

所有者不明土地問題研究会（第3回） 議事概要

日時：平成29年10月26日（木） 7:30～9:20

場所：ルポール麹町

○冒頭、増田座長と加藤顧問からの挨拶。

- ・当初研究会は秋に最終報告をとりまとめる予定だったが、各省の検討状況等も踏まえ、12月にとりまとめをする予定。
- ・選挙中に様々な意見を聞いたが、本件に関しての意識は高かった。具体的な数字を出すことによって本問題の重要性について明確に分かってもらえる。課題だけ提示して終わるのではなく、今後の対策が重要。12月に皆さんと一緒にしっかりととりまとめをしていきたい。

○以降、議事に沿って各出席者から資料説明。その後意見交換。

【将来推計・経済的損失試算結果（速報値）について】

- ・速報値であり、最終報告の時にあらためて報告。経済損失は、把握可能なデータの制約のもとで、一定の仮定をおいた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算であり、少なくとも約6兆円という結果。

【関係省庁における検討状況報告について】

- ・野村総研から発表があったアンケートでは、3割の人が相続登記をしない実態が明らかになった。法務省では長期相続登記未了土地の解消、国交省や農水省でも様々な検討が行われているが、横の連携はとれているのか。また、法務省から登録免許税の減免が税制改正要望で出されているが、時限要望なので、成立した場合には市町村と連携した周知が必要。
- ・長期相続登記未了土地の解消の対象となる有用な土地については、国交省及び農水省とお互いに連携して検討していくことになる。
- ・国交省の検討会には法務省も出席し、法務省の検討会には国交省も出席するというように、連携をとって進められている。
- ・所有者の探索範囲はスピーディーで合理的に（登記名義人の）孫までで打ち切ることができるなどの決めが必要ではないか。
- ・探索範囲の合理化は現在検討しており、社会環境の変化等を踏まえ、運用面では古老等への聞き取り調査を不要とするなど合理化を進めるとともに、固定資産税台帳情報等アクセスできなかった有益な情報に対してアクセス可能とすることを総務省と相談しながら検討中。
- ・法務省の長期相続登記未了土地の解消に向けた仕組みの創設について、長期間とほどの程度の期間を想定しているのか。期間が長すぎると二次相続が進む恐れがあるし、短すぎると遺言があった場合、遺言者の権限を侵害することが想定される。
- ・どの程度の期間とするかは検討中。基本的には、調べて登記名義人が死亡していることを確認し、相続が発生していることが分かるとはじめて登記を促すことを想定。どの程度の期間とするかはきちんと詰めていることが必要。

【提言骨子（案）について】

- ・これまでの政府等の検討から一步踏み出した内容をまず評価したい。どういった場合に新しい制度が使えるのかが地方の関心事。地域により使いたい場面が違うので、地域の実情に合致した形で自治体が柔軟につかえることが大切。自治体の要望に留意すべき。

- 幅広い施策をカバーしており、あるべき姿3つは分かりやすく、方向性も良い整理だと思う。「1. 所有者不明土地を円滑に利活用又は適切に管理」の土地収用法とか財産管理制度とか既存制度の改善については次期通常国会で是非取り組んで欲しい。「2. 所有者不明土地を増加させない」の不明土地予備軍への対策は大切であり、まちづくりや国土の在り方として立地適正化計画やコンパクトシティなどまちづくりの観点からの大きな視点で有効活用と関連づけることも重要。対処療法も必要だが、根本的にどういう点が必要なのかという観点が必要。「3. すべての土地について真の所有者が分かる」については、現実に効果が上がるような施策とする必要があり、またコストとの関係が大切。「(各種台帳等の総合的な連携による新たな情報基盤の構築)」については、個人情報に配慮し、影響を受ける地域住民の権利を守ることが大切。また、自治体の権限が発揮できる仕組みとすることも重要。
- 提言のなかには、わかりにくいところや、表現が厳密でないところがある。たとえば、「不動産登記の実質的義務化」というのは、相続登記だけでなく、売買による所有権移転登記などについても、実質的義務化を求める趣旨か。また、「■所有者に責務を課し、放棄を認める」については、責務を課すことと、放棄を認めることとの関係がはっきりとしない。さらに、土地所有者に土地の放棄(単独行為)を認めるかどうかと、国や自治体が土地所有者から土地を「受け取る」かどうかは、別の話である。
- いろいろな点がよくできている。円滑に利用できる仕組みをつくるということは結構だが、配慮すべき個人の権利保護も大切。不動産登記の実質的義務化について、登記官の職権登記を認めた場合、たとえば遺言によって指定された受遺者に権利がある点を慎重に考慮すべき。「■所有者に責務を課し、所有権放棄を認める」については賛成、国よりは自治体の方が利害関係を持っていることが多いので自治体が主に受け皿になると考えるべき。ただし、負担も大きいのでいらないものは断れるという方向で整理が必要。なんらかの責務はあるが、責務に関しては慎重に検討することが大切であり、放置しているような土地の所有者からはもう土地を奪ってもかまわないとなると行き過ぎ。慎重に歯止めをかける表現を使って欲しい。また、今回の提言は個人の土地所有の相続を念頭に置いてあるようだが、法人の土地所有について何か調査しているのか、あるいは調査する予定があるのか。
- 今回ここでやっているのは基本的には個人。実態がどうなっているか。熱海では会社が雲散霧消するという事例もあった。
- 現在はあまり法人について念頭に置いていない。
- 都市計画の役割は2つある。1つ目は意識の醸成で、共同の空間への関心を高め、個々の土地への関心も高めること。2つ目は利用者の責務の強化で、不作為のコントロールをどうするか、これを受け止める仕組みについては、都市計画の領域の中で考えていくことが大切。土地基本法が成立した当時の背景と現在の状況は180度変わったので、土地基本法の考え自体を修正するかどうかも含めて検討することが必要。
- 今ある不明土地を利活用する場合、手続きを厳格化し説明責任を果たしたといえる状況を作っておかないと、後々の紛争を恐れてかえって使いづらい制度となる恐れがある。手続きの厳格化と無駄な手続きをしないというバランスが大切。
- 所有者不明の土地の数だけ筆界未定の土地が存在する。また、不明土地に接する土地の境界を確定する時に不在者財産管理制度を使ったりするが、例えば土地の管理者が公示できる制度があると良い。個人の土地に行き着くまでの道路を破綻した不動産会社も持っているケースもあり、法人所有の土地の不明化についても考えていくべき。
- この提言(案)を尊重したい。前文での所有者不明土地に関する対策がなぜ必要かについては、大規模災害時の復興に向けた必要性のみならず、平時においても防災、治安維持及び都市計画の観点からの必要性も大切である。放棄された土地については「望めば」市長村が受け取ることを可とするという方向性が重要。放棄された土地すべてを市町村が保有することは管理費用の面からも困難。国や都道府県と連携しつつ、まちづくり、国づくりの現場として、基礎自治体が適切な役割を果たせるような枠組みが必要である。

