

<<講演録>>

演題
所有者不明土地を考える

山野目 章夫

【講演者】 皆さん、こんにちは。

御紹介いただきました早稲田大学の山野目と申します。

本日〔2019年1月13日〕、午後4時までのお時間を頂戴いたしまして、皆様方と、御案内を申し上げますとおり「所有者不明土地を考える」という主題で勉強を御一緒させていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

1 所有者の所在がわからない、さあ、何から考えたらよいか

1 番めの問題提起といたしまして、太い文字でお示しておりますが、「所有者の所在がわからない。さあ、何から考えたらよいか」というお話から差し上げるということにいたします。

言葉の整理

わからないものは何か？

所有者 それとも所有者の所在 双方または一方

所有者またはその所在がわからないものの範囲は？

所有者の全部 それとも所有者の一部 いずれか

この話を始めるに当たりまして、いささか言葉の整理をしておきたいものです。これにおつき合いいただきますようお願いいたします。

そういうことを申し上げますのは、この所有者がわからない土地の問題というものは、一昨年来、全国的にもさまざまな方面で議論が始まっております。いろんな方面の方が盛んに議論、意見交換をしておられます。そのこと自体は大切なことでありますし、歓迎すべきことでありますけれども、時々その議論で用いられている言葉の意味が必ずしもそろっていない、行き違っているというようなことがあって、話がうまくかみ合わないというような場面もないではありません。本日お集まりの皆様方に言葉の意味を共通に確認しておくことによって、これから先の話をもよりよく聞いていただきたいというふうを考えまして、お話の中身に入って行く前に言葉の整理をしておきたいということをお願いするものであります。

まず、わからない、わからないというふうに言うんですけれども、一体何がわからないのでしょうか。そもそも、その土地の所有者が全く誰であるかわからないという、所有者がわからないということを問題にしようとしているか、それとも所有者はわかっており、たとえば、氏名がわかっているということであるけれども、その人がどこにいるかがわからない、所在がわからないということをも問題にしているか、どちらです

かというようなことをあらかじめきちつとはっきりさせておかなければなりません。これについては、言葉の定義の問題ですから、必ずこういうふうに考えることが正しいというようなことは言えませんけれども、当面ここでお話を進めるに当たってのお約束として、どちらかがわからないものは全て、これからのお話の対象に含めていかなければならないという前提でお話を進めようと考えます。すなわち、所有者とその所在の、双方がわからない場合のみならず、所有者はわかっているけれども、その所在がわからないという場合も含めて、お話を進めてまいるということにいたします。

所有者がわかっても、所在がわからなければ、その土地を用いたいという人が交渉して土地を入手しようとしても、うまく話を進めることができません。したがって、所有者はわかっているけれども、所在がわからないという場面も検討に含めなければならぬということになります。

その下のところにお話を進めます。

それでは、その所有者や、その所在がわからないといいますが、一体、所有者の全部がわからない、全くわからないという場合を問題にしようとしているか、それとも所有者の一部はわかっているけれども、一部わからない人がいるという場面も含めて議論をしていこうとしているかということ、これも決めておかなければなりません。

実は、この議論は一つの前提がありまして、普通は一つの土地の所有者は1人でありますから、全員がわかるとか、一部がわかるとか、そういう問題は起きません。一つの土地の所有者が1人である場合を想定しますと、その1人の人がわかるかわからないかのどちらかしかないものでありまして、全員とか一部とかそういう問題は起こりません。全員だよとか一部だよとかいう問題が起こる場面は、共有になっている土地であります。何人かの人たちが一つの土地を持っているという場面で、その何人かの人たちという人たちの全員がわからないという場面のみを問

題にしようとしているか、一部がわかっているけれども、一部はわかっていないという場面も含めて話を進めていくかということについて、あらかじめきちんと確認をしておきましょう、というお話であります。

このところも、全部または一部がわからないという場面を広くお話に取り込んで、この後のお話を進めてまいるということにいたします。これも全員がわからない場合のみではなく、一部がわからないということがあったのみでも、その土地を入手して用いたいという人にとっては、話を進めることができないということになりますから、やはり少しでも問題がある事例は検討の対象に含めなければならないということになります。

