

講演録

第 200 回定期講演会 講演録

日時: 平成 30 年 2 月 5 日 (月)

会場: 日本消防会館

「所有者不明土地問題の背景と対応策」

オラガ総研株式会社 代表取締役 牧野 知弘

皆さま、こんにちは。ただいまご紹介いただきましたオラガ総研の牧野でございます。今日は、『所有者不明土地問題の背景と対応策』ということで、昨今、所有者不明土地問題研究会の最終報告等も含めて、所有者不明である土地はどういった存在であるのか、実はこの問題は非常にわが国の国土の健全な維持発展という観点から見て、極めて深刻な問題を含んでいるという認識に立ち、その背景と対応策をご一緒に考えたいと思っています。

今日の内容について、最初にご案内を申し上げます。始めに、所有者不明土地とは何でしょうか。この言葉は、研究会で定義をされて、ようやく表に出てきたという印象がありますけれども、実は、所有者不明土地は、徐々に徐々にその数や面積を増やしてきたという背景があります。それから、空き家などと比べると、この所有者が不明な土地が、一般の市民、国民の皆さんにはあまり身近ではないのですが、現実には、日本の国内において、さまざまな問題を引き起こしています。この諸問題について触れてまいります。3点目として、現状の対応と、その限界。いろいろな対応が始まっていますけれども、そこには、いろいろな法的な限界や、制度上の問題が存在します。次に、こうした問題が起こってきた背景と今後一体どうなっていくのだろうといったところを取り上げます。5点目に、解決のための処方箋。これはまだ緒に就いたばかりなのですが、幾つかの試み、それから今後こういった方向性でこの問題に対処していこうといった話を差し上げたいと思います。

そして最後に、空き家ですとか、所有者不明土地、あるいは空き地と言われている問題により、今後のわが国における不動産の価値に対する考え

方が、だいぶ変化をしてくるのではないかと。仮にこれを革命と称するのであれば、この価値革命の到来が、不動産の未来像、将来像にどう影響してくるのか。今日は、フィナンシャルプランナーの方々もたくさんお越しいただいております。また、不動産の関係の業界の方々も、お招きいただいていると聞いておりますので、業界の将来というところも含めてご案内できればと思っています。

最初に、所有者不明土地とは、についてお話を申し上げます。不動産の登記簿謄本は、皆さま方、よくご覧になれるかと思えます。この登記簿謄本に書かれている内容の不動産が実際に存在するわけなのですが、私ども不動産の取引を行う、あるいは不動産の何らかの活用を考えると、この不動産の登記簿を閲覧するわけです。しかし、この不動産登記簿等の、いわゆる所有者台帳によって、真の所有者が直ちに判明をしない、または判明をしたとしても、この登記をされている所有者に行き着くことができないといったような事態が、最近、頻発しています。これは、以前は地方などで、例えば農地とか、あるいは山林で、よく登記簿を取っても内容がよく分からないというようなことは、私も不動産の仕事をやっている、時折、遭遇をしていたのですが、最近、私が取り扱った江東区の錦糸町のある土地の開発で遭遇しました。ほんの一筆、土地の面積で 30 平米か 50 平米ぐらいの非常に狭小な土地があったのですが、謄本を取って非常に驚きました。この所有者の欄、甲区欄で、ある女性の方の登記がされていたのですが、登記の年月日が昭和 27 年 7 月となっていました。昭和 27 年という、もう 70 年近く前の、この方が現在、生存をしている確率は極めて低いので、今の所有

者がどこに所在をしているのかを調べていったのですが、全く見当たりませんでした。このように、今までは地方の山林や農地等で見られていた所有者不明土地が、だんだん都内も開発が進んでいくのに従って見られるようになりました。最近では都心の再開発が非常に活発で、私の場合は、ここの土地を含めて、周り 5 筆ぐらいをまとめて開発していきましょうということで登記簿謄本を取りよせ、実際に遭遇をした事態でございます。このように、登記というのが私たち不動産を扱う人間にとって、必ずしもこれを見たからといって、この所有者が分かり、この所有者にアプローチができるのかということ、全く頼りにならないという事態が実際に起こっております。

今申し上げました所有者不明というのは、どういった状況を指すのでしょうか。一つには、所有者の探索を行う者の利用できる台帳、登記簿等が実際に更新をされていない、今、私が申し上げたような事例です。あるいは、台帳間の情報が異なっている。例えば、固定資産税台帳と登記簿が一致しないなどの理由によって、所有者の特定を直ちに行うことが難しい土地であります。それから、所有者を仮に特定できたとしても、先ほどの例では私は住所を追いかけたのですけれども、その住所には昭和 27 年に登記をされた所有者の方も相続人も、もうお住まいではありませんでした。そこから転居先が追えないなどの理由によって、その所在が不明である土地。昨今のような社会になりますと、これも私がマンションの開発で実際に遭遇したのですが、この所有者の一人が海外に行かれていますと、アメリカとかイギリスとか分かりやすい所だったらまだ良かったのですが、タイに行ってそのまま行方がよく分からないという所有者がいらっしゃいました。このように転居先が追えないなどの理由によってその所在が不明である土地。それから登記の名義人がお亡くなりになった後、数代にわたって、相続登記がされていないなど、相続人が想定するかぎり、かなりの多数に及んでしまって、この各人の所在の探索が困難となっているような土地。それから、この所有者の探索を行うものの、利用できる台帳に全ての共有者が記載されていない、時たま皆さんも、ご覧になって遭遇する事例なのですが、例えば、この所有者の欄に、所有者、山田太郎外 10 名といったような書き方がされている登記簿がございます。

こうなってくると、外 10 名、全員の同意を取るためには、この 10 名を全て追いかけていただけない。これが古い登記になりますと、さらにこの 10 名がどういう相続を行われているかということが不明であるわけです。このように相続人は、よくネズミ算と言いますが、お一人だけ書かれていても、相続が繰り返されていくことによって、ネズミ算式に相続人が増えて所有者が増えてしまう。真の所有者というのが、一体誰であるかというのが、謄本上では全く分からないという事態になっています。

さて、不動産登記制度ですけれども、法務省のサイトをのぞくと、不動産登記についてこんな解説があります。『不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在、面積のほか、所有者の住所、氏名などを公の帳簿』、これがいわゆる登記簿ということですが、『登記簿に記載をし、これを一般公開することによって、権利関係などの状況が誰にでも分かるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割をはたしています』。この法務省のサイトどおりなのですけれども、この不動産登記簿とは、不動産に関する権利関係、それから物理的な現況を記載した帳簿である。ところが登記には、法的に登記をしなければならないという義務はありませんで、あくまでも第三者対抗要件としての効力を所持するというのが不動産登記の在り方です。

では、この所有者が分からない不明土地はどれぐらいあるのかということ、所有者不明土地問題研究会の調べでは、2016 年の推計でどうやら全国で 410 万ヘクタールあり、この面積は九州地方の面積を凌駕するといわれております。この所有者不明率というのが、全国で約 2 割に達するという発表も同時に行われております。これは当然、研究会で全国をくまなく調査したわけではなく、あくまでもサンプル調査の中の類推でありますけれども、この九州地方に匹敵するほどの面積の所有者不明土地があるというのは、昨年 6 月の中間報告で大変な反響を呼びました。この所有者不明土地の面積把握方法を研究会では公表しており、平成 28 年度に行われた地籍調査、全国 1000 地区以上の約 558 市町村の 62 万筆を対象とした調査では、所有者の不明土地率が、おおむね 20 パーセント。ここから全国の約 2 割が所有者不明なのではないかと類推されています。また同じように、全国 10 カ所の地

区、約10万筆の土地所有権について登記簿調査を行ったところ、最終登記から50年以上経過して、登記が更新をされていないという登記簿は大都市圏で6.6パーセント、大都市以外では26.6パーセントも存在をしたと。それから相続未登記の農地およびその可能性のある農地が、合計面積で約93万ヘクタールあると。実際にこの全部が放置されているわけではなくて、ほとんどが耕作地になって管理者がいるのですが、いわゆる相続未登記あるいは未登記と思われる農地というのは、実は93万ヘクタールもあるということです。農地ですと、皆さん相続が起こっても相続登記しないというのが多いのです。それから山林などです。これは司法書士などが相続で登記をする際に、ここの山林は登録免許税もかかるし費用もかかるので未登記にしてくれという依頼がアンケートで約3パーセント発生しているという内容等を含めて、実際に所有者不明土地の面積を類推しているということです。

