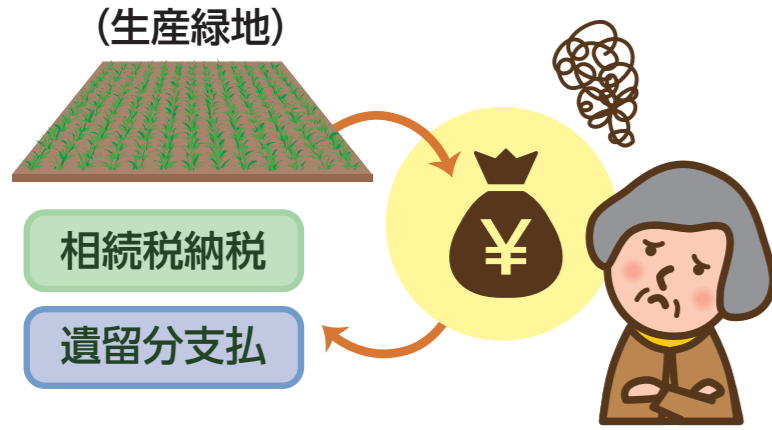


相談の背景 Background



相談者は相続人の一人で、相続財産の多くを土地が占めていました。高額な相続税が見込まれるものの、納税に充てられる土地が生産緑地に指定されている畑だけでした。

相続人間で遺産分割協議が難航していたところ、顧問の税理士からご相談いただきました。

問題点 Problem

Problem

売買に要する時間

- 生産緑地の指定解除(行為制限の解除)には最低3ヶ月
- 公拡法の届出により3週間程度
- 広大な土地のため開発許可取得が売買の引渡し条件で、3ヶ月以上
- 一般的に農地は広大なため、隣接土地所有者が多く、測量(境界確定等)に3ヶ月以上時間を要する
- 農地転用届出受理通知書の受領に2週間程度

遺産分割の協議不調

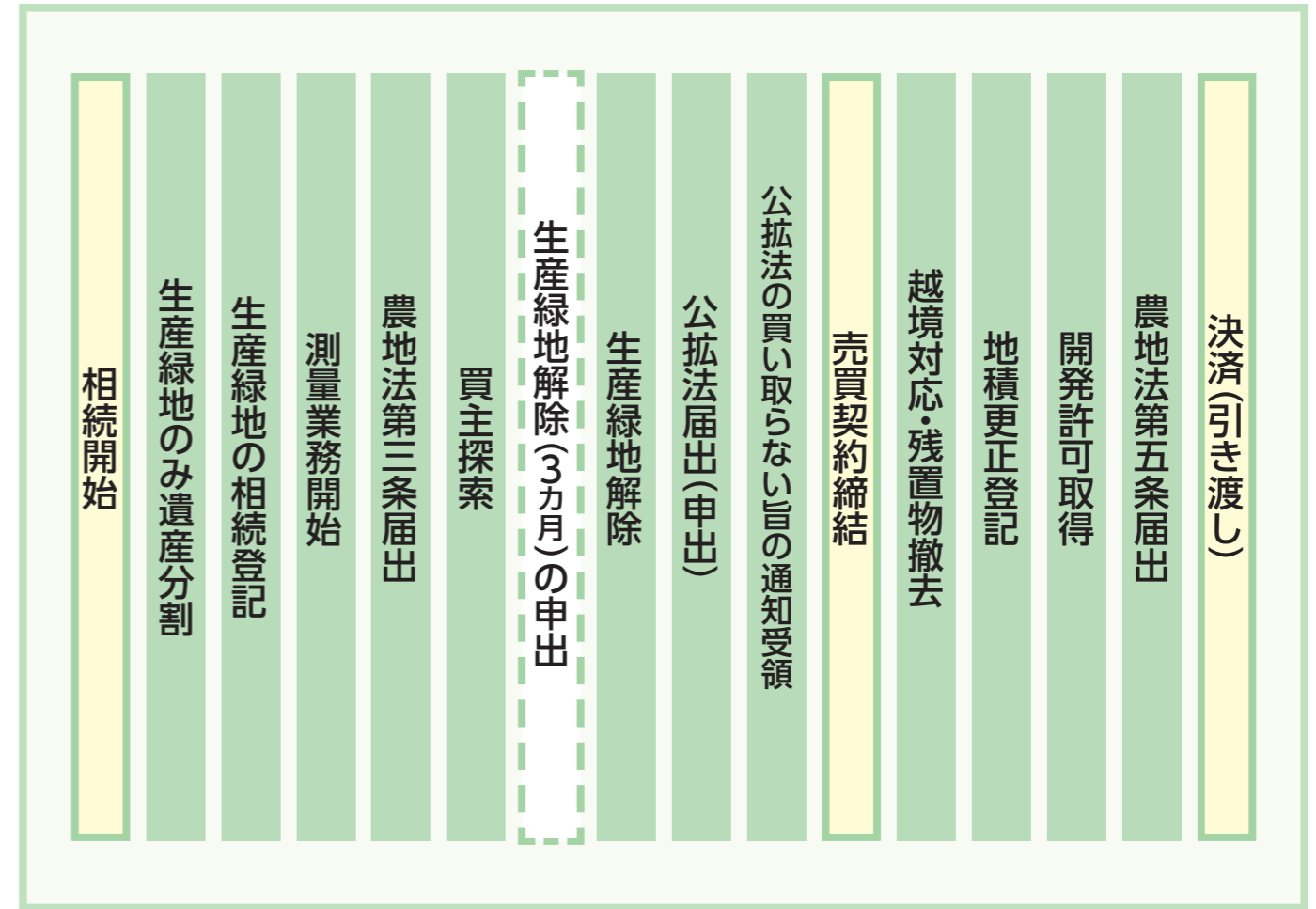
- 生産緑地の指定解除には、遺産分割を整え、相続人名義での申出を要する
- 相続財産を一度に協議すると合意に相当な期間を要してしまう
- 納税に充てる「生産緑地に指定されている畑」のみ先に分割協議書を整える

公拡法 (公有地の拡大の推進に関する法律)

公有地の拡大の計画的な推進を図り、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とした法律

売買対象地に都市施設(都市計画道路等)が含まれていたり、面積が一定規模以上であったりする場合、売買契約の3週間前までに届出が必要

解決までの流れ Flows



本事例のポイント Point

POINT 生産緑地の売却では、問題の把握とその解決に要する時間のフローチャート化が重要!

相続開始から納税までの10ヶ月という短い期間で生産緑地を売却し資金化するには、通常の土地売却と異なり、関係各所への届出や許可取得に相当な時間を要してしまうので、納税に充てる遺産だけでも相続人全員の合意を取り付け、早期に資金化を進める必要があります。また、生産緑地の売却についてのノウハウを持った、不動産仲介会社の選定も重要です。

ひとこと Message

「2022年問題」に伴い、今後、生産緑地の売却や宅地転用の相談は増加するものと考えられます。