

財産清算人制度を活用した
残余財産の地方自治体
帰属制度の創設について

和歌山県田辺市

◆社会背景

我が国においても人口減少期となっており、また団塊の世代がいよいよ後期高齢者となってくる大量相続時代が迫っています。

これまでの土地神話は崩れ、地方においては相続する不動産は相続することが不利となる負動産と呼ばれるような不動産が多く、相続放棄をする方がますます増加する傾向にあります。

◆課題となっている事項

これらの相続問題に対し、全国的に下記のことが課題となっています。

- ①空家問題（所有者不明建物）
- ②所有者不明土地問題
- ③長期相続未了土地問題
- ④耕作放棄地問題

etc . . .

◆課題に対する対策とさらなる課題①

①空家問題（所有者不明建物）

空家等対策の推進に関する特別措置法
（平成27年施行・令和5年に改正）

【空家法概要】

- ・所有者はキチンと管理してください
- ・管理してくれないと管理不全空家、特定空家に認定
- ・特定空家で放置されると最終的に代執行
- ・所有者不明建物は略式代執行

【課題】

- ・財産権やモラルハザードから代執行に踏み切れない
- ・費用回収ができないケースが多数
- ・所有者不在だと財産清算人制度等により費用回収
- ・代執行や財産清算人制度等の有識職員が不足

【財源】

- ・代執行費用等 ⇒ 空家対策総合支援事業等補助率1/2

◆課題に対する対策とさらなる課題②

②所有者不明土地問題

所有者不明土地法の一部を改正する法律（令和4年）
民法（令和5年に改正）

【改正民法概要】

- ・所有者不明、所有者がいても適切な管理がなされていない不動産について財産管理人を選任できる
- ・申立人は基本は利害関係人だが地方公共団体も追加
- ・保有財産全体ではなくスポット不動産のみでも可能

【課題】

- ・保有財産がわずかな場合採算性の問題から放置
- ・スポット解決した場合、採算性の取れない不動産はますます放置が進む（例：宅地のみ解決で山林は放置）
- ・多額となる予納金の負担が大きい
- ・公共事業に支障がなければ地方自治体の積極性はない

◆課題に対する対策とさらなる課題③

③長期相続未了土地問題

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
民法・不動産登記法

【法概要】

- ・ 長期間相続登記がされていない土地は、登記官が職権で「長期相続未了土地」と登記に付記
- ・ 令和 6 年から相続登記が義務化

【課題】

- ・ 義務化がスタートにより市民意識が上昇し問い合わせ増
- ・ 「長期相続未了土地」と認定されない土地は自費で解決
(例：相続人が 40 人以上でさらに海外移民者もあり困っていた方が法務局に相談しても断られた。費用的な面から断念し放置)
- ・ 具体的な課題はこれから明確化してくる

◆課題に対する対策とさらなる課題④

④耕作放棄地問題

後継者不足問題もあるが相続放棄された耕作放棄地
食料・農業・農村基本計画（令和2年閣議決定）
農地法改正（平成25年改正）

【基本計画や法の概要】

- ・地域集落で話し合って集積・集約して発生予防や解消対策をしてください
- ・農業委員会の告示や知事裁定により農地中間管理機構が借り受けできる

【課題】

- ・相続放棄された不動産の中に農地がある場合は、財産清算人制度を活用しないと名義変更できない
- ・小規模農地は資産価値が低いいため財産清算人制度を利用する際の採算性がとれない
- ・農地法による名義変更等のハードルがまだまだ高い

