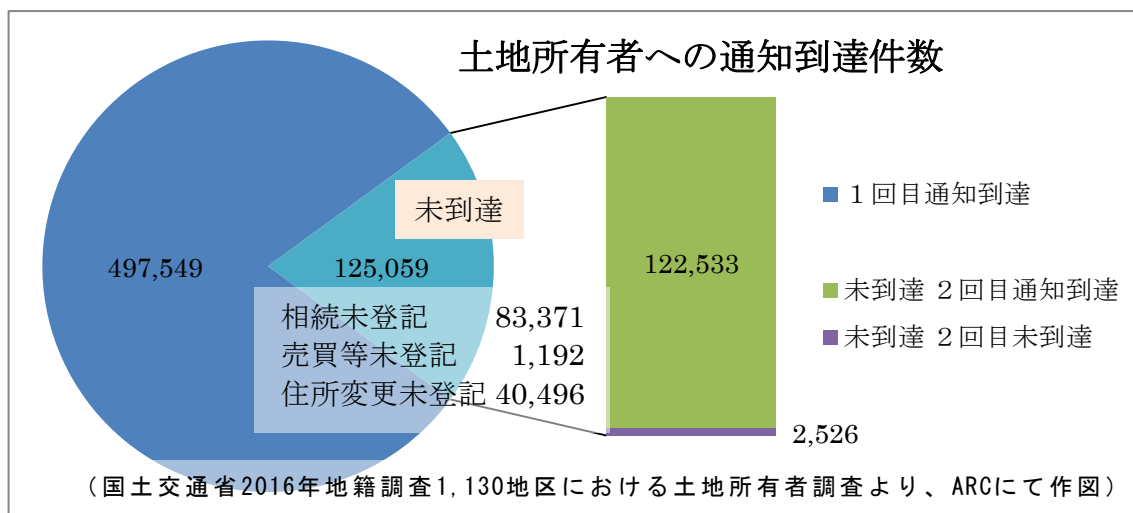


注目される所有者不明の土地

◆国土交通省、法務省は所有者不明の土地対策を具体化

国土交通省は所有者が分からない土地の有効利用を促す新法案を本年通常国会に提出する。これは所有者不明の空き地に5年以上の利用権を設定し、公益目的に使えるようにする新制度だ。また、国や自治体による土地収用も容易となる。一方、法務省は所有者不明の土地や空き家問題の原因となっている相続未登記を減らすため、相続登記の義務化及び土地所有権の放棄の可否などを検討する。新年度に向けて、所有者不明の土地への対策の具体化が浮上している。これまでも、国交省内の検討会や民間の「所有者不明土地問題研究会」などで問題提起されていたが、骨太の方針（閣議決定）を受け制度改革が具体化してきたものである。



所有者不明の土地の実態については、上図のように、地籍調査の際の立ち会いを求める土地所有者への通知の到達有無でも推測される。全体の2割は、登記簿だけでは所在が確認できていない。理由の多くは相続未登記による所有者不明である。もっとも戸籍・住民票・近隣住民の事情聴取など追跡調査の手間と費用をかければ、ほとんどの未到達案件の土地所有者の所在は判明している。所有者探索に手間取ることは、道路・河川などの公共事業、震災地の復旧事業、都市部の再開発事業などで問題となっており、また所有者不明の土地が管理者もいないまま放置されることで自然災害を引き起こしたり、環境の悪化の恐れも指摘されている。今回の新法案は、こうした当面の課題に対処しようとするものである。

◆なぜ相続した土地の登記がされないのか

土地所有者に連絡がとれなくなる最大の要因が、相続未登記である。なぜ、相続登記がされないのか、については以下のような意見がでている。

なぜ相続発生時に適切に登記を行っていないのか	摘要
1. 人口減少、少子高齢化による土地需要・資産価値の低下	収益が無く、利便性を持たない土地に資産価値はないといえる
2. 先祖伝来の土地への関心の低下や管理に伴う負担感の増加	親の不動産を引き継ぐに際し、相続人にとって税金や維持費用を負担が大きい
3. 地方から大都市・海外への人口移動に伴う不在地主の増加	親と同居し土地を引き継ぐケースが減り、遠隔地では管理することが難しい
4. 登記の必要性の認識の欠如	土地を利用、処分する場合は登記は必須だが、保有するだけでは登記費用が負担に

(2017年6月「所有者不明土地問題研究会」中間整理より引用しARCにて作表)

◆土地の活用が進まないために所有者不明が広がっている

逆に相続に際して、所有権の移転が速やかに進むのは、相続した不動産の売却を考えている場合である。また不動産を担保にローンを借りようとするれば、所有権の移転は必ず必要となる。要は、引き継いだ不動産を活用しようという意思があれば、相続登記はおのずと進む。むしろ、土地活用を考えるのなら、相続登記をしないでいることのデメリット、ないしはトラブルに巻き込まれるリスクの方が大きい。このことから個人所有者を中心に所有不明の土地が増えている現状は、相続に際して不動産の資産価値が低いために、土地の利用が進まず、管理者となる引き継ぎ手が不在になってしまう事情を示しているとみられる。

人口減少、地域の高齢化、過疎化など土地利用の前提が大きく変わる時期にあたり、土地所有者の不明問題は、登記制度の改善策に留まらず、土地所有権の法制度の見直しも考えなければならない、深刻な課題となるのではないだろうか。なお農林水産省では、相続未登記農地の実態調査にあたっているが、相続未登記農地及びその恐れのある農地の面積は93万haにのぼり、全農地面積の約2割にあたる。所有者不明の土地問題はますます重要な課題となっている。 【川口満】