

所有者不明土地対策の推進に関する提言（案）

近年の社会・経済情勢の変化を背景に不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地（以下「所有者不明土地」という。）による支障事例が顕在化している。

「所有者不明土地」の問題は、過疎化が進む自治体だけでなく指定都市などの大都市においても顕著であり、例えば固定資産税の賦課徴収、災害時における復旧復興事業や二次災害防止のための防災事業、公園や道路整備等の様々な公共事業を進めるうえで、所有者の搜索コストの増加や事業の長期化要因となっている。

また、「所有者不明土地」は適切な管理がなされないため、景観・治安の悪化など周辺環境に悪影響を与えるなど、市民生活に多大な支障をきたしている。

少子高齢化が進むわが国の人口動態やグローバル化する社会情勢を踏まえれば、相続に係る未登記、不在地主や外国人の土地所有の増加等により、今後も行政や住民の目の行き届かない「所有者不明土地」の増加が見込まれるが、「所有者不明土地」に関する定量的な実態把握や問題全体の構造分析は進んでおらず、抜本的な対策がとられていない状況にある。

このような状況を踏まえ、国土交通省は平成 27 年 4 月、「所有者不明土地」について分野横断的に検討することを目的として、関係省庁・有識者を交えた「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を開催し、平成 28 年 3 月には現行法制度の中でとり得る対策や運用改善を示したガイドラインを公表したところである。更に平成 29 年 1 月には「所有者不明土地」の実態調査と課題解決に向けた新たな提案を目的とした「所有者不明土地問題研究会」が設置され、精力的な検討が進められている。

「所有者不明土地」の問題解決には現行制度の個別の運用改善のみでは十分ではなく、抜本的な解決に向けて制度横断的な法整備とともに土地所有者、行政双方の手間とコストを軽減する支援策が不可欠である。

以上の観点から、地方自治体の取組みを後押しする実効性のある法整備に向けて、「所有者不明土地」の発生を防止するための措置及び「所有者不明土地」に対して地方自治体が適正に事業執行できるようにするための措置等の内容を盛り込んだ「所有者不明土地対策の推進に関する特別措置法（仮称）」の制定を提言するとともに、次期通常国会における法案の成立を強く要望する。

所有者不明土地の発生を防止するための措置

1. 登記制度関係

(1) 不動産登記（権利に関する登記）の義務化及び罰則の制定

不動産の権利に関する登記は任意であり、相続や所有権移転に伴って不動産登記簿も整備されるとは限らないため、所有権移転時に所有者情報の更新が担保されるよう不動産登記の義務化及び義務化に伴う罰則を制定すべきである。

また、遺産分割協議未了等の理由により相続登記できない場合には、現に所有している者の法務局への届出を義務化すべきである。

(2) 相続登記に係る登録免許税の減免措置の創設

権利者が売却等の処分を検討していない場合、現行制度では相続登記をしなくても特段支障が生じず、登記に対するインセンティブが働かない。権利者の自発的な相続登記を促すために、登録免許税の減免措置により登記手続きに要する個人の費用負担をさらに軽減すべきである。

(3) 法務局内における死亡届に係る情報の活用

死亡届の情報が、相続登記の促進に活用されていない。市町村長は法令により受理した死亡届を法務局に送付しており（日本国籍を有する者分のみ）、法務局は死亡者と届出人の情報を把握できていることから、その情報を内部で活用し、相続登記を促す仕組みを構築すべきである。

(4) 法務局から市町村長への通知における個人番号等の追加

個人番号の利用範囲については、法施行後3年を目途に戸籍事務や旅券事務等への利用範囲の拡大が検討されているところであるが、不動産登記への利用拡大に関する検討は進められていない。

マイナンバー制度の導入による行政機関相互の正確な情報連携による行政の効率化を図る観点から、法務局において登記名義人の個人番号を取得するとともに、市町村長への通知事項に個人番号を追加すべきである。また、法務局において個人番号を取得する環境が整うまでの間、市町村長への通知事項に生年月日及び性別を追加すべきである。

(5) 日本に居住していない外国人の土地所有に関する制度の創設

登記名義人が日本に居住していない外国人である場合、生死や所在の確認が困難である。また、当該名義人の死亡により相続が発生している場合、日本の法律ではなく当該名義人の母国の法律が適用されるため、相続人の特定が困難であり、仮に相続人を特定できたとしても所在把握が困難な場合が想定される。

