

FP Topics =所有者不明土地問題に係る法改正等= 2024年6月号

=One's impressions=

梅雨の季節が到来しました。地球温暖化の影響でしょうか、四季が夏と冬だけになりそうな勢いですが、梅雨だけはしっかりあるようです・・・
気圧の変化に体調を崩されることもあるようです。体調管理にはじゅうぶんお気をつけください！

さて、今月は『所有者不明土地の問題点』について特集してみたいと思います。

高齢化に伴い、相続等の事例が多く発生することにより、むずかしい問題も多発しているようです。問題解決へむけた法律の改正等もあり、知っていることにより、様々なリスクを回避することができるかもしれません。

=所有者不明土地とは=

所有者不明土地とは、『所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地』で以下のような状況の土地が該当します。

- ・登記事項証明書と固定資産課税台帳の所有者が異なり、所有者を特定できない。
- ・所有者の特定はできるが、所有者の所在が特定できない。
- ・登記事項証明書上の所有者はすでに死亡しており、その相続人等が何人か特定できない。
- ・共有地であるが、登記事項証明書等に記載されていない共有者が存在する。

このような状況の土地は、空き家問題とも関連します。老朽化が進み、倒壊の危険性があるような空き家があれば、自治体が所有者に連絡し、その状況の改善を促すこととなります。しかし、所有者が不明の場合、空き家問題解決への大きな妨げになります。



=問題を生じさせる要因=

第一に、相続登記の未済が大きな要因となっていたようです。2024年3月まで、相続登記は義務化されていませんでした。すでに亡くなっている人が登記事項証明書上で所有者のままとなっており、実際の所有者の把握が困難となっていたようです。

相続登記が行われなかった大きな要因の一つは、相続した土地等を、ただ単に使用を継続するだけであれば、あえて相続登記をしなくても困ることは少ないからです。その相続した土地等を売却等する場合や抵当権の設定等を行う場合などは、所有権の移転登記が必須となります。

また、地方の農地や山林は土地の価格が低く、農業・林業等の収入がない場合には、土地等の管理コストもばかにならないことから、当該土地を手放したいのに、引き取り手がいないというのが実情のようです。

登記手続きの費用は、土地の資産価値にかかわらず発生し、その登記費用が土地等の資産価値を上回ってしまうこともあるようです。

国土交通省の推計では、全国の所有者不明土地は、九州本島の面積367万haを上回る約410haに相当するそうです。今後もこのような状況が継続すると、2040年には所有者不明土地は約720万haに達し、北海道の面積780万haに限りなく近づく恐れがあるそうです。



所有者不明土地の問題を解消するため、『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』が公布され2023年以降順次施行されています。

以下のような制度の見直し・創設が行われることになりました。

◆ 不動産登記制度の見直し

不動産登記制度が見直され、相続登記の申請や住所等の変更登記の申請が義務化されることになりました。相続等により、不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を、また、遺産分割協議がおこなわれた場合は、遺産分割が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請を行う必要があります。相続登記の申請義務化は2024年4月1日に施行されており、住所等の変更登記の申請義務化は2026年4月1日から施行される予定です。

◆ 相続土地国庫帰属制度の創設

親の土地を相続したものの使用する予定がない土地や、0円でも引き取ってもらうことが難しいような土地は、所有者不明土地になる可能性が高いことが考えられます。その発生を予防する目的で、この制度が創設されました。一定の負担金を負担することにより、相続した土地を国に引き渡すことを可能とする制度です。争族になっている土地や担保権等が設定されて土地は不可となっており、一定の要件が設けられています。

一部市街地の宅地	面積に応じ算定 例：100㎡ 約55万円
一部市街地 農用地区域内等の田、畑	面積に応じ算定 例：500㎡ 約72万円
森林	面積に応じ算定 例：3,000㎡ 約30万円
上記以外の土地	面積にかかわらず20万円

◆ 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

- ①財産管理制度の見直し：所有者不明の土地・建物管理の効率化や管理不全化した土地建物の管理が可能。
- ②共有の見直し：不明共有者が存在しても、共有物の利用・処分を円滑に進める。
- ③相隣関係の見直し：ライフラインの引き込みを円滑化し、土地等の利用を促進する。
- ④遺産分割に関する新たなルールの導入：見直しにより遺産分割の長期未了状態の解消を促進する。

ロープの確保なしで、枯滝をフリーソロで登っていたお爺さんは、日本ロッククライミング界のレジェンドだったのかも知れません。

六甲山ロックガーデンは、日本のロッククライミング発祥の地でもあり、ロッククライミング草創期を彩った、錚々たる方々が技術を磨いていたそうです。

山岳雑誌の対談で、登攀する後姿の写真を見たような気もしましたが、枯滝の現場では、怖くて見られなかったことを思い出しました。いとも簡単に枯滝を登っていく様子は驚きで、たくさんの修羅場を経験されたことが想像できます。

草創期のロッククライミング界は、初登攀を争うことに意義があったそうです。登攀されていない岩壁があちこちにあった時代です。

あのお爺さんだったのか定かではないですが、その雑誌の対談で、レジェンドは、初登攀では第2登のクライマーがびっくりするような場所に、ハーケンを打つようにしていたそうです。どうしたらあんなところに届くのか？みたいな場所に、意識してハーケンを残置したそうです。現在、クラシックルートといわれるルートには、安全に配慮したハーケンやボルトが残置されています。

ちなみに、私には冒険心に満ちた先鋭的クライマーの意識が全く理解できないのです。なぜ、わざわざ危ないルートから登るのか、なぜ、安全なルートを登らないのか？たまたま縁があって、30代はクライミングの真似事をしていましたが、結局好きな山歩きは、美しい自然を堪能しながらの山旅です。楽しい山歩きのスタイルや必要な装備、そのノウハウ等を、少しずつご紹介してみたいと思います。