一つの土地の所有者が何人かいると言いましたけど、土地の単位はどういうふうに数えるか、皆さん御存じでいらっしゃるでしょうか。

(「1筆」との声あり)

【講演者】 一番前の方がおっしゃっていただきましたが、どのような字を書くものでしょうか。

(「ふで、という字です」との声あり)

【講演者】 そうそう、筆という字を書いて1筆(いっぴつ)、2筆(にひつ)、3筆(さんびつ)というふうに読みます。ですから、これから後は、せっかく大学で講演会をするものですから、1つ、2つなどとは呼ばず、専門用語を用いて1筆の土地、2筆の土地、3筆の土地という言い方をさせていただきます。どうぞ、この機会に土地はそういう単位で数えるということもお見知りおきをいただきたいと望みます。

言葉遣いの約束におつき合いをいただきました。

実は、ここでお願いしているようなこの言葉遣いの約束は、このみの話ではなく、裏づけのある話であるということも御案内をしておく必要があります。資料のその下の細かな字で3行書かれているところをごらんいただきたいと望みます。

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確認することができない一筆の土地」をいう（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法2条）。

国が制定した法律の中で、所有者不明の土地というものはどのように定義されているかということをお紹介してあります。法律が定義する所有者不明土地は、ごらんいただいたようなものであります。かぎ括弧から始まっています。相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法、法律にはこのように書いてあって、具体的な土地所有者の探し方については政令に任せられていて、政令でかなり細かいことが定められます。

それは今はよいとして、その方法により探索を行っても、なお先ほど申し上げたように所有者の全部または一部です、全部がわからない場合にとどまらず、または一部というふうに述べられておりますから、全部または一部のどちらかがわからなければ、とにかくそれを検討対象に含め、それを確認することができないとあり、「確知」というのは、確実に把握することができるという意味でありますから、これは所有者が誰であるかがわからない場合のみならず、所有者らしい人がわかっているけれども、その所在を把握することができない場合というのもも検討の対象に入れなければいけませんよということを意味している言葉であります。これも、先ほど皆さんと言葉遣いの約束をしたのと内容は同じ方向のことが述べられています。

一部を確認することができない、そして先ほどお答えいただいたように1筆、2筆というふうに数えますから、1筆の土地というふうに定義しています。

どこでこういうふうに定義をしているかということ、できたばかりの法

律を、ここで今、皆さん方は目にしています。昨年の6月6日に成立しました。ですから、できてからまだ1年経っておりません。それから、まだ全部が施行されておりません。ことしの6月を目途として全部が施行されて、本格的な実施がされるのを待っているという段階の大変新しい法律でありまして、法律の名前は長いです。「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」であります。

名前が長うございますから、きょう、これから後はフルネームで呼ぶことをやめにしまして、単に「特別措置法」と呼ぶことにいたします。私もこれが出てくるたびにフルサイズで呼ぶことは疲れますし、皆さん方も毎回フルで告げられたのでは耳が痛くなってまいりますから、これから後は特別措置法というふうに呼ぶことにいたします。

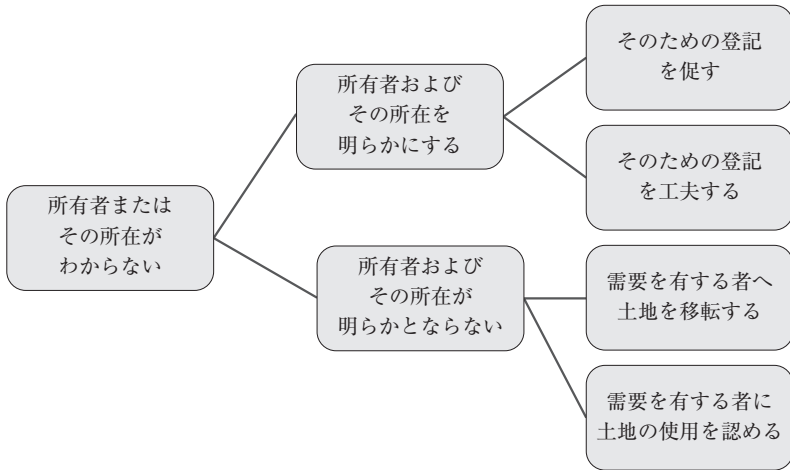
先ほど御案内をしたように、昨年6月6日に成立いたしました。法律は、憲法の定めによって衆議院と参議院が同じ内容の議決をしたときに法律になります。この法律は、政府が衆議院に提出いたしました。衆議院は、賛成多数で政府の出した案を修正しないで可決して参議院に送りました。参議院も賛成多数で、衆議院から送られてきた案を可決いたしました。これによって、衆議院と参議院は同じ内容の議決をしたことになります。参議院が議決をしたのが6月6日でありまして、したがって昨年6月6日に法律となりました。

