

相続人のいないマンションの国庫帰属

— 各地の財務局への情報公開請求からみえてきたもの（第二弾） —

田 處 博 之

一 はじめに

昭和三〇年代の第一次マンションブームからすでに半世紀を経て、築年数の経ったマンションが大量に発生しつつある。^② そうしたなか、一部の中古マンションはすでに、売りに売れない状況を迎えていて、^③ いずれ、お金を取って売るのはなく、逆にお金をつけて引き取ってもらわなければならなくなるなどと、冗談のような話しも巷では語られている。^④

（戸建てでなく）マンションであるから、所有している以上、固定資産税だけでなく、管理費や修繕積立金の負担も月々かかってくるわけで、価値がないどころか、価値が実質的にマイナス化したマンションについて、もし所有者が

死亡し、相続が開始したならば、その相続人が相続放棄して、負担から逃れることは、相続放棄の制度が用意されている以上、当然、可能である。⁵⁾

そのようにしてすべての相続人が相続放棄して、相続人がいなくなれば、相続人不存在として、そのマンションは、相続財産の清算を済ませたのち、民法九五九条により国庫に帰属する。

本稿は、このように相続人不存在により国庫に帰属したマンションの実例を紹介するものである。

不動産の国庫帰属の実務は、各地の財務局、財務事務所または出張所（以下、財務局等という。）⁶⁾が担っている。筆者は、前稿⁷⁾において、平成二三年度から平成二七年度までの五年間に、各地の財務局等が、無主として（相続人不存在としてではなく。したがって、根拠条文は民法九五九条ではなく、民法三三九条二項である。）国庫帰属を受けた不動産について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（情報公開法）に基づき、資料の提供を受け、その事案内容を紹介した。その過程で、相続人不存在により国庫に帰属したマンションがあることを知り、今般、各地の財務局に改めて情報公開請求を行い、相続人不存在により国庫に帰属したマンションを対象に、資料の提供を受けた。

すべての相続人が相続放棄して相続人がいなくなると（あるいは、被相続人に身寄りがなくて、もともと相続人がいないと）、相続財産の管理人が家裁により選任されて（民法九五二条）、管理人は、相続財産から、債務の弁済や特別縁故者への分与を済ませ、そのうえで残った財産があれば、それは、国庫に帰属する（民法九五九条）。実務的には、残った財産は、管理人において、権限外行為許可の審判を家裁で受けて、すべて売却し（現金化し）、現金で家裁に納付することがほとんどである。したがって、残った財産のなかにマンションがある場合も、マンションであれば普通は売れるであろうから、売って得られた代金を家裁に納付することとなり、マンションのまま国庫に帰属する、ということにはならないはずである。

しかし、なかには、どうにも売れずに残ってしまうマンションがあり、そうしたマンションは現金化されずにマンションのまま、国庫に帰属することになる。そのように財務局等で国庫引継の手續が取られて、相続人不在により、いわば国有マンションとなった実例を、以下のとおり五件確認することができたので、本稿において紹介する次第である。なお、マンションではなくて、土地や建物が相続人不在により国庫帰属となることは、普通にある⁸⁾（数は多くないが）。

二 事例の紹介

以下の記述は、情報公開請求により提供を受けた普通財産取得決議書、引継調書その他の行政文書の記載に基づく。記載内容が不十分で（あるいは、提供にあたりマスキングされるなどしたため）、筆者の推測で補充した部分も一部にあるが、そうした部分は、「のようである」とか「と推測される」などの文言によりそのことがわかるように記述した。

【1】 【2】 平成二十七年一月一日国庫帰属 静岡財務事務所沼津出張所

物件は、静岡県熱海市に所在する昭和五一年一〇月一六日建築の地上一六階建、鉄筋コンクリート造のマンションである。一六階建となつてはいるが、傾斜地に複数棟が建つていて高低差があり、それぞれの棟はそれほど高くはなく、全棟を通してみたときの階数が一六ということのようである。今回、相続人不在により国庫帰属となつたのは二住戸ある。同じマンションだが、被相続人は別々と思われる（被相続人の氏名はマスキングされているので不明だが、記載の長さが異なるので字数が異なるものと思われる、別人と思われる）。国庫帰属の決議書も別々に起こされて

