

不動産市場異聞-62
いらぬ不動産、寄付する仕組みを

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

近年は、所有者が分からない土地や建物が増加していることが、所有者不明土地問題として注目されている。所有者不明土地は災害復旧などのための用地取得に支障を来す場合もあり、相続登記の義務化と合わせて、使い道のない土地を国に引き取ってもらえる「相続土地国家帰属制度」が来年創設されることになっている。

不要になった土地や建物は、自治体に寄付できると思っている人も多いようだが、実は1947年に出された大蔵省(現財務省)次官通達によって、自治体が土地などの寄付を受けることは抑制されている。自治体は明確な利用予定がない土地などの寄付を受けることはできない、とされているのだ。

◎国家帰属の条件

相続した土地が不要な場合、法務大臣が承認すれば土地の所有権を国に帰属させることができることになるが、条件がいくつかある。まず、国に帰属させることができるのは土地だけで建物は自費で取り壊す必要があり、土壌汚染や崖などがなく、権利関係に争いがない、担保権の設定がないといった条件を満たす必要がある。更に審査手数料とは別に粗放的な管理で足りる原野などで約20万円、市街地の200m²の宅地で約80万円程度の10年分の土地管理費相当額の負担金を支払う必要がある。

それなりの負担を伴うこの制度がどこまで利用されるか現時点では予測が付かないが、貸せず、売れず、活用もできない土地の固定資産税を払い続け、雑草などの管理を続ける負担を考えれば画期的な制度だと言えるだろう。

◎受け皿となる社団法人を

相続土地国家帰属制度では、建物は国へ帰属させることができない。そのため相続した不動産がまだ十分に使える建物だったとしても、その建物を取り壊さなければならない。

こうした不動産を受け入れる枠組みとして、自治体と地域のNPO法人などが共同で一般社団法人を設立することが検討されるべきだろう。具体的には土地や建物を処分したい人が、その一般社団法人に対して1円など無償に近い形で売却し、登記費用や固定資産税の10～20年分を寄付する、という枠組みである。

一般社団法人は寄付金を原資に当面の固定資産税を支払い、保有する建物を貸し出したり、売却したり、土地がある程度まとまったら公共施設や公園などに転用していく、といった土地・建物をプールしておく役割を持つ。こうしたスキームがあれば、これまで管理等に苦労してきた自身の世代で、相続が発生する前に、使い道のない土地や建物を片付け、次の世代に心配事を引き継がずに済む。

そもそも近代の土地私有制度以前の日本の農村では惣有(共同所有)の概念があり、使われなくなった土地を地域に戻していく、という考え方は決して不自然なものではない。こうした一般社団法人の設立事例はまだないが、制度の詳細を筆者が検討しているので興味の

ある自治体はお問い合わせいただきたい。

◎住宅版リサイクル制度も

不要となった土地建物をどうするかという議論とは別に、全国的に世帯数が減少に向かっている現在、既存の住宅ストックをどのように減らしていくかという課題もある。

そのためには、住宅の滅失費用を新築物件の建設費用の一部として負担してもらう住宅版リサイクル制度も考えられるだろう。家電製品や自動車では同じような考え方の制度が導入されているが、住宅は利用期間が数十年と長いため、昔の物件の滅失費用を現在の新築物件が負担するという世代間での費用負担を分担するという考え方である。

このように時代の変化に合わせた、新しい様々な制度が必要とされているのだ。

(2022年2月22日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト