

不動産登記へマイナンバーを
憲法、民法を含めた議論必要

近年、被災地復興や空き家対策で、土地所有者不明問題がクローズアップされている。公共工事や開発事業、地籍調査などでも問題視されてきたが、農地・林地の利用集積・集約化でも同じ問題が立ちはだかる。このように広範囲な問題であるにもかかわらず、政府には動く気配すらない。今こそ、マイナンバーをきっかけに、憲法や民法を含めた抜本的な議論が必要だ。

土地の所有者分からず

2011年に起きた東日本大震災の復興事業が進まないことがきっかけとなって、近年土地の所有者不明問題がクローズアップされた。事業を進めようとしても、土地の所有者や相続者が亡くなっているなどの理由で、用地買収が進まないことが背景にある。

もともと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、つまり相続未登記が数多くあることが問題だ。所有者の死亡により所有権は子・孫へ

と代襲相続されるため、相続未登記が何代かにわたつて放置されると、その相続人は何十人にもなつてしまう。資産価値の少ない土地ほど、そのような状態に陥る。

これまでも自治体の現場では公共工事や地籍調査を進める障害となっており、固定資産税の徴収が困難になる、放置による土地の荒廃や不法侵入が起きるなどの問題を抱えていた。民間でも開発事業などでは地権者の了解が必要なため、相続未登記だと相続人まで調査しなければならぬ。

また、最近では農業・林業の生産性を向上させるため、農地・林地の利用集積・集約化が行われているが、遊休農地や森林の所有者が不明のため土地の有効利用ができないという問題にもなっている。さらに、外国資本による水源地買収といううわさの真偽も把握できず、所有者が特定できないため、危険な空き家の取り壊しができないという実態も明らかになった。

空き家については、空き家対策特別措置法で所有者が特定できない特定空き家を行政代執行で取り壊しが可能となり、被災

地対策については復興特区法を改正し「緊急使用」で手続き完了前に事業開始が可能になった。

相続未登記の問題

土地所有者情報の流れに着目すると、その大本は不動産登記簿であることが分かる。この情報が市町村の固定資産税台帳に反映され、農地台帳や地籍調査などに活用されるとともに、都道府県の森林簿に反映される。

この不動産登記簿の所有者情報
報が最新状態に管理されない
と、そこから派生する各システ
ムの所有者情報も不正確になっ
てしまう。つまり、相続未登記
で所有者が不明の場合、市町村
の各部局、農家や農業事業体、
森林組合などの林業事業体、民
間の開発会社は独自に所有者を
探さなくてはならない。しかも、
民間では戸籍を閲覧できないた
め、相続者の調査に限界がある。
相続者が発見できても、不動産

登記簿に登録されないと同じような作業がまた繰り返される。

この相続未登記の問題について、法律学者は事象発生の法的背景や理論について解説はするものの解決策は提示してくれない。登記と実態の乖離かいりについて問題提起する学者もいるが、外国の事例を取り上げるだけで日本の法制度への追及はしない。そもそも土地所有者不明問題が広範囲な問題だという受け止め方さえされていない。

この問題を正しく認識しているのが、国土交通省が15年から16年に開催した「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」だ。しかし、この検討会の目的は現行法制度内でのガイドライン作りであったため、法制度改革の問題には何ら触れなかった。

問題を把握し法制度改革を提案しているのは民間研究者である。特に東京財団では水源地震問題を皮切りに早い時期からこの問題に取組み、不動産登記

制度の見直しを訴えている。しかし、政府や世の中は全く動かない。

マイナンバー契機に議論を

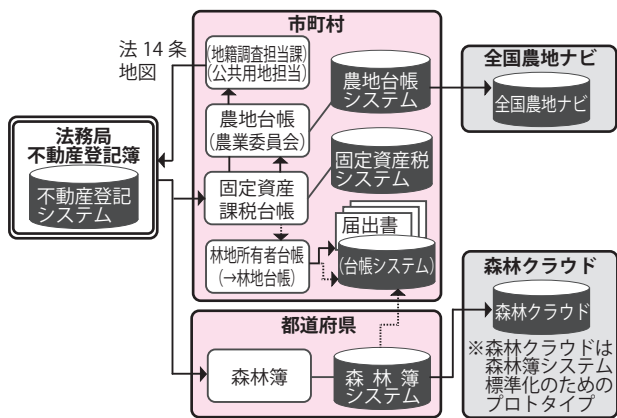
問題解決の方法として、土地所有者に不動産登記簿へのマイナンバ―登録を義務付け、登記官には登記簿を正確に管理する責務を負わせれば良い。だが、強い所有権思想や行政による民事不介入の原則の課題があるため実行は難しいと言われる。

しかし、対症療法的な措置で土地利用を可能としても、問題の放置は所有者（相続者）の調査という膨大なコストを後世につけ回し、土地利用の前提となる地籍調査も進まない。市町村や民間企業などは、業務を遂行するため独自にコストをかけた所有者の調査が必要となる。今こそ問題を先送りにせず、マイナンバー利用の検討を契機に真摯（しん）に取り組む時ではないだろうか。

土地の所有権は絶対的であ

り、登記せずとも所有者の権利は守られるという意識・慣習を変革し、登記官の責務に法的担保を付与するため、公信力（物権の公示を信頼した者を保護）を認めるという法的枠組みの転換も必要だ。

土地所有者情報) の流れ



し、憲法に関する議論も含め、国民のコンセンサスを得ていく。公信力については、民法大改正の流れの中で物権法（物権変動の考え方）についても抜本的な見直しを行い、実態に合わせるべきだろう。これらは行政ではなく立法府が主導的な役割を果たしていくべきだ。

（富士通総研 経済研究所
主席研究員 榎並 利博）