

# 第1回所有者不明土地問題研究会 議事概要

日 時：平成29年1月23日（月） 7:30～9:30  
場 所：ルポール麴町

- 冒頭、増田座長と加藤顧問からの挨拶ののち、各出席者から資料説明。その後意見交換。
- ・実態と地域毎の対応は異なると思うが、実態を世の中に表して、対応を考えていきたい。
  - ・大変大きな問題だが、中々手がつかない問題でもある。まちづくり、地域づくり等の際に壁となり、現に問題も生じている。国民の理解を得ていくことが必要であるが、問題と現状を示して、制度を変えていくことにもつなげていきたい。
  - ・政令指定都市市長会では、5月頃を目途に検討をとりまとめて提言として出す予定。
  - ・土地を所有することについて積極的意識を持ってくれない状況。町に山林を寄付したいという話もあり、森林整備等行うための基金を設ける予定。
  - ・多数共有の場合「共有減価」という考え方があり、所有関係を整理しておかないと、正しい価値が失われる可能性。
  - ・住民票の除票の保存期間は5年間とされていて、5年を超えた保存については、市区町村により扱いが異なるが、松山市は5年で廃棄すると通知してきた。今後の土地所有者探索にとって重要な問題。
  - ・自治体からの相談については無料で受けるように、各司法書士会に依頼している。住民票の除票の保存期間5年問題は重要。
  - ・規制改革で何度も扱ってきたのは、空き家、空き地、耕作放棄地の話。これらを利用できるように（制度を）簡便にして欲しいという案件は何遍も出てきて、何遍も失敗している。何故なら、空き家、空き地を定義することができないという問題があった。定義できないということは現状把握もできない。今回の現状把握は、利用促進のための基礎的な作業という意味でも重要であり、期待している。
  - ・時代にそぐわない制度を見直し、関係者のペーパーとしてまとめて行くということだと思うが、今回は本質的なところに切り込むことが必要。空き家特措法は、それまで表面化してこなかった問題についてパンドラの箱を開けたが、今回もそれと同じことを行うのだと考えている。自治体からは悲鳴のようなものが聞こえてきていたが、今回、国は自治体から関心事項を聴いて、行政運用上の問題や制度上の問題について対応していくことが重要。所有者側の原因なのか、行政上、法律上の要因が問題なのか、本質的な課題がどこにあるのか明確にする必要がある。
  - ・社会的前提が変化していることの認識が必要。今までは子供が相続していたが、子供がいなくなる時代。認知症の後見人も本人だけしかいないとつけるのがなかなか難しい。民法上は所有者のいない土地は国庫に帰属になるが、実際の財務局の運用では、金銭に換価しないと受け取ってくれないことが多いので、国庫帰属に至らないことも多い。復興特区法が改正されて、収用について土地調書の添付が不要になったが、こういったものをもっと広げていくことが必要。その際、どれだけ効果があったかというデータがあることが重要。
  - ・一口に所有者不明というが、本日の報告には、①所有者が文字どおり不明であるもの、②所有者は判明しているものの、その連絡がつかないもの、③所有者は判明し、その連絡もつくのであるが、（所有意識の低さや所有者・共有者多数などの事情にともなう）問題が生じているものの3つが含まれている。それぞれ性質が異なるのではないかと。  
法改正に向けた検討も行うならば、特別な対象や局面をめぐる問題を、必要に応じてその限りで解決するために、特別法の改正で対処するのか、あるいは、問題を一般化して捉え、民法や不動産登記法の改正で対処するのか、方向性を意識したほうが良いように思われる。
  - ・①所有者不明土地を発生させない、②所有者不明土地が出てきたらどう対処するか、③（所有者不明土地を）どう利用するかという3点があると思う。

①については、土地の放棄を簡便にできるようにすることが必要。また、(国庫帰属が) 換価処分で行われているが、価値のないものはできない、ということについて対応が必要。これは国の関心事でもあるが、むしろその土地との利害関係は自治体の方が強いのではないか。国だけでなく、自治体に帰属することがあっても良いと思う。

- 自治体の話を聞いて、かなり時間とコストがかかっているという問題だとすると、如何にそれらをかけないようにするか考えていくことが必要。行政法的に制度化するには必要性・公共性を明らかにしていく整理が必要で、この検討会の場で実態把握を行う中でできると感じた。

所有者不明土地に限らず、再開発でも権利関係が不明で時間がかかっている。これからの都市計画を考えていく上で、開発や建築といった行為をとらえたものではなく、状態をとらえるということ、つまりマネジメントという考えが出てくると感じた。

#### ○とりまとめ

- 今後 10～10 数年くらいで団塊の世代からの相続が大量に発生するが、それまでに必要な対策をしていく必要がある。本日は、①相続時の登記の推進、②国庫帰属、③自治体帰属ということがあろうと思うし、どういう形であれば土地の利用可能性が高まるかといった議論も必要との意見があった。

同時に、既に発生している所有者不明土地について、どのように定義してこれを捉えていくか。この点について、①定義をしっかりとってからやる、②いろいろ推計した上でこのように捉えたらどうか、という2つのやり方があると思う。まずは、総量を把握して問題の発生を見ながら定義を考えていくようにしたい。

また、実態と法制上の乖離が、運用上の問題になっていると思う。宅地については国交省が問題意識をお持ちだし、農地は農水省、森林は林野庁。そして横串として登記を持っている法務省という関係だが、各省齟齬のないようにやっていくことが必要。