◆さらなる課題に共通する対策

財産清算人制度

- ・ 絶家や相続放棄により相続人がいない場合
⇒相続財産清算人の選任申立
- ・ 相続人はいるが行方不明の場合
⇒不在者財産管理人の選任申立

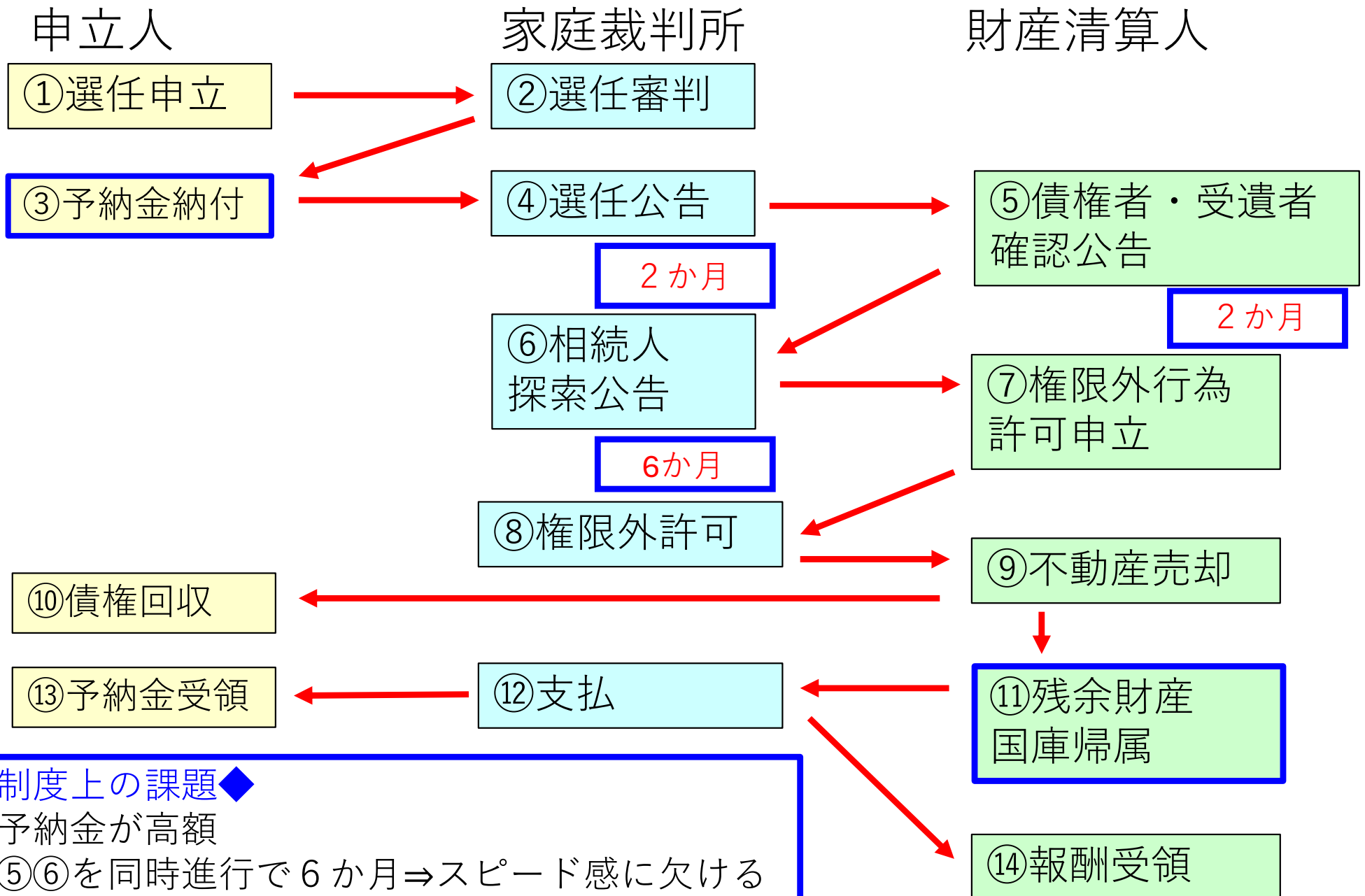
【申立人】

- ・ 利害関係人
- ・ 検察官
- ・ 地方公共団体

【課題】

- ・ 予納金が高額
※予納金不要のケースも有だが裁判所によって取り扱いが違う
- ・ 採算性の合わない財産は放置される
- ・ 不在者財産管理人の場合は持ち分供託となる
- ・ 相続財産清算人の場合、残余財産は国庫帰属

