

電子政府から見た
土地所有者不明問題
— 法的課題の解決とマイナンバー —

2017年3月30日
株式会社富士通総研
経済研究所
主席研究員 榎並利博

1 土地所有者不明問題

n 土地の所有者不明問題の契機

- n 2011年3月に起きた東日本大震災の**復興事業**が進まない。
- n 事業を進めようと土地の買収をしようとしても、土地の所有者や相続者が亡くなっていたりなどの理由で、用地買収が進まないことが理由。不動産登記の実態として、相続手続きがされていない土地が数多くある（**相続未登記**）。

n 被災地復興以外にも大きな影響が

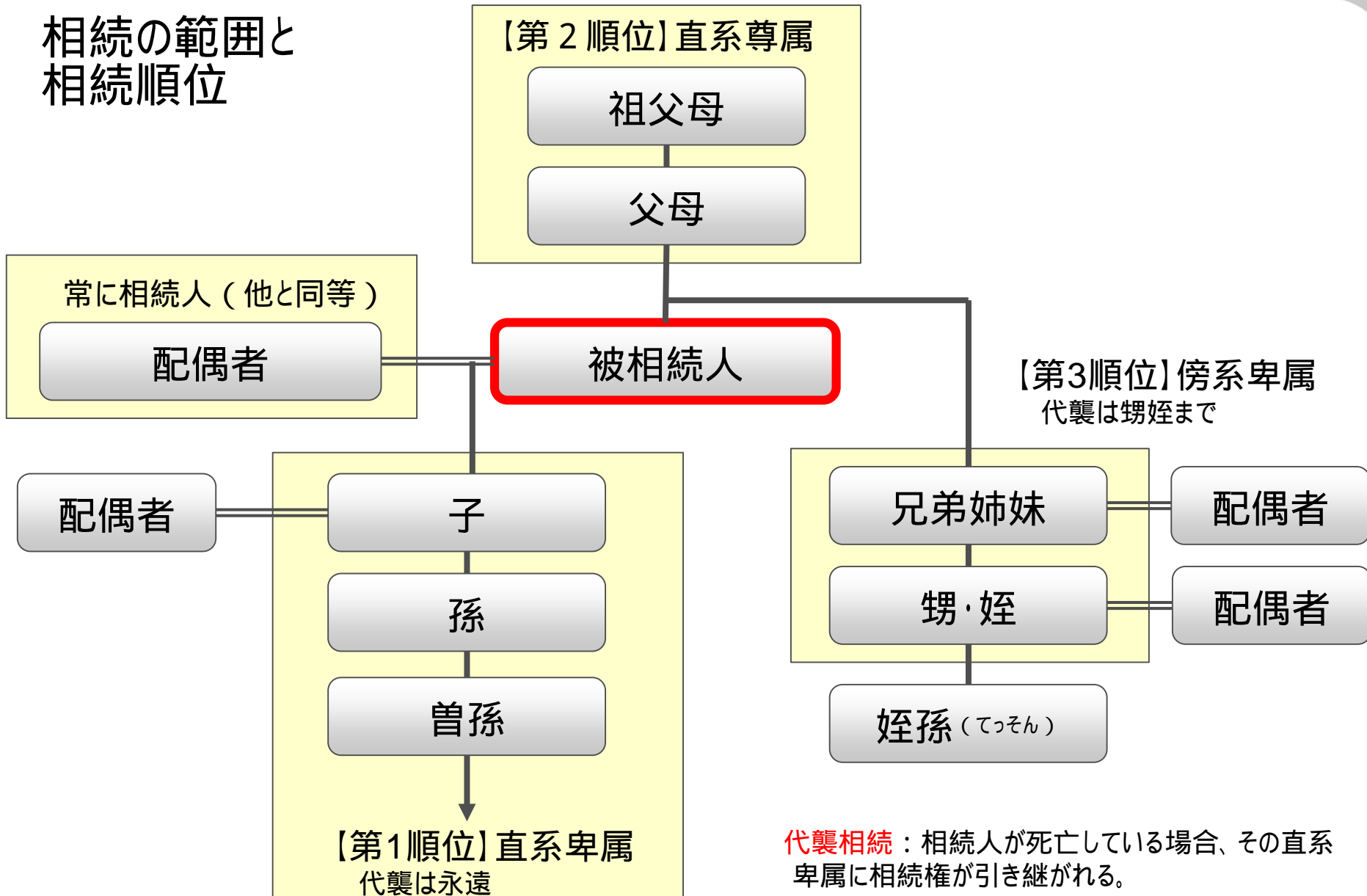
- n **空き家対策**において、その土地や家の所有者が特定できないと危険な空き家の取り壊しもできない。
- n 農業・林業の生産性を向上させるため、**農地・林地の利用集積・集約化**を進めていこうとしても、遊休農地や森林の所有者が不明のため農地・林地の有効利用ができない。
- n **公共工事**や**開発事業**などでは地権者の了解が必要であり、所有者が不明の場合に相続人まで調査しなければならない。
- n **地籍調査**が進展せず、正確な公図（法14条地図）の作成が進まない。
- n **固定資産税**の徴収が困難、放置による土地の荒廃や不法侵入が起きる。

