

(3 学会の提言)

4月25日、日本不動産学会、都市住宅学会、資産評価政策学会の3学会は「所有者不明土地問題の発生要因とその解決のための法政策（第一次提言）—所有者不明土地の解消に向けた抜本的な法整備を一」を発表した。

3学会においては、「所有者不明土地研究会」（座長：岩崎政明 明治大学専門職大学院法務研究科（法科大学院）教授、資産評価政策学会会長）を設置し、平成29年8月～12月までの間に会合を5回開催しており、その検討を踏まえて第一次提言を行ったものである。本稿では、提言骨子等を紹介する。

(提言骨子)

第1 私法に関する制度改革の提案

1 共有関係の解消

- (1) 実際に土地を利用している特定の共同相続人に自主占有を認め、当該共同相続人が時効取得しやすくする運用を行う。
- (2) 土地利用希望者が広く不在者財産管理人の設置を請求する「利害関係人」となれることとし、土地利用希望者による所有者不明土地の利用を促進する。
- (3) 複数の共同相続人の1人1人に不在者財産管理人の設置を要するのではなく、複数の相続人に対し1人の不在者財産管理人の設置でよいこととし、不在者財産管理人の選任にかかるコストを削減する。

2 土地利用を容易にする制度への改革

- (1) 完全な私的利用であっても、土地利用希望者の申請に基づき、公共団体が所有者不明土地の所有者の意思を代行し、土地利用希望者に対し土地の売買や賃貸をする制度を設け、所有者不明土地の利用を促進する。

3 不動産登記制度改革

(1) 登記情報の精緻化、コスト低下

登記のオンライン化により登記情報を精緻化する。

登録免許税の減免については手数料化することで登記コストを削減する。

登記にかかるコストを考慮し、遺産分割後の登記ではなく、遺産分割前の共有登記（共同相続人の氏名、住所の登記）の限度での登記の義務付けを行う。

第2 公法に関する制度改革の提案

1 行政法上の制度の整備について

- (1) 管理放棄地を減らすため、国、公共団体が所有権放棄地を受入れる制度を設ける。
- (2) 公共団体が設立に関与した法人が私人の土地を集積し、経済的な障壁を除去し、権利関係を整理した上で、再び不動産市場に還流させる制度を設ける（日本版ランドバンク制度）。

- (3) 土地所有者の探索に役立てるため、住民票除票の保存期間を大幅に伸長する。
- (4) 不明裁決の手續が過重にならないよう、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」を法令化するなどして手續の軽減を徹底する。
- (5) 国が立法化する福利増進事業については公的利用に限定されるため利用が見込まれない。所有者不明土地の利用を第1、2(1)のとおり純粋な私的事業にまで拡大する。また、公共団体による低利融資、補助金により所有者不明土地の利用の拡大を図る。

2 租税法上の制度の整備について

- (1) 固定資産税の滞納処分として所有者不明土地の強制徴収を進める運用を行い、所有者不明土地を減らす。
- (2) 所有者不明土地の占有使用者に固定資産税を課税する仕組みを導入する。
- (3) 相続登記の回避による相続税の租税回避に対する対策として、相続登記をしなかった場合、租税遁脱犯として処罰する。
- (4) 不要な不動産を国・公共団体に寄附することにより還付金を受けられるようにして、不要不動産の整理を促進する。

(特別措置法案に対する提言)

提言骨子では、第2、1(5)などにおいて、国会審議中の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案に対しても提言されている。当該箇所を、提言本文から抜粋する。

特別措置法案では、①公共事業における収用手続の合理化・円滑化と、②「地域福利増進事業」を創設して、所有者不明土地について10年間を上限とする利用権を設定することが謳われている。土地利用のための手續を簡素化・迅速化するという方向性は評価できるが、なお、今後、引き続き検討すべき課題が残されているように思われる。

