

第68回
所有者不明土地の解消に向けた
民法などの見直し(上)

本年(令和3年)4月に、所有者不明土地の解消に向けて、民法・不動産登記法などが改正されるとともに、新たに相続土地国庫帰属法が制定された。本コラムでは、2回に分けて、こうした民法などの見直しについて取り上げる。

1 所有者不明土地の発生することを防ぐための見直しについて

平成28年度の地籍調査より国土省が推計したところによると、所有者不明の土地面積は約410万ヘクタールに相当し、九州の土地面積368万ヘクタールを上回っているとのこと。所有者不明率は全国で20・3%に達しているとのこと。所有者不明土地対策は喫緊の課題となっています。

こうした中、本年4月に、①今後所有者不明土地が新たに発生することを防ぐとともに、②すでに発生している所有者不明土地の利用の円滑化を図るといった観点から、民法などの見直しが行われま

2 所有者不明土地の発生予防

■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地目別でも概ね同様の傾向。
(左: サンプル調査結果 右: 拡大推計結果)
- 宅地: 17.4% → 14.0%
- 農地: 16.9% → 18.5%
- 林地: 25.6% → 25.7%

出典: 国土交通省「所有者不明土地の実態把握の状況について」

低下などにより、土地とを義務付けました。を相続したものを手放ししたいと考える方が増加しているようです。利用ニーズの低い土地が放置されて、将来所有者不明土地となってしまうように、今回の見直しでは、新たに相続土地国庫帰属法を制定して、一定の要件を満たせば、相続により土地を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能としました。以下では、この2つの制度について、もう少し掘り下げます。

3 相続登記の申請の義務化

不動産の購入者とは異なり、不動産の相続人は、所有権移転登記(相続登記)をしなくても不利益を被るものが少ないため、相続登記をせずに放置するケースが散見されます。そこで、改正不動産登記法は、不動産を取得した相続人に対して、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をすること、所有者が将来放棄

4 相続土地の国庫帰属

これは、当初、土地所有権の放棄として議論されていたもので、しかし、土地所有権の安易な放棄を認めると、所有者が将来放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなる懸念などが指摘され、最終的には、一定の要件を満たした土地を国庫に帰属させる制度が創設されることになりました。

今月の筆者

●プロフィール
1996年弁護士登録。
不動産案件(売買、賃貸借、トラブル等)のほか、企業法務、相続・事業承継などの相談を数多く取り扱っている。
東京弁護士会法制委員会商事法制部会部会長、東京弁護士会会社法部副部長、東京弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員。



日比谷T&Y法律事務所
弁護士
植松 勉

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/