

# 週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社  
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424  
発行人 長尾 睦子 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

大きく分けると、①三大都市圏の特定市と、②それ以外の市町村では大きく異なる。①三大都市圏の特定市は住宅需要の大きい地域なため農地を漬して宅地が供給されるように方向付けられているのだ。三大都



236

## 納税猶予と2022年問題対策

市圏の特定市といふのは、関東圏を例にすると、ざつくり埼玉、千葉、東京、神奈川のほとんどの市と、茨城の一部の市である。

①三大都市圏の特定市における市街化区域内の農地は、原則として相続税の納税猶予を受けることはできない。つまり、市街化区域の農地も宅地並みに課税されることがあることになる。その土

の届け出をすることで納税猶予を受けられるようになることで、農業を続ける道を残しているのだ。

そのかわりに、生産緑地を選択した以上、一生農業を続けることが前提。

12月5日前の利率は6・6%という現在の金利水準からすると馬鹿高い率で計算する。

相続税金額そのものよりも多額の利子税について抵当権が設定されていることも少なくない。

もちろん、利子税は納税猶予の期間が切れた時点で計算するので、登記されて

と完却して、宅地を供給したりすることである。

だが、本当に農業によって生計を立てている人に、無理やり農業をやめさせるわけにもいかない。三大都市圏の特定市の市街化区域においても、「生産緑地」

この利子税、2009年に定された。猶予された相続税は免除され

農地の相続税猶予はやっこしい。適用条件が全國一律ではないからである。

地を売却せずに相続税を支払うというのは、至難の技である。

地として良い土地を持つているのならば、さっさと完却して、宅地を供給し

ることになる。

## 大都市、地方で異なる制度

### 周辺状況の把握が不可欠

地の場合は、30年経過したからと言って、すぐに生産緑地を解除するわけにはいかないのだ。

将来、自身が売却する予定の土地の周辺生産緑地がどうか(相続税・利子税の抵除)、納税猶予を受けているかどうか(当権設定があるかどうか)によって、2022年問題の重大性は変わってくるのだ。

鑑定 小林雅裕 電話 0467・22・7772  
メール kobayashi@kantei.com