

「地域の論点」

地方における不動産相続に関する一考察

宮林 忠玄

はじめに

本稿は、「地域における不動産相続に関する一考察」としているが、本旨として人口減少社会における土地の管理不全防止について、主に地方における親子間による不動産相続を例に課題解決の一因となるような提案を行うことである。

まず、広域の話として土地の管理不全問題の性質を2つの側面¹から整理したい。1つは「物理的管理不全問題」であり、もう1つは「法的管理不全問題」である。物理的管理不全とは、土地や建物の利用が放棄されて管理が物理的に不全に陥っている状況を指し、法的管理不全とは、土地の権利関係が不明確になっている状況を指し、「所有者不明土地問題」とも言われている。本稿ではこのうち、「物理的管理不全問題」に焦点を当てて論じていく。

一般的に物理的管理不全とは、都市部及び農山村の集落における空き家問題や空き地問題が典型例として挙げられることが多い。これらは居住の利用についての問題であり、この他にも農業や林業における耕作放棄や管理放棄の問題も顕在する。時間を追ってみると、まずは中山間地域での林地及び農地の管理放棄から始まり、過疎地の空き家問題が現れ、さらには都市部でも空き家問題は叫ばれるようになってきている。こうした問題に対しては、林地、農地、及び宅地建物の直接的な利活用の促進が必要となる。これまでの取り組みとしては、例えば、空き家に対しては空き家バンク制度が施策として進められているが、施策に乗ることもできず、利活用が難しい土地も存在している。こうした現状の中で、地方出身東京在住の私の経験や考えをもとに、物理的管理不全となる前に地方における親子間の不動産相続に関して、地元に戻らずとも所有や管理が可能となる可能性を探っていきたいと思う。

現状として相続を受ける側はどんな感覚でいるのか

私は長野県の地方都市に生まれ、高校を卒業後東京の大学へ進学し、その後東京で就職したのち家庭も築いている。地元には両親が健在で土地建物も当然両親が管理のもと存在している。地元の心地良さは理解するものの東京（都会）はやはり便利であり、仕事や所得も一般的には多く、壮年層にとってみれば生活しやすい土地であることは紛れもない事実である。しかしながら、東京で生活していても年老いていく両親のことは気がかりであることは間違いなく、悪い意味ではなく両親の死後、戻る可能性の低いその土地と建物をどうするかという相続への対応は常に頭のどこかにある状態と言っている。そうは言うものの、地元の行事や盆暮れ正月など短い期間の帰省ならば気にならないが、やはりUターンをして地

¹ 2つの側面については、吉原祥子『人口減少時代の土地問題』（中央公論新社、2017年）を参考としている。

元でずっと暮らすことは難しい。家庭があればなおさらだと思う。私のことは一例であるが、おそらく同世代では同じような感覚を持っている者は多いだろうと感じているとともに、東京出身者でも距離の異なりだけで同じような思いの人はいるだろうと思っている。

親子間の不動産相続において団塊の世代後の課題とは

こうした状況の中で、地元の相続対象の資産をどうするのか。正直なことを話すと、東京で生活をしながら何かをすることは面倒であるし、お金にならない興味のないことはしたくないという気持ちが自分の中で見え隠れしている。それ以前にも働き盛りであり、仕事も家事も多くをこなさなければならない現実の中では、「考えている暇もない」と表現した方が正しいかもしれない。しかしながら、日本人の男女ともに平均寿命が延びている昨今、両親が元気で健在であるがために真剣に向き合うことなく来られたが、団塊の世代が亡くなっていく時代に相続について真剣に考えず放置のような状況が進んでいくと、経済活動や生活習慣、文化伝統の継承が続いていくような利活用がされない空白地域が増えていくことが予想される。これは国家的不利益であり、国民的不利益になるとまで言ってもいいのではないだろうか。すべてではないものの前述したように、こうした状況が続くと物理的管理不全が起こるリスクが高まり、年代を重ねていくと法的管理不全にまで陥る危険性もはらんでくるだろう。私の考えとすると、30代40代の世代が自身の生活環境に置かない土地建物の相続後の利活用について、何か「これなら試してみよう」といった事例などが出て来なければ、さまざまな不利益が起こり始め、時限爆弾を抱えているかのような状況に知らずに陥ることも考えられないだろうか。このことは、年代としては瀬戸際まで来ており、自分も含め今何か手を打たなければいけない大きな課題であると思っている。

地元で暮らさずにどのように管理するか

私が考えたいことは、手放すなど簡単に売却するのではなく、相続後保有しつつ、その土地建物の利活用を促して価値を上げていくことである。所有者にとっての価値とはさまざまなものがあるだろう。例えば、お金（金銭的利益）という人もいれば、やりがいを感じることができる（想いを形にできる）ことや文化・伝統の継承という人もいるかもしれない。そうした多くの価値観の中で私は、①不動産の所有と利用の分離②家族信託の2点で少しでも解決の糸口を示すことができればと思っている。