さて、このままの状態が進むと、将来どうなってしまうかというのを、やはりこの所有者不明土地問題研究会では推測しております。この類推によりますと、死亡者の増加や相続意識の希薄化が今後も進行した場合、2040年には、所有者不明土地面積が約720万ヘクタールになると推計されています。北海道地方の面積が780万ヘクタールほどですので、九州が北海道になってしまうという大変な事態に陥ります。そして、2020年から2040年にかけて発生する土地相続の3割近くが、相続未登記になるであろうという想定をしています。

一方で、空き家の問題についても、実はこの所有者不明土地と密接な関係がございます。空き家は2013年の住宅・土地統計調査において、全国で約820万戸、総住宅数に対する空き家の割合は13.5パーセントという発表が2014年に行われて、この数字、だいぶ世の中には伝わっているかと思いません。今年が5年に1度の総務省の住宅・土地統計調査の調査年に当たりますので、恐らくこの戸数、新しい数字が出てくるのが、来年の夏以降になるかと思いません。野村総研等の予測によると、恐らく1076万戸ぐらいになるだろうという推測も出ております。野村総研はその後5年おきの予測値を出しておきまして、住宅の除却や滅失が進まないと仮定をした場合、空き家は2018年の1076万戸以降、2033年には2000万戸を超えて、空き家率

が30パーセントに達するであろうと発表しています。2033年と言うと、随分、先なように感じるのですが、わずか15年後です。15年後には日本の3軒に1軒近くが空き家になってしまう、こんな予測が出ています。

では、空き家と所有者不明土地はどんな関係があるのかということですが、よくメディア等で空き家の問題を取り上げるときに、かなり老朽化というか、もう腐食が進んで倒壊しそうな空き家の写真というのがよく出るのですけれども、長期間放置されてきた空き家であるほど、実際には登記簿等で所有者を追っても追いつけない、いわゆる所有者不明空き家である確率が高くなります。これでどのようなことが想定されるのかというと、今、空き家特措法の中で、これを解体あるいは撤去するにはできないようになったのですが、撤去する自治体も、所有者が分からないと解体費の請求先が分からないということになります。当然、自治体は、税金を使って解体、撤去をいたします。この間も横須賀で空き家の撤去があり、私も見に行ったのですが、相当ひどい状態の空き家を市で撤去したのですが、やはり所有者が全く分からない。とにかく治安、あるいは環境の問題でこれは撤去せざるを得ないということで、特措法を利用して撤去しましたが、実際に請求ができないという問題に直面していると聞いております。

ここまできをまとめます。所有者不明土地は、空き地や空き家を中心に増加を続けています。現行の不動産登記制度では登記は第三者対抗要件の具備にすぎないため、価値の薄い不動産については相続時などに相続登記がなされないことが問題の複雑化につながっています。所有者不明土地は現在で410万ヘクタール、九州地方の面積を凌駕し、2040年には北海道の面積に匹敵するほどの規模になることが予測されています。一方、空き家も820万戸に達しており、とりわけ長期間にわたって空き家となっている物件には多くの所有者不明土地が含まれているものと推測されます。今後、空き家2000万戸時代を迎える中で、この所有者不明土地というのは、深刻な社会問題を引き起こす可能性が出てきているわけです。

では実際に、どんな問題を起こしているのかを追ってみます。よく所有者が分からなくても別に何の問題もないじゃない、そのまま放っておけばという人もいますのですけれども、現実にも今、問題

となっていることを3点に分けてご説明申し上げます。一つが、公共事業、あるいは民間の開発事業でも一部絡んでいるのですけれども、こういった事業が円滑にできないという問題。それから、防災とか防犯、あるいは国土を強靱化する際に、所有者不明土地が支障となっているという問題。それから環境とか景観といった問題も含めて、幾つかの問題が出てきています。例えば、道路を拡幅しますとか、公共施設を整備しましょう、あるいは民間の再開発事業においても、この所有者不明土地というのが、支障を及ぼすようになっていきます。防災や国土強靱化対策、あるいは環境問題への対処にも、この所有者不明土地が一つの障害となっている事例が出てきております。

具体的にお話をいたしますと、2011年に東日本大震災が生じましたけれども、その後、震災、津波対策で、港の前ではなくて、高台に住宅用地を確保しましょうという動きになりました。ここで大きな問題となったのが、用地の確保ができないということです。例えば、山林ですとか畑、あるいは墓地などの多くが相続登記されていない。この高台を借りて新しく住宅を造りましょうとなったときに、土地の買収あるいは土地の賃借を含めて、所有者が特定できない。それから土地収用の規模を満たさないため、個別の買い取りになりますけれども、実際には、この高台の住宅用地を、調査に必要な自治体の職員の数も足りないという中で、所有者を特定するための時間とコストが膨大にかかるという事実が発覚しています。相続手続ということばかりに目が行くのですけれども、意外と面倒なのが抵当権が設定されている所ですね。例えば、大正時代の抵当権が設定されたままで、抵当権者の4人のうちの3名は特定できたものの、1名がなお調査中であると。用地の取得には、債権者、債務者間の合意に基づく抵当権の抹消が必要になりますので、1名でも分からないと抹消のしようがない、こんな大正時代の抵当権というのがいまだに抹消されていない。これだけの事実で進まないというようなことが報告されています。

それから、高台の山林などに行くと墓地なども結構多いのですが、墓地は非常に厄介です。これも特定化することが、極めて厳しいという報告が上がっています。それから、これは広島だったと思うのですが、1回、豪雨によって崖崩れが起って大変な被害を及ぼし、この崖崩れ防止のため

の対策工事を行う際に、山林の所有者が判明しなくて工事の実施が実際にはできない。それから多くの山林が放置をされたままの状態になりますと、河川の治水工事であるとか、崖崩れの防止工事などを行う際に、なかなか所有者の特定ができない、などの問題が起こってきています。

こういった具体的な支障事例をある程度まとめてみます。1名の登記名義人から多数にわたって相続されている場合、例えば、道路の拡幅などの用地を買収するときに、これは実際に報告を受けているのは、道路の拡幅にあたって、見たところ多分200平米とか、その程度の土地を買収しなければいけないのに、所有者が127名いたという事例が報告されています。こういうのは、自治体の間ではヘビタマと言うのだそうです。蛇が卵を飲み込むとぶくつと膨れ上がるのですけれども、その膨らんだ土地の部分がどうにもならず道路の拡幅ができないという報告。それから、共有地において多数の相続未登記が発生しています。また、住宅地などでよくあるのが、引き込み道路みたいなものを私道で共有化しています。初めのうちは、皆さん周りの人たちで顔も分かっているのですけれども、どんどん相続が繰り返して行くと、この私道を活用するとか売買するといったときに、この共有者というのが人数が増え過ぎて分からなくなっているというような事態が発生しています。

それから、登記の名義人が法人で、既に解散済みである。当然、法人というのは、解散をする場合には清算手続きというのを行うのですけれども、ここでこの土地の所有を見逃してそのまま法人の名義になっている。その法人にアプローチをすると、その法人は30年前に解散していますといった実態。それから、地域内で多数の地権者が相続未登記であって、これも実際にあった事例なのですが、自治体等が広場等の利用で一体利用をしようとしたものの、多数の地権者で相続未登記が行っていることによって利用ができないという内容。

さらに、所有者不明土地内でごみの不法投棄がどんどん進んで、このごみを片付けろといっても土地の所有者が分からない。それから急傾斜地などで相続人が多数いて、先ほども出てきました、急傾斜の崩壊対策事業で支障が起こる、こんな事例です。

