

所有者不明土地問題研究会資料



岡山県高梁市

平成29年1月提出

所有者不明（未登記）土地に係る支障が顕在化した事業についての事例と課題・・・NO.1

〔農地関係事業〕

○農地に関する事例

〔事例1〕農地の流動化の阻害と遊休農地の活用

農地中間管理事業では、機構へ貸し付ける際に相続登記済みであること、まとまった耕作地であること等の引受け条件があり、受け手とのマッチングまで行かないケースが圧倒的に多い。通常の農業経営基盤強化促進法に基づく利用権設定の場合でも相続未登記・共有者全員の同意が得られないと不成立になる。

課題＝現行制度で農地の流動化、集積・集約を図ることは困難

〔事例2〕農地利用意向調査～農地法第32条関係

農地集積の布石となるこの調査では、対象農地の相続権者の多くは市外に居住しており、調査の趣旨に否定的な意見や疑義も発生している。

課題＝農地管理の意識が希薄であり、農地相続の手間及びその後の農地管理を憂慮し、相続権者があえて相続登記手続きを行わない意思表示をする事例がある。

〔公共工事、公共事業〕

○事業用地の取得に関する事例

〔事例1〕橋梁工事に伴う共有林買収

共有林（15名分）の買収に関して15名の内1名の相続関係人が行方不明であったため、新たに30名以上の相続同意が必要になり、他（14名分）の相続同意を含めて大人数となり共有林の買収が極めて困難となった。

解決＝相続書類がすべて揃わないことは、公共の利益を著しく損なうので、できる限りの相続関係書類を整理し、法務局と調整協議を重ねて相続登記を行った。

〔事例2〕市道改良工事に伴う用地買収

行方不明者が地権者であったため、不在者管理人選定をしたうえで買収を行うしか方法がないと考えていた。この場合、1年から2年程度の事業遅延となる見込みであった。

解決＝当該地の固定資産税が滞納となっていたので差し押さえ処分の後、競売を行い、土地開発公社により買収した。

〔事例3〕事業用地の取得が困難な事例・・・（計画事業停滞件数 2件）

所有権者が不明、相続権者が多数おりその中で1名でも同意が得られないと所有権移転もできず、公共事業ができない。

課題＝所有権者を合法的に確定すること。所有権移転の緩和策がないこと。

○水道、下水道の新設・改良・整備事業

〔事例1〕配水管敷設を計画する民有地の用地買収の交渉をする時、当該用地の所有権者が在外の場合は買収価格を含めて公共事業への理解・協力が得られにくくなっている。

課題＝高齢化、人口流出の進行で市内に土地の所有権者がいなくなっており、年々、土地管理者の特定が難しくなっている。（ネズミ算式に法定相続人が増加し、收拾不能）

所有者不明（未登記）土地に係る支障が顕在化した事業についての事例と課題・・・NO.2

〔地籍調査事業・空家対策〕

○地籍調査事業の実施により土地の境界や面積が確定され資産価値が明確になるため、所有者の権利意識向上を通じて所有者不明土地の抑止に一定の効果がある。

課題＝地籍調査事業では、相続未登記地の相続人等を調査するため、相当な時間（期間）と労力を要している。

毎年の調査区域（0.6k m²）において3人程度の所在不明者が発生しており、境界確認ができず隣接地を含む筆界未定地が生じる原因となる。

○相続未登記の家屋は権利関係者が多く、管理責任があいまいで空き家の適正管理がなされていない物件が増加している。

課題＝空家等対策法に基づき、指導や代執行を行うことができるが、経費負担等関係者の同意や理解が得られず苦慮している。

〔固定資産税〕

○課税業務で未相続の所有者を確定する調査をしたにもかかわらず、不明の場合は未収金が増加する。

ちなみに高梁市のH28年度における相続人不明又は無しによる公示送達所有者数は、29人、筆数＝174筆、税額＝452千円

○地方公務員法上で課税情報の情報共有（他部署）ができない。地方税法では秘密漏えい罪の厳しい規定がある。

課題＝税法上の課税情報（土地の所有者等）を同じ行政各部署が情報共有できないことによる調査経費と労力が二重三重にかかり情報精度と効率が悪い。

所有者不明（未登記）土地に係る支障が顕在化した事業についての事例・課題から検討すべき将来的方向性

【共通の検討すべき方向性】

- ・未相続の所有権者が早期に、能動的に相続登記を行わせる仕組みづくりと土地所有権者等の情報共有が可能となる法整備が望まれる。
- ・上記の法整備と並行し、地籍調査事業の推進には事業内容の充実と事業費の拡充により所有権者の権利意識を向上させる施策と周知方向を検討すべきと思われる。
- ・家屋の所有権者についても管理責任と権利意識を向上させる施策を検討すべきと思われる。

【農地管理の方向性】

- ・農地の借り受け、貸し付けについては、中山間地域の条件不利農地でも利用権設定により活用しやすい制度設計を望む。
～農地中間管理事業の条件緩和と見直し＊高梁市農地集積促進事業（単市）を参照
- ・所有者不明農地との公平性の面から農地利用意向調査を基にした罰則や課税強化に至らないことを望む。

【公共事業での早期対応施策】

- ・未登記、特に共有林については相続関係において必ず問題が発生する。共有林管理では簡素な手続きで地縁団体に移行できる等の施策が必要である。
- ・公的機関（法務局など）が代行を務める制度づくりの検討を望む。
- ・相続権者が大人数（例：5人以上）の場合、一定割合（例：3分の2以上）の同意があれば所有権移転が可能となる制度づくりを望む。
- ・所有権者が被成年後見人の場合で、後見人となる意志がある親族がない場合、特例として公共事業期間の一時的に公的機関（例：県、市町村）が後見人となる制度づくりを望む。
- ・公共事業での公有化の新たなルールづくりを検討（収用の特例法を発動すること。）