いるが、記載内容がごく一部を除き、同一なので、二件一括して紹介する。住戸はいずれも六階部分で、延床面積は三六・〇一平米、台帳上の価格は建物部分が二九一万二六五二円、敷地部分が九二万五七九三円である（二住戸とも）。あまり広くないし、管理処分調書には「周辺はリゾートマンション・保養所等の施設及び一般住宅が混在する地域」とあるので、熱海という土地柄、リゾートマンションなのである。マンションの名前や住居表示はマスキングされてしまったので、不明である。

いずれの住戸についても、すべての相続人が相続を放棄したため相続人不存在となり、相続財産の管理人（弁護士）が選任された。

沼津出張所は、平成二六年二月一日に、相続財産の管理人からの不動産引継書を受理し、平成二七年一月一日に国庫帰属となった。

これに先立ち、沼津出張所は、平成二六年二月一日に、管理組合と覚書を交わし、平成二七年一月以降、管理費五万三八〇〇円、修繕積立金一万四〇〇〇円、水道料二五六二円、電話代一六二円の計七万五二四円（いずれも月額）を支払うことを確認し、平成二六年度の予算措置も済ませた。なお、平成二六年二月分までの管理費等は滞納されていて、管理組合は、平成二七年一月一日に国庫帰属することを前提に、被相続人が差し入れた保証金の充当を条件として滞納分の債権放棄を内諾した。固定資産税も滞納されていて、熱海市は平成二六年二月分までの滞納分を地方税法一五条の七第五項の類推適用により徴収不能・義務消滅として扱うこととされた。

既に述べたように、マンションなので、普通なら価値があつて売れるであろうから、相続財産の管理人において売却し（現金化し）、その現金を家裁に納付するのが通常で、財務局等での国庫引継ということにはならないはずである。

しかし、本件の場合、相続財産の管理人名の不動産引継書の記載によると、固定資産税や管理費等の滞納があり（そ

の金額はマスキングされてしまったので、不明である。)、売却先となる第三者は現れず、管理組合も譲受けを拒否しているという事で、マンションのまま国庫帰属となったわけである。管理処分調書の記載によると、沼津出張所は一般競争入札により売却する予定とのことだが、それで買手が現れるまでは、国が所有して、管理費・修繕積立金等を負担し続けることになる。

【3】平成二九年一月一日国庫帰属 静岡財務事務所沼津出張所

物件は、静岡県熱海市に所在する昭和五一年一月一六日建築の地上六階建、鉄筋コンクリート造のマンションで、【1】【2】と同じマンションと思われる。住戸は一二階部分で、延床面積は三六・〇一平米、台帳上の価格は建物部分が二九八万五九八円、敷地部分が九〇万五六九六円である。管理処分調書には、【1】【2】と同様、「周辺はリゾートマンション・保養所等の施設及び一般住宅が混在する地域」と記載されている。

相続人が相続放棄した結果か、身寄りがなくともと相続人がいなかったのかは不明だが、相続人不存在として、相続財産の管理人(弁護士)が選任された。

沼津出張所は、平成二九年一月一〇日に、相続財産の管理人からの国庫帰属不動産引継書を受領し、平成二九年一月一日に国庫帰属となった。

その後、沼津出張所は、平成二九年一月二日に、管理組合と覚書を交わし、平成二九年二月以降、管理費五万三八〇〇円、修繕積立金二万四〇〇〇円、水道料二五六二円、電話代一六二円の計七万五二四円(いずれも月額)を支払うことを確認し、平成二九年度の予算措置も済ませた(項) 財務局業務費(目) 国有財産管理処分費(普通財産管理経費)(目の細分) 雑役務費(区分所有建物管理)。なお、平成二九年一月分までの管理費等は滞納さ

れていて、管理組合から、国庫帰属の際には債権放棄することの承認決議を受けている。固定資産税も平成二九年度二期分まで滞納されていて、熱海市において、地方税法一五条の七に基づき、回収不能として扱うこととされた。これらの滞納金額はマスキングされてしまったので、不明である。