この中の幾つかで分かりやすい事例を4つほど

拾ってみました。最初の事例が、相続人の特定が難しいもの。公共事業のために取得しようとする用地について、明治時代の登記のまま相続登記がされておらず、相続人が多数となって、かつ、一部相続人が特定できない、したがって用地の取得に多大な時間と労力を要したというような事例。それから、今、申し上げましたように、登記名義人だった法人が既に解散法人となっていて、所有者が不明で事業着手が困難となっている事例が報告されております。これらいずれも国土交通省から発表になっています。それから先ほど触れました、ごみの不法投棄、ある土地の中で家電製品等が大量に投棄されていて、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、不法投棄か保管をしているかの確認が取れない。ごみと僕らが思っても、保管しているかもしれませんので、こういった確認ができないため、自治体が出せないといったような事例。それから、登記名義人が多数ということで、台風被害によって崩れてしまった急傾斜地への対策工事で、緊急に実施する必要がありますのですが、相続人が多数、かつ、一部相続人の特定ができないため着手ができない。よくありますよね、こういう裏山、崖が崩れてしまって、ここをなんとか土留め等をしなければいけないというのにもかかわらず、実際にこの所有者が分からないということで、手が付けようがないというような実態です。

私の実家が神奈川県横浜市にありまして、この間、実家に遊びに行ったら、うちは平気なのですが、お向かいのうちの後ろがちょうどこういう崖地になっていまして、ここで崖崩れ防止工事が始まっていました。私の母親に、「裏の土地は、誰が持っているのか分かってたんだね」と言ったら、横浜市が持っていたそうで、市が持っているのだったら大丈夫なのですが、私有地の場合は、この所有者の特定というのがどんどん厳しくなっています。

一方、同じように所有者がなかなか特定できない空き家が引き起こす諸問題というのは、おおむね三つぐらいにまとめられております。一つは景観。社会的に非常に見た目が悪いとか、環境を悪化すると言われております。それから当然、管理がきちんとなされていけませんので、治安の問題。あるいは先ほども出てまいりました台風とか豪雨の場合の災害、あるいは避難等における二次災害

のことなど、いろいろ報告をされています。

この空き家の場合も、これを相続する人、あるいは受け継ぐ方々に、今すぐ使うという当てはないのだけれども、取りあえず相続してしまったので放置をしておこうという動機が、所有者不明土地と密接に絡んできます。先代、あるいは先々代はこの土地を使っていたのかもしれない、あるいはこの家に実際に暮らしていた。ところが、子どもの代、あるいは孫の代になればなるほど、この所有者にとっての不動産価値が全く期待できないということになればなるほど、相続を未登記にしていくというような実態が隠されております。

私も、この空き家問題に地方を含めていろいろ取り組んでまいりましたけれども、一番多い理由が、自分にとって価値がないということです。当然、空き家というのも土地が付いているのですが、この空き家の場合でも、ご自身にとってこの不動産の価値を生かすことができないと思うと、皆さん、この不動産に対して関心を持たなくなります。例えば約10年前にリーマンショックが起きました。あのときに、私の知り合いのあるアメリカの投資家と話したのですけれども、彼が私に「リーマンショックが起こったときに、真っ先に滞納が始まるのは、何か知っている？」と聞いたのです。個人投資家の方々が最初に関心を失うのがヨットだそうです。彼らは大金持ちなのでクルーザーとか大型のヨットを所有して係留をしておくのですけれども、財布が少し寂しくなると真っ先に係留費を払わなくなる。そうすると仕方がないので、役所はこの豪華なクルーザーやヨットの差し押さえを行う。アメリカやヨーロッパのいわゆる超富裕層の方々も、実際にこういう事態が起こると、真っ先に関心のなくなるものから、そこにかかるコストを支払わなくなるというようです。

一般の庶民レベル、私たち国民レベルにこれを置き換えますと、父親や母親から相続した先祖代々の土地と言われているうちはまだいいのですけれども、自分はいんまり関心がないね、あるいは自分が全然使わないねといったような不動産になればなるほど、別に登記しなくていいよという動機が発生するわけです。この観点から、特に地方から東京に出てこられている方の不動産のご相談を受けるときもよくあるのが、地方の親御さんたちが持たれている森林とか畑、農地、こういったものをほとんど皆さん登記されていません。で、

「何故、登記しないの」と言ったら、「別にもう山林とか興味ないし」と。あるいは、山林のほとんどの土地の境界はきちんと明確に定められてないので、何となくあの辺の山一つみたいな、そんな意識しか皆さんないので、もちろん登記はしていない。それから、自分の引き継いだ山というのが一体どの辺りなのかというのは、ほとんど皆さん認識すらないです。これがさらに子ども、さらにその孫といくに従って、持っていることすら認識をしなくなっていくという事態を招いております。

相続した、せつかくの親御さんの家が、これを受け継ぐ方にとっては、この間 NHK の番組で「負動産」というのをやっていたけれども、税金を払うだけで、自分にとっては何の価値もない、売れないし貸せないし、住む予定もないというような不動産から、実はこれが所有者不明土地に徐々に徐々に進展をしていくというのが、空き家問題と所有者不明土地の関係であります。

こういった中、自治体側にも非常に厳しいところがありまして、相続人にとって価値がなくなってしまうような土地であっても、固定資産税等の減額をするのは非常に厳しくなっています。これも所有者不明土地問題で座長を務められた増田寛也先生が、全国の自治体の消滅のお話、いわゆる地方消滅の問題を数年前に発表されましたが、この中でも言及されていますとおり、多くの自治体は、固定資産税収入が税収の柱です。したがって役に立とうが立つまいが、固定資産税の減免というのは容易にはできない。つまり固定資産税を減免すると、自治体が消滅をしてしまうといった非常に厄介な問題というのにも裏に隠されております。

昔のように、例えば郊外の土地の価値ががんがんに上がっていくような時代は良かったのですが、これだけ下がってくる中、地方自治体の方に「固定資産税って下がらないのですか」と尋ねましたが「下がりません」との回答でした。下げたら困るのです、自治体がなくなってしまう。ということは、今までは不動産を持っているというのは非常に財産であり既得権益だったので、今では不動産を持てることによって税金をずっと払わなければならない。このように不動産というのはちょっと立場を変えてきたというのが、最近、不動産の現場にいて日々感じることであります。

マンションは今、10 万円で買える時代になって

いるのはご存じでしょうか。越後湯沢に行きますと、いわゆるリゾートマンションというのがたくさんあります。越後湯沢にはスキー場の前に約 57 棟のリゾートマンションが建っていますが、今、不動産サイトをのぞいていただくと、10 万円で買うことができます。物件にかかわらず、広さ、高さにかかわらず、ずらっと 10 万円が並びます。どういうことかということ、言葉が悪いのですが、ごみということ。実際に不動産の業者に聞きますと、株価で言えば 1 円みたいなものだ。つまり誰も買う人がいないので、さすがに不動産 1 円とは付けられないので、取りあえず 10 万円と付けているのです。ただし、これを実際に買おうすると、現所有者が管理費、修繕積立金等を数年にわたって滞納しているケースが多く、この滞納分を全て払った上でお買い求めくださいと。大体 100 万円超えますよね、リゾートマンションは管理費が高いので。こういった事態が実際に日本で起こりつつあります。これが越後湯沢だけの問題かということ、最近驚いたのですが、例えば松戸の郊外とか船橋の郊外もなんですけれども、駅バスの案件はもちろんのこと、私鉄の支線の少し入った所の駅徒歩の案件でも、大体、築 30 年ぐらいの中古マンションが、ここに書いてあるように 250 万円から 300 万円ぐらいになっています。しかも希望小売価格、出し値です。これで成約しているかということ、もっと下がるそうです。でも、決して古いぼろぼろのマンションではなく、せいぜい築 30 年とか 35 年ぐらいのマンションです。これが、いわゆる通勤圏といわれている松戸ですとか、あるいは埼玉や東京でも多摩のほうに行きますと、このぐらいの案件がたくさんあります。恐らく、取得時の価格から考えると 10 分の 1 ぐらいですね。こんな事態が首都圏でも起こってきています。

