



間口が狭く奥行が長い生産緑地を隣地と協力して売却・納税

相談の背景 Background



実家とアパート、畑を相続した3名の相続人。相続財産・固有財産共にまとまった現金はなく、畑を売却して相続税を納税したいと、顧問税理士から相談がありました。

当該畑は、800㎡を超える「生産緑地」。面積は十分ありましたが、間口が狭く、奥行が長い不整形地でした。

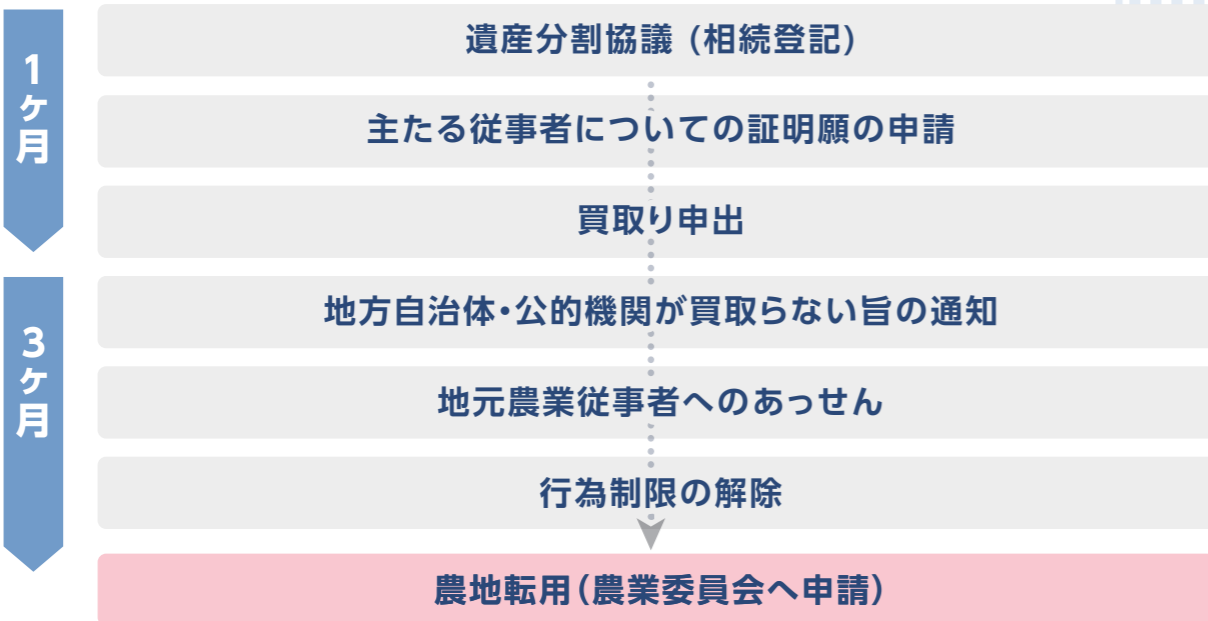
生産緑地の売却フローは一般的な土地と異なるため、売却可否を含め、基礎調査及び相続税財産評価のご依頼をいただきました。

問題点 Problem

Status

- 生産緑地の売却フローは複雑で時間が必要
- 土地の広さに対して間口が狭い(間口約6.9m×奥行76.8m)
- 相談から相続税納税期限まで8ヶ月しかない

相続時における生産緑地の行為制限解除までの流れ Flow



解決までの流れ How to

1 相続税評価額の算出

調査したところ、生産緑地の相続税評価額は6,000万円以上になった。

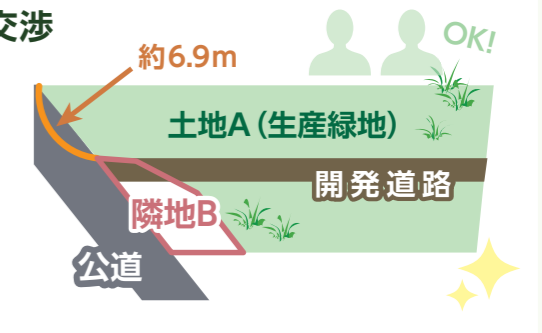
2 当該畑の問題点を整理

- 生産緑地の行為制限解除までにかかる期間は約4ヶ月以上
- 確定測量図の作成 ● 土地の間口の問題 ● 開発許可の取得
- 公有地の拡大の推進に関する法律の届出

3 間口の狭さを解消するため隣地B所有者に交渉

隣地Bの所有者と協力して売却することで、間口が広がり、なおかつ、A・B合わせた土地の中心に開発道路を通すことが可能になるため、分譲しやすくなり、土地の価値が上がると判断。測量の立会いに参加し、現地にてB所有者へ簡単な状況説明、次の面談のポイントをとり交し、無事、承諾を得る。

※測量立会い前に、隣地Bの売買交渉は、境界承諾不調の可能性を考慮し、厳禁。



4 売買代金の分配等の打ち合わせ

売買代金の分配等の条件を事前に打ち合わせを行い、土地所有者A・B間での協力及び売却後のトラブルを防止。A・Bそれぞれの固定資産税評価額から割合を算出。購入検討先・購入希望金額等についてA・Bにすべて情報開示することを条件に、売却の承諾をいただく。

5 入札形式による買主探索

間口が広がり好条件の土地になった土地Aと隣地B。より高く売却するため、入札形式を採用したところ、土地Aの分配金は相続税評価額の2倍以上になる金額で売却することができた。相続税納付期限までに資金化も完了した。

本事例のポイント Point

POINT 相続した生産緑地の売却には半年以上の期間がかかる

生産緑地の行為制限解除には、4ヶ月以上の期間を要します。そこからさらに、農業委員会への申請や測量などを経て、ようやく買主探索ができます。相続税納税期限が迫る中での生産緑地指定解除及び売却に加え、隣地への交渉、入札形式での売却、すべてが相談者の利益につながった事例です。

ひとこと Message

相続開始後、10ヶ月で相続税納税期限を迎えます。この間に相続登記や換価をしなければならないケースは少なくありません。弊社は限られた期間でも、最大限、相談者の利益となる形でサポートいたします。