n 下記のような対症療法的な解決では限界が

- n 被災地対策として復興特区法を改正（2014）。「緊急使用」で手続き完了前に事業開始が可能に。ただし、**地権者を探す作業は改正後も必要**。依然として膨大な労力が。
- n 空き家対策特別措置法（2015年2月施行）で、所有者が特定できない特定空家等については行政代執行で取り壊しも可能に。

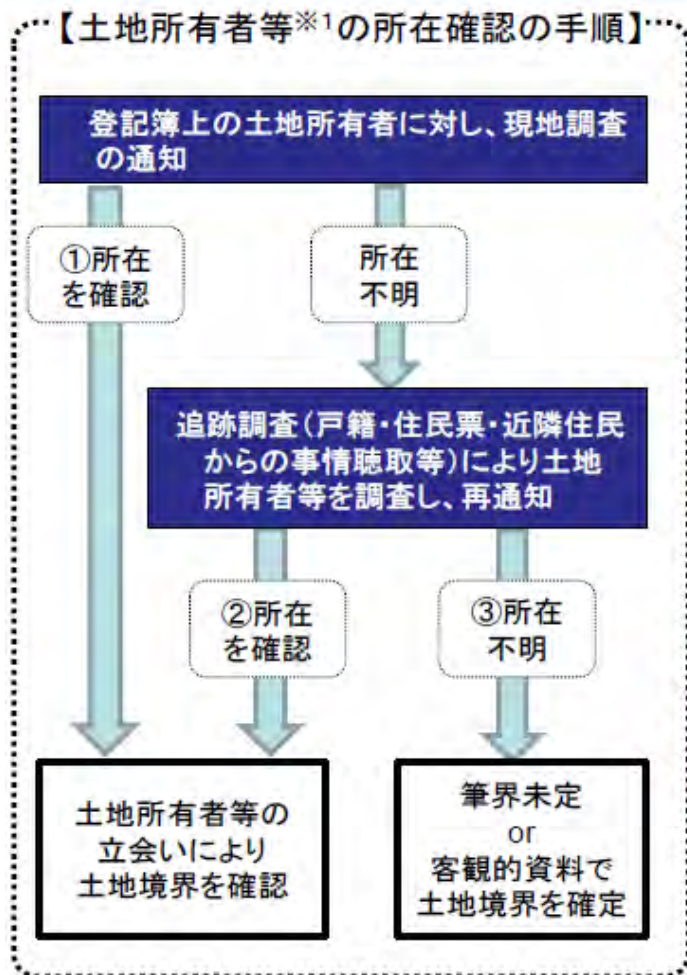
【参考】相続未登記問題：相続権者が膨大な数に

相続の範囲と 相続順位



代襲相続：相続人が死亡している場合、その直系卑属に相続権が引き継がれる。

【参考】地籍調査における土地所有者等に関する調査



	地帯別※2の調査結果 (括弧内の数字は、調査対象筆数に対する割合)				
	全体	都市部(DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	625,735	98,022	104,874	180,615	242,224
①登記簿上で所在確認	529,205 (84.6%)	91,290 (93.1%)	91,190 (86.9%)	152,076 (84.2%)	194,649 (80.3%)
②追跡調査で所在確認	94,578 (15.1%)	6,601 (6.3%)	13,650 (13.0%)	28,281 (15.6%)	46,046 (19.0%)
③所在不明	1,952 (0.31%)	131 (0.13%)	34 (0.03%)	258 (0.14%)	1,529 (0.63%)
【参考】筆界未定の筆数	10,887 (1.9%)	3,765 (4.2%)	1,143 (1.1%)	1,304 (0.8%)	4,675 (2.1%)