それから、国交省が平成 25 年度に行ったマンション総合調査によりますと、分譲マンションでも賃貸マンションでも、もう都内の半数が築 25 年以上を迎えました。もう平成 30 年になりましたので、ここからさらにプラスをしてください。このぐらいの割合で、とりわけ東京オリンピックが終わる 2020 年以降で、マンションのかなり多くが、大規模修繕や建替えの時期を迎えていく中で、マンションの住民も急速に高齢化をしまして、2013 年の調査ですから、マンション世帯主の約半数が 60 歳以上で、日本の家、不動産を所有する方々が、建

物の老朽化どころではなく、所有者も高齢化をしていくという事態になっています。今後10年ほどの間に、恐らくここで言っている60歳以上の方々が、皆さんだんだん後期高齢者になり、後期高齢者が世帯主のマンションが3割ぐらいに増えていくわけです。築年数が古くなるマンションほど管理費の滞納というのが徐々に増えてくるということも、統計上クリアに出ています。

こういう事態が進んでくると、例えば、マンションの中での空き住戸が発生する。マンション所有者不明住戸というのが増えてくるというふうには、これは2015年に私が出した『マンション大崩壊』という、文春新書で書いて大変大きな反響をいただいたのですが、実際そういう時代になりつつあります。どういうことかということ、マンションで実際に相続が起こります。相続が起こった方が登記をしないという事例が出始めています。もちろん管理組合には届け出がされません。したがって、お亡くなりになった前所有者の口座から管理費とか修繕積立金が払われているうちはいいのですが、当然閉鎖をされます。その瞬間、管理費と修繕積立金の徴収ができなくなる、こういう管理組合が増えていきます。実際に管理組合がそういう事態に陥ったときには、どうやってこの費用を回収するのかということ、当然、最終的にはこの住戸の差し押さえをして、マーケットで売却して回収するという手続ですけれども、こういった手続を管理組合がしっかりできるのかということ、このような事態に陥っているマンションは築40年とか50年近く経過しているような老朽化したマンションが多く、ということは、そういったマンションほどマーケットでの流通があまり期待できない。しかも、この残った住戸の中には家財道具が山のようにあって、これを全部、組合で処理をし、弁護士等を通じて差し押さえを行うのに、大体目子ですけど、150万円とか200万円ぐらいかかります。その費用をかけた上で、マーケットでそれこそ1000万円とか2000万円とかで売ればいいのですが、先ほどの松戸や船橋の事例であったように、車1台分でも売れるかどうか分からないといった事態になればなるほど、管理組合もこの空いている住戸に対して処置ができないということになってきます。こういう空いている住戸がどんどん増えていくと、おおむね欧米等の事例等を覗いても、空き住戸の割合がマンション1棟で3割を

超えてくると、急速にスラム化が進むといわれています。

こうなってくると、共同体であるマンションから脱出する住民が増えることでさらにスラム化に拍車がかかります。日本ではまだあまり顕在化されていませんが、最近は郊外部のマンションでだいぶ空き住戸が多くなっているマンション、それから先ほどもグラフが出ましたけれども、管理費や修繕積立金が想定通りに積み立てられず、管理費が徴収できないというマンションが増えつつあります。

先日も、ある大手のマンション管理会社の部長のお話を聞く機会があったのですが、部長もおっしゃっていたのは、築30年から40年を超えてくるマンションの問題は深刻化しつつある。しかも、管理会社の仕事の多くが孤独死の処理になっており、ひどいときには毎週あるのだそうです。このぐらい老朽化した団地、あるいはマンションでは、今後、相続が起こったときでも相続登記をされず、所有者が特定できないという問題が、マンションのような単一の建物内だけのコミュニティでは、非常に大きな問題となってきます。

ここまですをまとめます。所有者不明土地は、公共事業、あるいは民間の再開発事業や農地の集約化、防災工事や国土強靱化などの事業を行う上で、大きな妨げとなっています。事業の施工者は、土地所有者の探索に多大な労務、時間、コストをかけていて、事業実施の遅延や事実上の断念というものにつながっています。空き家は環境、治安、災害の面でも、大きな社会問題を引き起こしています。とりわけマンション住戸では、相続未登記が既に生じ始めていて、建物の老朽化に伴って、大規模修繕や建替えなどの意思決定にも、今後深刻な影響をもたらすことが懸念をされています。

次に、現状の対応と限界についてお話をしましょう。現状の対応について、幾つかご案内してまいります。まず道路等で、例えば道路を整備するのに土地収用法というのがあります。この場合、所有者不明土地が現れた場合に、どのような対応の仕方があるのかというのは、法律の40条1項2号に、不明裁決制度があります。不明裁決制度というのは、『公共事業施行者は「土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人」』、いわゆる土地所有者ですね、『これら不明の場合には、「過失なく知ることができない」』、つまり自分たちの過失

ではなく、いろいろ調べただけでも分からないということを証明する必要がございます。この証明にあたっては、法律では『以下の調査記録を持って証明する必要がある』と書かれています。登記の記録の調査、登記名義人への照会、戸籍や住民票との調査等ということで、これが認められると、不明裁決制度を基に執行ができるようになるのですけれども、この具体的な証明について、いわゆる明文化がされていなくて、調査に要する労力や費用対効果というものにはかなり限界があるといわれています。法の解釈では、これで不明裁決制度でGOだ、ということができなくはないのですけれども、この手続には多大な労力がかかるといわれております。

一方、民法上での対応では、不在者財産管理制度というのがあります。土地所有者が不在の場合、利害関係人または検察官の申し立てによって、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任して、土地等の財産管理を行って対応しようという制度です。不在者財産管理人は家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有している財産、例えば土地の売却処分等を行うことができます。ですが、例えば先ほど道路の収用にあたって、127人も地主が出てきた。このうちの例えば10人ぐらいが不在者であるので、それぞれに不在者財産管理人を立てて、家庭裁判所の許可を得てこの売却を認めさせようということになると、ものすごい手続になりますし、この財産管理人は1人で何人もまとめてやるということができないそうでありまして。したがって、10人なら10人の財産管理人を付けた上で、さらに家裁に許可を得て、持ち主不在のまま処分をする。これはちょっと気が遠くなるような話になってきます。土地の所有者が不在の場合の財産管理制度とは別に、土地の所有者が死亡して相続人が分からないという場合には、相続財産管理制度という制度がございます。これも同じように利害関係人または検察官の申し立てによって、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産の管理、処分を行う。同じように家裁の許可を得てこの相続財産の処分ができるのですが、不在者財産管理制度で指摘したのと同じ問題を抱えております。

次に、農地の集積、集約にあたっては、農地法での対応というのが考えられます。現在、いわゆる農地バンクと言われております、農地中間管理機構というのがありまして、所有者不明農地の貸

し出し、仲介をしております。この場合、農地を相続する権利を持つ人の持ち分の過半の同意があれば、今は、期間5年を上限に貸し出し可能とされています。持ち分の過半の同意があれば5年を上限に貸し出しができるのですが、5年超の貸し出しにした場合には、今のところ全員の同意が必要ですので、これは実際の相続人とか所有者をとにかく全員割り出して、全員の同意が取れた場合に限り5年超の貸し出しが可能。でも、実は相続人がよく分からない、あるいは所在が分からないといったような場合でも、持ち分の過半の同意があれば、農地全体を5年上限に貸すことができるようになっています。

それから、山林の問題は、森林法上での対応があります。森林は、結構皆さん、そのまま放置しておけばいいじゃないかと考えがちなのですが、間伐や路網の整備が絶対に必要なのだそうです。でないと、最近のゲリラ豪雨とか台風の被害等で土砂崩れが起こったり、あるいは山林が荒廃することによって、国土を円滑に保つことができないというような問題が発生しています。こういった間伐をする、あるいは路網整備に関わる使用権の設定が、森林法上では可能です。この場合は市町村の公報に公示をした上で、都道府県知事の裁定によって使用権を設定することが可能です。ただし、この場合は間伐や路網整備をすることによって、どれだけ公共性が確保できるのかということについて説明が必要である。こうなってくると、それぞれの自治体が理由を明確に述べて、しかもここに使用権を設定した上で実際の間伐等を行うということで手続の大変さがあり、それから公共性の確保ということがしっかりと明文化されておりませんので、ここに二の足を踏んでしまう自治体が多いというのがよく言われているところです。