◆財産清算人制度の簡易的な流れ



◆制度上の課題◆

- ③予納金が高額
- ④⑤⑥を同時進行で6か月⇒スピード感に欠ける
- ⑪残余財産は国庫帰属で申立までの経費マイナス

◆新たな予防策

相続土地国庫帰属制度

- ・所有者不明土地の発生予防のため令和5年4月スタート
- 【制度概要】

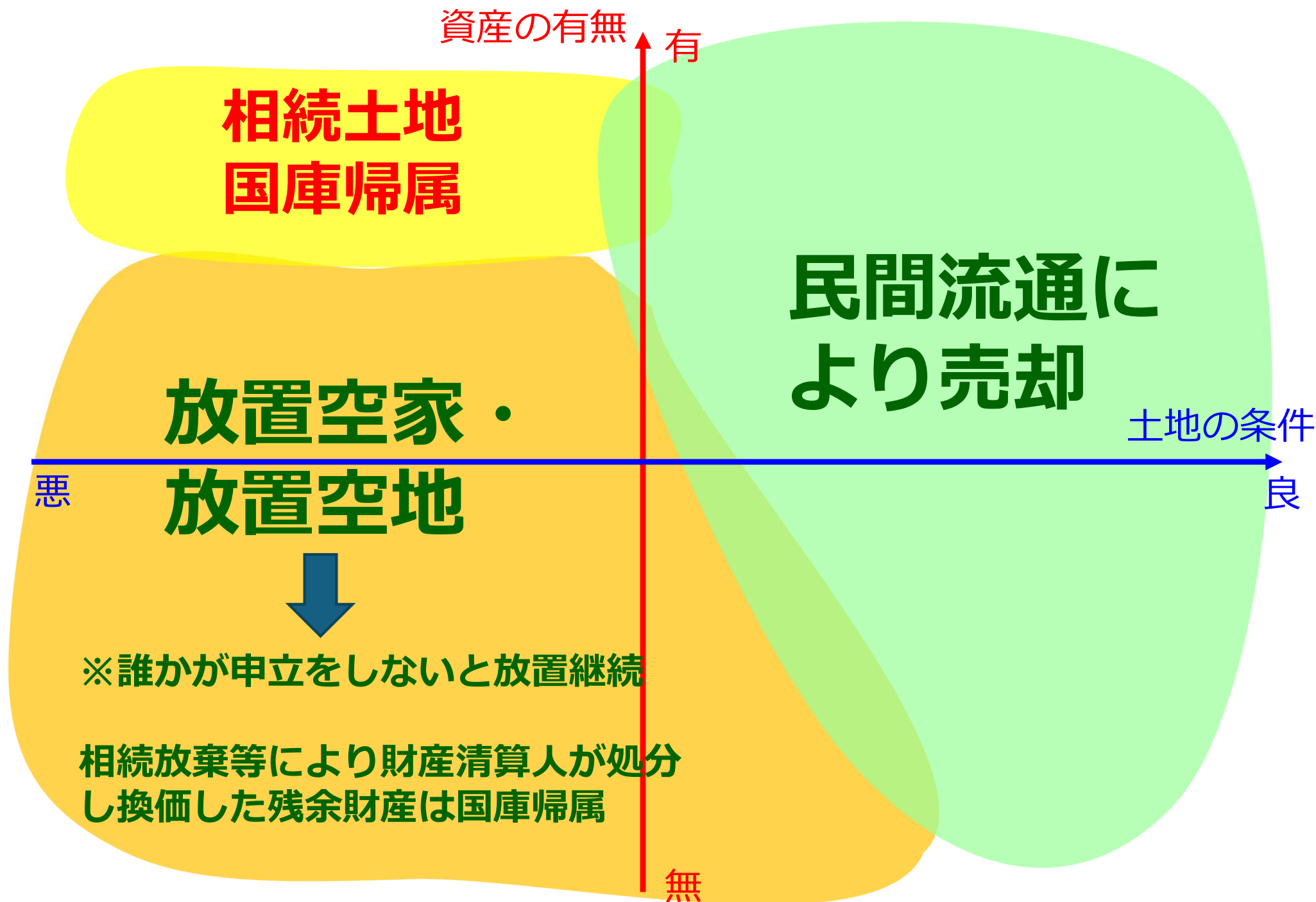
- ・遠方居住等により管理できない土地を国庫帰属できる
- 【課題】

- ・まずは相続することが大前提で相続人多数は困難
- ・建物がある場合は解体費が必要（更地条件）
- ・境界を明確にする必要があるので地籍調査未済のエリアは困難なケースが多い
- ・管理費の納付が必要