日本に居住していない外国人が土地を所有する場合、当該外国人の所在把握を容易にする仕組みを構築すべきである。

2. 財産管理人制度関係

(1) 相続放棄をした者が財産管理を行わない場合に、市町村長から家庭裁判所へ処分請求を可能とする制度の創設

相続放棄を行う場合、本来は、次の相続人が現れるまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を管理しなければならないが、現状は財産を管理せず、相続財産管理人の選任申立ても行われていないケースが多い。

土地の相続放棄をした者が、次の相続人が現れるまでの間、当該土地の管理を行わない場合、当該土地の所在する市町村長の請求に基づき、家庭裁判所が当該財産の保存に必要な処分を命ずることを可能とすべきである。

(2) ポータルサイト開設による公告手続等の簡略化

相続財産管理業務は、法定の手続期間を経ることで、短くても1年、長ければ2年以上を要することがあるなど、業務が複雑かつ長期化し、相応の管理費用や報酬が必要になる。

そこで国及び地方公共団体が共同でポータルサイトを開設し、空家や空地の所有者調査や流通促進、マッチングに活用するほか、一定期間の経過により地方公共団体が管理や処分できる仕組みを設けるべきである。

また、財産管理人からの申出によって官報に代わる公告手段として活用するなど、手続の簡略化により、財産管理人の清算業務の短期化、迅速化を図るべきである。

(3) 申立人の負担を軽減する費用補助制度の創設

相続放棄される土地は評価額が低かったり、利用が困難なケースが多く、財産管理人の選任申立てに必要な予納金に対し十分な換価後の徴収額が見込めないため、制度の活用に踏み出せない場合がある。費用対効果の観点から活用しづらい制度となっているため、申立人の費用負担を軽減する費用補助制度を創設すべきである。

所有者不明土地に対して地方自治体が適正に事業執行できるようにするための措置

1. 財産管理人制度関係

(1) 地方公共団体への財産管理人選任の申立権の付与

財産管理人の選任は、利害関係人又は検察官のみが申立権者として法定されているが、相続財産が十分でなく金銭負担が生じる場合においては、利害関係人にとって活用しにくい制度となっている。また、公益の代表者として検察官による申立てが可能とされている一方で、地方公共団体は利害関係人と認められなければ申立てできない。

管理が不適切な所有者不明土地は、地域の良好な生活環境を維持する責務があり、地域住民の声を聞く立場にもある地方公共団体が適切に管理すべきであるほか、公共事業等で土地を取得する場合においても、地方公共団体を公益の代表としての申立権者と明確に位置づけ、柔軟な運用を可能にすべきである。

(2) 地方公共団体の申立てに基づく選択的な相続財産帰属制度の創設

現行制度上、相続財産は特別縁故者に分与することができ、分与がなされない相続財産は国庫に帰属するとされており、地方公共団体が相続人不在のため不適切な管理にある状態を解消する努力をしても報われる制度となっていない。

相続財産を一律に国庫帰属とするのではなく、公共の用に供するなど地方公共団体が当該財産の取得を希望する場合には、地方公共団体の申立てにより地方公共団体に帰属させることができる制度を創設すべきである。

(3) ポータルサイト開設による公告手続等の簡略化（再掲）

相続財産管理業務は、法定の手続期間を経ることで、短くても1年、長ければ2年以上を要することがあるなど、業務が複雑かつ長期化し、相応の管理費用や報酬が必要になる。

そこで国及び地方公共団体が共同でポータルサイトを開設し、空家や空地の所有者調査や流通促進、マッチングに活用するほか、一定期間の経過により地方公共団体が管理や処分できる仕組みを設けるべきである。

また、財産管理人からの申出によって官報に代わる公告手段として活用するなど、手続の簡略化により、財産管理人の清算業務の短期化、迅速化を図るべきである。

2. その他

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）と同様、下記の措置を講ずるべきである。

（１）所有者不明土地対策に係る財政措置

各省庁において個別に法律整備等の対応が図られているところであるが、今後の人口減少の進展のなかで、所有者不明に関する事例のさらなる増加・顕在化が想定される。既存の補助制度のさらなる活用に向けた支援及び制度拡充、並びに所有者不明土地の対応に係る体制の構築に対する財政措置を行うべきである。

（２）所有者等に関する行政情報の利用範囲拡大

相続人等の調査業務に膨大な時間と費用がかかることがあるため、守秘義務と事案の公益性に十分留意する必要があるが、空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条の「空家等の所有者等を把握するための固定資産税情報の内部利用」と同様に、固定資産税情報などの行政情報の取得を可能とすべきである。