それから、先ほども写真等で出ていましたような、老朽化が激しくなって腐敗等の状態になってしまった空き家については、2015年の5月に空き家対策特別措置法が施行されており、この対応が始まっています。この法律によりますと、特定空き家というものを定義しまして、この特定空き家については、一定の処分をする道筋を付けようとしてきました。特定空き家とはどのような空き家を指すのかというと、四つ項目がありまして、一つは『倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態』。2点目は、『著しく衛生上有害となるおそれの

ある状態』。3点目が、『適切な管理が行われないことによって著しく景観を損なっている状態』。4点目、『その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態』。こういった項目から特定空き家と認定されたものについては、市町村による空き家対策の計画等を策定して、固定資産税台帳等の内部情報を活用した上で、特定空き家と認定されたものに対して、措置の実施のため例えば空き家の中に立ち入る、それから自治体からの指導や勧告を行う、あるいは命令を行い命令に従わない場合には行政により代執行、具体的には家屋の解体、更地化といったようなことができるようになっていきます。

特定空き家の状態について、先ほどの4点の説明だけではよく分からなくて、どんな状態ですかということも聞かれるのですが、窓ガラス等が割れているとか、家屋が傾いているとか、不法投棄のごみが放置されているというような状態を指しています。こういった状態の特定空き家というのは、まだまれなケースなのですが、この間、山口県の周防大島で町長といろいろ話をしたのですが、周防大島ではやはりこういう空き家が多いそうです。町としても非常に対策に苦慮してまして、下手すると島内でもものすごい数の特定空き家が出てしまう。ではこれを全部自治体の予算の中で取り壊せるかということ、取り壊せませんということです。実際に高齢化率がもう50パーセントぐらいの島になっていますので、そういった意味では、この法律は整備されたのですが、自治体もこれを全部適応して、では壊しましようということになっても実際に所有者が分からない家がたくさん出ています。こうなると解体費も請求できず、自治体破綻になってしまいますので、なかなかこの問題はやっかいであるなと認識させられました。

こういった空き家をもっと流通させましようということでは、昔の家ばかりですので、売却をすると譲渡税がすごく高くなるので、この譲渡税に対して、3000万円控除が創設されています。これも空き家を流通させるための対応策の一つなのですが、今日は時間がないのであまり詳しくは申し上げませんが、結構、要件が厳しいのです。相続開始によって空き家化した物件であるということ、旧耐震でなければいけないということ、耐震改修して売却する、あるいは解体更地化して売却するというような種々の条件がありまして、簡

単に言うと、2013年1月2日以降の相続発生案件に限るといような条件が付いていますが、3000万円の特別控除というのが認められるようになりました。

こういった空き家に対する対応の仕方ということでよく議論されるのですが、今のところこの特措法でできるのは、特定空き家と認定された空き家を取り壊すことだけです。では、空き家を取り壊すとどうなるかということ、当然ですが更地になります。更地になるとどうなるかということ、いわゆる空き地になります。この取り壊しが必要となるような特定空き家というもののかなりの割合が実は所有者不明にあります。所有者不明空き家が所有者不明土地になる。問題の解決に必ずしもなっていないのです。

アメリカのミシガン州のデトロイト市の例ですけれども、デトロイトは、空き家が非常に増えて、しかも人口が減少して、これを市が率先して壊したのですけれども、壊した後さらに治安が悪くなったという報告があります。デトロイトはその結果、財政破綻をすることになるわけなのですけれども、こうした海外の事例を見ても、空き家をただ解体して更地の状態にしても、流通するのか、所有者が特定できるのか、こういった問題が積み残されたまま、取りあえず空き家を壊しましようということまでしか解決されていないということをご認識いただければと思います。

まとめます。所有者不明土地問題は、今後、公共事業の用地取得のみならず、農地の集積、集約化、あるいは森林の適正な管理にも大きな影響を与える可能性があります。現状の対応策である、不明裁決制度、不在者財産管理制度、相続財産管理制度での対応には一定の限界があります。事業実施の延期、あるいは断念が、今後わが国の国土の健全な維持発展を損なう可能性が出てきています。空き家についても特措法によって更地化を図っていますけれども、所有者が分からないことによって解体費の請求等ができず、また更地化した後の有効利用がなされなければ、結局、所有者不明土地に帰結をしてしまう、こんな問題をはらんでいると言えるのではないのでしょうか。

この問題の背景と今後についてお話をします。この問題を語っていくときには、どうしても空き家問題との絡みというのもございますし、それから日本の場合、この問題というのは、空き家もそ

うだったのですけれども、最初はみんな地方から始まるのですけれども、実は私たちが実際に生活をしている通勤圏の中でも今後、深刻な問題が出てくるということがかなり容易に予想できます。まだ問題は深刻ではなく、これから30年あるいは50年というレベルになるかもしれませんが、私たちが普通に暮らしている町の中でも起こってくるのが予測される事態になっているということ、これからご案内します。

神奈川県横浜市という、結構イメージがいいでしょうか。私も横浜に5年ぐらい住んでいたことがありますけれども、実際に横浜市の人口というのは、全国の都市の中で、東京に次ぐ2番目の370万人。SUUMOが住みたい街のランキングを毎年発表されているのですが、最新によると横浜市は、恵比寿や吉祥寺に次いで、関東の3位となっています。別にSUUMOさんにけちを付けるわけではないのですけど、恵比寿と吉祥寺と横浜を比べるのは、かなり乱暴な比較だなと。横浜といってもものすごく広いので、それと吉祥寺の街を相対で比べるとはかなり無理があるのですが、イメージが良いという意味で3位なんだろうなと思っております。

横浜の郊外のベッドタウンのお話をこれからします。地図の真ん中を通っているのが横浜横須賀道路、そして釜利谷ジャンクションです。その左側が横浜市の栄区庄戸という住宅地です。昭和40年代後半から50年前半に、私が以前勤めていました三井不動産が土地の分譲を行った住宅地です。右側が金沢区の釜利谷という所です。ここにある駅が京浜急行の金沢文庫の駅。庄戸は最寄り駅はJR根岸線の港南台駅で、ここからバスで15分ぐらいでしょうか。金沢文庫駅から釜利谷までがバスで10分ぐらいです。釜利谷は野村不動産等が、庄戸は三井不動産が中心となって分譲した、いずれも昭和40年代後半から50年前半にかけて分譲された住宅地であります。この事例を取り上げましたのは、卑近になり恐縮ですが、実は私が2014年に「空き家問題」という本を書ききっかけになった街です。恥ずかしいですけどここに私の実家があります。私の実家が三井不動産から買い、庄戸中学校のすぐ近くに今でも家があります。それから金沢区の釜利谷は、たまたま私が仕事上の関係を持って非常に仲良くなった設計士の先生の実家があります。先生と私がある物件で一緒になりま

して、非常に意気投合して仲良くなって一緒に食事に行ったときに、先生は釜利谷の育ちだと。私はここで育ったわけではないのですが、実家があるので、「うちの実家、庄戸ですよ、山を挟んで、横横道路の西と東ですね」と非常に盛り上がったのですけれども、そのとき先生が、私に不思議なことを言いました。自分はもう既に都心のマンションに住んでいるのだけれども、お父さんも亡くなって、お母さんが1人暮らしだったので、お母さんに高齢者施設に入居してもらうことにした。実家が空き家になってしまうので、「近所に菓子折り持ってあいさつに行ったんだよ」、そうしたところ「びっくりした」と、「周りがおばあちゃんの1人暮らしか空き家になっていた」と。さらに先生は、すごく閑静ないい住宅地だけれども、考えてみたら自分も小学校、中学校はこの学校に通ったけど当時の同級生は誰も戻ってきてはいない、みんな都心住まいになった。要は誰も後を継いでいないし、自分もこの家にあまり思い入れはない。私が「どうして」と言ったら、「小学校、中学校は塾通いで、この野原で遊んだ記憶もない」、「実際に大学出た後は、ずっと東京で働いているので、たまに実家に帰るけれども別に故郷っていう感じはしませんね」、「自分の同級生たちも全く戻ってきていないので、空き家がどんどん増えていく」、「自分もこの家を相続するの嫌だな」というふうにおっしゃっていました。このお話が耳に残っていた私は、2週間後に、たまたま私の実家に遊びに行ったときに、母に「山の向こうは大変なことになっているらしいよ」と言ったら、母が「あら、何も知らないのね、うちの周りもそうなのよ」と言い、実はこの空き家の問題は地方の問題で決してなくて、私の実家のある所でも実際の問題として起こっているという認識に至ったわけです。