- ・土地の所有に関する意識の低下から、所有者不明土地が発生しており、権利の濫用や公序良俗違反に留意し所有権の放棄や寄附ができるようにすること、相続登記への意識の醸成による実質的な義務化することが大切。
- ・最終報告は公表しておしまいなのか。提言骨子概要には総務省に関することも多くあるが、総務省は各省とどのように連携しているのか。「・所有者不明土地の公共的利活用を可能とする制度の創設」において「民間の都市開発などへの適用」については、事業の公共性と営利性との関係や倒産のリスクなどの課題がある。事業者の主体としての限定を行うのか。「・既存情報の利活用範囲拡大、連携」において「マイナンバー」の利用範囲の拡大については慎重な議論が必要。不動産登記の義務化については、実効性に課題があるため慎重な議論が必要。
- ・最終報告については形式的には公表しておしまいにするつもり。最終回るときそのあたりも含めて議論していきたい。
- ・国土交通省の特別部会に参加して、連携をしている。
- ・民間の都市開発への適用についての課題については考慮し、本文を検討していきたい。
- ・市町村は専従職員がいないところも多くマンパワーが不足している。「・制度活用のための環境整備」では外部団体の活用が重要であるし、サポート体制の構築も各省にお願いしたい。
- ・提言については賛成である。価値のない土地をいかに活用してどう守っていくのが課題。
- ・税制改正により、相続時の相続税の課税割合が、平成26年分は4.4%であったのに対して、平成27年分は8.0%に上昇し、税理士として業務を行う中でも、より多くの相続に関与するようになった。私は東京で税理士業務をしているせいもあり、実務上、相続登記が行われないケースに当たったことはないが、相続登記の促進や、法務省が整備した法定相続情報証明制度の周知に努めていきたい。なお、法務省が要望している登録免許税の免除の特例については、適正な手をせず放置した者について免除する内容であり、税の原則の一つである公平性の観点から懸念はあるが、政策目的達成のために有効なのであれば、必要な措置なのかもしれない。
- ・指定都市市長会の提言にもあるが、財産管理人の申し立て権を自治体に付与することや外国人の探索、特に日本に居住していない外国人や死亡している場合の探索範囲の明確化を検討してはどうか。また、土地に関する情報は一連で紐付けされていることが重要であり、一定の制限があるかもしれないがマイナンバーの活用を検討できないか。
- ・中山間の国土管理の機能が失われると災害につながる。その機能を補完する対策が必要。こうした災害を未然に防ぐという観点からも平時の対策が大切。相続登記の義務化の検討も必要ではないか。相続登記だけでも義務化できないか。放棄された土地を自治体の管理とする場合には管理経費が必要。管理費用としてふるさと納税の活用等が考えられるのではないか。
- ・森林所有者の立場からも外部不経済を防止するために、公共的利用をしっかりとっていくことを位置づけることが大切。また、土地を持つことの価値をしっかりと理解させる政策も重要。
- ・自治体の職員が活用しやすい制度にすることが大切。その点で空き家特措法は非常に使いやすく、空き家はだいぶ片付いてきている。コストがかからないようにしてほしい。