【制度のまとめ】

- ・優良地は民間で売却できるので使わない
- ・ある程度の資産があり土地の条件が整わないと使えない
- ・資産の少ない相続人には救われない制度

◆土地条件と使用制度のイメージ図



◆相続財産清算人制度の国庫帰属

残余財産は最終的に国庫帰属し清算人としての業務が完了

財産清算人の申立件数は2022年度で6653件、2023年度で6948件と毎年増加し、**国庫に納入した遺産は2022年度で768億円、2023年度では1015億円と激増しています。**

◆まとめ

ここまでのことを整理すると

- ・これまでよりも法改正により少しベターにはなった
- ・一部分は良くなったがまだまだ全体は救えていない
- ・地方公共団体に清算人申立権限が与えられたが、滞納税は取れても、**そこにかかる人件費がマイナスとなるため、メリットが少なく積極的にはなれない**

◆地方分権の提言

残余財産の地方公共団体帰属

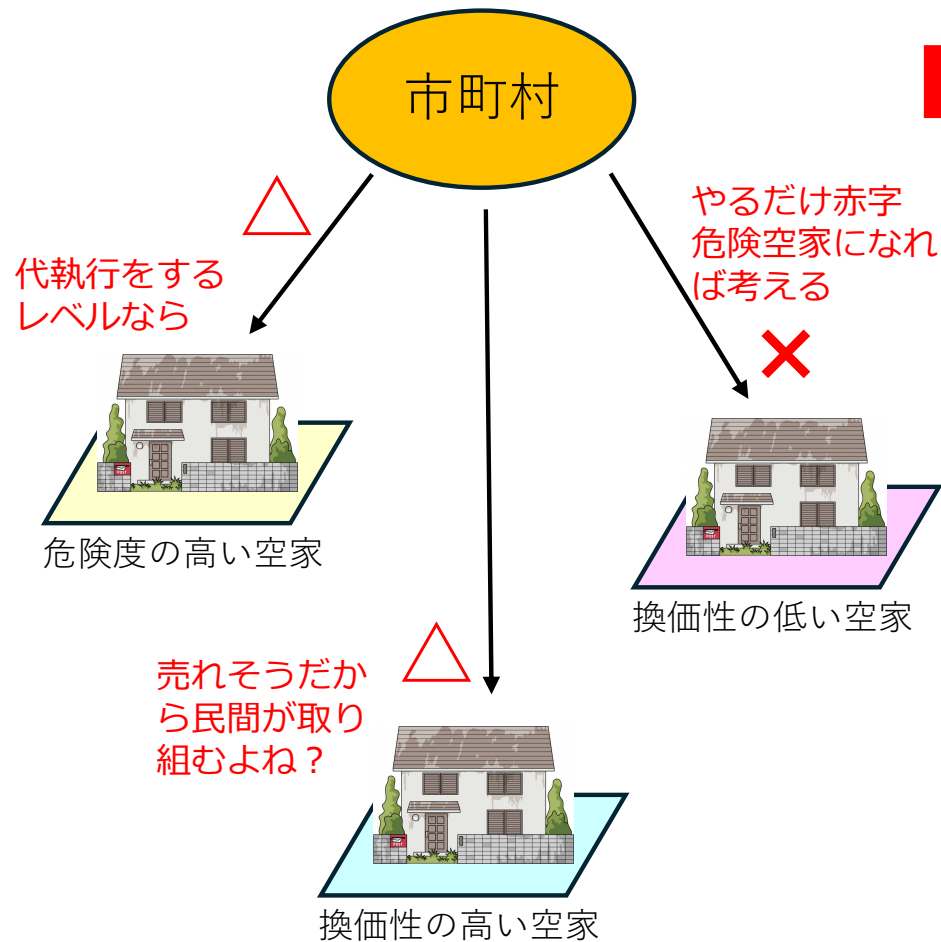
- ・ これからの大量相続時代に突入する中で相続放棄はさらに増加する見通し
- ・ 相続財産清算人の申立権限が地方公共団体に付与されたが、事務が煩雑かつ残余財産があっても結局は国庫帰属
- ・ 採算性のない土地についてはますます放置される



