

▼所有者不明土地の解消に向けた法律の見直し

- 令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）が成立。

⇒両法律では、所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制を見直している。

①所有者不明土地の発生予防

不動産登記制度の見直し

■不動産の登記がされるように見直しされた

- 相続登記・住所等の変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所等の変更登記の簡素化・合理化

など

相続土地国庫帰属法の創設

■土地を手放しやすくするための制度が創設された

- 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度

②土地利用の円滑化

民法ルールの変更

■土地利用に関連する民法ルールが見直しされた

- 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- 相隣関係の見直し
- 遺産分割に関する新たなルールの導入

法務省民事局 HP：「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」をもとに編集部作成

1 所有者不明土地の解消に向けた法改正の背景を理解しよう



ここでは所有者不明土地とは何か、なぜ所有者不明土地の解消に向けた法改正が行われるのかを解説します。

所有者不明土地とは、不動産登記等の土地の所有者が不明な土地のことです。

所有者不明土地とは、以前から存在していましたが、東日本震災の復興事業をきっかけとして、クローズアップされることになりました。復興事業をしようとしても、対象地の所有者がわからないために事業が円滑に進められないという事態が頻発したのです。

全国的に調査したところ、所有者不明土地の面積は九州全土

所有者不明土地の解消に向けた法改正の背景と担当者が押さえておきたいポイント

の面積を上回ると推計されました。そのような広大な土地が活用されないことは日本の国力を削ぐことにもつながり、人口減少に伴って所有者不明土地が増加することが懸念されました。

また、2040年には所有者不明土地の面積は北海道本島ほどになり、その経済損失は累計で約6兆円になるおそれがあるとも報告されています。そこで、所有者不明土地解消は政府全体で取り組むべき喫緊の課題とされ、①所有者不明土地の発生予防、②所有者不明土地の利用の円滑化という2つの観点か

らの見直しが必要とされています。

発生を予防するために不動産登記制度を見直し

国土交通省の調査によると、所有者不明土地の原因としては、相続登記未了が約6割で、住所変更登記未了が約3割とされています。

現行法では相続登記の申請義務はなく、相続人が利用を考えていない土地については、戸籍収集等が煩雑なこともあり、相続登記をせずに放置されることが度重なって共有者も増え、相続手続きが一層困難となる悪循環

環に陥るおそれがあります。

現行法においては、住所変更登記も義務ではなく、自然人法人間問わず、転居や本店移転の度に変更登記をすることへの負担感が少なくありません。そのため、①所有者不明土地の発生予防の観点から、相続登記および住所変更登記の義務化と負担軽減が必要と考えられました。

また、土地を相続したものの利用する術がなく、土地を手放したいと考えているにもかかわらず、売れない土地であるため手放すこともできずに困っている人が増えています。その結果、当該土地の管理をだれも行わず、いずれは所有者不明土地につながっていくという状況もありました。

そこで、先ほどと同様に①所有者不明土地の発生予防の観点から、土地を望まずに取得した所有者が、その土地を手放して国庫に帰属させるといふ制度の創設が考えられることになりました。

相続土地国庫帰属法が新たに創設

次に、②所有者不明土地の利用を円滑化する観点からは、所有者不明土地や建物の財産管理制度の創設、不明共有者がいても共有地の利用や処分を可能とする仕組みの創設、長期化しがちな遺産分割事件について長期未了状態の解消の促進、ライフラインの導管等の引込みの円滑化などが検討されることになりました。

その結果、令和3年4月21日、民法等の一部を改正する法律及び相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）が成立するに至りました。

民法等の一部を改正する法律は、具体的には、民法並びにこれと関連する非訟法及び家事法の改正と不動産登記法の改正から成り立っています。

エフシード法律事務所
代表弁護士 鈴木 俊