

E i w a N e w s

所有者不明土地問題について

平成 30 年 3 月
(No. 152)

昨今、所有者の探索ができない土地など、いわゆる所有者不明土地が急増し、社会問題となっています。この問題を解決するため、政府を中心に、相続登記の義務化や土地の所有権を放棄できる制度の創設など様々な施策が検討されています。

今回は、この所有者不明土地問題について、解説いたします。

1. 概要

所有者不明土地とは、所有者の探索ができない土地、所有者の探索に時間がかかる土地、所有者が判明しても現在の所在が不明である土地等を指しています。

所有者不明土地を起因として、自治体や民間企業の公共事業や再開発などの実施が阻害されるケースが全国で発生しています。

所有者不明土地とは

所有者の探索ができない土地
所有者の探索に時間がかかる土地
所有者が判明しても現在の所在が不明である土地 等

2. 現状

民間有識者で作る研究会（所有者不明土地問題研究会）の試算によると、登記簿上の所有者不明土地の割合は日本の国土の 20.1% を占めるとされ、その面積は 2016 年時点で約 410 万ヘクタールに上ります。これは、九州の面積を上回っています。対策を講じないままだと、2040 年には北海道本島（約 780 万ヘクタール）に迫る規模になるとの推計がされています。

また、所有者不明土地が引き起こす経済損失額は、2016 年単年において約 1800 億円に上り、2017～2040 年の累積損失予想額は 6 兆円規模に及ぶとされています。

3. 原因

所有者不明土地が生まれる原因に、相続登記が未了のまま長年放置されることが挙げられます。

相続登記は義務ではないため、登記を行うかは相続人の判断にゆだねられています。相続登記が行われなければ、登記簿上の名義は死亡者のままとなり、そのまま放置され続けて世代交代が進むと、所有者となる法定相続人は雪だるま式に増えてしまい、問題の解決が困難なものとなっていきます。

最近では、管理する手間や税負担を嫌って、相続登記をしない人が増えています。都市部への人口集中と過疎化の進行、利用価値が低い土地への無関心さも影響しているとされています。

4. 支障例

自治体や民間企業が公共事業や再開発のために土地利用を進める場合、本来であれば、所有者の承諾が必要となるところ、所有者不明土地については、所有者の特定等に多大なコストを要したり、そもそも所有者を特定することが実質不可能なため公共事業等を進められないなど、大きな障害となっています。

所有者不明土地に係る支障例

公共事業のために取得しようとする用地について、相続登記がされておらず相続人多数となり、相続人の一部が所在不明であるため、用地取得が困難となっている。

土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄が保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事について、緊急に実施する必要があるが、相続人多数、かつ、一部相続人の特定ができないため、着手が困難となっている。

5. 対応策

政府は、この問題を解決するために相続登記の義務化、所有権の放棄など様々な施策を検討しています。また、当面の措置として、所有者不明土地のままでも公共事業などに利用できるようにする新法案を今国会に提出する方針です。

相続登記の義務化

前述のとおり、相続登記が何世代にもわたり放置され続けることが土地所有者の所在が分からなくなる原因とされています。そのため、この問題を回避するために、相続登記を義務化し、違反した場合、罰則を設けることが検討されています。

また、相続手続の円滑化や紛争発生防止の観点から、遺言執行や遺産分割手続に公証人や弁護士等の有資格者を関与させること等により確実に登記がなされる方策や、登記に法定相続人を記録することができる制度の創設も検討されています。

土地所有権の放棄

相続により利用・管理・売却が困難な土地（ex.居住地から遠く離れている山林など）を取得した場合、現行法上では、土地所有権の放棄は認められていないため、相続人にとって負担となる可能性があります。そこで、このような負担をなくすため、土地所有権の放棄を認め、放棄された土地の受け皿となる新組織の立ち上げが検討されています。

土地利用権制度の創設

所有者不明土地を有効に活用できるようにするため、所有者不明土地を公益的な事業等に用いる場合、所有者が不明のままでも利用権を設けて活用できる新法案を今国会に提出する方針です。来年夏の施行が予定されています。

この制度は、市町村や企業による公園や駐車場、農産物直売所などへの活用を想定しています。知事が事業者に10年間の土地利用権を与え、所有者が現れない限り利用権を延長できものとし、所有者が名乗り出れば、求めに応じて期間後に原状回復して明け渡します。

以上、ご不明点がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、よろしくお願いいたします。