全国の筆数は約1億8千万筆（平成27年度固定資産概要調書）、これらの約15%（2700万筆）が追跡調査要。

土地所有者は全国で約4千万人（一人一筆以上所有、市町村ごとに名寄せ、平成22年）。

2 先行研究のまとめ

法律学者

- n 民法：総則、財産法(債権法、**物権法**)、家族法(親族法、相続法)
 - n 土地所有に関する歴史や法的背景・根拠、土地所有者不明の要因となる法理論を解説

n 物権法

- n 登記と実態の乖離問題、所有権放棄の問題などに関心
- n 土地所有者不明問題への解決策には直接触れず

批判

n 家族法

- n 近年、土地所有者不明が相続で大きな問題に
- n 登記簿と戸籍が「実質的公信力」を担保。遺言の激増でこの仕組みが崩壊

民間研究者

- n 新たな土地法制の必要性を訴え

国

n 国交省

- n 問題意識はあるが、法律問題には触れず

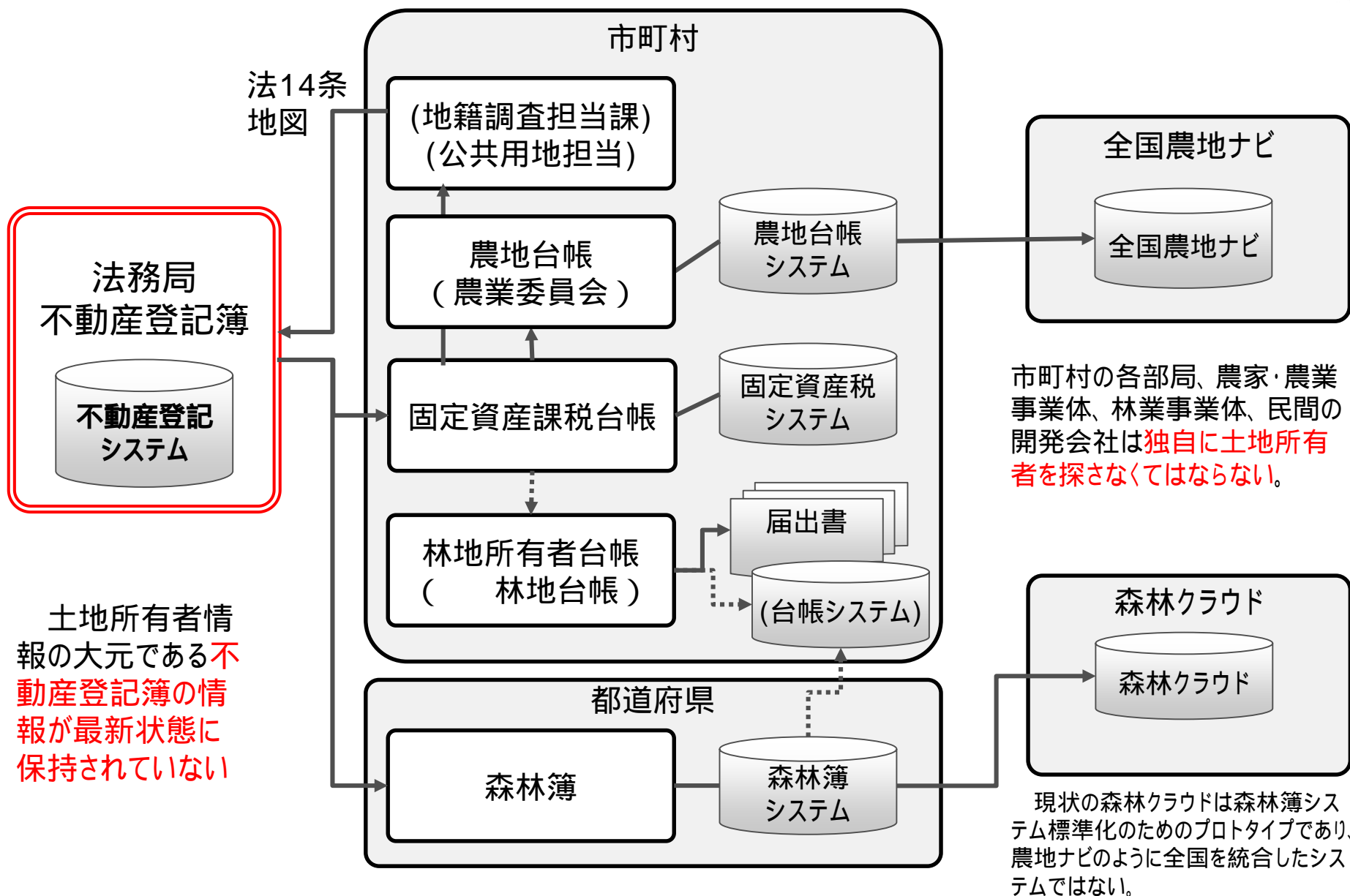
n 法務省

- n 民民問題には介入せず

n 先行研究における課題

- n 土地所有者に関する情報の流れとその影響範囲、およびデータ活用についての全体像を捉えておらず、土地所有者の把握において**マイナンバー（および法人番号）という新たな情報基盤の活用**について何ら触れていない。
- n 新たな土地法制の整備という政策提言が実行されない（実行できない）理由について、強い所有権や民民問題への不介入などが言われているが、その**法的な課題を掘り下げ、実行させる方策を追及**していない。