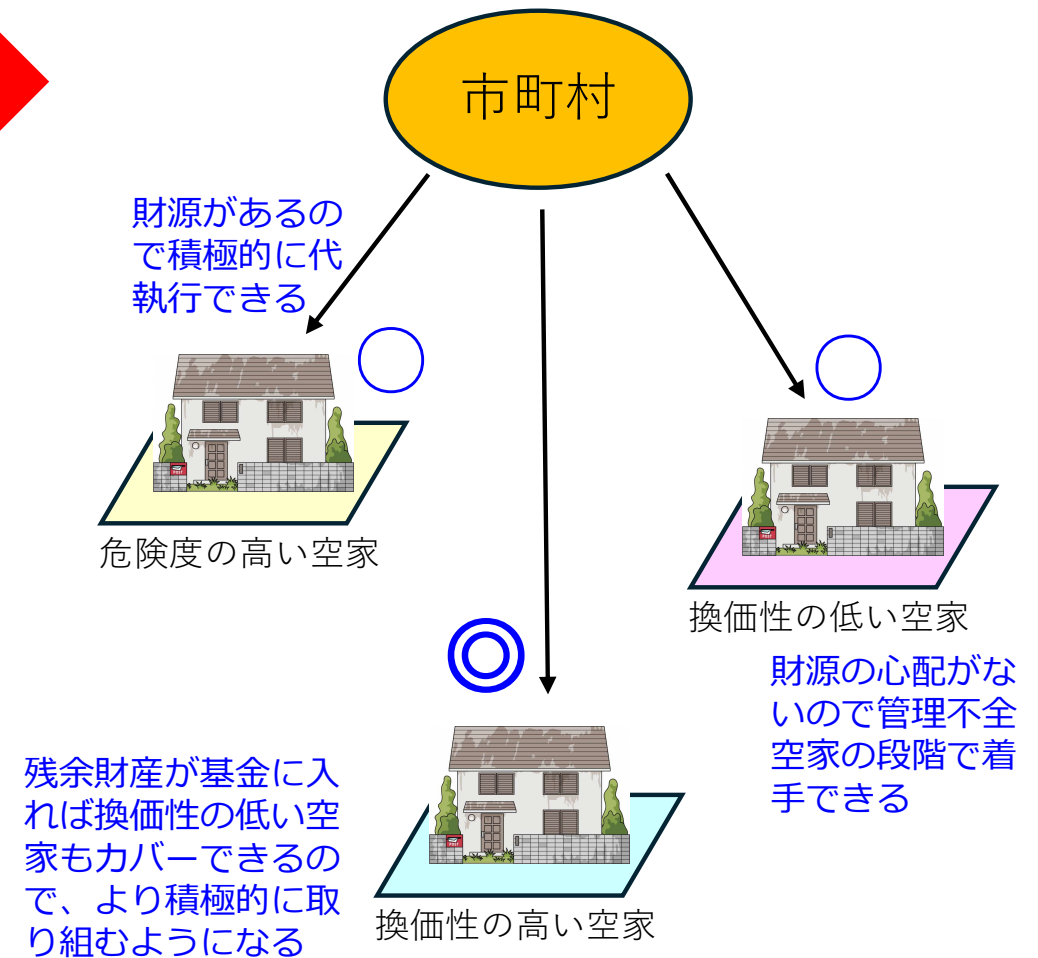
- ・ **残余財産を申立した市町村等への帰属とすれば、そこに至る経費は捻出することができ、基金化すれば採算性のない土地も含めてトータルで処理することができる**
- ・ しっかりと人件費財源も担保されれば、地域の価値向上のために市町村も積極的に取り組むことができる
- ・ **採算性のないエリアは広域や県域でカバー**