この事案でも、相続財産の管理人名の国庫帰属不動産引継書の記載によると、管理人において、第三者ないし管理組合法人への処分をなすべく調整が試みられたが、購入意思を示す第三者は現れず、また、管理組合法人も取得を断念したとのことで、マンションのまま国庫帰属となった。

【4】平成二九年二月二六日国庫帰属 静岡財務事務所沼津出張所

物件は、静岡県熱海市に所在する昭和四九年六月三〇日建築の地上二三階建、鉄筋コンクリート造のマンションである。一三階建となつてはいるが、傾斜地に複数棟が建っていて高低差があつて、全棟を通してみたときの階数が一三ということのようである。住戸は一三階部分で、延床面積は二四・六一平米、台帳上の価格は建物部分が一九四万八〇九三円、敷地部分が四八万二三六二円である。あまり広くないし、管理処分調書には「周辺はホテル・住宅が混在する地域」とあるので、熱海という土地柄、リゾートマンションなのであろう。マンションの名前や住居表示はマスキングされてしまったので、不明である。

すべての相続人が相続を放棄したため相続人不存在となり、親族が相続財産の管理人の選任を申し立て、弁護士が選任された。

沼津出張所は、平成二九年二月二二日に、相続財産の管理人からの国庫帰属不動産引継書を受理し、平成二九年二月二六日に国庫帰属となった。

その後、沼津出張所は、平成三〇年一月二五日に、管理組合と覚書を交わし、平成二九年一月以降、管理費二万九五〇〇円、修繕積立金一万六〇〇円、水道料二五六二円、下水道料二七七五円の計四万五四三七円（いずれも月額）を支払うことを確認し、平成二九年年度の予算措置も済ませた（（項）財務局業務費／（目）国有財産管理処分費（普通財産管理経費）／（目の細分）雑役務費（区分所有建物管理））。

なお、管理費については、管理規約二六条五項および管理費減免規定が、一、専有部分を現に利用していない、二、専有部分及び専有使用部分から、家具等の荷物の一切を搬出している、三、専有部分の売却及び賃貸のため、宅地建物取引業者に媒介等の依頼をしている、四、以上の要件すべての充足を理事長が確認し、減免を承認した日から六ヶ月を経過している場合の減免を規定していて、すでに相続財産の管理人において、減免を受けていたようである。国は、平成二九年一月九日に、管理組合から、管理費減免を継続適用する旨の総会決議を受けている。また、管理費等は滞納があったが、その債権放棄も決議されている（滞納金額はマスキングされたので、不明である）。固定資産税については、平成二九年度分まで相続財産の管理人において支払済みで、滞納はなかった。

相続財産の管理人名の国庫帰属不動産引継書の記載によると、この物件は、被相続人が存命中から売却の仲介が依頼されていて、相続財産の管理人も売却の仲介を依頼していたが、売却の用途がまったく立っていないとのこと、マンションのまま国庫帰属となった。

【5】平成三〇年五月七日国庫帰属 新潟財務事務所

物件は、新潟県南魚沼郡湯沢町に所在する昭和五三年一月三〇日建築の地上六階建、鉄筋コンクリート造のマンションである。今回、相続人不存在により国庫帰属となった住戸は、何階部分かはマスキングされてしまったので不

明で、延床面積一七・五九平米、台帳上の価格は建物部分が一〇八万六四二九円、敷地部分が四万六〇〇〇円である。あまり広くないし、管理処分調査には「付近はスキー場やリゾートマンションが所在する地区」とあるので、越後湯沢という土地柄、リゾートマンションなのであろう。マンションの名前や住居表示はマスキングされてしまったので、不明である。

相続人が相続放棄した結果か、身寄りがなくなるとも相続人がいなかったのかは不明だが、相続人不存在として、相続財産の管理人（弁護士であるかどうかは不明。）が選任された。

住戸内にはテレビ、冷蔵庫、布団、こたつ、棚、キャビネット、扇風機、掃除機、ラジカセ、除湿器、水筒、置き時計、その他の動産類、また、位牌三柱が残されていたため、相続財産の管理人は、家裁から権限外行為（動産類の廃棄、位牌の永代供養費用の支払い、住戸内の清掃および改修の依頼）の許可を得た。

その結果、相続財産の管理人が平成三〇年四月二日に国庫帰属不動産引継書を新潟財務事務所へ差し入れた際には、住戸内は家財道具等動産は一切なく、占有者もいない空家の状態となっていた。

