

### < 物納管理処分不適格財産（不動産の場合） >

次に掲げるような財産は、物納に不適格な財産（物納許可が得られない）となります。

- ・担保権が設定されていること。その他これに準ずる事情がある不動産
- ・権利の帰属について争いがある不動産
- ・境界が明らかでない土地
- ・隣接する不動産の所有者その他の者と、争訟によらなければ通常の使用が出来ないと見込まれる不動産
- ・他の土地に囲まれて公道に通じない土地で、民法第 210 条の規定による通行権の内容が明確でないもの
- ・借地権の目的となっている土地で、当該借地権を有するものが不明であること、その他これに類する事情があるもの
- ・他の不動産（他の不動産の上に存する権利を含む）と社会通念上、一体として利用されている不動産、若しくは利用されるべき不動産
- ・耐用年数（所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数をいう）を経過している建物。  
（但し、通常の使用が出来るものを除く）
- ・敷金の返還に係る債務その他の債務を国が負担することとなる不動産  
（申請者において精算する事を確認出来る場合を除く）
- ・管理又は処分を行う為に要する費用の額が、その収納価格と比較して過大となると見込まれる不動産
- ・公の秩序又は善良の風俗を解するおそれのある目的に利用されている不動産、その他社会通念上適切でないと認められる目的に使用されている不動産
- ・引き渡しに際して通常必要とされる行為がなされていない不動産

### < 物納劣後財産（不動産の場合） >

次に掲げるような財産は、他に物納に充てるべき適当な財産がない場合に限り物納に充てる事が出来ると明示され、同順位の不動産にも優劣による順位が設定されました。但し、他に適当な財産がない場合は、物納許可がされる事も明確になった為、物納劣後財産の申請方法が検討されます。

- ・地上権、永小作権若しくは耕作を目的とする賃借権、地役権又は入会権が設定されている土地
- ・法令の規定に違反して建築された建物及びその敷地
- ・次に掲げる事業が施行され、その施行に係る土地につき、其々次に規定する法律の定める所により仮換地の指定又は一時利用地の指定がされていない土地（当該指定後において使用又は収益をすることが出来ない土地を含む）
  - 1) 土地区画整理法による土地区画整理事業
  - 2) 新都市基盤整備法による土地整理
  - 3) 大都市地域における住宅及び住宅の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業
  - 4) 土地改良法による土地改良事業
  - 5) 独立行政法人緑資源機構法第 11 条第 1 項第 7 号イ（業務の範囲）の事業
- ・現に納税義務者の居住の用又は事業の用に供されている建物及びその敷地  
（当該納税義務者が当該建物及びその敷地について、物納の許可を申請する場合を除く）
- ・劇場、工場、浴場その他の維持又は管理に特殊技能を要する建物、及びこれらの敷地
- ・建築基準法第 43 条第 1 項に規定する道路に、2メートル以上接していない土地
- ・都市計画法の規定による都道府県知事の許可を受けなければならない開発行為をする場合において、当該開発行為が開発許可の基準に適合しないときにおける当該開発行為に係る土地
- ・都市計画法に規定する市街化区域以外の区域にある土地（宅地として造成することが出来るものを除く）
- ・農業振興地域の整備に関する法律の農業振興地域整備計画において、農用地区域として定められた区域内の土地
- ・森林法の規定により、保安林として指定された区域内の土地
- ・法令の規定により、建物の建築をすることが出来ない土地  
（建物の建築をすることができる面積が著しく狭くなる土地を含む）
- ・過去に生じた事件又は事故により、正常な取引が行なわれないおそれがある不動産及びこれに隣接する不動産