◆相続人のいない空家に対する自治体の取組姿勢 イメージ図

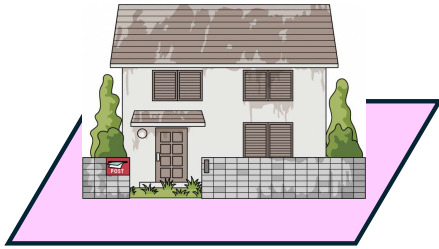
■ 現状



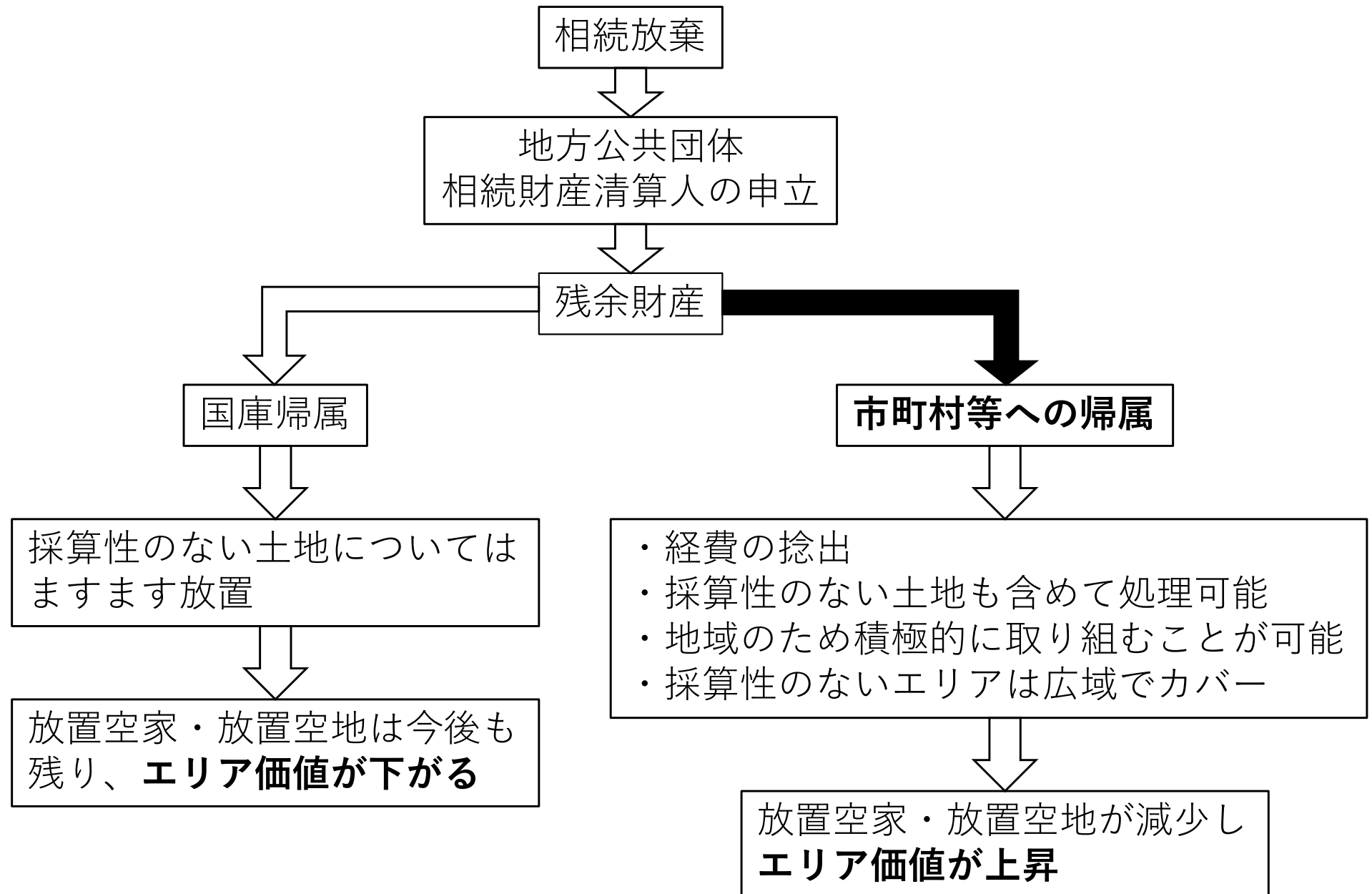
■ 提案



◆相続人のいない空家に対する自治体の取組姿勢 詳細説明

	 危険度の高い空家	 換価性の高い空家	 換価性の低い空家
■現状 姿勢	代執行をするレベル であれば取り組む可 能性あり △	危険性はないので積 極的には取り組まな いが、場合によって は可能性有り △	まず取り組むことは ない（将来的な危険 空家確定） ✕
財源	代執行費用国補助1/2 1/2は自治体負担	売却費で費用充当 残余財産は国庫帰属 事務経費は赤字	売却費を充当しても全て が赤字
■提案 姿勢	代執行をしても基金 があれば積極的に取 り組む可能性が高い ○	管理不全空家として 確定しているので早 期に流通させ特定空 家にさせない ◎	財源の心配もないので、 地域の価値を下げない ように早期に取り組む ことができる ○