天皇がサインをした時に法律になると思っている人がいますけど、そうではないですね。この例で申しますと、参議院が議決したときに法律になります。

今、私、衆議院と参議院で賛成多数で成立したというふうにお話をしました。うそではありません。全会一致ではなかったということをお覚えておいていただきたいというふうに望みます。また、後で話題にします。

つぎにまいりますと、今度はこれからお話をしていくいろいろ細かい話の全体を見ていただくための見取図をごらんいただくということにな

ります。



実は、この所有者不明土地の問題については、政府が今いろいろな取り組みをしていて、その一環として、最初につくった法律が、つい先ほど御紹介した昨年6月にできた法律ですが、それはスタートでしかないのでありまして、その後も引き続き目下進行中の、この問題に対するさまざまな取り組みを進めています。余りにも多くのお役所がいろいろなことをしていますから、きょうそれらを可能な限りお話をしようと思えますけれども、慌てて中身に入りますと、全体がよくわからないということになります。まずは全体をつかんでいただいた上で、後の話に進んでいきたいというふうに考えて、その図をごらんいただくということになります。

この図は、左から右にお話が進んでいくように作ってございます。一番左側に、先ほど皆さんと一緒に確認をしたところの、所有者またはその所在がわからないという問題が問題であるということが、まず1つの箱で示されています。

これに取り組むためにどのようなことを考えたらよいかということ

が、真ん中のところに2つ重ねてある箱であります。大きく求められる政策の種類が2つに分かれます。2つ重ねてある箱のうちの上のほうですが、当然のことながら、わからない、明らかではないと悩んでいますから、それを明らかにしようではないかという政策を考えましょうということが、まず初めに思い浮かぶものでありまして、これは当たり前のことであります。すなわち、そこにあるように所有者およびその所在を明らかにするという政策課題があります。これに応えるために、現在、政府はどういうことを進めているかという、その右のほうにちょっと移っていただきますけれども、右列で2つの箱に分かれていきます。

1つは、国民に対して登記を促すということをお願いしていくという政策があります。親が亡くなって土地を受け継いだという方に対しては、親が亡くなって土地を受け継いだなら、相続を原因とする所有権の移転の登記を法務局に行ってくださいと促す、国民に対してお願いするという政策を進めようとしています。

それから、もう一つ箱があります。

そのための登記を工夫するということが何であるかといいますと、つまり、国民に対して促すという、お願いをするということをするのであれば、政府のほうも努力をして、その登記の手続がやたら面倒なものであるということになっていたのでは困りますから、そこを改善していくために、不動産の登記の仕組みを改善していく、工夫をしていくということが求められるでしょう、というお話になってきますから、そのような政策も進めています。

それから、真ん中の列に戻っていただきますけれども、実はここまでは2つの大きな柱のうちの一つでしかないものでありまして、もう一つ大きな柱があります。

ここで、皆さん方、すこし思い起こしていただきたいことがあります。所有者およびその所在を明らかにするための政策がこういうふうにして始まっていますね。いろいろな方面でたくさんの専門家がこれから

この課題に取り組んでいくであろうというふうに思いますから、そういうものが進んでいけば、すぐにということではありませんが、やがて日本の所有者不明土地はだんだん減ってくるであろうと予想します。

しかし、この課題に取り組むときに私たちが予め覚悟しておかなければいけないことがあります。それは、所有者不明土地は次第に減ってくるでありましょうけれども、全部なくなることはありません。所有者は、その所在を明らかにする作業を誰がするのでしょうか。

