

「相続土地国庫帰属制度」2023年4月スタート

■相続したが使い道がない土地を手放すことができる「相続土地国庫帰属制度」が2023年4月にスタートする。制度利用の注意点を専門家に聞いた。(読売新聞2022.8.24)

●「資産価値がなく売却が難しい土地を、自分の代でなんとか処分したい」。不動産問題に詳しい荒井達也弁護士のもとには、こうした相談が全国から舞い込む。資産価値や利用価値に乏しい土地は、「負動産」とも呼ばれる。都市部に生活拠点を移した人が、地方の親の土地を相続すると、管理が難しく固定資産税等の負担が係る土地を持て余すことになる。相続放棄で手放す方法もあるが、預貯金など土地以外の財産も全て放棄せねばならない。売却も相続放棄もできず、やむなく所有しているものの、土地の管理ができず、荒れ地となる事態が全国で増えている。

◆23年4月27日から申請の受付が始まる「相続土地国庫帰属制度」では、条件を満たせば所有権を国に移すことができる。荒井弁護士は、「打つ手がなかった人には救いの手になり得るが、利用条件などに注意すべき点も多い」と話す。新制度で移転の対象となるのは、相続か遺贈によって所得した土地で、自ら購入した土地や生前贈与を受けた土地は対象にならない。ただ相続時期は問われないため、「30年前に相続した土地でも申請できる」という。

●土地の状態にも条件がある。建物があったり、担保権が設定されている土地は対象外だ。だから、家屋がある土地は、自己負担で事前に解体撤去する必要がある。所有権が国に移った後、土地の管理費は税金で賄われるため、追加負担が発生しに

くい状態での移転が条件となる。

●制度の利用を希望する場合は、審査手数料を納付して法務局に申請する。法務局は申請があった土地の実地調査などで、条件に適合するか確認する。同時に、市町への寄付などで有効活用できないか探る。有効活用の申し出が自治体などからなければ、10年分の管理費用に相当する負担金を申請者が納付することで、国に所有権が移る。負担金の目安は原則として20万円程度となる見込みだが、市街地の宅地や森林などは面積に応じて納付金額が決まる。慎重な判断が必要だが、用途が定まらず、処分の見通しが立たない場合は、検討の余地がありそうだ。

◆荒井弁護士は「土地を手放す手段は選択肢が増えてきている。まずは広く情報収集することをお勧めしたい」と話す。価値がないと思う土地でも、複数の不動産会社に売却依頼したり、インターネットサイトに物件を掲示することで、必要としている人が見つかることもあるという。

■新たな制度ができたのは、所有者不明の土地が全国的に増加しているためだ。所有者不明土地は、

管理が行き届かないため、ゴミが不法投棄されたり、雑草が生い茂ったりして、近隣住民の迷惑となる例もある。新制度は、相続登記の申請の義務化(2024年度)などと共に、土地の所有権を国に移せるようにすることで、管理不全を防ぎ、国土の有効活用につなげる狙いだ。

相続土地国庫帰属制度のイメージ

相続または遺贈で土地を取得した人

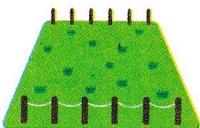


申請

法務局の審査

負担金(10年分の管理費)を納付

所有権が国に移転



必要になる主な費用は?



新制度で所有権を国に移す

- 審査手数料
- 負担金(10年分の管理費用相当)
- 解体費用(建物がある場合)

相続登記し土地保有を続ける

- 固定資産税
- 管理費(家屋の修繕費や草刈り代など)