

「困ったなあ」

「答ええます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきともこ
弁護士
帝京大学名誉教授

父が残した市街化調整区域の 土地処分に困っています。

父から相続した土地の扱いに困っています。父は昨年90歳で亡くなり、母はすでに亡く、父には自宅（一軒家）がありましたが、私たち子供3人はそれぞれ自宅を持っているし、空き家の管理は大変なので、父が5年前に施設に入所する際売却して、入所費に充てました。あとは年金で賄ってくれていて、亡くなった時、預金は1000万円弱ありました。ご相談は、父が持っていた50坪ほどの土地です。よく知らなかったのですが、その一帯は市街化調整区域に指定さ

れていて、家屋の建築ができないらしいのです。誰も家は要らないのでそれはいいのですが、それだとつまりは売却ができないことになりました。それでも、不動産名義を亡父のままにしておくのは今はできなくなっていると聞かれて、結局長女の私が相続したことになります。固定資産税はごくわずかですが、とにかく手放したいので、その地域の不動産会社に、無料でいいから引き取ってもらえないかと打診したところ、駐車場や資材置き

場にするしか方法がないのでと断られました。隣の土地に家が建っているのは、市街化調整区域指定以前に建てたようので、実際に居住者がおられるので、同じく引き取りをお願いしましたが、ダメでした。それどころか雑草が茂っているので刈ってくれと言われる始末で、途方に暮れています。本当にどうしたらよいでしょうか。



「市街化区域」への変更は難しそうです。 「相続土地国庫帰属制度」に申請してみてもは。

本当にそれはお困りのことだと思います。都市部にある駅近の不動産だと実際値上がりもしているし、相続人も引き取りませんが、一般に、地方にある不動産は空き地空き家が増えて、社会問題になっています。全国の空き家（マンション含む）は令和5（2023）年統計で約900万戸、全体の14パーセントあり、かつ増加傾向にあります。

子供は都会から戻らないし、売りに出しても買い手がつかず、固定資産税は払い続けないといけない上、不法侵入者に住まれ、火事になる恐れもあります。だからといって古くなった家を解体して更地にするのと固定資産税は何倍にも跳ね上がるので、ただでいいので誰かに譲りたいというのが本音だろうと思います。かつて家裁調停委員として

遺産分割調停に携わっていましたが、郷里に残した土地は大きな問題でした。親類に無料で貸し、耕作をしていると言うので、引き取ってもらったらと提案したところ、無料でも要らないと断られたとのことでした。市に寄付しようということになりましたが、よほどの立地でないとも受け取らないとか。北海道の原始林をたくさん持つておられたケースも困りました。価値があるものは取り合い、邪魔なものは押し付け合いです。さて、問題の市街化調整区域は、昭和43（1968）年制定の大都市計画法によるもので、その趣旨は、インフラの整備もないエリアに無秩序に街が形成される事態を防ぐうとしたものです。現在、市街化調整区域は国土の約1割を占め、国民の大多数が住む

市街化区域の倍あるといわれています。市に働き掛けてもその一帯を市街化区域に変更するニーズがない限り、人口減でもあるし、難しいでしょうね。相続した不要な土地で困っている方がたくさんいるので、国に引き渡す「相続土地国庫帰属制度」が令和5（2023）年4月に創設されました。申請には1件1万4000円の手数料の他、審査を経て承認されれば一般的に20万円の負担が要ります。ただ、全てが承認されるわけではなく、半分くらいにとどまるので、申請が通らなければ所有は続き、草取りは妹さんらと手分けしてやっっていくことになるのでしょね。