

「最適利用」答申のフォローアップ (不動産の寄附)

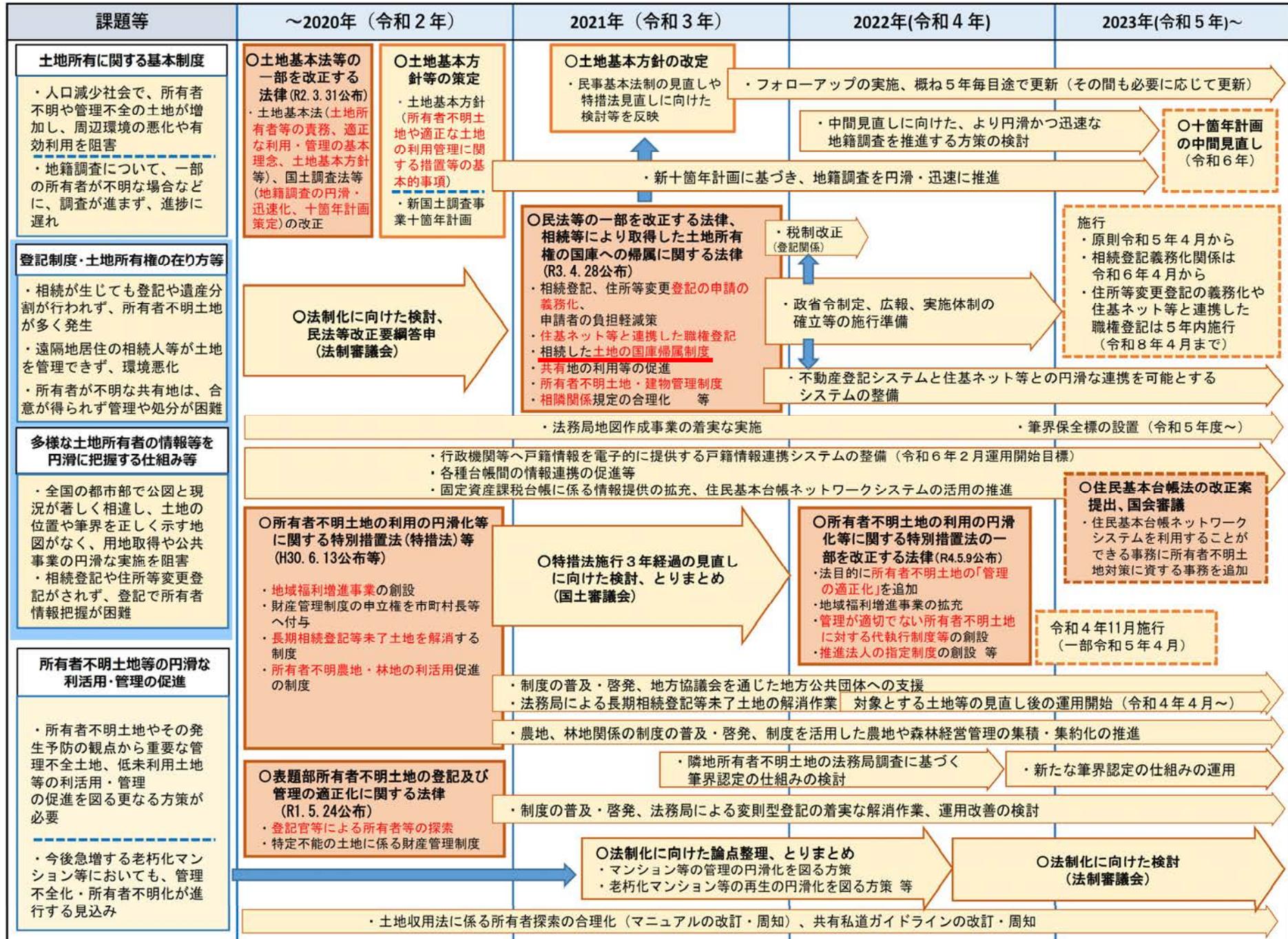
令和5年5月17日
財務省理財局

「最適利用」答申のフォローアップ

提言	対応状況
<p data-bbox="69 416 1048 512">(引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応) 不動産の寄附</p> <ul data-bbox="69 563 1099 751" style="list-style-type: none">● 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。	<p data-bbox="1167 483 1883 523"><これまでの国有財産分科会への報告></p> <ul data-bbox="1167 563 2163 655" style="list-style-type: none">□ 不動産の寄附については、所有者不明土地等に関する政府全体の検討とあわせて、引き続き検討。 <div data-bbox="1487 730 1832 858"></div> <p data-bbox="1167 903 1442 943"><取組み内容></p> <ul data-bbox="1167 986 2152 1222" style="list-style-type: none">□ 所有者不明土地等に関する政府全体の対応に合わせ、相続土地国庫帰属制度の承認申請に係る土地を対象に寄附受けを検討することとし、国にとって総合的に有益であると見込まれる財産について普通財産としての寄附受けを可能とした。 <p data-bbox="1249 1254 1771 1294">※令和5年4月に通達制定済</p>

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

所有者不明土地等対策の推進のための
関係閣僚会議 令和5年2月27日資料



R5.4.27
施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

★土地問題に関する国民の意識調査
(出典：平成30年度版土地白書)
土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う
約42%

★令和2年法務省調査
土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯
約20%

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(令和3年法律第25号) 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施行令(令和4年政令第316号)

- 相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることができる制度を創設。
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施(帰属法2Ⅲ、5Ⅰ)。
 - (1) **土地の要件** 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**は不可
例) 建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など
 - (2) **負担金等** 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要(帰属法10Ⅰ)
※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。
- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**
 - ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分(帰属法12Ⅰ)
 - ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分(国有財産法6)

手続イメージ

1 承認申請

【申請権者】

相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

2 法務大臣(法務局)による 要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

