

## コンサルタントの視点 ～戦略のキモ～

### No.33 『負』動産の問題解決となり得るか？「相続土地国庫帰属法」

 株式会社フローク・アドバイザー

代表取締役社長・不動産鑑定士 成田 隆一

ディレクター・不動産鑑定士 長井 稔

2020年（令和2年）4月1日施行の改正民法は、債権関係を中心として明治以来の大改正ということで、マスコミでも大きく取り上げられました。当時は書店に行けば、「改正民法」解説本があちこちに見られるなど、世間一般の注目度も高かったですね。不動産業界において特に影響の大きかったのは、従来の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に取って代わられたことでしょうか。契約書雛形の見直しを迫られ、大変な苦勞をされた方も多いのではないのでしょうか。

さて、民法はこの大改正にとどまらず、「所有者不明土地の解消」という社会問題の解決に向けた各種改正が今後順次施行されていくことになっています。2021年（令和3年）4月28日に公布された民法・不動産登記法の改正に加え、相続土地国庫帰属法が2023年（令和5年）以降に段階的に施行されていきます。

今回のニュースレターでは、2023年（令和5年）4月27日に施行が予定されている相続土地国庫帰属法について、概要を再確認し、同法の導入の効果について考えてみたいと思います。

#### ➡ 相続土地国庫帰属法の概要

相続土地国庫帰属法の正式名称は「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」であり、2021年（令和3年）4月28日に公布され、2023年（令和5年）4月27日に施行される予定です。既に施行まで1年を切っています。

同法第1条に、「所有者不明土地の発生の抑制を図ることを目的とすること」と明記されている通り、この法律も所有者不明土地問題への解決策の一つとして期待されているものであります。

端的に言えば、要件に該当する土地を国が引き取ってくれるという制度ですが、要件が厳しすぎて使える人は殆どいないのでは？ということが指摘されていますし、行政側も認めています。

それでは、ヒト、モノ、カネの3つの要件別に同法の要件を整理してみましょう。

まずは、人的要件（ヒト）の要件からです。

#### ヒトの要件

相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人であること
------------------------------

ヒトの要件は、シンプルで相続により土地の所有権（共有地を含む）を取得した者に限定されています。売買や贈与により不動産の所有者となった者は除外されます。また、遺贈でも相続人以外への遺贈は除外されます。

共有の場合においては、共有者全員で承認申請をしなければならず、共有持ち分のみ承認申請は不可です。

次に物的要件（モノ）を見てみましょう。

モノの要件は受け取ってもらえないモノを列挙する法文スタイルとなっています。

**モノの要件（受け取ってもらえないモノ）**

**【却下要件】**

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

**【不承認要件】**

- 1 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの
- 5 上記のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるもの

「却下要件」とは、「その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの」とされ、申請しても無駄なモノです。

建物のない更地であることが引き取りの要件となるなどは注意点ですが、特に注意すべきは、境界不明土地が対象外となることでしょう。郊外

の山林などはこの要件で即ボツとなる案件が殆どになるでしょう。

次に「不承認要件」とは、「費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの」とされ、上記の却下要件はクリアしたものの、審査の上、国がボツとするモノが掲げられています。崖地は難しいというのは理解できますが、注意すべきは5.の「上記のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるもの」とされ、要するに面倒な物件は国としても断ることができるという逃げ道が用意されています。

不動産流通の常識的感覚からこの物的要件を見てみると、このリストに該当しない物件は、通常のマーケットで売買が可能なモノなのでは？と思うに至る方も多いかと思えます。実際、法務省では上記 10 要件をクリアされる土地は「1%程度」と試算しています。

次に国に引き取ってもらう費用がどの程度かかるのかという、カネの要件についてまとめてみましょう。

**カネの要件**

- ①承認申請手数料の納付
- ②負担金の納付（10年分の管理費用）

同法による申請の中で費用が生じるのは2場面です。すなわち、法務大臣に対して土地の所有権を国庫に帰属することについての承認申請をする際に①の承認申請手数料を支払う、というのがステップ1。その後、国が帰属を承認した段階で②の負担金を国に納付するのがステップ2です。①、②とも今後の政令により具体化していくということですが、②の負担金（10年分の管理料）については目安が法務省の公表資料で説明されています。

- ・粗放的な管理で足りる原野→20万円
- ・200㎡程度の市街地にある宅地→80万円

まさに、コストを支払ってでも不動産を引き取って欲しいという不動産所有者の心境、昨今の社会的課題である『負』動産問題と同じロジックですね。

### ➡ 『負』動産問題への解決策となるか？

まず、相続土地国庫帰属法の立法趣旨からすれば、相続を契機とする所有者不明土地の発生の抑制ということが主目的であり、昨今の社会問題である『負』動産問題の解決とはやや次元を異にするものですが、不要不動産という観点で捉えると共通項があるように感じます。

しかしながら、以上のようなヒト、モノ、カネの厳しい要件を全てクリアする人が果たして同法のスキームを活用して国にコストを支払ってまで不動産を引き取ってもらおうと思うでしょうか。

そもそも論で、モノの要件をクリアできるような土地は、プラス価値で流通する可能性が十分にある土地です。このような不動産の所有者がコストを支払ってまで国に引き取ってもらおうとは思わないのではないのでしょうか。

確かに、国側としても財政難の中、何でもかんでも土地を引き取っていき、管理料が嵩むばかりで財政に更に負荷をかけることに慎重にならざるを得ないということも理解できます。

しかし、今回の立法は、不動産流通のマーケット感とあまりにもかけ離れた感が否めないのも事実であり、この制度を利用する人は殆どいないのではないかというのが実感です。

言い方を厳しくすると、問題の本質は、国すら引かない「ババ」を今後、どのように処理していくかということに尽きると思います。

### ➡ 不要不動産処分コンサルティング

最近、弊社でも不要不動産のコンサルティングのご相談が急増しています。ご相談として多いパターンとして、相続により取得した山林、バブル期やそれ以前に取得した分譲別荘地などで今や不要となって放置されている不動産群です。

ご相談者の中には、不動産がマイナス価値となることについて、どうしても理解できない方も多くいらっしゃいます。このような方に不動産価値がマイナスになってしまうロジックを一つ一つ丁寧に説明していき、「マイナスの時価」として認識していただくのは非常に骨の折れる仕事です。

次に、不要不動産の処分コンサルティングに当たっては、相談の入り口で各種の活用ストーリーが成り立ち得る不動産か、コストを覚悟していただき処分すべき不動産なのかの仕分けが重要となります。そのためには、多様なプロ事業者の多様な視点が必要です。

不動産鑑定士にとっては、一見マイナス価値の不動産をどのように時価査定していくか、価値を見出していくかというスキルが問われる時代に入ってきました。感慨深いものです。

弊社においては、今後、激増するであろう不要不動産の処分に関して、各事業者様と連携しながら、法人、個人を問わず不要不動産の所有者が安心して手離れできるスキームを開発中です。不要不動産の処分コンサルティングには、ネットワーク性が重要な役割を果たします。このような事業スキームにご興味がある不動産事業者様との連携を深めつつ、不要不動産という社会的課題を解決していく所存です。ご関心ある事業者様からのアクセスもお待ちいたしております。

株式会社フローク・アドバイザー

代表取締役社長・不動産鑑定士 成田 隆一  
ディレクター ・不動産鑑定士 長井 稔