答えは、人がします。神様がするものではありません。全能である神様がなさるのであれば、日本の全ての所有者不明土地の所有者を明らかにし、不明な土地をなくすということはできるであろうと考えますけれども、しかし、いかに専門の知識、経験を積んだ方がたくさん投入されて、骨を折り、汗をかいてしたとしても、人間がすることには限界があります。必ず所有者不明土地はどこかに残るという問題が続くということは覚悟しなければなりません。よく、いろいろな法律ができたとか、政府が施策を発表したとかいうと新聞記者の方がやってきて、どう思いますか、あれは、とお尋ねになります。あれで所有者不明な土地はなくなると思いますか、とかいうふうに訊きに来るわけですね。いろいろそれについては新聞やテレビが報道をされますが、私に尋ねられた場合はこういうふうに答えることにしております、「なくなりません」と。

翌日の新聞では、「政府は何とかの施策を打つ　しかしこれで所有者不明者土地問題は果たして解決するのか　見通しは暗い」とかというふうに見出しに出たりしますが、こんなのは初めから暗いというか、絶対に完璧には解決することができないとわかっていることを書いているにすぎません。

所有者不明土地を減らしていくことは大事ですけれども、ゼロになることはないという覚悟が要ります。ゼロになることはないということの確認が、この真中の列の下の箱です。所有者及びその所在が明らかとならない土地は残ります。それが少なくなっていくことが望ましいのは間

違いありませんけれども、ゼロにはならず、どこかに残ります。残ったときに、それについてどのような政策を打たなければならないかということを考えるべきではないでしょうか。

所有者、その所在がわからない土地が残ったときに、わからないから放っておけばいいというわけにはいかないのですね。つまり、こういう問題があります。

たとえば、道路を通そうとしています。あるいは鉄道を通そうとしていますという場面を想像してみましょう。新幹線のような高速鉄道を考えていただいても宜しいです。私、きょうは西日本のほうからこちらのほうに来ましたから、岐阜羽島の駅で降りて、こちらのほうに伺いました。新幹線の駅、岐阜羽島の駅って余り使われていないものですかね。私も実は正直いつも通ってばかりいるだけで、駅に降り立ったのはきょうが初めてです。ここに来ることができたのは、新幹線が予定したとおりの時刻で、速いスピードで走って運んできてくれたからです。あの鉄道、高速鉄道や国道、高速道路の予定地に、結局、努力をしたけれども、所有者、その所在がわからない土地があったということになった場合にはどうなるでしょうか。そこはもう諦めようということになったのでは、新幹線や高速道路がそこを迂回して進むということになります。これではスピードが落ちてしまいます。これでは予定どおりの時間に岐阜羽島にやってくることはできません。公共のため、公益のため、どうしても所有者、その所在がわからない土地であっても、それを放っておくことができない場面というものがあります。

その箱、右のほうにずれて移動していただきます。

一番右列の一番下のところに、需要を有する者の土地の使用を認めるということを政策として考えなければいけないという課題があるということも、あらかじめ案内をしておきたいと考えます。これもきょうの後ろのほうに行ったら、どういう政策が今進んでいるかというお話を差し上げようと考えております。そこでは、地域福利増進事業というものが

登場してまいります。

全体の見取図をごらんいただいて、これから細かな話に入ってまいります。

2 所有者およびその所在を明らかにする

次は、所有者及びその所在を明らかにする、と太文字で書いてありまして、何と言っても話の順番としては、まずもって所有者、その所在を明らかにするためにいろんなことをしていきましょうというお話、これが先頭に来るのは当然であろうと考えます。その関係でお話をしていきますけれども、それに先立って、ここにお集まりの皆さん方に所有者がわからない土地というものとはどのような状態かということをしリアルに、つぶさに見ていただきたいというふうに望みます。

ある古い登記簿謄本

「昭和6年5月8日受付 昭和6年4月28日家督相続ニ依リ水後郡歐
取村大字湯元明智小五郎ノ為メ所有権ノ取得ヲ登記ス」

よく新聞や何かに所有者がわからない土地というものが出てきますけれども、ごらんになったことはありますか。あそこの土地は所有者がわからない土地だ、ということは、街を歩いていたのではわからないですよ。

では、登記簿を見るとどうなっているかという、登記簿には所有者がわからないとは書いてありません。所有者がわからない土地というのはどういうものかということは、こういう方面の仕事をなさっていらっしゃる方はよく御存知ですけれども、ここの部屋にお集まりの皆さん全員に、ああ、こういうことを言うものか、ということをし現実に見ていただきたいということで、そこに1つサンプルをお示ししていま

