

不動産売却編 Vol.3 (田舎の宅地・住宅・田・畑・山林)

今回事例は、相続した田舎の宅地・住宅・それに付随する田・畑・山林全てを売りたい相談を例に記載します。

今回の売主様は、高知にいたのは高校生ままで、その後東京の大学に進学されて東京で暮らしています。

週刊誌等に出てくる終活です。

売主様が困るのは、全て売りたい。(少しでも残ることが一番の問題)です。売れない田んぼ・山林が残ってしまう事に懸念事項を抱いています。山林でしたら、木が伸びて他人の土地へ迷惑をかける(切って欲しいと言ってきます。)又田んぼでは、耕作していないと草が生えて近隣の田んぼに迷惑をかけてしまう。(田舎の親戚に言ってきます。)近隣からの苦情は、全ての不動産を処分したい。残った土地が子供から末代まで残るのは困ることです。

その中で一番難しい問題が、一緒に処分したい田んぼ・畑の農地です。農地法の高いハードルがあります。

農地を守る農地法です。相続した場合は農地法の届出必要ありませんが、他人に譲渡する場合には、農地法の許可が無いと所有権移転ができません。

農家の方も高齢化で農地を買って農業を続けて行く方は皆無です。無償でも引き取る方はいないのが現状です。※日本の農業問題だと思います。

それでは、農地を宅地にすれば売れるのではと思います。地域によってはこれで売却出来ます。農業振興地域内であると農地転用届から受理まで約2年必要です。

その農地が、市街化区域以外の調整区域・非線引き・都市計画区域外では、市町村の条例等によって異なります。現在は取り組んでいる香美市香北町の物件は、香美市役所・農業委員会を巻き込んで全ての不動産を無くす方法を模索中です。

このような相談が多々ありますが、今までの経験と知識で対応しています。

ご相談に当たっては、市町村の固定資産税課で名寄帳をもらってお持ちしてください。