

増加する所有者不明の土地 放棄を認め積極的に管理を

所有者不明の土地が増えている。所有する価値がなく、相続時に登記されない物件が増えているためだ。事後的に所有者探索と処理に多くのコストを費やすよりは、最初から不要な土地については一定の費用負担を課すことで放棄を認め、国の所有に移しておく方が問題は少ないと考えられる。今後は、放棄ルールの検討が求められそうだ。

大都市も例外ではない

所有者が分からない土地が全国で増えている。登記簿などの台帳でも所有者が判明しない、あるいは判明しても直ちに連絡がつかないような土地である。

国土交通省が2015年度に行った調査によれば、9割以上の都道府県が過去5年以内に「所有者の把握の難しい土地が存在したことがある」と回答した。

土地のうちどれほどが所有者不明になっているかは明らかではないが、国土交通省が全国の4市町村の私有地からサンプル

を選び、登記簿を調べた結果では、全体の19・8%が、最後に1964年以前に登記された状態になっていた。50年以上前の登記だと、所有者の把握が難しい土地と推察できる。

この背景には、人口減少が進む中、相続時に登記されない物件が増えていることがある。引き継ぎ手が遠方に住み、資産価値が低いなどの理由でそのまま放置し、相続を重ねていった場合、所有者にたどり着くことが難しくなる。特に、資産価値がない森林や農地などの場合は、コストをかけてまで名義変更す

るインセンティブがない。地価が高い街なかの宅地でも、狭小で活用しにくい場合などでは、こうした事態が生じ得る。

所有者が分からない土地が増えているのは大都市も例外ではない。例えば東京都板橋区では、危険な老朽建築物207件が判明しているが、半数ほどの所有者を特定できれば良い方だとの認識である。

こうした場合、土地に残された建物を売却したり、次の利用に供したりするためには、不在者財産管理制度や相続財産管理制度などを活用する必要がある

る。しかし、こうした措置を取るには手間と費用がかかるため、容易には行えない。現状では、所有者の探索とその後の処理にコストがかかり、そのまま放置されるという問題が生じている。

これに対しては、登記の費用を下げるほか、現在は任意の登記を義務化すべきなどの意見がある。ただ、もはや所有することと価値がないため登記しないのであり、こうした措置が実効性を発揮するかは定かではない。それならば、そうした場合には所有権放棄を認めたらどうかという考え方が出てくる。

最後は公費で取り壊し

現在は、所有権の放棄はしたくとも手段がなく、できない状態になっている。しかし、相続放棄すれば国に引き取ってもらうことができる。相続放棄は不要な不動産のみを選択的に行うことはできず、遺産すべてを放

棄しなければならぬが、相続人全員が相続放棄して相続人不存在となった場合、自治体などの申し立てによって選任された相続財産管理人が換価して残余があれば、国庫に納付される。

しかし、相続財産管理人の選任には費用がかかるため、相続放棄後、こうした手続きが行われることはまれである。最後に相続放棄した人は、相続財産管理人が選任されるまでの間、管理責任は残るが、その責任も現状では徹底されているわけではない。相続放棄された不動産

が危険な状態となり、放置されていることも少なくない。

空き家対策特別措置法では、相続放棄された空き家を特定空き家（危険な状態のものなど）に認定し、代執行の必要が生じた場合には、所有者不明の場合に行う略式代執行の手続きによることになる。所有者不明扱いなので、費用は請求することはできない。現状では相続放棄された場合、最終的には公費で取り壊さざるを得ない事態に至る。

前述のように、相続放棄は選択的に行うことはできないため、現状ではそれが相続放棄に踏み切るハードルになっているが、今後、空き家のほかにめぼしい遺産はないといったケースが増え、いけば、相続放棄が増え、管理責任も果たされず、最終的に公費で取り壊さざるを得ない事案が増えていく可能性はある。

あるいは、相続放棄は選択的にできないが、必要

な財産を遺言書で遺贈したり、生前贈与したりしておけば、必要な財産を確保した上、最後に不要な不動産のみを相続放棄して手放すといったこともできないわけではない。裏技的ではあるが、こうしたことが実際に行われれば、国は使い道のない不動産ばかりを押し付けられてしまふことになる。

所有権放棄ルールの必要性

今後、なし崩し的に放棄され、国が引き取らざるを得ない不動産が増加していく可能性を考慮すれば、最初から所有権を放棄できる手続きや条件を明確にしておくべきと考えられる。

不動産の所有権放棄の可否について学説は定まっていないが、民法239条には「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」という規定があり、所有権放棄が認められれば、国の所有に移る。ただ現状では、登記に所有権放棄の手続きは存在しない。不動産登記法に、所有権抹

消登記の規定を設けることが必要になる。国の所有に移ると、国の管理負担が増すが、これについては放棄時に一定の費用負担を求めるアイデアもある。

不要な土地が放っておかれて所有者が分からなくなり、事後的に所有者探索と処理に多くのコストを費やすよりは、最初から不要な土地は一定の費用負担を課すことで放棄を認め、国の所有に移しておく方が、問題は少ないと考えることもできる。

ただ、費用負担できない場合、なし崩し的に放棄され、結果として所有者不明になる可能性は、この仕組みでも排除できそうにない。それでも、現状よりは、放棄を認めた方が、その後の管理や利用はしやすくなると考えられる。今後、これ以上所有者不明の土地を出さないためには、発想を転換させ、放棄を認めることで、積極的に国の管理下におくのも一案である。

（富士通総研 経済研究所

主席研究員 米山 秀隆）



空き家対策特措法に基づいて取り壊される木造住宅＝神奈川県横須賀市