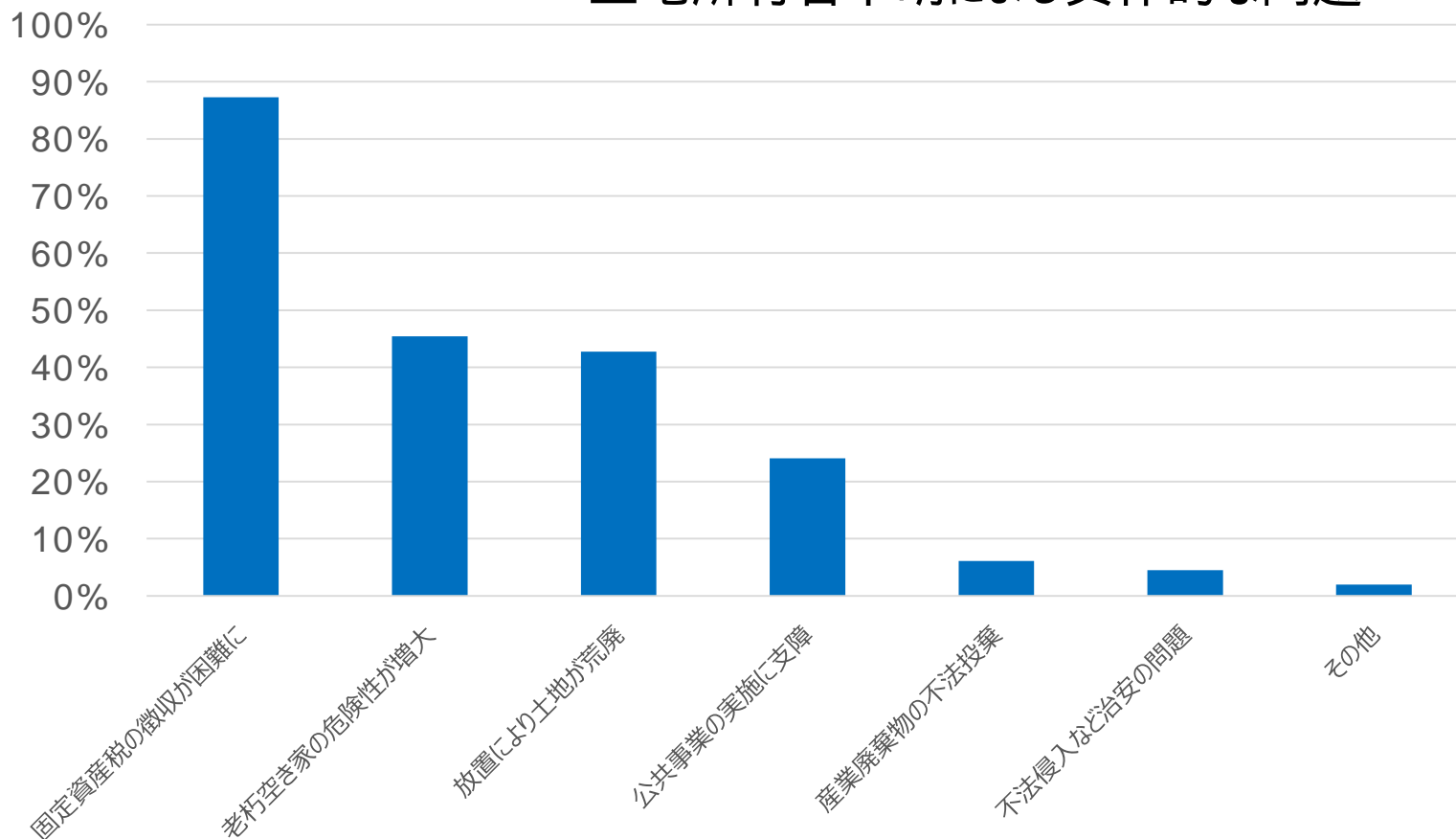
3 不動産情報(土地所有者情報)の流れ



【参考】自治体固定資産税業務

- n 63%の自治体が土地所有者不明による問題があると回答。
- n ただし、固定資産税に着目したアンケートのため、固定資産税担当部署以外の問題については触れていない。

土地所有者不明による具体的な問題