①公共事業における収用手続の合理化・円滑化については、国・都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が、権利取得裁決と明渡裁決を一本化する形で裁定を行うこととされている。しかし、法律案を瞥見すると、提出が求められる書類の内容には変更がなく、不動産鑑定士・補償コンサルタントなどの専門家に依頼して内容の整理を行う手間と費用は従来と変わらないように見受けられる。また、補償については収用委員会から詳細に意見を聴くこととされており、収用委員会の手続を通さなければならないという点においても、手間と費用が従来と変わらない。

②地域福利増進事業については、都道府県知事が事業の公益性等を確認した上で、一定期間の公告を行い、市区町村長の意見を聴いた上で、10年間を上限とする利用者を設定することとされている。そして、期間の途中で所有者が現れて明渡しを求めた場合には、期間終了後に原状回復を行うべきこととされている。しかし、地方公共団体が事業を行おうとする場合はともかく、民間事業者が事業を行おうとする場合には、公益性の認定が厳格になされることで、思うように土地の利活用が進まないおそれがある。法案添付資料ではポケットパーク(公園)や直売所(購買施設)の例が示されているが、さらに進めて、コンビニやドラックストア、道の駅などについても柔軟に公益性を認定し、制度の利用を認めるべきである。また、原状回復を行うためには、そのための担保を供託する必要があるが、そのための負担が重くなる懸念される。全般的に、民間事業者にとっては独立して採算が取りにくい、一定の公共

公益性を発揮するという性格を持つ地域福利増進事業の利用を促すためには、低利融資を行うとか、補助事業にするといった支援措置も求められよう。

.....

特別措置法案では、所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方公共団体、行政機関の長は、財産管理人の選任を裁判所に請求できることとされたことは、大きな前進であるが、さらに請求者権を土地利用希望者一般に拡大するなどの措置が必要である。

(所有者不明土地問題の検討の進展)

特別措置法案については、5月24日に衆議院本会議で可決され、参議院での審議も進んでいる。衆議院においては、次の附帯決議が付された。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案 に対する附帯決議

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

- 一 裁定主体である都道府県知事が地域福利増進事業者又は土地収用法に定める起業者となる場合には、裁定の透明性及び公平性が確保されるよう、必要な措置を講ずること。
- 二 現に所有者が不明となっている土地についての相続登記を促進するため、相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の相続登記を行おうとする場合において、所有者不明土地の相続人の負担軽減を図ること。
- 三 所有者不明土地の発生を抑制するためには相続登記の促進が必要であることから、市町村から登記官に登記名義人の死亡の情報が伝達されるなど、登記官がその死亡事実を把握することができるようにして、共同相続人に遺産分割の協議や相続登記を促す仕組みを検討すること。
- 四 財産管理制度の円滑な利用を図るため、複数の土地共有者が不在者であるときは、不在者財産管理人は、複数の土地共有者を代理することができる仕組みを検討すること。
- 五 土地の管理の放置を防ぐため、土地の所有権の放棄の在り方について検討すること。

3 学会提言においても、附帯決議の二〔関連：提言骨子の第1、3、(1)〕、四〔関連：提言骨子の第1、1、(3)〕、五〔関連：提言骨子の第2、1、(1)〕などに関連した提言がされている。

5月24日、自民党政務調査会は「所有者不明土地等に関する特命委員会」（委員長：野田毅 衆議院議員）のとりまとめを公表し、「登記の義務化も視野に入れ、相続等が生じた場合に、これを登記に反映させるための仕組みについて検討すべき」、「自ら土地の管理を行うことが難しい所有者が土地を手放し、受け皿となる団体等が適切に管理や利用を行うことができる仕組みや、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄の制度について、関係省庁が一体となって検討を行うべき」などの提言を行った。今年の骨太の方針においては、所有者不明土地対策の今後の方向性について示される予定である。

このように、政府において所有者不明土地問題に関する取組が進む一方で、今般の3学会提言を始めとして各方面でも検討して成果を発信することにより、国民の関心が一層喚起されると考えられる。我が国社会が抱える課題の象徴ともいえる所有者不明土地問題の解決のためには、国民全体での議論が不可欠であろう。様々な主体が連携し、情報発信しながら、検討が進んでいくことを期待したい。

(山本 健一)