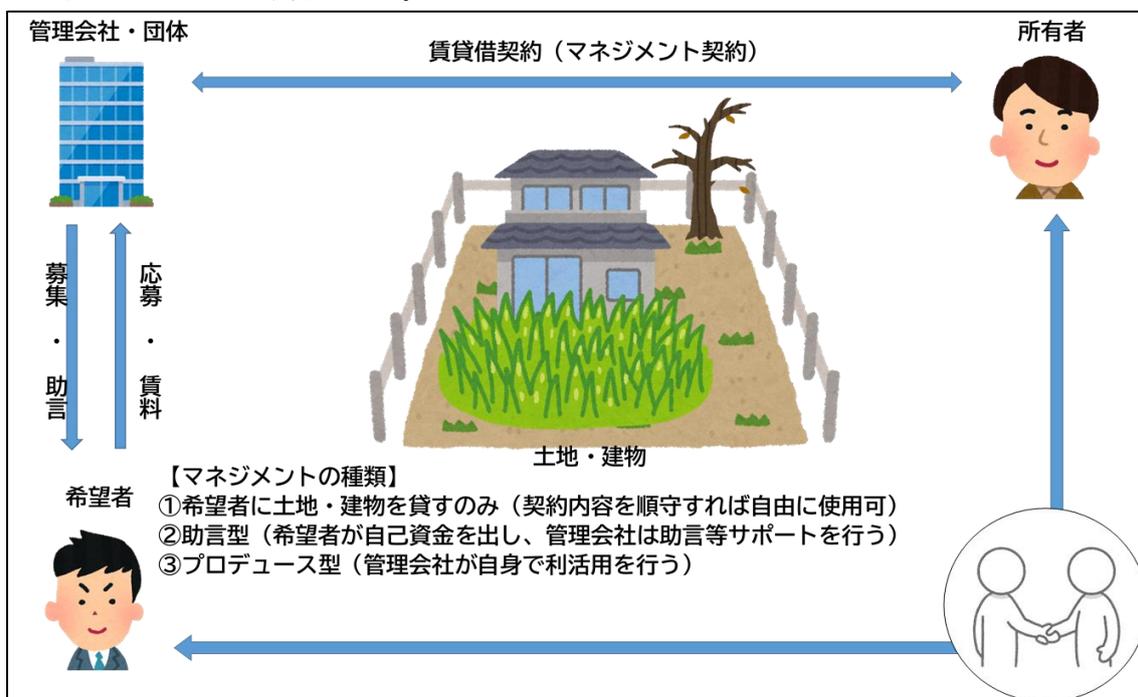
不動産の所有と利用の分離

「不動産の所有と利用の分離」とは、まちづくりを事例とするとまちづくり会社が間に入り、例えば利用権を集めて統一的に活用している事例や定期借地で空き店舗等の不動産利用権を集約化している事例、マーケットに対応した整備を行い、施設全体を統一して管理運営している事例などが見受けられる。しかしこれは、地方都市と言っても中心市街地再生に多く見られる事例であり、中山間地域でこうしたことをしている事例はまだ少ないと言え

る。少ないとは言え存在していることは確かであるが、それは 1 つまたは複数の建物にリノベーションを施し、その土地と親和性のある取り組みを始める事例であったり、小さな集落で行っている事例であるなど、まだまだ規模の小さいところで社会的実験が行われている場合が多い。

こうした表現をすると、大手ディベロッパーでなければ難しい、大手がやっていないのだから実質的にやることは難しいこと、などの意見をよく耳にする。確かにそうした部分は多いかもしれないが、中山間地域を含めて考えた場合、大手でなくても打てる手を考えていかなければならないし、手はあるのではないかと考えている。

中心市街地で多く見られる所有と利用の分離と集約ではなく、まちづくり会社のような管理会社がうまくプロデュースしていく方法はないだろうか。そこで、私の頭にあるスキームを図にしたものが下記である。



これはまず、所有者の土地建物を管理する「管理会社」と地元では生活をしていない「所有者」が土地建物に対して、賃貸借契約を締結することから始まる。管理会社は所有者に定期的に賃料を支払いながら、他者に貸したり自身で活用し利益を得ていく。これは通常の不動産会社と変わりはないが、中には一般的に利活用需要が低い不動産も扱うことから、「まちづくり」や「地域政策」の観点和管理会社には必要になってくる。