す。

大体、あその土地を我々が入手して、ここで事業をやりたい、というような人が、その土地の所有者らしき人に接触をしてお願いをすると、その人から返ってくる答えがこうなのですね。お売りしてもいいですけれども、ちょっと登記がきちっとなくなっていて、先代からずうっと伝わっている古い書類が仏壇の中にあっただけで持ってきましたけれども、ごらんいただけますか、どのような書類を持ってくると、それが大体そこでごらんいただくようなものですね。これは、古い登記簿謄本です。

古い登記簿謄本って、大体古いという形容詞がついているから本当に古いのですけれども、紙がよれよれになっていて破れそうになっていて、さわるとちょっとごみがついたりするようなのが仏壇の下の方、奥の方に入っているわけです。そういう意味で、文字で示しているとおりの古いですが、同時に言い方も、謄本という言い方自体が古いです。今は登記事項証明書というものであって、謄本というのは紙でつくっていた時代の話です。今は法務局にある登記簿はデータでつくっていますから、データになってからは謄本とは言いません。登記事項証明書というふうに言います。

今でも何か年をとった不動産屋のおじさんとかおばさんは、謄本をとってきたけど、とか言いますよね。手に持っているのは登記事項証明書です。

話を戻しましょう。どれどれ拝見しますと中を見ると、昭和6年5月8日受付というところから始まっていて、これは、登記の申請を受け付けた日付ですね。それ以来、これは、登記は何もしてないということです。そのときの先代ではなくて先々代か先々先代のときに登記をして以来何もしてないから、現在の状態と一致していません。このような状態を目の当たりにするわけです。これでは、その土地を買って使いたいという人の名義に登記を変えてあげるという手続は、さっぱり進ま

ないということになります。

中身を見ていくと、またすごいですね。

昭和6年4月28日というのは、これは登記原因日付というものでありまして、登記原因が起こった日付です。登記原因は何かというと、家督相続により、というふうに述べられているところで、まずガクッと来ますね。今日、家督相続というものはありません。今日は、親が亡くなったら、配偶者と子供が全員で相続をするものですから、家督相続ではない、共同相続になっています。今日にない家督相続という概念が出てくるところで、まず調子が狂うのですね。つまり、ここで覚悟しなければいけないことは、昔のまま登記がされていないという場合において、それから、今日に至るまでに民法が何度か大きな改正を経験していて、相続のルールが変わってきているということにほかなりません。その知識を全部フォローして、理解してその問題に取り組まないと、現在の権利者が誰と誰で、何分の1ずつかということを正確に見定めることができないというハードルがここにあるわけです。

しかし、ハードルはこれだけでは終わりません。

次にまいりましょう、読み方は、ミナシリ郡です。その次の読み方はオトロ村です。ミナシリ郡オトロ村大字湯元というのは、新しく登記名義人になった人の住所です。ミナシリ郡オトロ村大字湯元を住所とする。この中の湯元はきっと番地はなくても特定できるのでしょうかね。何番というのは書いてありません。大字湯元で終わりです。その後、登記名義人が表示されていて、明智小五郎という人が登記名義人です。そのために所有権の登記をするということが述べられています。

そうすると、ここから出発して現在の権利者の状態の登記を実現するというをしないと、そこから先、売買のようなお話を進めることができないということになります。それをどのようにして進めるかということを考えますと、皆さん方もちょっと、どうやってしたらいいか考えてみていただきたいのですが、これはすぐに想像していただけたらと思います

すけど、この明智小五郎さんという登記名義人は多分死んでいますよね。しかし、死んでいるということをきちんと確認をし、いつ死んだかを確認した上で、その子供が誰か、その子供が活着ているか死んでいるか、死んでいるとすれば、そのまた子供は誰かというふうに追いかけていって、そして現在の権利者までたどり着くということをしなければいけません。恐ろしく時間と手間がかかります。

まず、入り口の明智小五郎が死んでいるか活着ているかは、あるいはいつ死んだかはどこに行って調べたらわかるのでしょうか。

会場におられる何人かの人は、こういうことを思いつきました。それでいいのですけれども、役場に行って戸籍を見せてもらえばいいということです。けれど、どこの役場に行けばいいのでしょうか。

