

（参議院における審議）

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の国会審議に関し、前回の衆議院に続いて、今回は参議院国土交通委員会での審議の会議録から抜粋して、いくつかの論点について紹介する（枠囲み・下線は筆者による）。

表1 参議院国土交通委員会における審議

日時	審議内容
5月31日	・参考人意見聴取・質疑
6月5日	・法案質疑 ・討論 ・裁決 ・附帯決議の採決

（都市部の所有者不明土地問題）

- 例えば、地方においては、地価が下がっていてなかなかその経済的価値に相続登記の手間が見合わないからということで手続きが先延ばしにされていく、あるいは、子供ももう東京、大阪へ出てしまって利用見込みがないということから所有者不明化していくということが傾向としてあると思います。一方で、都市部においては、議員御指摘のとおり、財産価値が高いがゆえに、それを共有状態で、なかなか合意形成が難しく、そして相続が発生して細分化をされ小さくなったり、あるいは小さな土地に多数共有で複数の相続人が存在し、合意形成が、資産価値が高いがゆえになかなか合意がまとまりづらいということが見えてくるんだと思います。これは土地だけではなくて、例えばマンションとかでも、老朽マンションの建て替え問題などにおいても同じ構造の課題が、これから東京などにおいて、都市部においてより顕在化をしてくるだろうと思います。むしろ、都市部においては、土地以上にそうした集合住宅における合意形成の問題というのはいはより深刻なものだと思っております。

[5/31 吉原参考人：公益財団法人東京財団政策研究所研究員・政策オフィサー]

（地域福利増進事業、土地収用法の特例）

- 地域福利増進事業の対象となる事業につきましては、生活環境の向上など、地域住民の共同の福祉又は利便の増進を図る事業で一定期間の利用後に原状回復が可能なものとして、具体的には公園、広場、駐車場、仮設道路、仮設園舎などを想定しております。その上で、御指摘の二条三項八号の政令につきましては、活用ニーズを踏まえつつ、購買施設や教養文化施設などを定めることを想定しております。また、第二条三項九号の政令で定めるものは、活用ニーズを踏まえつつ、一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設、いわゆる路線バスの停留所や折り返し場所、車庫などを定めることを想定しております。
- 新制度では、事業が地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するものであるかどうかといった

要件に該当することの確認や補償金額の算定等を行う裁定につきましては、都道府県知事に事務を担っていただくこととしております。御指摘のような都道府県知事が事業を実施する場合につきましても、直接事業を担当する部署とは別の部署が確認や裁定を担当することを基本方針等において定めること、それから、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進の観点については、地域の実情を把握する関係市町村長の意見を聴くこと、それから、補償金額につきましては収用委員会の意見を聴くこと、さらに、各都道府県の情報公開条例に基づき確認や裁定に係る情報を適切に公開することを基本方針等で促すこと、これらの措置によりまして、一定の透明性、公平性が確保されるものと考えております。

[以上、6/5 田村政府参考人：国土交通省土地・建設産業局長]

(情報の利用・提供と、情報連携に関する検討)

- 今般創設する所有者情報の利用等に関する措置により、都道府県知事及び市町村長は、公共事業及び地域福利増進事業の実施の準備のために所有者情報を行政機関内部で利用できることとなります。具体的には、市町村が地域福利増進事業等を実施しようとする場合に、事業を実施しようとする区域内の土地について、固定資産課税台帳や地籍調査票に記載された所有者等の氏名、名称、住所又は連絡先といった情報を活用することを想定しております。このように、これまで利用できなかった公簿情報について今回新たに利用できるようになるため、その効果を量的にお示しすることは困難ではございますが、固定資産税情報等の活用につきましては、指定都市市長会から御提言をいただいた事項でもあることから、所有者の探索に関する負担の軽減に相当程度つながるものと考えております。

[6/5 田村政府参考人]

- お尋ねがありました登記情報と戸籍や固定資産課税台帳などとの連携に関しましては、先ほど申しました関係閣僚会議で決定された基本方針におきましても、不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等との連携により、関係行政機関が土地所有者の情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指すところがございます。法務省といたしましては、これに基づき、不動産登記簿と戸籍等を連携させることにより、不動産登記における所有者情報について最新の情報を適切に把握することができる仕組みの検討を進めております。また、固定資産課税台帳を保有する地方公共団体等にオンラインで所有者情報を提供することなどの検討を進めております。法務省といたしましては、このような仕組みの構築に向けて、関係省庁と連携しながらしっかりと検討してまいりたいと考えております。

[6/5 筒井政府参考人：法務省大臣官房審議官]

- それから、情報連携そのものにつきましては、今日御紹介申し上げましたアンケート調査の中で感じたことですが、三つ、情報連携に当たって必要なことがあると思います。それは、各種台帳における情報の標準化、基礎情報をそろえておくということ。基礎情報というのは氏名、住所、生年月日、性別ですね。そうした基礎情報の単位をどの台帳であってもそろえて標準化をすること。それから、台帳間のデータの互換性を持たせるということ。台帳が複数あるのは、これは致し方ないことだと思います。それがうまく、データが互換性があって有効に共有できるような技術的仕組みを互換性を持たせること。そしてそれを、個人情報保護にも配慮をしながら、共有していくための利用ルール

二というものを図っておく。そういう標準化、互換性、利用ルールの統一、それが大事ではないかというふうに考えております。

[5/31 吉原参考人]

(土地所有者の責務の検討)