3 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付

4 国庫帰属

要件

◎ 却下要件 (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)

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない(帰属法2Ⅲ、帰属政令2)。

- 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(墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地)が含まれる土地
- 4 土壤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

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない(帰属法4Ⅰ②)。

◎ 不承認要件 (費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの)

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない(帰属法5Ⅰ、帰属政令3)。

- 1 崖(勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの)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(隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地)
- 5 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

○土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地(軽微なものを除く)

○鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地(軽微なものを除く)

○適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林

○国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

○国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする(帰属法5Ⅰ)。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

不動産の寄附に係る取組みについて①

取組み内容	答申の概要
<p>＜基本方針＞</p> <ul style="list-style-type: none">・寄附受けについては、政府による所有者不明土地の発生抑制策である<u>相続土地国庫帰属制度への影響を考慮するとともに、国にとって有益な財産について、国の取得を可能とし、かつ、国に譲渡したいとする承認申請者の意思を尊重する観点から、同制度の運用において寄附受けの要望確認に対応するため、同制度の承認申請に係る土地を対象に検討を行い、普通財産としての寄附受けを可能とした。</u>・寄附受けは、<u>当事者間の合意に基づく契約により行うもの</u>であり、寄附受けの可否については、<u>所在地、形状、周辺環境等個々の財産の状況に照らして、財務局が個別に判断を行うこととした。</u> <p>※相続土地国庫帰属制度の創設に伴う体制整備として、財務局定員を確保している。</p> <p>令和3年度：10名 令和4年度：28名 令和5年度：35名</p>	<ul style="list-style-type: none">・引き取り手のない不動産に関する問題への国有財産行政としての対応については、<u>政府全体の検討と歩調を合わせて検討が進められるべきものである。</u>・国有財産行政における対応としては、<u>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。</u> <p>※これまでは、管理コストの増大などが懸念されるため、普通財産としての寄附は受け付けていなかった。</p> <ul style="list-style-type: none">・寄附を受けるにあたっては、<u>相当数の問い合わせが予想されるとともに、土地の現地確認などの作業も必要となることから、円滑な業務の遂行を可能とするための体制整備を進めていかななくてはならない点にも留意が必要である。</u>

