

引き取り手のない不動産の発生の 抑制に向けた対応について

令和元年10月7日
財務省理財局

引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた国有財産行政としての当面の対応

- 本年6月14日の財政制度等審議会において、答申「今後の国有財産の管理処分のあるり方について一国有財産の最適利用に向けて一」がなされ、引き取り手のない不動産に関する問題について、国有財産行政における当面の対応として、不動産の国への寄附などに関する方向性が示された。

(課題)

- ・所有者不明土地問題に関する検討が政府全体で進められる中、**国有財産行政としては、当面は寄附などでの対応**が考えられる。
なお、こうした問題への対応については、**国民負担やモラルハザードの観点から検討を行う必要がある。**
- ・引き取り手のない不動産を国が幅広く引き受けることとした場合、財産的価値が乏しい不動産のストックが増加し、管理に多額の費用を要する財産や売却が困難な財産の増加が見込まれる。



(主な見直し内容)

○ 不動産の寄附

- ・引き取り手のない不動産に関する問題への当面の対応として、**一定の資産価値があり、売却が容易**であるとともに、**適切な管理が行われている土地**について、**寄附を可能**とする。

○ 相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属

- ・相続人不存在の不動産が所有者不明の土地となることを回避し、国庫帰属し得る財産の把握を可能とするため、**相続人がいないと見込まれる者から、一定の要件の下で、死因贈与契約等により不動産を受け取る仕組み**を設ける。

○ 管理コスト削減の方策

- ・国として保有する必要のない財産については、積極的に情報発信・買い手探索を行うなど、売却促進に取り組むとともに、売却できず保有している財産については、貸付や管理委託を行い、管理コスト低減に取り組む。