私の実家のある横浜の庄戸の辺りの住宅の価格は、確か平成バブルの頃は、土地が80坪ぐらいありまして、土地の上に三井ホームなどで新築の家を建てると、私の記憶では大体1億5000~6000万円しました。平成バブルの絶頂期。野村不動産による釜利谷も多分8000万円ぐらいしたと思います。昔の郊外型の住宅地だったのですけれども、今、庄戸と釜利谷西の世帯数と人口の変化率を1998年と2013年の比較で調べたところ、わずか15年の間に庄戸地区は人口が2割も減っています。釜利谷も15パーセント減っています。私は地方創生の

仕事もたくさんやらせていただいているのですが、15年で人口が2割も減少するという街は、相当の過疎地です。これがSUUMO人気ナンバー3の横浜市内で実際に起こっている出来事であります。

一方、高齢化も極めて進んでいまして、庄戸がある横浜市栄区は高齢化率が27パーセント、金沢区は25パーセントと、全国平均を上回っています。別に釜利谷と庄戸だけの問題ではなくて、横浜の行政区別の高齢化率というのを取ると、21パーセント超に高齢化率が膨れ上がっているのがご覧いただくと分かりますとおり、横浜の西と南にくっきりと表れています。みなとみらいがあるような横浜の中心部と、港北区、都筑区、あるいは青葉区といったような所、川崎に近いほうは、高齢化率がそれほどでもないという状況です。

これをさらにそれぞれの行政区別の人口の増減率を社会増減率と自然増減率に分けていくと、実際に社会減や自然減が起こり始めております。特に、今話題となりました栄区、あるいは金沢区は、社会増減率もかなり顕著に減少に転じているというところが見えてくると思います。

社会減が進んでまいりますと自然減が起こります。社会減というのは、転出者が転入者よりも多くなる。そうするとどうしても若い方が出ていく可能性が高いので、若い方が少なくなると出生率が落ちて自然減に向かっていきます。これを先ほどの行政区の中では、栄区とか泉区あるいは金沢区を見ると、2005年と2015年の比較をしても、これらの区が全て人口動態でもマイナス、社会増減でもマイナス、自然増減でも全てマイナスに転じています。10年前とは、様変わりの状態になってきているわけです。

こうした流れからも、首都圏の人口というのは、2020年頃をピークに首都圏ですら人口が減少に向かう中で、いわゆる郊外ニュータウンと言われているような、この郊外の住宅団地は、激しく衰退化しています。最近の事例で申し上げますと、郊外のいわゆる高級住宅地と言われた所が、かなり厳しい状態に陥っています。東急不動産が平成バブルの終わりぐらいに分譲した、いわゆるチバリーヒルズなんて言われたワンハンドレッドヒルズというのがありますけれども、当時5億円から15億円程度で売られていたものが、今、東急に確認すると8000万円ぐらいで売ってはいるそうなのですが、売れていないそうです。それから、昔、非

常に高級住宅地として憧れだった逗子ハイランドを調べますと、平成の初期ぐらいは、軒並み1億円以上していたものが、今、3000万円台ぐらいです。それから埼玉の鳩山ニュータウン、ここの松ヶ丘地区は、非常に高級住宅地として数々のまちなみ景観賞など取った所ですが、松韻坂といった名称が付いていましたが、当時8000万円以上したこの分譲価格、今、中古を調べますと大体600万円ぐらいになっています。この間も鎌倉の七里ヶ浜の不動産仲介をやられている社長から随分詳しく話をお伺いすることができたのですが、七里ヶ浜の住宅も今、全く売れないのだそうです。売りに出しても客が付かないので完全に所有者がスタックしてしまっていると。それから、私の実家のある庄戸も最近の売却事例を見ても1000万円ちょっとです。平成バブルの頃、1億4000~5000万円したのですけども、1000万円ですればいいねと、下手をすると客が付かないという状態なのだそうです。

鳩山ニュータウンですけれども、ここだけを取り上げて見ても結構厳しいことが起こっていて、2010年、約1万人いた人口が、庄戸と同じで、15年たった2016年には3割近く減って7000人ぐらいになっています。高齢化率が既に44パーセントになっていて、将来2040年には53パーセントになるという推計が町のホームページに出ています。高齢化率53パーセントというのは、私が先ほどご紹介しました周防大島の現在の高齢化率とほぼ一緒です。

こんな中で、高齢者の単身世帯も570万世帯を超えてまいりまして、どんどん相続が発生してくるという中で、さて、この所在不明土地に戻りますと、七里ヶ浜の住宅地ですら土地取引が停滞してきている。それからマンションの一部では、所有者の変更、相続を届け出ない区分所有者が増えてきている。それから、この課税逃れ、あるいはマンションのスラム化等、地域の治安の悪化、必要な土木工事等ができない、国土の荒廃等を含めて、不動産価値の二極化などと言われておりますが、これがこの下の極、地価の下落がどんどん進展することによって、所在不明土地というのが増加し、今後、多くの社会問題を発生させる危険性が高まることが予測されます。

こんな所有者不明土地が、経済的にどんな損失を与えているのかというのを、所有者不明土地研

究会で推計しています。これによりますと、2016年度、単年度で約1800億円、これが2040年になりますと3000億円を超える経済的損失を招くであろう、2017年から2040年までの累積でなんと約6兆円の経済的損失を与えるのではないかと危惧されています。これらのコストの代表的なものは、所有者の探索をするコスト、手続きのコストや事業機会の損失、管理コスト等を累積したものといわれています。

まとめます。人口の減少と高齢化は地方だけではなく、横浜市のような首都圏のベッドタウンにまで及び始めております。人口の都市部への集中は、ニュータウンと呼ばれた都市郊外部に、住民の高齢化と不動産価値の激しい下落を引き起こしております。今後、首都圏などの大都市郊外部で大量の相続が予想され、さらに不動産の価値の下落に伴い、空き家や所有者不明土地の大量出現が予測されます。こうした状況下にあつて、将来的に土地取引の停滞を招くだけではなく、固定資産税の課税逃れや、あるいは建物やエリアのスラム化、治安の悪化、国土の荒廃等を招くことが懸念されます。

では、解決のための処方箋についてです。まず、所有者を探索することが非常に難しいということですので、この所有者探索の円滑化というのが必須です。所有者が容易に探索できるような制度の改正や改革が望まれるわけです。2点目、所有者不明土地の管理、あるいは利活用をどうやって推進していこうかという課題が残ります。国や行政、民間等が関与しやすい制度の見直しや、新制度の創設が待たれるところであります。3点目、所有者不明土地をこれ以上増加させない、増加の防止というもの大変重要なところですが、このためには、所有権の移転の捕捉、それから登記の義務化、あるいは今後、非常にこれが大きな問題となると私は見ているのですが、不動産所有権の合理的な放棄、いわゆる出口の設定、こういった問題が出てくるかと思えます。それから4点目は、土地所有の在り方を見直しということで、土地情報が、今いろいろな省庁にまたがってしまっています。それぞれの管理しているセクションが違うところを、いかにこの情報を一元化できるか、こんな4点について探っていきたいと思えます。

