



# ユニ総合計画の グリーンレポート

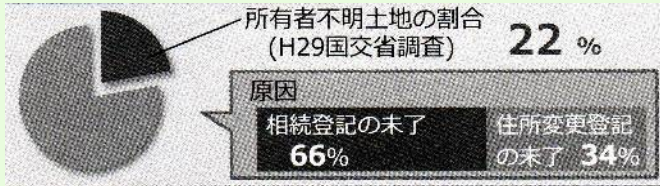
1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

150号

発行日2022年3月号

## 「相続で取得した田舎の実家。不要でも放棄できない！」

最近、相続で取得した田舎の実家が処分できずに、空き家問題として社会問題化しています。



不動産は不要になったからといって放棄はできません。不動産は「売却」「譲渡」「寄付」のどれかで次の所有者を探さなければならないのです。

売却できるようなら良いですが、多くの地方の実家は売却先が見つからず空き家となってしまっている建物が少なくないのです。近くの親戚に無償譲渡しようとしても受け取ってもらえず、放置すれば雑草が生え近隣に迷惑がかかるため自治体に寄付しようとする人も少なくありません。

しかし、自治体に寄付しようとしても簡単ではないのです。なぜなら、不要になった不動産を寄付されても管理責任が付いてくるからです。そのため、自治体が活用できるか調査を行い活用できるようなら寄付を受け入れ、活用できないようなら寄付を受け入れることはできないのです。

自治体に調査依頼する手続きも面倒で難しいため、相続したにもかかわらず名義変更の登記手続きを行わないまま、次の相続が始まり時間経過と共に所有者不明土地となってしまいます。

### ■所有者不明土地とは

- ①不動産登記簿で所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地と定義されています。

■このように所有者不明の土地や空き家が増え続けている背景には

- ①相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- ②少子高齢化により、地方を中心に土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズ低下
- ③遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加し誰が管理者なのか不明

■以上のような理由で、相続土地国庫帰属法が立法化され令和5年4月施行の予定です。

それは、相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させることができるようになるのです。

ただし次のような要件があります。

- ①建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がない土地
- ②土壤汚染や埋設物がない土地
- ③崖があったり権利関係に争いがない土地
- ④担保権等が設定されていない土地
- ⑤通路など他人によって使用されていない土地など

要するに実家の建物を解体しないと要件に当てはまりませんので解体費が必要になります。

また、以上のような要件に当てはまったとしても

- ①審査手数料
- ②土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金 (ex.粗放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地(200㎡)約80万円) が必要です。

●このような要件を踏まえると、実家の相続で、今後使用することもなく、だからといって売却先も見つからない。わずかでも固定資産税を支払うのもいやなので、国に寄付しようということになったとしても、敷地を測量して境界を定め建物を解体して審査に臨み、無事問題なければ、実家を手放すことができるという手順になります。

しかし、それまでに解体費など200~300万円程度の負担を強いられることになります。だからといってこれまでのように放っておいてはいけなくなりました。不動産登記法が改正されその取得を知った日から3年以内に相続した不動産の名義変更手続きが相続人に対し義務付けられます。正当な理由のない申請漏れは過料の罰則付きです。

●そこで国土交通省は、1970年代に始まった米国のランドバンク(空き家・空き地、放棄地、税滞納差押物件等を利用物件に転換することに特化した政府機関)を見習い、各自治体のランドバンク事業の立ち上げを支援しています。

ランドバンクでは空き家の解体や前面道路の拡幅、あるいは改修による売却などを行います。また、これまでの空き家バンク事業も空き家情報のデータベース化による所有者と希望者とのマッチング、住み替え、二地域居住の支援を担います。

このように、これまでは実家という不動産は財産だと思っていたものが、今後は負の財産となって、お荷物にもなる時代になりました。