

土地所有権の放棄に関する意見照会結果
(全国市長会提出資料)

令和元年 10 月 29 日

本資料は、全国市長会経済委員会委員・担当役員都市に対し、「土地所有権の放棄に関する意見照会」を実施し、その結果をもとに作成したものである。

(調査対象数:91 都市、回答数:81 都市、回答率:89%)

※「2. 土地の寄附を受け取らない主な理由」及び「3. 普通財産の宅地の利活用に向けた取組」については、複数回答及び未回答の都市があるため、回答数の合計は回答都市数と一致しない。

1. 平成 30 年度における土地の寄附の申出件数

| | 0件 | 1～5件 | 6～10件 | 11～15件 | 16～20件 | 21件以上 | 不明 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|---------|
| 土地の寄附の申出件数及び全体に占める割合 | 18 22% | 23 28% | 18 22% | 11 14% | 2 2% | 8 10% | 1 1% |
| 申出件数のうち受理件数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※ 但し、上記件数は、全ての申出件数及び受理件数から道路及び水路などの公共施設の用地取得に係る寄附採納を除いている。

2. 土地の寄附を受け取らない主な理由

| 理由 | 回答数 |
|------------------|-----|
| 行政目的のない土地は受け取らない | 62 |
| 維持管理コストの負担の増加 | 29 |

3. 普通財産の宅地面積の削減に向けた取組

| 取組内容 | 回答数 |
|-------------------|-----|
| 売却の推進 | 73 |
| 民間への貸付 | 26 |
| 公共事業用地及び代替地としての活用 | 3 |
| 譲与 | 1 |
| 転用 | 1 |
| 所属替 | 1 |
| 交換 | 1 |

4. 所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の改正に関する意見

意見照会に際し、各都市から提出された自由記載の意見は、以下のとおりである。

所有者不明土地問題が生ずる過程には、「相続人全員が相続放棄をした後、相続財産管理人が選任されないまま放置」というパターンが数多く見られることから、相続財産管理人制度の廃止・選任手続きの簡素化などを検討すべきである。

所有者、特に相続人の確認作業を軽減するための措置が必要。

所有者不明土地の道路利用など、土地利用を供託等により簡便に行うことができる仕組みを構築してほしい。

災害復旧時において、所有者が不明なために工事が進まず、市民生活に支障をきたす場合、国の責任により土地を取得し、迅速に対応する必要がある。

是非、早急な法整備を行っていただき、自治体の事務負担が軽減できるようお願いしたい。

所有者不明土地となる要因の一つとして、相続が発生したにもかかわらず、相続人が相続登記を行わないこととされているため、早急に相続人への相続登記の義務化が必要。

所有者不明土地法による登記未了土地の相続登記施策を更に推し進め、相続人による登記の義務化などを検討すべき。

相続登記の簡素化及び費用の軽減。

本市においても、土地の放棄(又は寄附)に関する問い合わせは増加傾向にあるため、法改正により統一的な対応方法を検討いただきたい。

現行法令においては、相続人が死亡した場合、その子に相続権が承継されるが、相続登記は義務でないため相続人が増えてしまい、相続することが難しくなっているケースが多い。

3世代、4世代にわたる相続において、相続人が不明の場合には、登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得して、職権で現に所有している相続人に相続できるような方策があれば、今後の所有者不明土地の発生を予防できるのではないかと。

- ・相続登記の義務化
- ・相続財産管理人制度の簡素化
- ・民法940条における管理責任の明文化

現在、何の対価もなく相続放棄ができる。空き家所有者の相続人全員が相続放棄した場合、事実上管理されない空き家ができ、結局空き家所在市町村が対応することになる。

民法上、相続放棄されたものは国庫に帰属すると規定されていることから、まず、放棄された不動産は国の所有とするべきである。また、相続放棄不動産を処分するには相続財産管理人を申立てる必要があるが、申立てには高額な予納金(約100万円)が必要であるため、それも放棄不動産の所有権変更の大きな支障になっている。

| |
|---|
| <p>所有者不明土地については、共有名義が複数いたり、相続未完のケースが多く、所有権移転登記の際、共有名義人や相続関係人の全員の同意を取ることは困難であり、緩和策が必要である。</p> |
| <p>所有者不明土地は、公共事業を行う上で支障になるため、事務の簡素化・迅速化が図れる改正をお願いしたい。</p> |
| <p>放棄による所有権抹消の登記規定を設ける場合は、真にやむを得ない案件を対象を限定した上で、遺産分割協議の促進や相続登記の義務化を図るなど、所有者不明土地や危険な老朽空き家を防止する観点も含めた制度設計が必要と考える。</p> |
| <p>建物の所有権放棄は認めるべきではないと考える一方で、建物の相続登記がなされず相続人が多数となった場合、相続人間での調整も困難であることから、相続人は管理を行うか相続放棄を行うかしか手続きがない。結局相続人が手続きを行わず、さらに下の世代へ相続権が発生しているのが現状である。共有制度の見直しや相続登記の義務化の議論と併せて、相続権の発生範囲についても議論をお願いしたい。</p> |
| <p>登記簿には、江戸時代生まれの人の名義もあり戸籍が存在していないことから相続調査を行っても進まないケースもある。また、相続人多数の場合、費用も膨大な費用を要するため、費用軽減や相続人調査に関する緩和措置を時限的に措置することも必要である。</p> <p>現在、官公庁が実質所有している土地であっても所有権移転が行われずに個人名義のものもある。これらの所有権移転未了土地については、何らかの特例措置を設けて自動的に官公庁のものになる制度が必要と考える。</p> |