(東京財団：国土資源保全プロジェクト「土地の『所有者不明化』～自治体アンケートが示す問題の実態～」2016年3月)

n 民間の開発では、民間が土地の所有権を取得

n 開発に伴って地権者を探す作業が煩雑、という話は良くある。

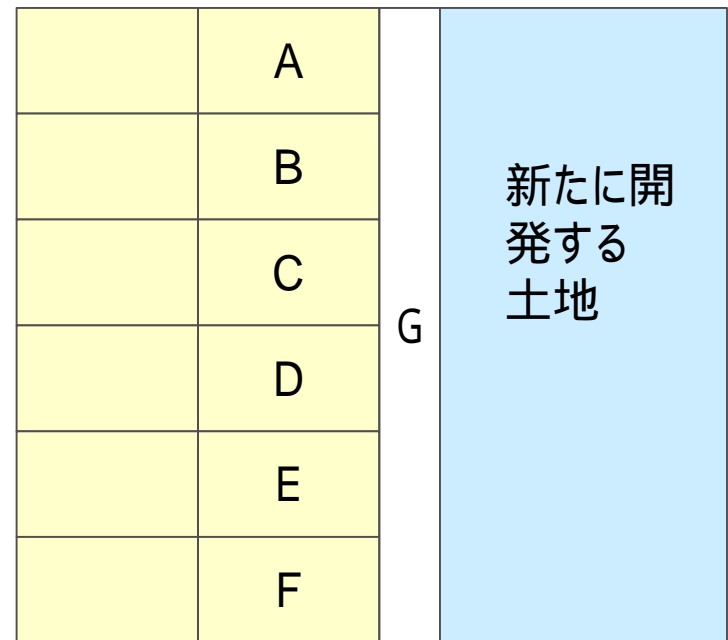
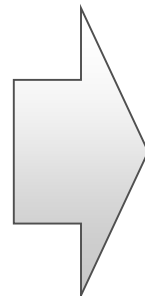
東京六本木ヒルズの再開発では土地買収のための境界線確定に4年半が費やされた。