相続財産の管理人と新潟財務事務所は、平成三〇年五月七日に、引継引受財産受渡証書を取り交わし、同日に国庫帰属となった。

これに先立ち、新潟財務事務所は、平成三〇年五月一日に予算措置を済ませ（項）財務局業務費（目）国有財産管理処分費（目の細分）雑役務費）、国庫帰属後の平成三〇年六月六日に、平成三〇年度分の一般管理費および計画修繕積立金の支払いにつき決裁を済ませている。一般管理費の額は七六〇〇円、計画修繕積立金の額は一七〇〇円である（いずれも月額）。なお、平成三〇年五～六月分は前所有者（相続財産の管理人）において支払済みで、特別積立金を支払う必要が出てきたときは、別途決裁を行うものとされた。

三 おわりに

相続人不存在により国庫帰属となったマンションは、筆者のところで確認することができたのは、以上の五件にとどまる。実際にこの五件しかないのかどうかは、実は定かではない。各地の財務局において、国庫帰属の不動産をシステムのに一覧できるのは、システムが稼働した平成二二年一月の時点以降の分に限られ、それ以前に売り払われるなどして台帳に登載されなくなった物件は、帰属の決議書の綴りを一つ一つ当たって確認するしか術がないようであり、そこまでの作業を財務局の職員にお願いするのはさすがにはばかられた。⁹⁾

とはいえ、本稿で紹介した五件のうち、一件は越後湯沢、他四件は熱海で、熱海の四件のうち三件は同じマンションの別住戸である。その意味では、相続人不存在によるマンションの国庫帰属は、局所的であって、全国において普遍的にみられている現象とはいえない。件数も、かりに洩れがあったとしても、五件をそう大きく上回るものではないだろう。¹⁰⁾ やはりマンションであるから、多くは、相続財産の管理人において普通に売却（現金化）できているものと思われる（あるいは、売却に苦勞するような物件であっても、値を下げて、なんとか引き取り手を見付けているのであろう）。

しかし、現時点ではまだ五件（やそこら）にとどまるが、将来的に増加してくる可能性は否めない。本稿で紹介した五件は、場所柄、いずれもいわゆるリゾートマンションであったようだが、今後は、市中の普通のマンションでも、無価値ゆえに（所有することにもなう負担を考えれば、価値が実質的にマイナスであるがゆえに）相続放棄され、相続財産の管理人において売却がかなわず、結局、マンションのまま国庫帰属となってくる例が出てきても、まっ

たにおかしくない。

相続人不存在なのに、相続財産の管理人が選任されない（管理人の選任を家裁に請求する者がいない）ため、相続財産管理の業務が開始されずに、誰も管理する人なく放置されているマンションの存在が管理組合を悩ましている^①。今、放置されずに相続財産の管理人が選任されて、国庫帰属となっていくことは、引き取り手のないマンションの行く末として、一つのあり方といえようが、全国で五件やそこらであればいざ知らず、今後、こうした国有化が頻発するようであれば、果たしてそういうことでもいいのかどうか。管理組合にしてみれば、国有化は管理費等の取りはぐれもなく、ありがたいハナシであろうが、国庫帰属後、財務局等が管理費等として月々支払うお金は、出所は我々の税金であつて、国庫帰属は、終末期を迎えたマンションの経済的延命を国民全体で支えていくことに他ならない。

マンションは私有財産なのだから、それに関わる私人が、責任をもつて最後の後始末をすべきなのではないか。同じ不動産でも、土地は、最後の後始末を求められても、所有者として対処のしようがない（物理的に処分することができない）。しかし、マンションは建物であつて、人間がこの世の中にあえて作り出した存在なのだから、作つておいて、また、さんざん使い倒しておいてあとは最後どうなろうと知らない、というのは無責任ではないか。マンションを作つた者、買った者、所有する者が責任をもつて最後の後始末に関わつていくような仕組みをどう構築していくか、検討が急がれるべきだと思ふ。

（注）

① 本稿でマンションとは、賃貸マンションではなく、区分所有される分譲マンションをいうものとする。また、マンションという語は、その建物全体を指す意味でも、建物内の区分所有される一住戸を指す意味でも用いられるが、「マンションの建物全

