

# 所有者不明土地問題の解決に向けた民法・ 不動産登記法の見直しに対する意見書



---

令和2年2月18日付

# 空き家、所有者不明土地や未利用空地の流通促進を図る政策要望 (令和2年度 政策及び税制改正に関する要望書より抜粋)

## ■ 空き家や未利用空地の積極的な国庫への帰属促進と利活用

土地の資産価値が低いとされる「所有者不明土地」「空き家」「未利用空地」の不動産に付随する法的、経済的な障壁を取り除き、行政や民間による新たな利活用を促す環境を構築するため、空き家や未利用空地等に関して所有権の放棄を認める新たな制度を制定するとともに、一旦、国庫に帰属させる等の早期解決に向けた具体的な施策を要望する。また、併せて既存の相続放棄等手続きの簡素化を要望する。

## 問題点

現状、相続財産管理制度による手続きが必要であるが、現制度には限界があり、実務的に機能しないケースが多いのが実情である。

## ○要望主旨

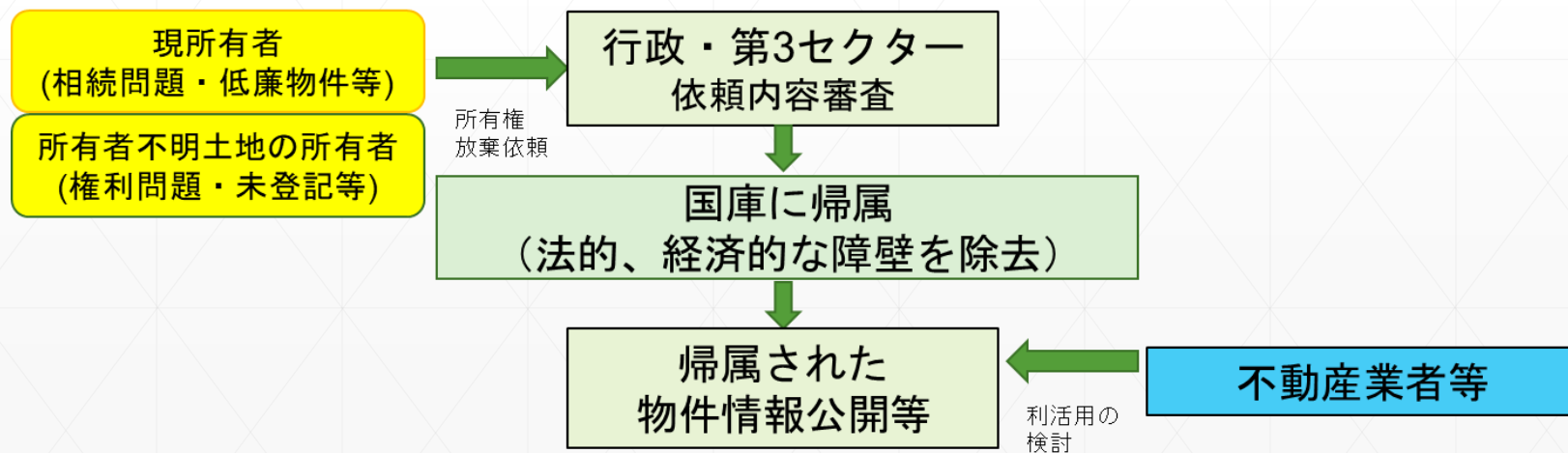
- 民法239条2項には、現在「所有者のない不動産は国庫に帰属する」とされながらも、行政は使用する予定のない土地等の寄付については、維持・管理コスト（税負担）が増大する可能性等が考えられるため、引き取らないとしている。
- しかし国土の維持管理については、国土の荒廃及び不動産業の衰退を防ぐためにも、要望にあるような方法で不動産流通市場に乗せやすい形にすべきであり、最終的な受け皿が必要である。
- 現在個人が手に余る土地等が管理もされず、管理等放棄している現状を鑑みると、国の政策として対応していくことが重要。

