

2018年7月17日
東京財団政策研究所

所有者所在不明土地問題——さあ、これから、どうする？
〈8つの話題を緒として考える〉

早稲田大学教授
山野目 章夫

おしながき

- 話題 1 特別措置法は成立したけれど
- 話題 2 登記は任意でよい——と述べることは、もはや許されない
- 話題 3 相続登記をしないと刑務所に入ることになるか
 - 話題 4 二重課税ではないか
 - 話題 5 時代遅れの土地基本法
- 話題 6 土地がもたらす負をどうするか
- 話題 7 なぜ人々は土地問題を論ずるか
 - 話題 8 良質のプレスを育む

話題 1 特別措置法は成立したけれど

所有権を時間の呪縛から解く、という次の課題

地域福利増進事業をする者の土地使用が長期に及ぶ場合において、その土地の所有権は、最終的には、どのように処することがよいか。

- 1 20年にわたり使用をしてきた者は、無償で所有権を取得する。
- 2 20年にわたり使用をしてきた者は、補償金を供託して所有権を取得する。
- 3 期間は20年としないで30年とする。
- 4 ずっと使用を続ける。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第19条1項 第15条の規定により土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）は、第13条第1項の裁定において定められた土地等使用権の存続期間（第4項において準用する第15条の規定により土地等使用権の存続期間が延長された場合にあつては、当該延長後の存続期間。第3項及び第24条において同じ。）を延長して使用権設定土地（第15条の規定により取得された土地等使用権の目的となっている土地をいう。以下同じ。）の全部又は一部を使用しようとするときは、当該存続期間の満了の日の9月前から6月前までの間に、当該使用権設定土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。

話題 2

登記は任意でよい

——と述べることは、もはや許されない

わざわざ登記をしなくてもよい、と述べることは、
不動産登記制度への信頼の破壊を招く。

門博文（議員）「そんなことを言う人もいるんやなと思ったんですけども、買われたお客さんが、不動産登記しないとされたんですよ。登記は、権利の方ですけども、第三者に対抗するためにやるもので、しなくたっていいんだということで、結果的には、説得をしてしていただきました」（衆議院国土交通委員会、2018年5月22日）。

話題 3

相続登記をしないと刑務所に入ることになるか

“義務化せよ”と気楽に述べる論議について、どのように考えるべきであるか。

- 1 相続登記を怠る者は、刑事罰に処する。
- 2 なるべく登記をすることがよい、と法令で定める。
- 3 土地を保有する者が権利関係を明らかにする責務を明確にする。

話題 4 二重課税ではないか

登録免許税は、登記をすることを契機として見出される担税力に着目するものであると説明される。

相続による登記に関する限り、いうところの担税力は、相続税の問題として既に処されているものではないか。

話題 5 時代遅れの土地基本法

(適正な利用及び計画に従った利用)

第 3 条 土地は、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正に利用されるものとする。

2 土地は、適正かつ合理的な土地利用を図るため策定された土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。

(投機的取引の抑制)

第 4 条 土地は、投機的取引の対象とされてはならない。

(価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担)

第 5 条 土地の価値がその所在する地域における第 2 条に規定する社会的経済的条件の変化により増加する場合には、その土地に関する権利を有する者に対し、その価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

(国及び地方公共団体の責務)

第 6 条 国及び地方公共団体は、第 2 条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地に関する施策を総合的に策定し、及びこれを実施する責務を有する。

2 国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、土地についての基本理念に関する国民の理解を深めるよう適切な措置を講じなければならない。

(事業者の責務)

第 7 条 事業者は、土地の利用及び取引（これを支援する行為を含む。）に当たっては、土地についての基本理念に従わなければならない。

2 事業者は、国及び地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。

(国民の責務)

第 8 条 国民は、土地の利用及び取引に当たっては、土地についての基本理念を尊重しなければならない。

(調査の実施等)

第 17 条 国及び地方公共団体は、土地に関する施策の総合的かつ効率的な実施を図るため、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等に関し、調査を実施し、資料を収集する等必要な措置を講ずるものとする。（第 2 項省略）

話題 6 土地がもたらす負をどうするか

負を分け合う、という思想が求められる時代

“放棄”を論ずることのみでよいか？

- 1 管理の負担が重すぎる土地は、所有権の放棄を認めるべきである。
- 2 所有権が放棄された土地の管理という重い問題を税金で負担することは、適切でない。
- 3 論じられるべき課題は、所有権の放棄の是非ではなく、土地の管理の在り方である。

赤羽一嘉（議員）「参考人の御答弁の中で『土地を自然に還す』という発想があつて、もともとと言えば、よく地元に行くと先祖代々の田畑を守らなきゃあかんなんて言うけれども、大体これは明治時代以降の話で、本来はそういう話なんじゃないかということから考えれば、土地のあり方というのは……その理念尊重の責務を明示しなければいけない、そういったことってやはり大事なんじゃないかな、こう思ったところでございます」（衆議院国土交通委員会、2018年5月22日）。

話題 7 なぜ人々は土地問題を論ずるか

- 1 自分は頭が良いと信じている。
- 2 土地があって暮らしが苦しいと感じている。
- 3 政府に文句を言いたい。
- 4 どのように解決されるかを見つめ、これからの社会を考えたい。

◆メモ——土地問題と社会保障

○ 処分に困る土地——それでも資産として扱われることになるか？

もとむら賢太郎（議員）「先日、市県民税が払えずに厚生年金が差し押さえられ、電気代も払えずに電気がとまっており、病気のために働くこともできない、だが、離れた土地を親から相続したために生活保護を受けられないという相談がございました」（衆議院国土交通委員会、2018年5月23日）。

○ 自らは処分を欲していかなかった土地——原則どおり所得として扱われてよいか？

公共用地の取得に協力して土地に係る事業所得を得ると、児童扶養手当などがなくなるおそれがある。鉄道会社の割引も受けることができなくなるかもしれない。用地対策連絡会「平成29年度公共用地の円滑な取得に向けた関係制度の改善に関する要望書／所有者不明土地等の課題の克服に向けて」（2017年8月）。

話題 8 良質のプレスを育む

報道への期待 ポピュリズムとの闘い

吉原祥子（参考人）「相続登記の義務化ということは、今、法務省の方で行われている研究会でも大きな議論、論点整理の論点の一つとなっております。／相続登記の義務化ということは、すごく分かりやすい議論だと思っております、新聞の見出しとかにもなりやすいですし。この議論は丁寧にしなきゃいけないと思っております、思うのは、この所有者不明土地問題を考えていく上で、相続登記の義務化の是非ということが対立争点になって論点がずれていくことは避けなきゃいけないなというふうに思っております。なぜこういうことが起きるのかというやはり根本的なところを見据えた上で、相続登記の促進策ということを丁寧に、複数対策を用意をしていくということが必要であろうと思います」（参議院国土交通委員会 平成 30 年 5 月 31 日）。