そうした前提の上で、図にあるように管理会社のマネジメントには 3 つの種類が想定される。この 3 つは利活用を希望する者を介して、単に土地建物を貸すのか (①)、土地建物を貸した上で利活用についてのアドバイザー的役割も担うのか (②)、希望者を介さず管理会社が自身でその土地建物をプロデュースし、利益を得つつ地域に還元していくのかである。まだ青写真としての要素が強いが、中山間地域を含めた地方都市でこうしたスキームを

形成していったとすれば、物理的管理不全に一石を投じる可能性もはらんでいるとともに、管理会社がしっかりとそれぞれの所有者と契約を結び管理していれば、仮のその地域で大規模な開発など不動産に関する事由が発生した場合に、所有者に代わって窓口になることもできるであろう。これは、所有者にとって生活しないでいる土地について多くの労力を使わなければいけないリスクを緩和するとともに、管理会社が上手に介在することで不動産に関する新たな契約を結ぶ場合でもスムーズに事が進むメリットも出てくるはずである。

家族信託

「家族信託²」は、一言で言えば「家族を信じて自分の財産を託す」という行為を指すと解釈されている。家族信託は、後見と同じように高齢者の財産権利権を健康な家族に託すことができるうえ、裁判所や専門家、後見人など第三者の介入を必要とせず、財産の管理処分範囲に強制的な制限を設けることもないようで、報酬の支払いも原則的には不要とされている。そして、その内容は原則自由に設定できる。この高い自由度から高齢者が認知症になり財産管理が自力でできなくなる場合や複数名での共有となってしまった不動産管理の手段として、また浪費癖などから財産管理に問題を抱えた親族への財産継承の手段としてなど、様々なケースにおいて利用することが可能となってくる。その仕組みは、「財産を託す人＝委託者」「財産を託される人＝受託者」「受託された財産から生じる恩恵を受け取る人＝受益者」という3つの立場で構成される。家族信託ができる財産は、「預貯金などの金銭」「土地や建物などの不動産」「株式や国債などの有価証券」「特許権や著作権などの知的財産権」「自分が経営する会社の事業や株式」が対象となる。本稿で想定している場合とすれば、この中では「土地や建物などの不動産」であり、例えば地元の相続対象資産（土地・建物）に関してのみ父親の生前に家族信託をしておくといった形である。実際に父親家族が居住している土地建物は難しいが、居住地以外でも土地建物を所有しているケースも多く存在し、こうした土地建物を想定している。

私が考えるに代々受け継がれてきた複数の土地の活用について、父親の生前に子に土地の活用を可能にする信託を行い、相続時にそのまま受け継いでもらえるようにするのである。この際、信託の目的は土地の活用として、受託者の権限によって新たな建物の建設や使用方法の変更、土地の分合筆、金融機関から費用等を借り入れることができるようにする。こうすることで、土地活用における契約関係の当事者は受託者になり、例えば父が土地活用を進行中ということであれば、受託者である子が契約関係などの行為を行えることになる。これであれば、父親が元気でいる場合、地元で長く居住している父親が受託者である地元を離れている子に土地活用の検討に関与しつつサポートすることも可能である。

このような「土地・建物」に関する家族信託が可能になれば、前述の「不動産の所有と利用の分離」のケースの所有者として、様々な契約に関わることのできる可能性が膨らむので

² 司法書士法人トリニティグループ（2019）. もしもに備える財産管理 雅俗信託のツボとコツ 株式会社秀和システム を参照に記載。

ある。しかしながら、注意が必要なのは「土地・建物」というものは親族間で争うケースが多く、両者できちんと綿密な話し合いを行ったうえで実行すべきことであるという点である。本稿の本旨は、人口減少社会における土地の管理不全防止について、主に地方における親子間による不動産相続を例に課題解決の一因となるような提案を行うことである。よって、家族信託において余計面倒な親子間になるということではなく、互いに「WIN・WIN」の関係になることで、1つの方向性を示すことができると考えるところである。

最後に

ここまで、物理的管理不全となる前に地方における親子間の不動産相続に関して、地元に戻らずとも所有や管理が可能となる可能性を探ってきた。私の浅い経験値の中ではあるが、「不動産の所有と利用の分離」と「家族信託」といった2つの可能性を示してきた。本稿では、理路整然とした論理的ロジックによる明るい未来への例示を行ってきたつもりはない。私のこうした考え方が議論する1つの呼び水となり、より多くの同じ立場の人たちが将来の可能性へ向けての議論が活発になっていくのであれば、これほど嬉しいことは無いし、そうやっていってもらおう願うばかりである。

※本稿は、南石堂町商店街振興組合「地域の論点」編纂事務局が2019年12月15日にインタビューした内容を編纂事務局でまとめたものです。