財源	国庫補助不要 赤字の場合は基金充当	売却費で費用充当 残余財産は基金充当	売却費を充当 赤字部分は基金から充当

◆地方分権の提言◆



◆実例イメージ集

◆空家対策（略式代執行の流れと自治体における課題）

市町村

左の事務の課題

①略式代執行

- ・ 民間発注よりも高額な解体予算が必要
- ・ 代執行に至るまでの実務経験不足
- ・ 議会説明と予算確保労力の負担が大きい

ここで終了

②財産清算人or所有者不明土地の選任申立

- ・ 予納金の予算確保
- ・ 財産清算人申立の実務経験不足
- ・ 財産清算人か所有者不明土地かの見極め

財産清算人

③土地売却

- ・ 売却決定まで法的期間が長い
- ・ 土地売却にかかる宅建業者との連携
- ・ 売却価格（エリアと土地形上により上下あり）

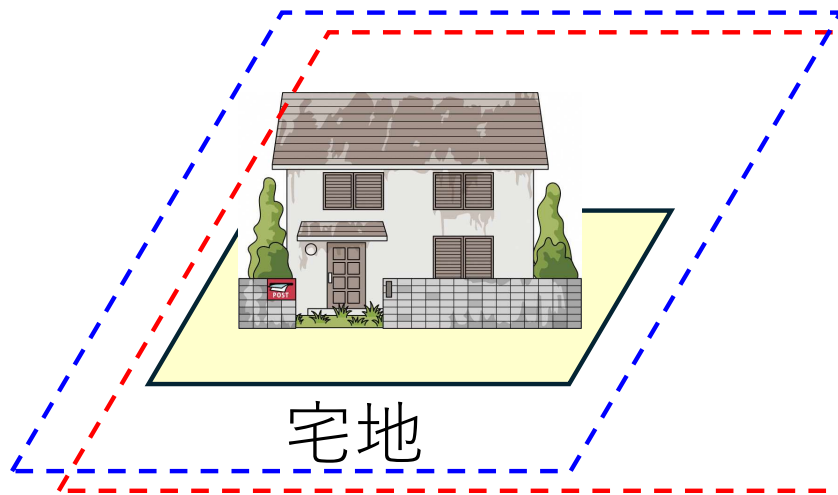
④費用回収

- ・ 売却価格によっては代執行費用回収困難
- ・ 同様に予納金返還金も無い可能性あり
- ・ 売却価格が低くても補助金返還事務がある
- ・ 余剰金があっても国庫帰属で人件費分マイナス

