

第2回所有者不明土地問題研究会 議事概要

日 時：平成29年6月26日（月） 7:30～9:00
場 所：ルポール麹町

- 冒頭、増田座長と加藤顧問からの挨拶ののち、議事に沿って各出席者から資料説明。その後意見交換。
- ・最後の登記から経過している期間が長いほど不明率は高く、その傾向は宅地、農地、林地等の地帯別でも同様だった。また、法務省の10万筆サンプル調査と国土交通省の調査を統合した結果、不明率は約29%だったが、より代表性の高い値を得るにはサンプル数を増やす必要がある。なお、所有者不明土地への対策については政府より広範なものにして、政府に提言することも考えられる。
 - ・中間整理について、具体的な支障事例がエピソード的なので、自治体等の処方箋になるよう現行でどこまでできるのかを整理する必要がある。
 - ・社会政策的な割り切りが必要ではないか。
 - ・土地に対する国民の意識が、土地を再利用するべきという方向に向かわなければならない。住民票・戸籍の附票の除票の保存期限5年は問題で、例えば、80年にした方が良いのではないか。財産管理人の申立てを自治体でも可能にとの声は多い。所有権放棄については学者の間でも賛否両論がある状況。東日本大震災の際の特例は、被災地の特殊性、居住権の確保といった基本的人権の問題などがあったことも念頭にどこまで拡大できるかについては検討する必要がある。
 - ・量的把握の結果については、数字だけが独り歩きしないように、別途調査すれば判明するケースも多い点を強調しておく必要がある。また、所有者不明土地問題の検討は、①すでに生じている問題への対策と、②将来問題が生じることを予防するための措置とに分けておこなうべきである。①については、すでに指摘されているように、時効取得による登記の手続を簡易化することも考えられる。なお、所有者の責務の明確化や土地所有権の放棄については、所有者不明土地問題の解決を超える部分があることに留意するべきである。
 - ・都市計画の劣化に繋がっていく問題であり、都市計画の視点も必要。
 - ・土地の価値の高かった時代とは違う現在の土地の価値や価格をどのように見ていくかが問題。場所に応じた計画的な利用方法、計画が必要。
 - ・隣接地が不明土地だと、取引の際にどうしても登記できないが、不明でも筆界特定ができる制度ができて取引が進むようになってきている。地籍調査は都市部では実施率が低く、不明であっても対応できる方策があると助かる。
 - ・現存する不明土地を明らかにして今後の方策を考えていかなければならない。官民データ活用推進基本計画にもあるとおり、各種台帳等を活用していく必要がある。また、相続登記を促す何らかのインセンティブも必要である。不明土地を発生させないために登記に対する啓発や遺言の啓発など相続が重なって拡散していくことへの予防も必要。不動産の寄付に対する受け皿も必要ではないか。
 - ・「〇〇他〇名」といった登記があるとどうしようもない。この問題は重要な課題だと思うので、検討体制を考える必要がある。
 - ・土地収用法に基づく不明裁判制度等既存制度の活用には専門的な知見が必要であり、申請に関するノウハウや人手不足が市町村のネックとなっている。
 - ・まちづくりや防災、租税、国を守るといった観点にまで発展する問題であり、しっかりとした取組が必要。不明土地の割合についても土地の資産価値との関連があると思うので、これを含めて検討してはどうか。
 - ・この問題に関するポータルサイトの開設や同サイトを活用した公告手続きの簡略化、さらに地方公共団体への財産管理人選任の申立権の付与についても検討してはどうか。

- 所有者不明土地をなくすためには、土地の管理に対する負担感の増加の解消が課題である。遺言の活用や公共的公益的目的での利活用に対する収用権付与等について、時間と費用のバランスを考慮して所有者の追跡期間を短縮するなど実情に即した法令整備の検討が必要である。また、相続時の登録免許税の軽減等に対する検討も必要であり、相続時や土地に関する税の在り方という切り口から検討を進めると、登録を促すインセンティブの方向性が提起できるのではないか。
- 死亡情報は法務省にもいっているので、これを活用して各種台帳と連動させる仕組みが必要。登記をしなければならない義務も考える必要がある。町内会等が所有する不動産で共有名義の登記が行われてきた土地について、登記名義人を認可地縁団体へスムーズに移行させることも必要。相続関係人の探索は孫までにするというのも一つの手ではないか。
- 人の営みを感じられる政策を考えなければならない。農林業、産業政策だけでなく環境政策としても考えなければならない。
- 登記のあり方は中長期的な課題として認識しているが、財産管理人の申立権付与については短期で検討していく。
- 住民票除票については残すことでシステム改修等市町村の負担等も生じる。一方、中間整理案にも書かれているように、行政機関間での情報の連携は重要と認識しており、その中で総務省としてもしっかり議論に参加していきたい。