不動産の寄附に係る取組みについて②

取組み内容	答申の概要
<p>＜対象財産＞</p> <p>・<u>国にとって総合的に有益である(国にとってのメリットが、デメリットを明らかに上回るとともに、国庫帰属制度の負担金額を優に上回る)と見込まれる財産</u></p> <p>【メリット】 寄附受けの条件①及び②のいずれかに該当する土地の寄附受けによって、資産価値が増加すること</p> <p>＜寄附受けの条件＞</p> <p>① 土地の状況や周辺環境等に照らし、売却等ができる蓋然性が高いと見込まれること</p> <p>② 財務省所管普通財産に隣接する土地で、国有地の資産価値の増加に寄与すると見込まれること</p> <p>【デメリット】 管理又は処分をするに当たり費用又は労力を要すること</p>	<p>・寄附を受けた不動産は、普通財産として売却などを行うべきものとなる点に留意する必要があり、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、<u>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。</u></p> <p>・国が普通財産として寄附を受ける財産としては、<u>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。</u></p>
<p>＜透明性確保＞</p> <p>・寄附を受けた土地について、<u>所在地、面積、契約年月日、寄附受けの理由等を財務局のホームページにおいて公表</u></p>	<p>・透明性確保の観点から、寄附を受けた土地について、<u>財務局のホームページにおいて公表すべきである。</u></p>

(参考)令和元年6月14日財政制度等審議会国有財産分科会の答申【抜粋】

今後の国有財産の管理処分のあり方について－国有財産の最適利用に向けて－ (令和元年6月14日財政制度等審議会)【抄】

1. 普通財産に関する課題

(2) 引き取り手のない不動産に関する問題への対応

引き取り手のない不動産に関する問題への国有財産行政としての対応については、政府全体の検討と歩調を合わせて検討が進められるべきものである。他方で、人口減少や少子高齢化に伴い不動産の需要が弱まる中で、財産的価値の乏しい不動産のみが、選択的、かつ、安易に手放されるような形で所有権放棄等が認められる場合には、管理コストが国に転嫁され、国民負担につながるとともに、不動産の所有者がいざとなれば所有権を放棄すればよいと考え、かえって不動産の管理が適切に行われなくなるといったモラルハザードが生じるおそれもある。

このため、所有権放棄等の検討にあたっては、国民負担やモラルハザードの観点から十分な検討が行われる必要がある。

引き取り手がなくなるおそれのある不動産が国有財産となる場合としては、政府全体で検討が進められている所有権放棄等以外にも、寄附や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が考えられるが、現状では、国への寄附の取扱いが限定的であることなどから、こうした場合に、国有財産行政としてどのように対応していくのかが当面の検討課題となっている。

2. 普通財産の管理処分に係る見直し内容

(2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

① 不動産の寄附

不動産の国への寄附については、これまで、行政目的のある不動産に限って僅かながらではあるが応じた実績がある。

しかし、所有者不明の土地など引き取り手のない不動産に関する問題が顕在化している中、国有財産行政における対応としては、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。

(続き)

ただし、寄附を受けた不動産は、普通財産として売却などを行うべきものとなる点に留意する必要があり、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。

こうした点を踏まえれば、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。

具体的には、以下の条件を満たすような土地を寄附の対象とすることが考えられる。

- (i) a 相続税の物納の要件を満たすもの(管理処分不相当財産、物納劣後財産に該当しない不動産)であって、建物(管理コストの増大が懸念される)や、地区計画等による建築物の敷地面積の最低限度を下回る土地(処分が容易でないと懸念される)でないなど、売却等の容易性を確保するための追加条件を満たすもの
 - b 樹木等の越境がないことや所有権に関する登記を了するなど適切な管理がなされていること
 - c 崖上や崖下に所在する場合や事故などの事情により正常な取引が行われぬ不動産に隣接する場合など周辺環境に問題があるものでないことさらに、これらの基本的な要件に加え、周辺環境や国有地へのメリットを考慮して、以下のような土地も対象に加えることが考えられる。
- (ii) 寄附時には(i)の要件を満たさないが、都市計画道路の実現等によって将来的に要件を満たすことが確実に見込まれ、かつ、国の保有により地域防災に資するなど周辺地域への社会的メリットがある土地
 - (iii) 国有地に隣接する土地の場合には、国有地と一体のものとして判断して、管理処分に支障がない土地

このような寄附の要件に該当するかどうかの判定について統一性をもたせるため、当面は財務省本省で審査を行うこととした上で、透明性確保の観点から、寄附を受けた土地について、国有財産地方審議会に報告するとともに、財務局のホームページにおいて公表すべきである。

なお、寄附を受けるにあたっては、相当数の問い合わせが予想されるとともに、土地の現地確認などの作業も必要となることから、円滑な業務の遂行を可能とするための体制整備を進めていかななくてはならない点にも留意が必要である。