まず所有者の探索の円滑化の問題については、それぞれの機関で保有する不動産情報を有効なア

クセスを可能とするようなシステムが作れないかということなのです。例えば、固定資産税の課税台帳であるとか、あるいは地籍調査の情報、それから意外と土地のことよく分かっているのが、電気、ガス、水道の事業者ですね。私も空き家問題をやっていると、実はここが一番情報を持っているのです。ところが、個人情報も絡んでなかなかこの情報は活用できなくなっています。それから最近では、外国人あるいは在留邦人の情報、それから地元、これ不動産会社もそうなのですが、地元の精通者等へのヒアリング。こういった個人情報の保護というのは、当然、非常に大切な配慮が必要でありますけれども、この配慮をしつつ、一定のルールの下でこういった情報をリンクすることができないだろうかと思っています。

それから当然、既存の対応策は先ほど紹介してまいりましたけれども、その制度の改善や簡素化というのにも図られるべきだと思っています。不明裁決制度でも反対する所有者がなくて、例えば50年というような一定年限以上が経過して、実際の利用の実態のない土地については、もう少し手続合理化してもいいのではないかと。あるいは、財産管理制度についても、申立人を市区町村ではなく、もう少し簡易にできないかとか、管理人、先ほどご紹介しましたように、単一の物件だけではなく複数兼務できるようにするとか。農地の中間管理機構というのは、この間も新聞等にも報じられましたけれども、貸出期間5年というのは農業をやる方については少し厳しいらしいですね。というのは、5年ぐらいは土地をなじませるのに必要で、新しい作物を植えて育てるには5年では結構厳しいのだそうです。これを例えば10年とか、あるいは15年と期間を延長することによって、真面目に農業をやる方にとっては、この農地の集約が非常に効果が出るだろうといわれています。そういった意味での5年からの延長制度、あるいはこの森林の使用権の設定についても、市町村による森林管理といったようなところがテーマになるかと思えます。

民間の再開発などにおいても、デベロッパーなどによって商業施設やリゾート施設の開発をするときに、所有者不明土地の利用を、ある一定の制約の下で認めるような制度の創設というのが待たれます。少し宣伝になるのですが、私が今、大分県の別府市でやっているリゾートホテルにつ

いてです。別府の明礬温泉という所ですけど、私がこれに取り組んだときには、この土地は所有者が5社ぐらいあり、所有者不明土地が出てこなかったので開発できたのですけれども、結構こういう開発やるたびに、所有者不明土地に当たる事例があります。民間のデベロッパーも、今、東京や大阪だけではなく、こういった別府のような日本古来の観光地などの開発を、かなり積極的に始めているのですが、当然こういった問題に遭遇する確率が高くなってきています。こういった地方のリゾート開発になればなるほど、所有不明土地をどう扱うのかということが問題となってきます。また、先ほどご紹介したような、分譲宅地における私道の問題等についても、例えば共有物の変更に關して、今は全員同意であるのを、過半数の同意とか、ある年限によって少し制度を緩めるといったようなことも今後やっていかないと、こういったことが原因になって誰も手がつけられなくなり、そのうちにまた相続が起こって、さらに問題が複雑化するというようなことが懸念されるわけです。

それから、相続登記の推進ということで、京都府の精華町で非常にいい取り組みをされていていらっしゃるのですが、実際に被相続人がお亡くなりになって、死亡届を相続人の方が出されるときに、精華町で始めたケースというのは、総合窓口を設けて、届出人が来庁された際には、固定資産税係が、総合窓口に出向いて行って、法務局で不動産に関わる相続登記の必要性を、実際に必要書類を手渡ししながら案内をする。相続登記をしなければならないということを全ての相続人の方が認識しているのかというと、あまり認識していません。そういった意味では、役所の総合窓口の中で手続きをして差し上げる、あるいはご案内をするということも、地道ではありますが一つ一つのやり方かなと思っています。

また、昨年5月に法定相続情報証明制度が開始されています。これは、各種相続手続における戸籍の除籍謄本の束の代わりに利用できるということで、この相続に関する情報の証明書を出すことによって、これをそれぞれの窓口を持ち込むことによって一別して分かる。この一覧図を基に、例えばこれを金融機関に持って行くと口座の閉鎖などの手続が全部できるような証明制度というのを開始しております。これも今後の相続登記も含

めて、いろいろな活用の仕方が期待されています。

それから、登記にあたって登録免許税という税金が発生しますので、これを嫌って登記しないという方々が増えています。現在は、土地あるいは建物に関して、固定資産税評価額に対して0.4パーセントから最大2パーセント程度の登録免許税が課税されています。これに対して税制改正がされており、昨年の12月下旬に発表された税制改正大綱において示されています。数回にわたって相続が行われて登記されていない案件については、一定の条件の下で登録の免許税を減免しましょうとなりました。それから、相続の登記を促進しようという地域においての一筆当たり10万円以下の少額土地の不動産に対して減税をしようとしています。

それから、相続登記を義務化したらいいじゃないかというのは、今後の登記制度を支える意味でも一つの考え方があります。例えば、相続における遺産分割協議等での登記の義務化というのをやってみる。死亡届の届け出等と連動した相続登記の義務化や、登記簿謄本への情報の連動化というのは、これ以上、相続、所有者不明土地を増やさないという意味では一定の効果があると思います。しかし、登記費用がやたらかかるんじゃないかということで、例えば、相続全体の評価額から控除をして相続税を安くするというような方法もあるかと思っています。義務化と引き換えに、未登記に対する罰則を設けてもよいのかもしれませんが。

それから、空き地、空き家、あるいは遊休農地、それから森林等の放置について、当然のことながら有効活用の促進というのが課題となるわけです。現在、この空き家に対しては、特措法ですとか、あるいはランドバンクといったような手法によって、利活用を推進しようという動きがあります。今日もご紹介しました農地の中間管理機構を通じた遊休農地の活用の推進。この管理が行き届かない、適切な管理が行われていない森林に対する使用権の設定をもう少し簡素化して、これを新たな都市計画、あるいは土地利用計画に結び付けていく、こういった面的な土地利用の構想というのが今後は必要になるのではないかと思います。

今までの日本の土地利用計画、あるいは都市計画の基本は、どちらかというと開発に主体が置かれてきました。いかに快適な都市、まちづくりをするかという中で都市計画であったのですけれ

ども、今後はこういった活用されない土地、あるいは放置されてしまった農地や森林といったものを、どういった都市計画、土地利用計画の中で位置付けていくのか、こういった計画上の見直しということも課題になってこようかと思えます。

とりわけ日本の不動産所有権というのは、私権が極めて強い国であります。例えば東南アジアなどに行きますと、東南アジアの土地の所有権は、大抵が賃借権であります。賃借権で60年、あるいは70年という中の土地の所有権でして、日本のように完全な所有権というのが認められている国は意外と多くないです。これは日本の良いところでもあり、昨今よくアジアなど外国の方々が日本の土地を買い占めるとか、いろいろメディアでは問題になっていますけれども、そういった理由の一つには、日本の不動産は非常に安定した所有権が得られるというところにあるわけです。ところが、日本人の良くないところって言い切ってもいいのかもしれないのですが、所有権が完全であると、どうしても自分の不動産というのは俺のものだ。俺のものだから誰の手にも触らせないということで、私権が強くなるあまり、逆にコミュニティあるいは公共性という意識が全くなくなってしまう、というのはある一面において真実であります。つまり今後、何を求められるのかということ、不動産所有者に対しても、不動産を持つことに対する責任を果たすことが、私は必要なのではないかと考えています。例えば、登記を全くしないで50年放置したって今は所有権は守られますが、全く何の利用もしないで、社会に対して、特定空き家ではありませんけれども、問題を起こしてしまうような不動産を持っている人に対しては、一定の責任を背負っていただく。不動産に対する公共性という表現が良いのかどうか分かりませんが、こういった考え方というのがこれからは必要だと思っています。ここには当然、一つの土地だけではなく、この土地を含む広域的あるいは面的な意味合いでの土地の公共性と、この公共性に根差した利用の仕方というのを、土地を持たれる方についても十分に理解をしていただく。そのための何らかの支援制度、あるいは逆に義務を果たさない方にとっての罰則も含めて、土地を持つことに対する公共性というのを、私は今後の日本の土地の在り方には採用していくべきではないかと考えています。