それは、そのオトロ村というところの役場に行けばいいでしょうと思ったら、それがそうはいきません。オトロ村って今ありません。ミナシリ郡はなくなって、ミナシリ市になっていてオトロ村の地域を吸収していますので、現在はオトロ村の役場はありません。ミナシリ市役所に行って、かつてのオトロ村地区の戸籍はどこかの支所が持っていますかというのを尋ねなければいけません。ここまで調べ、まずは把握をしないといけないという面倒くささがあります。

そこで、お気づきいただけることは、昭和の最初の頃にされた登記を現在のものにかきかえようとする、その後、町村合併が何度も行われていて、行政区画が変更されている。市町村の区域が変更されていて、なくなっている市町村も多いということがまたハードルになりますから、大変です。

ミナシリ郡とかオトロ村はどこにあるか、とネットで検索している人がいますけれども、なにか申訳ないですね。これは、ありません。これは私が架空につくったものでありますから、それは何県の話か、いうことを詮索する必要はありません。大体、登記名義人の明智小五郎なんていうあたりから、これは虚構の話だというのは、バレていますよね。だ

から、標準的なイメージを見ていただくために私がつくっている話ですが、こうして追いかけていくと、やがては現在の相続人にまでたどり着きます。

ただし、戸籍をたくさんとって追いかけていけば現在ところにたどり着くといえますけれども、戸籍ってとれますか。皆さん、どうですか。自分の戸籍をとったことがある人、戸籍謄本、戸籍抄本をとったことがある人というのは、皆さん、そういう経験は人生で必ず1回か2回はあらずですけど、他人の戸籍ってとれるものですか。

（「他人はとれない」と言う者あり）

【講演者】 本当ですか。

この間、おたくの息子さん、とっていましたよ。直系卑属、直系尊属、配偶者はとれるのです。だけど、これは多分、事業者、あるいは地方公共団体などがとろうとしているのですね。そのような全くの他人は、戸籍がとれるものでしょうか。

これは実は、本人や直系尊属、直系卑属、配偶者の者でない者らが戸籍をとるためには、ルートは大きく分けて2つしかありません。1つは公用請求といって、地方公共団体はこれを用いますが、役場から役場に対して請求すると出してくれます。これは手数料が要りません。それから、弁護士、司法書士、土地家屋調査士などは法律の定めている要件のもとで戸籍の請求を他人についてすることができます。

ということは、この局面を打開するためには、役所であれば自分から公用請求の手続を使うか、そうでない方はそういう資格者に頼んでしてもらおうかという手順を経なければいけないという手間、手順がありますね。要するに、それだけたくさん苦勞しないと、現在のところの権利者までたどり着くことができないといったような問題を考えていきますよということを、まず皆さん方と一緒に感覚を共有していただきました。

この後、詳しい話に入ります。

2-1 登記を促す

次は、登記を促すという政府の施策はどこまで進んだかという話になります。新しくできた特別措置法の40条で次のような制度が入りました。

長期相続登記等未了土地についての登記官の権限

登記官は、収用適格事業の準備などのため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人が死亡した後の長期にわたり所有権の登記がされていない場合において、職権で、長期相続登記等未了土地である旨を土地の登記に記録することができる（40条）。

登記官の調査権限

登記官は、所有者を探索する必要がある上記の土地について、必要限度で、市町村長などに対し、必要な情報の提供を求めることができる。

登記手続の勧告

登記官は、上記の土地に係る所有権の登記名義人の相続人などに対し、必要な登記手続を勧告することができる。

登記官は、収用適格事業の準備などのため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人が死亡した後の長期にわたり所有権の登記がされていない場合において、職権で長期相続登記等未了土地

であるということ登録簿に書き込むことができるという手続が入ります。長期にわたってされていないというのがどのくらいの長期かというのは、法律では具体的には書かれていなくて、政令で定める期間というふうに政令に任せてありますが、政令は30年と決めました。したがって、登記名義人の死亡後、30年にわたる所有権の登記がされていない事案を見つけたときに、登記官はまずこれは長らくされていない登記ですよということを書き込むことができるという制度が入ります。もちろん、書き込んだだけでは現在の所有者はわからないのでありまして、これは話の結着ではなくて話の出発でしかありません。