体」、「マンション内の住戸」などと、言葉を使い分けて表記するのも煩瑣なので、文脈でご理解いただけることを期待して、本稿では、二義的ではあるが、マンションという語を両方の意味でそのまま用いることとする。

(2) 国土交通省によると、平成二九年未現在で築四〇年超のマンションは七二・九万戸で、ストック総数に占める割合は約一割であるところ、一〇年後には約二・五倍の一八四・九万戸、二〇年後には約五倍の三五一・九万戸となる見込みであるとされる。
<http://www.mlit.go.jp/common/001235973.pdf>

(3) 椎葉基史『身内が亡くなってからでは遅い「相続放棄」が分かる本』（平成三〇年、ポプラ社）一一七～一二三頁を参照。

(4) 荻原博子『荻原博子の金持ち老後 貧乏老後』（平成二四年、毎日新聞社）一七五頁を参照。

(5) なお、「負動産」と化したマンションについて、相続開始を待たずに、所有者が所有権を放棄して、負担から逃れることができるかどうか、一つの論点である。この問題については、別稿を予定している。

(マンションに限らず) 不動産一般について所有権放棄が可能かどうかの問題は、近年、本格的に論じられるようになっていく(先駆的研究として、鎌野邦樹「縮小都市における『住居所有権』の在り方」住総研研究論文集三八号(平成二三年)三七頁、四七頁注一、藤巻梓「不動産所有権とその共有持分の放棄——ドイツにおける二〇〇七年の二つのBGH決定を題材にして」静岡大学法政研究一六卷一～四号(平成二四年)七三頁など)。学説では、——(一般論は別として、少なくとも)要らないので(売るとかではなくて)ただ捨てたいということになってしまいうような「負動産」に限っていえば——所有権放棄できないと解するのが通説化している観がある。裁判例でも、若干特殊な事案についての下級審裁判例ではあるが、土地所有権放棄を無効と解した例がある(広島高裁松江支部平成二八年二月二日判決(平成二八年(ネ)五一号)、同判決について、吉田克己「不動産所有権放棄をめぐる裁判例の出現」市民と法一〇八号(平成二九年)三～一二頁、張洋介「土地所有権放棄の場合における土地所有者の自由と責任——広島高裁松江支部平成二八年十二月二日判決を手がかりに——」法と政治六九卷二号(平成三〇年)一二五～一五四頁、小柳春一郎「土地所有権放棄と権利濫用」TKCローライブラリー 平成三〇年八月三一日掲載新・判例解説 Watch 民法(財産法) No. 151 文献番号 z18817009-00-031511658 http://lex.lawlibrary.jp/commentary/pdf/z18817009-00-031511658_tkc.pdf (43頁)。

(6) 財務省の地方支分部局として、全国に九つの財務局(北海道、東北、関東、北陸、東海、近畿、中国、四国、九州)と一つの財務支局(福岡)が置かれ、下部組織として各地に財務事務所(四〇箇所)、出張所(二三箇所)が設置されている。また、

沖縄県では、内閣府沖縄総合事務局が財務局の業務を行っている（沖縄総合事務局財務部）。

(7) 「不動産所有権の放棄と国庫帰属——各地の財務局への情報公開請求からみえてきたもの——」札幌学院法学三四卷一号（平成二九年）一〇五—一〇六頁。

(8) 財務局等は相続人不存在による不動産の国庫帰属を基本的に受けたくないといわれることがあるが、筆者が平成二九年一月に財務省（理財局国有財産業務課）に電話で尋ねてみたところ、引き受けているとのことであった。実際、例年、数は多くないが三〇前後の件数がある（拙稿・前掲（注（7））札幌学院法学三四卷一号三七頁注一〇）。

(9) 平成二二年一月以降の分についても、システムの仕様上、一覧できるのは土地か建物かの区分でしかなく、建物がマンションであるかどうかは、やはり一つ一つ決議書の綴りを確認するしか術がないようである。相続人不存在により国庫帰属となる不動産はその多くが土地であるが、建物も、建物付きの土地とかで、ある程度は件数がある（拙稿・前掲（注（7））札幌学院法学三四卷一号四頁）ので、この作業だけでも、各地の財務局の職員には、ご苦労をかけた。