⇒モラルハザードが起きる懸念があるが、放棄する土地所有者の他資産状況等を把握し、本当に個人管理できず放棄されるしかない土地を救済していくことが重要。

# 国庫に帰属させる(又は地方自治体に関わる非営利組織が管理)等早期解決に向けた具体的な施策

- 空き家や未利用空地の放棄を望む現所有者が一定の管理費等を支払って、所有権を放棄できる環境。
- 所有者不明土地の所有者が明らかになった際にも、管理義務を有している旨説明し、一定の管理費等を支払ったうえで、所有権の放棄ができる環境。

※所有者不明土地を一度国(又は地方自治体に関わる非営利組織等)が所有し、再度市場に流通する仕組みイメージ

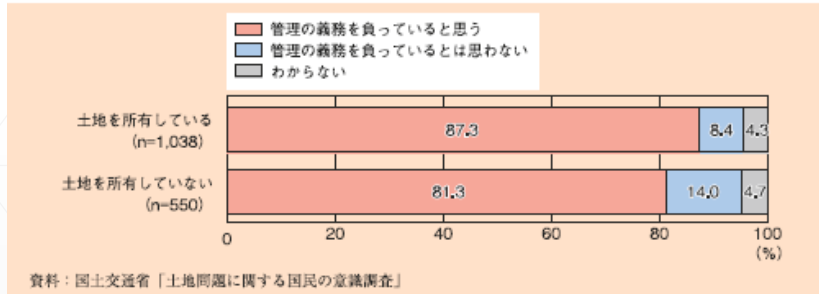


# 空き家や未利用空地の一般消費者のマインドについて

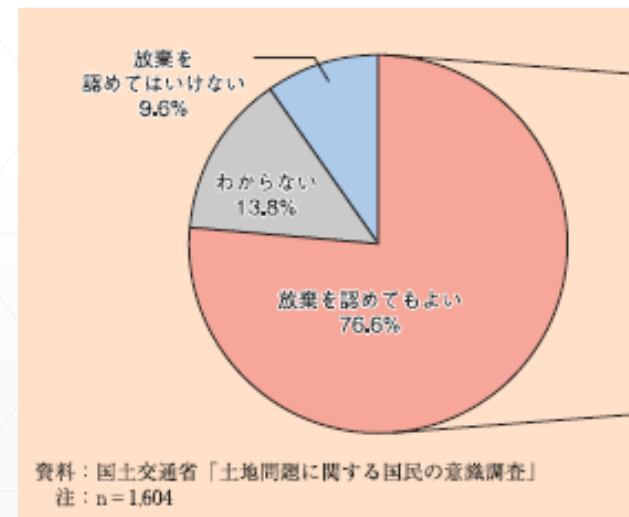
## ○一般消費者のマインドについて

一方で属性により若干数値に変化があるものの、土地所有者の責務として、管理の義務を負っていると意識している反面、所有権の放棄は認めてもよいと意識が多い。(国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」)

図表 3-2-23 土地所有者の責務（土地所有の有無別）



図表 3-2-27 土地所有権の放棄（単純集計）



## ○所有者(売主として)のマインドについて

空き家等の利活用を考えた際には「空き家等を売って、納得のいく額なら売りたい」という意識が高く、「維持管理が大変なので空き家等を譲りたい」という考えがかなり低い。

(全日本不動産協会 不動産に関する調査 平成30年9月26日)

