「困ったなぁ」に答えます！

佐々木知子の法律相談

佐々木知子（ささきともこ）
弁護士
帝京大学法学部教授

Q 妻の所有する不動産を、今後どうしようかと悩んでいます。

先生とも長い付き合いになりますが、早いもので、私も後期高齢者になりました。

三つ下の妻はだいぶ前からあちこち悪く、私は妻をみとってから逝くつもりです。今住んでいる私名義のマンションと預貯金は、近くに住む一人娘が相続するので、残る問題は、妻が九州の田舎に持っている不動産だけです。

妻はそこで生まれ育ち、ひとかたならぬ愛着があって、いずれはそこに住みたいと、亡義父の遺産分けの際には兄弟を差し置いて自分の単独所有にし、お金をかけて家屋に手を入れ、私も同行したのが8年前。その際マンションは売却しようかとも思ったのですが、妻をみとった後に戻る所がないとと思い、売らずに正解でした。近くにまともな医者がいないと言い出し、結局半年で戻ってくる始末。無駄なお金と労力を使っただけでした。

田舎の土地は広くても固定資産税は大したことがないのですが、放っているわけにはいかず、半年に一度くらい行っていますが、それも大変な労力でお金もかかります。とはいえ、わがままな妻は手放さないと言うばかりで、妻が亡くなるまでは仕方がないと諦めました。しかし、私も娘も要らないし、かといえ貰ってくれる人などいないし、妻の親類も皆出て行き、ただでもらってくれる人さえいません。

最近、空き家を国が引き取ってくれる制度ができたと聞いたのですが、これを利用できるでしょうか？

A 新しい法律にのっとり、国庫に帰属させるとよいでしょう。

あれから8年ですか、早いですね。Uターンならぬ I ターンというのですか、ずっと都市部で過ごされていた方が、知己のない田舎に引っ越して住むのは大変だと心配していたのです。そうしたら、思ったよりずっと早く戻ってこられて、びっくりしました。持病を抱えていると、医者の引き継ぎも当然あるものだと思っていましたし。優しいご主人で奥さまはお幸せです。

さて、都市部の土地ならば売値がつきますが、地方になるとなかなかそうはいかず、家裁の調停委員をしていた時も、そうした引き取り手のないケースがいくつかありました。当事者は東京在住なので、故郷に住む親類に声を掛けても、ただでも要らないと言われるようです。となると、相続人の誰かが相続して、税金を払い、管理もしていかねばなりません。そのうちに二次相続が起こると、誰が所有者かも分からなくなっていき、ほったらかされることにもなります。

空き家問題は大変深刻で、すでに九州本土を越える面積が所有者不明だそうです。安全や治安の問題もあり、国も本腰を入れてさまざまな対策を打ち出しましたが、うち「相続土地国庫帰属法」は今春スタートしました。詳しくは法務省のホームページに掲載されていますが、まずは更地でないといけないので、建物取り壊しに費用がかかることは覚悟しなければなりません。あと境界が明確であること、隣地との係争がないこと、担保に入ってないこと…等々。審査に通れば、土地評価の高い所では負担金（管理費10年分）も高額になりますが、そうでなければ大体20万円を一括納入すればよいようです。

余計な話ですが、もし奥さまに他に係累がいなければ、娘さんともども相続放棄をすれば遺産は国庫帰属になって簡便ですが、兄弟がおられるとのこと、甥姪（おいめい）などもおられるでしょうから、そうするとそちらに相続が回って、恨まれることになるので、これはダメですね。

案ずるより産むがやすし。たぶんうまくいくでしょう。安心して日々を過ごされるよう願います。