- 土地所有者が持つ権利とそれに伴う責務というものをこれからバランスよく考えていくということが大事であろうというふうに思います。その権利というものが、利用する権利だけではなくて、低未利用のまま放置をしておくこともその権利に含まれるのだろうかという問題もこれから発生してくると思います。管理責任というものをどう考えるのかということですね。それと、今おっしゃいました、議員御指摘のありましたその権利、所有者としての権利を適切に公示をしていく、自分がこの土地の所有者であるということを広く世の中にきちんと示していくということも、やはり所有者としての責務の一つであろうというふうに考えます。

[5/31 吉原参考人]

(相続登記促進に関する検討)

- 相続登記の義務化ということは、すごく分かりやすい議論だと思っております、新聞の見出しとかにもなりやすいです。この議論は丁寧にしなきゃいけないと思っております、思うのは、この所有者不明土地問題を考えていく上で、相続登記の義務化の是非ということが対立争点になって論点がずれていくことは避けなきゃいけないなというふうに思っております。なぜこういうことが起きるのかというやはり根本的なところを見据えた上で、相続登記の促進策ということを丁寧に、複数対策を用意をしていくということが必要であろうと思います。義務化については、罰則規定を設けたとして、じゃ、その罰則が適用される事案をどうやって誰が見付け出していくのか。法務局の登記官、今でも本当にお忙しくて、人員削減の中でやっている中で、罰則適用のための様々な調査をどこまでできるのか。そして、罰則を適用されたとしても、それを適用された本人が、じゃ、罰則だから払えばいいんでしょというところで話を済ませてしまわないかと。相続登記の様々な手続のことを考えたら、罰則払っておしまいになるんだったらその方がまだいいというふうにならないだろうかと。本当に我々がこの問題で目指すべきところは誰の土地かが分かるようになることであって、そこのところは、相続登記の義務化かどうかは別として、みんな同じ考えだと思んですが、その同じ山にどの道から登るということで、少なくとも今の時点では、私個人としましては、罰則の適用というものは実際問題として容易ではないんじゃないかなというふうに思っております。

[5/31 吉原参考人]

- 相続の際に、遺産分割協議、これは時間が掛かるという実態に鑑みまして、まずは法定相続分によって登記を行う、そしてその後、協議が一定期間掛かるとは思いますけれども、その協議が調い次第、遺産分割に基づく登記を行うという二段階の登記を進めていくという方法もあるのではないかと、こう考えるわけでありますが、そうすると二回分の登録免許税が掛かってしまいまして、相続による登記が不動産価格の千分の四、移転の登記は千分の二十、この二回分の登記というものを、税の減免を行うと登記の促進にもなるのではないかと、こういうことで具体的に提案をさせていただきますが、

いかがでございましょうか。

[6/5 石井委員]

- ・ 法務省におきましては、ただいま委員から御指摘がありましたように、法定相続分による相続登記がされた後に遺産分割が行われた場合に関しては、例えば登記手続を簡略化することができないかといった課題につきまして研究会において検討を進めております。この検討におきましては、簡略化によってコストを低減すべきであるとの意見もあるところでございます。法務省といたしましては、このような登記手続の簡略化について、それに要するコストの点も考慮しながら、引き続き検討を進めてまいりたいと考えております。

[6/5 筒井政府参考人]

(土地を手放すための仕組みの検討)

- ・ 土地を手放すことができる仕組みにつきましては、手放すことができる土地の要件、手続の在り方、手放された土地の帰属先など、検討すべき点は多岐にわたるものと考えております。その中でも、特に、当該土地の管理コストを誰がどのように負担していくべきなのかというものが大きな課題、ネックの一つとなるものと考えられます。国土交通省といたしましても、六月の一日に関係閣僚会議で決定した基本方針に基づきまして、法務省など関係省庁と連携しつつ、引き続き検討を深めてまいります。

[6/5 田村政府参考人]

- ・ お尋ねがありました放棄された土地の帰属先につきましては、いまだ議論の方向が定まっている段階ではございませんけれども、研究会においては、国や地方公共団体のほか、例えばいわゆるランドバンクのような一定の公的な組織を創設し、これを帰属先とすることなどが議論されております。法務省といたしましては、土地所有権の放棄を認める制度の創設につきまして、引き続き、国土交通省を始めとする関係省庁と連携してしっかりと検討を進めてまいりたいと考えております。

[6/5 筒井政府参考人]

- ・ 日本は本当に地域の多様性が豊かで、地方の中核都市における土地の事情と、それから中山間地域の農地が多いところ、山林が多いところではまた全く状況が違うと思います。したがって、モデル事業を、そうした地域を、少し特性の違うところを二つ三つ用意をしまして、その中で、人口規模も自治体によって随分違いますから、幾つかやってみるということが必要だろうと思います。それから、自治体と一口に言いますが、人口数千人のところから百万人以上のところまであります。そこで、こういうバンク、モデル事業をやるときには、単体の自治体で完結させるだけではなくて、どうやったら広域連携で、合理的にうまくその地域の間でもいろんな調整とか便宜を図られ、利用促進とか保全ができるのかといった地域連携の在り方というものも併せて検討が必要なのではないかなと思います。いずれにしろ、利用を前提としない保全の在り方、当面はコストばかり掛かってしまうかもしれないけれども、これを放置することによるマイナスと、それから当面保全をすることのコストというものの見合いにおいて、慎重な検討の上、モデル事業をやっていくということが求められると思います。

[5/31 吉原参考人]

(山本 健一)