n 地方では、原野商法の後遺症で新たな問題が発生。

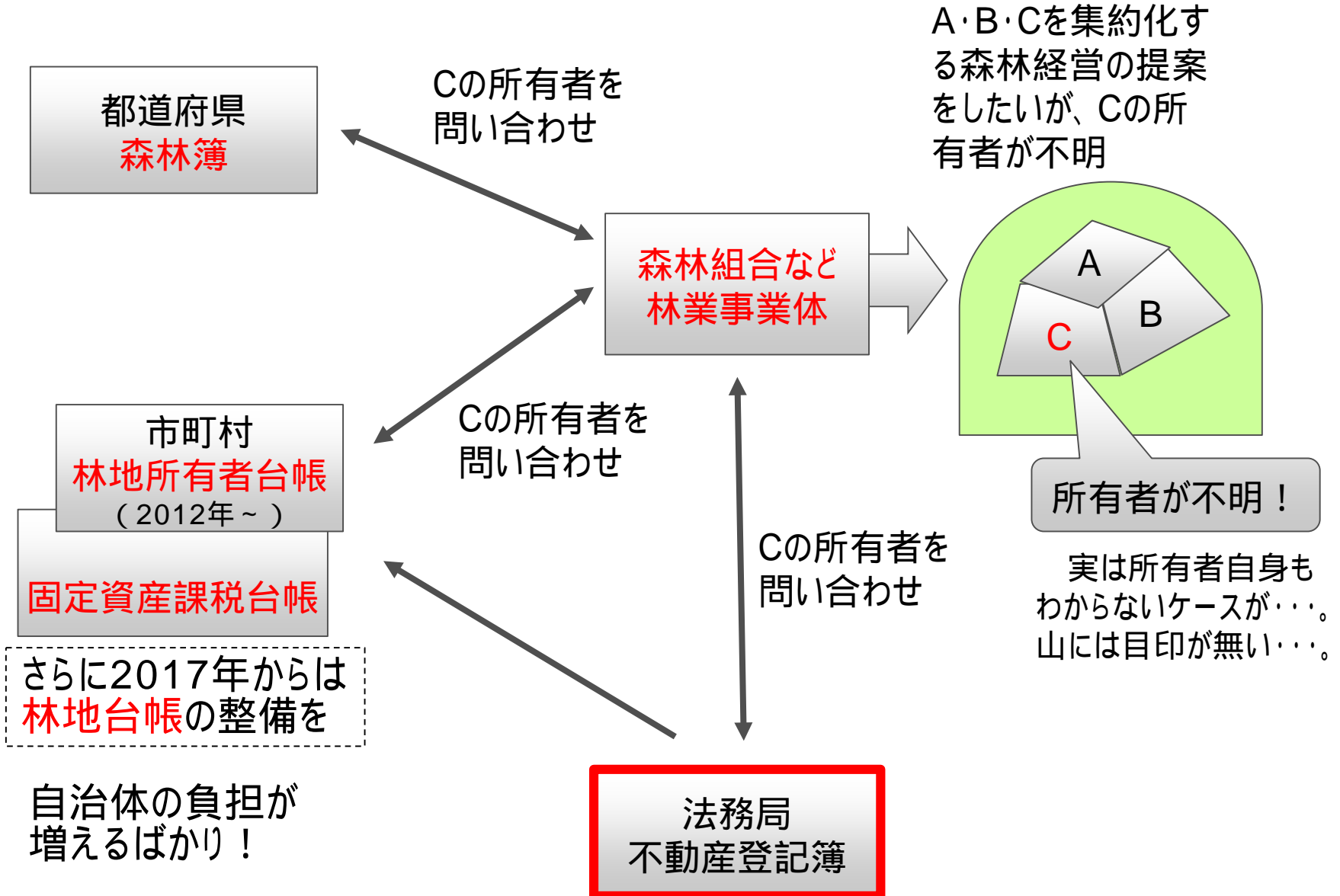
原野商法：1960～80年代に横行した詐欺的商法で、ほとんど価値のない原野を別荘あるいは投機目的で売りつける商法。細切れの分筆登記がなされ、土地の所有権は分散されている。