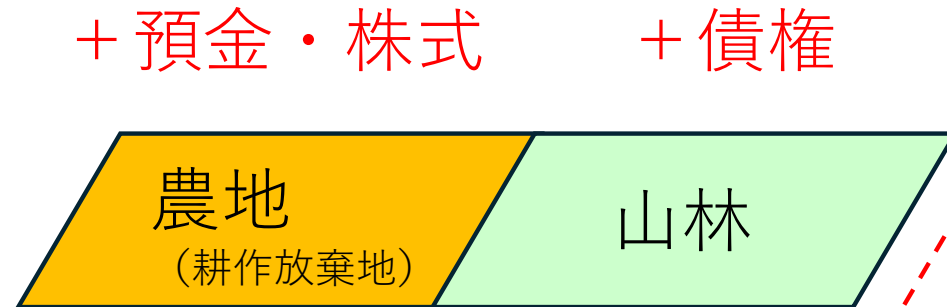
後の事務が煩雑であるため
危険空家が無くなった時点で
終了というケースが多い

◆財産清算人制度と所有者不明土地建物制度の比較

財産管理人の処理範囲（スポット）



相続財産清算人の処理範囲（財産全て）



- ①借金（債権額）不明
- ②売却可能性の低い農地や山林多数



所有者不明土地建物制度

売却可能性の高い宅地のみ選択

※換価性の高い宅地だけは解決できたが、管理者のいない耕作放棄地や山林が残り、残された財産の所有者不明土地申立の際には換価性が低く、より困難な状態となる

- ①多額の預金がある
- ②農地や山林も買主候補あり



相続財産清算人制度

全ての財産の換価

残余財産は国庫帰属して業務終了

※適正なる管理者（買主）への引継完了で問題なし

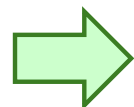
◆農地（耕作放棄地）所有権移転の課題



【事例】

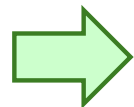
亡祖父名義のままの農地がある
祖父生前中は耕作をしていたが現在耕作放棄地
父の代から東京に居住
祖父が亡き後の固定資産税は父が支払い
父も亡くなるとともに相続登記の義務化開始
私は東京在住で耕作も管理も物理的に不可能

①相続登記



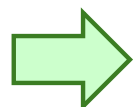
問題なくOK 耕作できるできないは問わない

②新規営農者が 購入意思あり



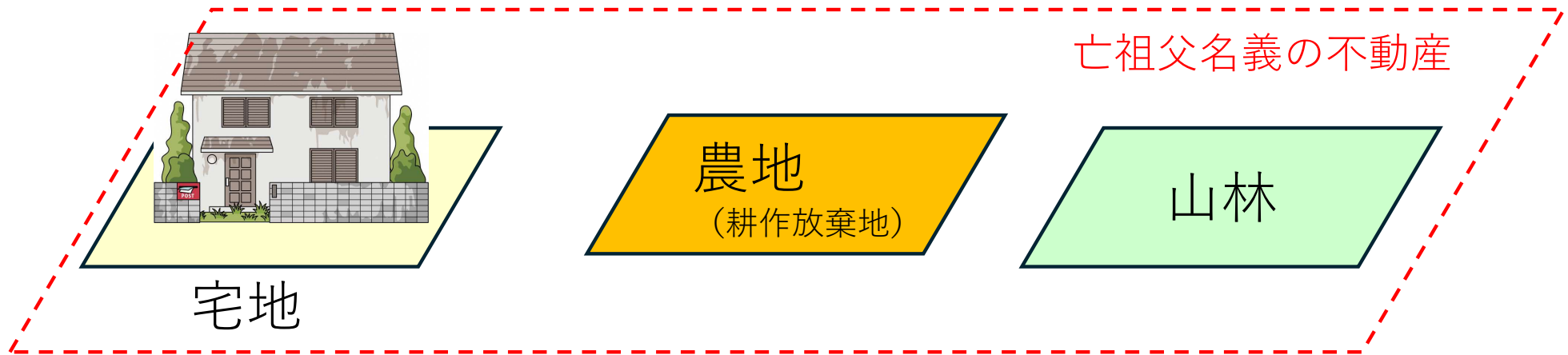
耕作を続けられる力量があるか審査
農業スクールに通う等の熱意があるか審査
ベテラン農家のサポートがあるか審査
問題なく営農できると判断されれば許可

③隣地別荘所有者が 購入意思あり



基本的に通える距離に居住していないとNG
年に2回来る程度では認めない
普段は近くの方に耕作をしてもらう⇒NG
(単なる資産保有目的と見なされるため)

◆相続問題の実例（空家＋農地＋所有者不明土地問題）



【実例】

父が亡くなった

父の生まれ故郷の市から固定資産税の代表納税者届出の提出催促通知

調べると亡祖父の財産（空家＋宅地＋農地＋山林）があることが判明

周辺は高齢化が進み「10年前なら買ったが自身も高齢で…」と断られた

空家付きの宅地は県外のゲストハウス業者に売却できそう

その業者は農地や山林はできるだけ保有したくない

山林は近隣山林を所有している方に贈与が決まりそう

しかし農地は農業委員会の許可が降りないと言われ買主が決まらない

以上の調査をしていたら3か月が経過しそうなので慌てて相続放棄した

※このように新たに所有者不明土地と放置空家が発生