

☆☆☆ 住み手と専門家のネットワーク ☆☆☆

NPO 建築 ネット

No.48

特定非営利活動法人(NPO法人)  
建築ネットワークセンター  
〒169-0073 東京都新宿区百人町1-20-3  
渡辺ビル505  
TEL 03-5386-0608 FAX 03-5386-1065

http://www.kenchikunet.org E-mail:kenchiku@d2.dion.ne.jp

## 持って困る『負動産』

増大する所有者不明の土地・建物

### 価値はないのに税はかかる 相続登記をしないまま放置

所有している土地・建物に「資産価値」「利用価値」がないのに、固定資産税などの税金だけは容赦なくかかってくるため困っている人が全国的に多く見られる。このような不動産は、『負動産』と呼ばれている。

そこで、不動産所有者は地元自治体に恩返しの気持ちも込めて寄付を申し出るが、自治体の方では利用価値のない不動産の寄付は受け付けないため、思った形で処分できず仕方なく所有を続けざるを得ない。

相続が発生した場合でも、相続人はこのような『負動産』を相続しながら、そのため相続登記をしないまま放置されることが多い。日本司法書士会連合会によるアンケート結果では、司法書士の半数近くが相続登記をしないケースを経験しているという。相続が重なるにしたがって相続人の数が多くなり、時がたつほど誰が相続人が調査す

ることに手間ひまがかかり、相続人間の遺産分割協議が困難となっていく。

日本の土地制度では、土地は資産価値を有しているとの前提にたっているため、放棄は想定されていない。

#### 九州より広い面積の可能性も

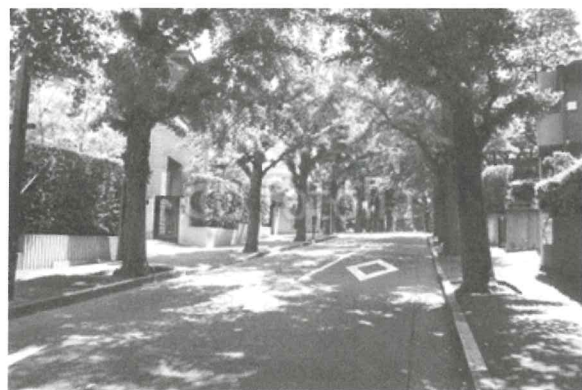
唯一法律的に不動産を放棄できるのは、相続人不存在による国庫への帰属(民法第959条)であり、相続人不存在に該当する例として相続人全員が相続放棄した場合があるが、国庫への帰属までの手続きが必要であるうえ、相続財産に『負動産』以外の遺産があり、それを相続したいような場合には利用できない。

このため、所有者はいるはずなのに、誰が所有者か不明の土地が増え続けていて、現在、九州より広い面積の土地が所有者不明になっている可能性があるという。

国土土地利用計画の観点からいって、この事態をいつまでも放置することはできない。

いま、有識者でつくる「所有者不明土地問題研究会」(座長・増田寛也元総務相)のもとで、所有者不明土地の増加を防ぐための制度的な見直しのポイントや仕組みが検討されているところではあるが、私たちも所有者不明土地の有効活用の観点から関心を持っていきたいと思う。

NPO法人建築ネットワークセンター副理事長  
法学研究者 榎本武光



## マンション新理事、居住者のみなさんへ 知っておきたい管理の基本は?

6月17日、第1回マンション連続講座が開催されました。

入間市のマンション管理組合役員を経験している小川満世一級建築士が講師で行われました。テーマは、「管理組合理事になったら『理事会の役員と運営方法』を理解しましょう」です。

その主要点は、次の通りです。

#### (1) マンション住まいのポイント

①マンションは、複数の所有者者がいて、戸建て住宅の住まいは根本的に違うこと、②管理組合規約が最高の自治規範であること、③管理組合は、区分所有者全員で構成し、管理運営を行うなどをよく認識することが大事です。

#### (2) 管理組合運営のポイント

①管理組合が、自主的な管理運営をすること、②マンションの価値、環境は、管理組合活動の良否が決めること、③居住実態にあった管理規約にすること、④居住者間の良好なコミュニケーションが大事であること、などです。

#### (3) 理事会運営のポイント

①理事会は、管理組合の業務を決め執行していく機関であり、②各理事の業務執行の監督機関としての役割をもつこと、③法令、管理規約、細則、総会や理事会で決めたことに従い、職務を行い、義務と責任を負うこと、④理事会を定期的に開催することです。

#### (4) 総会のポイント

管理組合の最高意思決定機関であり、総会開催通知は2週間前に行うことを原則とする、総会議事録の作成、保管、閲覧ができるようにすること。

#### (5) マンション維持管理のポイント

①構造躯体:経年劣化に対して、適切な補修、改修などを行う。②内装、外装などの仕上げ:安全性、快適性の確保、美装、美観を保つこと、③設備:耐用年数は、その種類又は部位によってかなり異なり10~20年以上と幅広いので建築ネットなど専門家とよく相談してすすめる必要があります。

### 2017年度「マンション連続講座」のご案内

- 3回目 8/19(土) 給排水管の更新更生工事
- 4回目 9/16(土) マンション保険/特約と個人賠償保険の比較
- 5回目 10/21(土) 被災マンション建替え時の法律
- 6回目 11/18(土) マンション交流会

各回とも午後1時30分~4時、会場は第6回(11月18日)のみ大久保地域センター、第3~5回は建築ネットワークセンター事務所。(JR大久保駅下車)を予定しています。

会費は会員500円/回、一般1000円/回

参加ご希望者は事前にご連絡ください。 ☎03-5386-0608