⇒買い手が現れた場合、少しでも高く売りたいのが売主の心情。取引疎外の要因の一つであり、売買されず管理もされない物件が増えていき、所有者不明土地につながっていく。

		横%	民泊やシェアハウスなどで利用してみたい	空き家等を売って、納得のいく額なら売りたい	管理維持が大変なので空き家等を譲りたい	地域の交流の場など、公共利用のために利用してもらえたら提	その他	現状何も利用していないが、困っていないから利活用しようとは	すでに空き家等を利活用している
全体		1030	15.9	40.7	19.3	12.9	2.7	37.3	0.9
性年代別	男性30代	120	32.4	54.4	14.7	15.4	1.5	30.9	0.0
	男性40代	141	20.3	45.1	20.9	13.1	2.0	32.0	0.0
	男性50代	117	12.5	33.3	15.3	13.2	1.4	47.9	2.1
	男性60代	134	12.4	36.6	22.1	13.8	5.5	35.2	2.8
	女性30代	118	22.2	39.8	17.6	14.8	2.8	33.3	0.9
	女性40代	139	12.0	41.0	26.0	12.0	2.0	37.0	1.0
	女性50代	118	15.1	42.9	16.8	11.8	2.5	32.8	0.8
	女性60代	142	3.2	33.6	19.2	9.6	4.0	48.8	0.0
地域1	地方圏(3大都市以外)	724	15.3	41.8	19.5	12.3	2.7	37.2	0.9
	3大都市圏	306	17.4	38.2	18.8	14.2	2.8	37.7	0.9
	5大都市圏	388	16.1	39.5	16.8	13.0	3.1	38.0	0.7
世帯年収	200万未満	57	8.9	27.9	19.2	20.3	5.3	47.9	0.0
	200~400万未満	156	13.2	33.2	12.9	11.2	3.1	45.4	2.3
	400~600万未満	205	17.0	45.1	20.5	11.7	2.9	37.1	0.0
	600~800万未満	173	18.1	40.8	18.2	16.6	1.2	38.2	0.5
	800~1000万未満	111	19.9	39.9	18.9	16.5	2.8	32.5	0.8
	1000~1200万未満	49	15.0	45.1	21.4	5.6	0.0	33.6	3.7
	1200~1500万未満	41	19.5	60.5	28.9	20.0	4.1	21.4	0.0
	1500~2000万未満	19	4.9	40.6	29.1	14.6	0.0	27.5	5.0
	2000万円以上	11	22.9	15.3	16.3	7.3	0.0	60.8	0.0
	不動産の相談経験有無	相談(売買・相続等)経験あり	75	34.2	73.9	41.9	26.9	1.5	1.4
取引(売買・賃貸等)経験あり		34	10.2	78.5	30.2	5.1	0.0	8.1	5.1
所有しているが相談なし		155	11.3	50.4	20.2	15.2	5.4	24.5	2.3
所有していない		766	15.3	33.8	16.4	11.4	2.4	44.8	0.0

## ○一般消費者のマインドの考察

アンケートデータより、実際に空き家等の所有者であった場合、空き家等を売って、少しでも利益を得たいという意向が見受けられる。

しかし、その納得がいく売買価格と流通市場における価格が乖離しているために、一部では取引等が行われず、空き家や未利用空地となり、登記も行われぬ物件と推察される。

高齢や低所得等の要因による土地等の維持管理の不十分や、市場価値の低い空き家等が増加し、所有者不明土地等にもつながる問題になる。

所有権放棄を所有者の選択肢として設けることで、所有者の意向がかからない形で市場に出ることが、次の所有者に取得しやすい環境に繋がり、空き家や未利用空地の積極的な利活用につながると考える。

# 所有者不明土地等に関する特命委員会の検討結果に関する所感

⇒今回の検討会の結果の内容に多く合致する内容であり、「相続登記の義務化」、「土地所有権の放棄」、「相続人申告登記制度」、「所有不動産目録制度」等の施策早期実現を求め、今後の取り組みを期待している。しかし

以下の点を注視している。

- 相続登記の義務化における罰則(過料の制裁)の内容。対抗要件のみで公信力のない任意だった登記を義務化するにあたり、登録免許税がかかるのはいかがなものか。
- 相続登記におけるインセンティブ付与策で登記費用軽減とあるが、それ以外の税制面(相続税等)の減免措置も検討してほしい。
- 所有不動産目録証明制度の新設における、地方行政の持っている住民票のデータ等の突合とこれからの紐づけは必ず実現してほしい。今後は死亡届が地方行政に届けられた際には、自動的に登記情報とリンクするようにしてほしい。
- 土地所有権における要件を厳しくする一方で致し方なく所有権を放棄する人が費用的な面で放棄できなくなるようなことが無いようにしてほしい。(何とか売ろうとしても売れず、金銭的な面で管理ができない所有者が、土地の管理手数料や建物の解体費用などが捻出できずにそのまま放置のようなことが無いように)
- 一度国庫に帰属したものがスムーズに流通市場に流れるよう国庫に帰属した物件の情報開示等の整備を確実にしてほしい。