基本的考え方

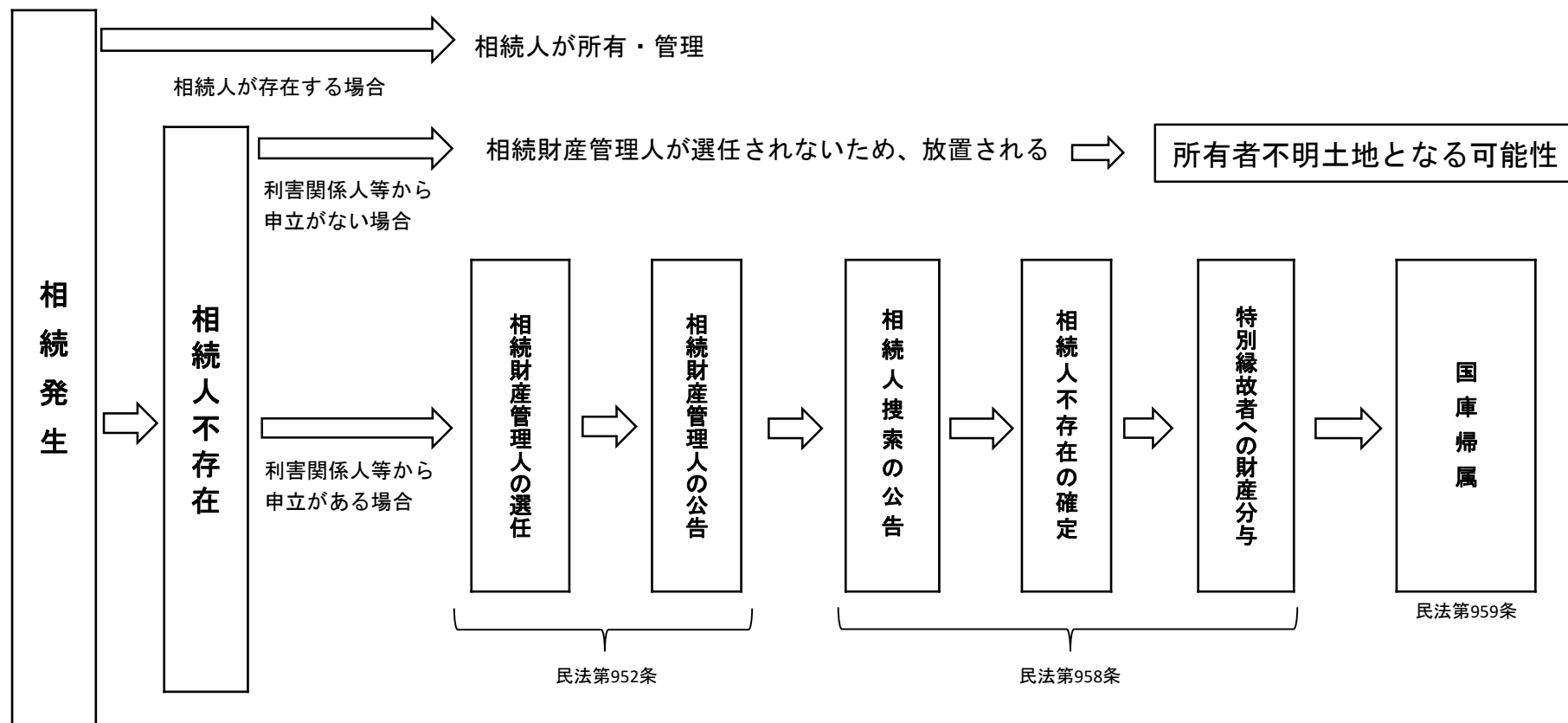
見直し内容

- 行政目的のない不動産について寄附を受けていくことが考えられる。ただし、国民全体の負担となる管理コストの増大防止や所有者が土地の適切な管理を怠るといったモラルハザードの防止といった点を考慮すれば、寄附を受けることが可能な財産については、一定の要件を設ける必要がある。
- 国が普通財産として寄附を受ける財産としては、一定の資産価値があり、管理コストの増大防止の観点から売却等が容易な不動産であるとともに、モラルハザード防止の観点から適切な管理が行われているものである必要がある。
- また、寄附をしようとする不動産は様々であり、基本的な要件に加えて周辺環境や社会的メリットがあるかなど、不動産を巡る個別的な事情を考慮して判断することが必要である。

相続人不存在により国庫帰属となる可能性のある財産について

現状

- 相続人が不存在の場合、利害関係人等からの申立に基づき、裁判所が選任する相続財産管理人が相続財産を管理し、一定の手続きを経た後、金銭や不動産などの残余財産は国庫に帰属する。
(民法第5編第6章(相続人の不存在))



見直し内容

- 相続人がいないと見込まれる者が死亡した際に国が財産を受け取ることが可能となるよう、死因贈与契約等により不動産の遺贈を受ける仕組みを設けるべきである。
(参考) 民法第554条(死因贈与) 贈与者の死亡によって効力を生ずる贈与については、その性質に反しない限り、遺贈に関する規定を準用する。
- 死因贈与契約を締結することで、国は利害関係人として相続財産管理人の選任申立を行うことが可能となるため、相続財産管理制度に基づき国庫帰属までの手続きを進めることができる。選任申立には予納金の支払いが必要となるため一定のコスト負担が生じるものの、国がこうした措置をとれば所有者不明土地の発生の未然防止の一助となるとともに、国として将来的に国庫帰属する可能性のある財産を把握できるというメリットもある。
- 対象とする者の年齢については、相続人となることが見込まれる者が新たに生じるなど状況の変化が少ないことが望ましい。一般的に平均寿命をライフイベントを考える目安とする人は多いと思慮されることを踏まえ、年齢や個別の事情を勘案する必要がある。
(参考) 平均寿命 男性：81.09年、女性：87.26年(平成29年簡易生命表)
- 死因贈与契約時には、戸籍等から相続人がいないと見込まれることを確認するほか、国が債務を負担することにならないよう、不動産以外の資産の状況や債務の有無などについて慎重に確認する必要がある。
また、モラルハザード防止の観点から、契約時に財産の適切な管理が行われていることを要件とするとともに、契約後、贈与の効果が生じるまでの間に適切な管理が行われない場合には、契約解除を可能とする特約を設けるなどの対策を講じる必要がある。