑地についても、評価通達40-3((生産緑地の評価))に定める生産緑地の評価方法に準じて評価するのが相当である。

4 適用時期

令和2年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価及び令和2年分以後の地価税の課税価格の計算の基礎となる土地等の評価に適用することとした。