(10) マンションという言葉からは、鉄筋コンクリート造など堅固で、比較的大規模な共同住宅がイメージされるが、区分所有建物ということでは、そうしたマンションだけでなく、いわゆるテラスハウスないしタウンハウスの長屋の類いも含まれてくる。

そうした長屋の類いが（長屋全体ではなく、そのなかの一住戸だけが）相続人不存在により国庫帰属となる例も実際にあるが、本稿では紹介から除外した。区分所有者の数が多く、権利関係の整理が容易でないとか、建物が堅固で解体に多額の費用を要するといった属性は、いわゆるマンションならではであるところ、そうした厄介な存在が国庫に引き取られている実態を明らかにしようというのが本稿の趣旨だからである。

一件、長屋の実例を紹介しておく、大阪府寝屋川市に所在する昭和四二年三月一五日建築の木造瓦葺二階建集合住宅のなかの一住戸が平成二九年二月九日に国庫帰属となったという事例がある。敷地は国有地なので、建物（一住戸）だけの国庫帰属である。

国庫帰属となった住戸は一階部分が二四・七〇平米、二階部分が一八・四三平米と狭小だが、一階部分は玄関、台所、流し、居間、トイレ、風呂場で、二階部分は寝室、小部屋、押入、ベランダからなり、住戸としての機能を備えている。建物全体は一階部分が二九・一八平米、二階部分が二〇・四六平米で、今回国庫帰属となった住戸を含めて全部で六住戸あるようである。

ある。建物登記も区分所有建物のスタイルである。台帳上の価格は不明だが、こうした状態なので低廉と思われる。ちなみに、借地権価格は、敷地（国有地）の平成二六年度相続税路線価が九万三〇〇〇円で、三三・八四平米あり、借地権割合が六割とのことなので、二〇〇万円弱と思われる。

すべての相続人が相続放棄したため（その事情として、相続財産の管理人（弁護士）との応答記録中の財務局の発言として、「本件国有地を返還するためには建物を取り壊す必要があること等の事情があり、相続人としては、不動産を手放したいと考えたのかもしれない」とある。）、相続人不存在となり、国が、敷地について新たな賃貸借契約の締結、未払賃料（納期が平成二五年二月二〇日から平成二七年三月二〇日までの約三年分が未納となっていた。賃料額はマスキングされていたので不明だが、応答記録中の相続財産の管理人の発言として低廉とある。）の回収を目的として、大阪家裁に相続財産の管理人の選任を申し立て、相続財産の管理人が選任された。

近畿財務局は、土地建物セットでの売却を希望して、相続財産の管理人において努力を重ねたが、建物がシロアリにやられていて難しく、結局、国庫帰属となった。

住戸内には布団、タンス、扇風機、ベット等の家財が残っていたが、相続財産の管理人において処分することが費用的に困難で、財務局において平成二九年度の予算要求を行い、また、未払賃料も本件引受完了とともに徴収停止とするとされた。建物についても、解体撤去を視野に入れ、平成二九年度の予算要求を行うとされた。

（11）牧野知弘『2020年マンション大崩壊（文春新書1039）』（平成二七年、文藝春秋）一〇二～一〇七頁を参照。

なお、相続財産の管理人が選任されて、相続財産管理の業務が開始されても、引き取り手が見付からない不動産が残ってしまった場合に、家裁が、管理人選任処分の取消しの審判（家事事件手続法二〇八条、一二五条七項）をして、相続財産管理を終了させることがあるようである（これにより、管理人は職を辞し財産管理業務から解放されるが、当該不動産は、亡某相続財産の登記名義のまま、管理する人なく放置されることになる。その後、もし、当該不動産について関心を持つ人がいれば、またその者が改めて、管理人の選任を家裁に請求することになる）。

しかし、相続財産が残っているのに、国庫に引き継ぐことなく管理人の選任を取り消し、相続財産管理を終了させることは妥当でないだろう（金子修編著『逐条解説 家事事件手続法』（平成二五年、商事法務）六五五頁（二〇八条の解説）を参照）。

（平成三〇年一月三〇日脱稿）