一方、今日ご紹介しましたように、所有権を手放したい人、つまり自分にとっては全く何の役にも立たなくなってしまうような不動産というのを、相続でしか自分の手を離れていかない、売りに売れない、貸すに貸せない、費用ばかりがかかって税金を取られるというような不動産というのが、実はこれから先、非常に増えてくるのではないかと危惧をしています。

私の実家の話ばかりして恐縮ですけど、実家も港南台バス15分で、多分もう2025年を超えると売れなくなってくるような気がします。既に貸すことはほとんどできないそうです。というのは、中学校も廃校になって、商業施設も全部閉店したので、車でしか生活ができない。こうなると今、都会人の方にとってほとんど用のない住宅地になってきています。私の代だったらまだ、父親の土地なので何とか税金だけ払っておこうかと思うかもしれませんが、私の孫や、あるいはできるかどうか分かりませんが、ひ孫かなんか出てきたら、この土地って絶対厄介者になると思うんですね。こういったことが繰り返されるということは、何らかこの出口等を用意するような社会制度というものも必要なのではないかと考えるゆえんです。

さらに、土地に関する基本情報の整備という意味では、先ほどもご紹介しましたとおり、土地にまつわる情報、所有者にまつわる情報や税金、あるいは地理空間、それに相続や災害等を含めた、土地基本情報総合基盤というのを設置しようということが、所有者不明土地問題研究会からも提言されており、これは非常に意義のあるシステムだと思っております。これは非常に各省庁間にまたがったインフラ、あるいは民間に横断して存在する情報を一つのこういう基盤、インフラを作ることによって、こう検索すれば必要な土地にまつわる情報というのがいながらにして手にできる、こういった情報整備をぜひ進めるべきだと思いますし、マイナンバー制度などの連携というの、ぜひ視野に入れて整備されることを目指すべきだと思います。

まとめますと、所有者不明土地の解決には、一つには所有者特定を容易にする、それから各種手続きを簡素化する、所有者不明土地を出さないための施策を講じる、土地の利活用を促進し、関連情報を一元化、整備するという意味で、一つの解決の道筋を示していくことが、今、喫緊の課題で

あろうと思っています。合わせて国民に土地を所有することに対する公共性の自覚を促すとともに、土地を手放すことも容易にできる出口を用意することも必要ではないかと考えています。

先ほど、固定資産税を下げるのがなかなか難しいと申しあげましたが、自治体がつぶれてしまうという、ものすごく短絡的に言うてしまうとそういったことなのですが、私は問題が逆じゃないかと思っています。利用価値がなくなってしまった土地を持たざるを得なくなった方々に対しては、そのエリア全体で固定資産税をやはり下げるべきだと思っています。下げる代わりに、その土地を極めて価値が下がったということを自治体も認めて、その代わり、それぞれの必要でなくなった土地、不動産というのを、ほぼゼロでまた引き取ることができると。これによって所有者を変えて、その時代、その地域に必要な施設に建替えしていくといった方法もやらないと、ただ単に不合理な税を強いられた上に手放すこともできないと、今後、不動産の所有者から固定資産税の訴訟というのが頻発するような、私は嫌な予感がしております。逆に固定資産税を下げることによって、その代わり自治体が出口で買う価格はほぼゼロだよ、その代わり自治体に戻してもいいよというぐらいの施策を打っていかないと、それでそこは山林に戻す、あるいは農地に戻すでも結構ですけども、都市計画全体の中でこれを位置付けていかないと、いつか極めて深刻な、破綻するような状態に陥るのではないかと考えております。

最後に、不動産価値革命の話をして終わりにしたいと思います。私は、不動産ビジネスというのは今後、ハードウェアからソフトウェアの時代に移ると思っています。人口の減少や年齢構成の高齢化に伴い、とにかく住宅であってもオフィスであっても、量的に充足をしていこうという使命は、不動産ビジネスにおいては終焉を迎えていると思います。つまり、これまでのハード一辺倒の世界から、どのようにこのハードであるこの『ハコ』に知恵を入れていくかの時代であります。すなわち、これは不動産の中身が問われる時代であって、所有することに価値がある時代の終焉につながるということを、官も民も自覚する必要があると思っています。不動産の今後は、いかに不動産が持つ機能や価値を把握して、その能力を引き出せるかに価値軸が変化すると考えています。この変化

を肯定的にとらえて、新たなビジネスチャンスとして、事業戦略を構築することが、次なる不動産ビジネスの創造につながると思っています。

例えば、昔、コンピューターというと IBM とか NEC とか富士通とか、私たちはそういう『ハコ』の名前で買っていたような記憶がございます。現在、いわゆるパソコンを買う人は、富士通好きとかいう人、いまだにいらっしゃいますけれども、『ハコ』で買うのではなく、この中身、例えば Google でありますとか、こういったソフトウェアでパソコンというのを選ぶようになっております。不動産も全く同じで、これからはパソコンという『ハコ』ではなく、中に何が入っているのか、何がインストールされているのかで選ぶ時代になってくると思います。そうなればなるほど不動産事業というのも、キーとなるのは企画立案能力であります。社会学の言葉に、STRONG TIES と WEAK TIES という言葉がございます。これを不動産業に当てはめると、STRONG TIES の世界というのは、これまでの絶対的な成功の方程式があって、これを強固な組織と圧倒的な資金力である固定された客に対して効率的に売っていくといった世界、つまり Strong な Ties、固く締めたネクタイの中で、ある一定の方式に基づいて繰り返し供給をしていく、こういったビジネススタイルであります。今後の私たちの業界というのは Weak Ties の世界、つまりちょっとネクタイを緩めた状態、複雑な方程式を解明するには 1 人の知恵だけでは足りないもので、外部の組織と提携したりこれを一体どのように解いていくのか、いわゆる企画立案をし、リスクをどのようにテイクしていくかが求められると思います。実は私、常々感じるのですが、不動産業って今まで全く顧客マーケティングをやってこなかったのですね。アパートを建てれば必ずどこから借りる人が湧いて出ると思っているのではないかと考えるような事業戦略をずっと行ってきたのですが、これからは、このアパート、マンションに、どんなお客さんに住んでいただくのかを含めた顧客マーケティング、あるいは異なる価値観を融合するような考え方が必要になってくると思います。これを私は、ブティック型不動産業と称しております。不動産だけではなく、ここに書いたような、いろんな知識、知見を持ったかたがたがより集まって、不動産のソフトウェアを構築していくのが、今後の KFS、成功のためのキーとなってくる

と考えています。

手前みそになります。私が経営していますオラガ総研はこういう会社です。総研というと、なにか研究ばかりしているように感じられると思うのですが、実際に私の会社では、こういった外部の提携者がいっぱいまして、先ほど出てきた別府のリゾートもそうなのですが、いわゆる不動産屋の考え方ではなく、いろんなソフトウェアの方々の知見や経験といったものを全部組み合わせて、企画提案をする会社をつくっています。不動産投資もやっていませんし、仲介は多少やるのですが、はたから見るとほとんど不動産という形態を取っていないというのが私の事業でございます。

そういった意味では、東京オリンピック以降の日本の不動産というのは、まさにソフトウェアでどうやって勝負をするのか。恐らく今までの、とにかく建物を建てれば客が集まるのではなく、どういった対象に対してどんな不動産を供給するのかと。こういった企画をする上では、当然ですが、一番キーとなるのは『ひと』を育てることによって、または別環境の社員や全く今まで私たちとは関係のなかった異人を受け入れることによって、新しいビジネスというのが創造できると思っています。今後は、このソフトウェアを中心とした不動産業を展開することによって、ソフトウェアの投資の中心は『ひと』ですので、『ひと』に投資を行いながら新しい不動産の事業価値を創出していくのが、今後の不動産の価値を規定してくると思っています。これを不動産価値革命と申し上げるとするならば、今後の不動産というのは、また新しい事業のステージが出来上がってくるのではないかと期待するところです。

時間がまいりました。きょうの私の講演は以上です。ご清聴、大変ありがとうございました。