原野商法で販売された土地
無価値のため相続未登記

隣地承諾が困難な場合は、苦肉の策として、Gを分筆登記。



【参考】林業近代化の障害

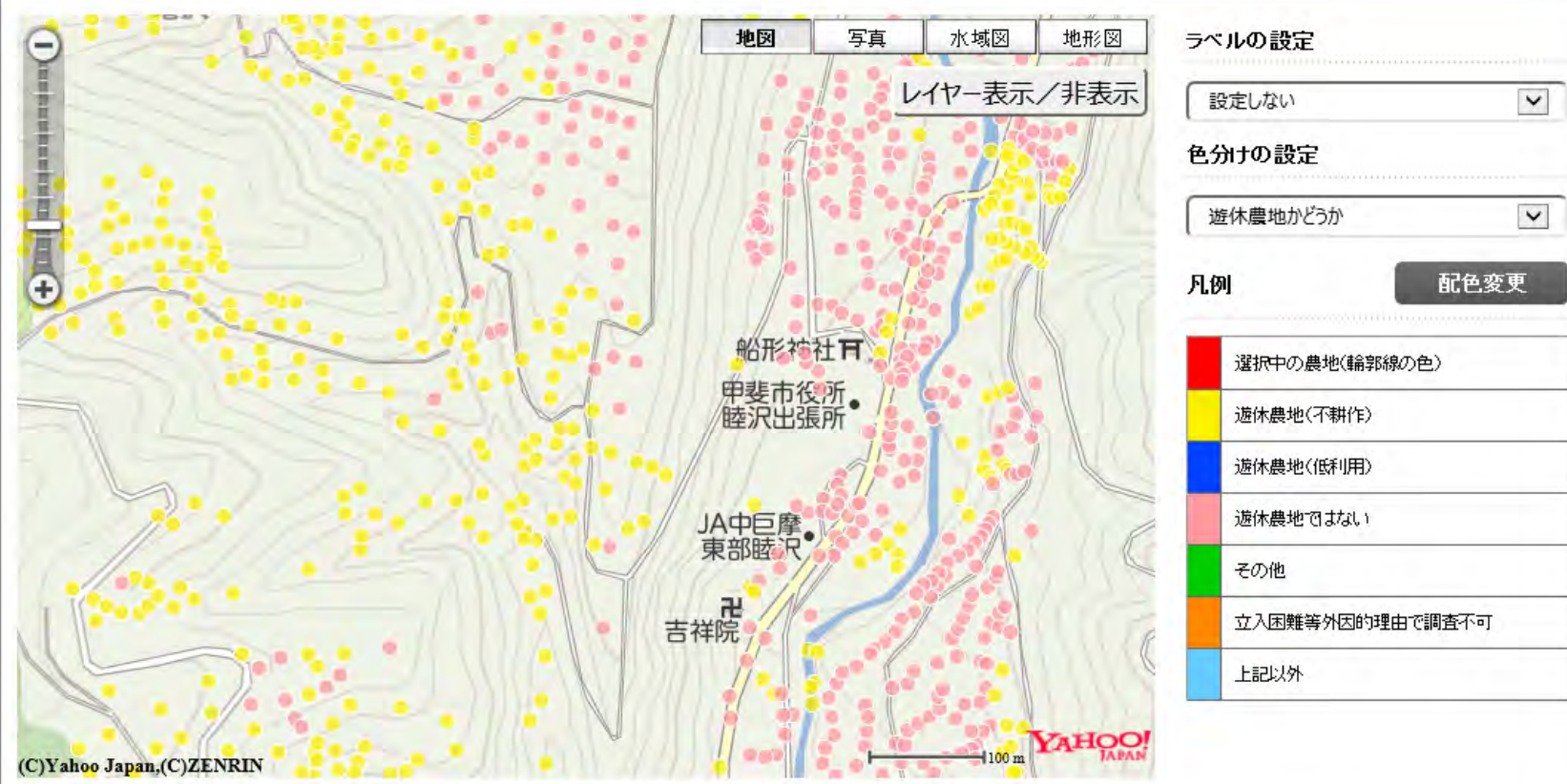


【参考】遊休農地活用の障害

ホーム > 山梨県 > 甲斐市 > 獅子平

農地詳細情報

法14条地図が整備されていないためピン表示。



The map interface includes a top navigation bar with buttons for '地図' (Map), '写真' (Photo), '水域図' (Water Area Map), and '地形図' (Topographic Map). A 'レイヤー表示/非表示' (Layer On/Off) dropdown is also present. On the right side, there are settings for 'ラベルの設定' (Label Settings) set to '設定しない' (No setting), and '色分けの設定' (Color Setting) set to '遊休農地かどうか' (Whether it is abandoned farmland). A '凡例' (Legend) button labeled '配色変更' (Change Color) is located below these settings. The legend table is as follows:

Color	Category
Red	選択中の農地(輪郭線の色)
Yellow	遊休農地(不耕作)
Blue	遊休農地(低利用)
Pink	遊休農地ではない
Green	その他
Orange	立入困難等外因的理由で調査不可
Light Blue	上記以外

At the bottom of the map area, there is a blue bar with the text '(表示完了)' (Display completed). Below the map are two buttons: '地図を移動する' (Move Map) and 'すべての農地を表示する' (Display All Farmland).

(※1) 公開中の農地の位置情報はおよその目安であり、正確な場所を表すものではありません。

(※2) 気候・土壌および標高の情報については、こちらをご覧ください。