

大阪府寝屋川市 岡元謙史氏
「滞納整理のための空地・空家対策」の要約

寝屋川市は高度経済成長期に人口が急増した関西圏のベッドタウンである。地方からの転入者が多く、人口増に対応するため、連棟式建物が多く建てられた。近年では、空家が進み、岡元氏は「連棟式建物のように扱いの難しい物件が、不動産所有者の死亡等によって使用されなくなる。加えて、相続人も大阪から離れた場所にいるため、管理されなくなって空地・空家化していく」という実感を持ち、「これらの所有者不明土地等は防災、防犯、衛生、景観、生活環境などさまざまな悪影響を及ぼすとともに固定資産税・都市計画税の滞納など、財源面においても問題となっている」と指摘している。

寝屋川市が特に手を焼いていたのは、所有者不明状態の不動産に係る固定資産税・都市計画税の滞納案件であった。所有者不明状態とは、売れ残った不動産や極端に権利関係がややこしい不動産である。岡元氏は、徴収職員はこのような案件に対して優位性があると述べている。その優位性とは、①国税徴収法に基づき公売できる点、②強制的に相続登記ができる点である。

岡元氏は実務に携わる中で、「空地・空家物件の公売や任意売却は三方よし」と感じた。ここでいう三方とは、行政、周辺住民、買受人である。行政側のメリットは、固定資産税・都市計画税の滞納の回収に加えて、空地・空家の有効活用により固定資産税・都市計画税のほか、個人・法人市民税の税収増も期待できる。周辺住民にとっては、地域の環境衛生が改善され、防犯・防災上のリスクも軽減される。買受人にとっては、比較的、安価で不動産を手に入れることができる。物件自体を安価で手に入れることができれば、改修費用をかけて賃貸に出すなど活用の幅は広がる。

岡元氏は、空地・空家解消の事例として、①耕作放棄地が駐車場になった事例、②マンション2室を相続財産管理人選任の上で任意売却した事例、③所有者自殺案件を相続財産管理人選任の上で公売した事例、④唯一の相続人がフィリピン人妻である案件について不在者財産管理人を選任して解決した事例を紹介している。

さいごに、岡元氏は「空地・空家問題は、その規模が大きく根深いが、その問題に対応する態勢が整っていない自治体がほとんどである。毎年のように不動産所有者は亡くなり、空地・空家の件数は増加していく。広大な砂漠に必死で水を撒いている状態の中、さらに上から新たな砂が大量に落ちてくるようなものである。しかし、水を撒き続けなければ、その空地・空家は将来、使い物にならなくなる。つまり国土の損失となる。この大きな問題に対し、関心を持つ人を増やし、全庁的に取り組んでいくことが必要であると考えている。空地・空家問題は、その影響が多岐にわたるため、さまざまな部署が連携して対応していく必要があるが、自部署だけの利益を最優先させ、セクショナリズムに囚われていては解決が遠のいていく。セクショナリズムの壁を超え、複数の部署が同じ目標を持って問題解決に取り組んでいくことが必要ではないだろうか」と述べている。