登記官の調査権限

登記官は、所有者を探索する必要がある上記の土地について、必要な限度で、市町村長などに対し、必要な情報の提供を求めることができる。

登記手続の勧告

登記官は、上記の土地に係る所有権の登記名義人の相続人などに対し、必要な登記手続を勧告することができる。

その下に行きますが、登記官の調査権限があります。その上で登記官は所有者を探索する必要がある上記の土地について、必要な限度で市町村長などに対し、必要な情報の提供を求めることができるという制度が入ります。これによって、法務局に属する公務員である登記官は、市町村役場に対して固定資産税を納めている者が誰であるかといったようなことについての情報提供を要求することができるようになります。このような調査を尽くして、現在の権利者が誰であるかということがわかったならば、その下の登記手続の勧告というところで、登記官は上記の土地に係る所有権の登記名義人の相続人などに対し、必要な登記手続をなさったらいかがですかということを促す、勧告をするということができ

ます。それができるという制度が、お話ししている賛成多数で成立した法律の中に盛り込まれました。

これは今お話ししたとおりでありまして、このとおりのことですが、もう少し今しがた御案内したことの意味を味わっていただくためにお話を添えますけれども、今、御紹介したことは、我が国の不動産登記制度の歴史において画期的なことです。歴史上初めてのことです。それは何かというと、登記官は、今まで、してほしい登記をしてくださというふうに勧告するというような仕事はしていませんでした。むしろ、そういうことはしてはいけない、しないものであるという前提で現在までの法務局の仕事は進められてきました。

法務局を訪ねたことが1回か2回は皆さんおありですよ、どうですかね。あそこの仕事の様子を見ると、そんなことを言われたことないでしょう。大体こちらから持っていくのを出して、向こうが受け取るという場所です。カウンターの奥で待っていて、これをお願いしますと述べ、受け取る側が、どうもと言って受け取って、そのまま進むこともあれば、いや、資料がそろっていませんからだめですと突き返されるか、あるいは補って直してください、と求めるか、いずれかですね。

今は法務局の窓口の方々の人当たりはよくなったと感じませんか。昔は大問題でした。歴史は推移し、このたびは我が国の制度の歴史で、初めて向こう側から出てきて、カウンターから身を乗り出して、いやいや、そこをできればなさっていただきたいですけど、というふうにお願いをする、お勧めをすることができますよという制度が入りました。

そのことの意味をかみしめていただくために、次のクイズが用意されておりまして、ちょっとこのクイズを見ておいていただきたいものですが、所有権登記名義人等において申請をすることができる登記はどれか。同じく所有権登記名義人等が申請しなければならない登記はどれか。してはならない登記はどれか。登記官の職権でしてよい登記はどれか。

か。それぞれどれですかという問いです。そして、登記官が勧告をすることができる登記はどれですかというようなことも尋ねられています。わあっとたくさん(1)から(7)まで学校の試験みたいに並んでいますけれども、全部する必要はないと考えます。大事なところだけ、こう考えますということを書べます。

◆クイズ 所有権登記名義人等が申請することができる登記は、どれ？
同じく、所有権登記名義人等が申請しなければならない登記、同人が申請してはならない登記、登記官が職権であることができる登記は、それぞれ、どれであるか？ そして、登記官が勧告をすることができる登記は、どれ？

- (1) 建物を新築した場合の表題登記
- (2) 地積の更正の登記
- (3) 地積の変更の登記
- (4) 表題部所有者の更正の登記
- (5) 表題部所有者の変更の登記
- (6) 売買を原因とする所有権の移転の登記
- (7) 相続を原因とする所有権の移転の登記

(1)から(3)までは、所有権登記名義人等が申請しなければならないし、申請がなければ登記官などが職権ですることができます。

例えば、(1)の建物を新築したときの、新築しましたよという登記はしなければいけないということになっています。しないでいると、固定資産税がかからない状態が続くかもしれませんが、そんなことが許されていいはずがありませんから、しないでいるとお役所のほうから、これはしなくちゃいけませんよ、ということになります。しないなら職権でした上で固定資産税を払っていただきます、というふうに話が進んでいきます。

それに対して、途中は飛ばしますけど、(6)と(7)は、今まではしてもしなくてもよい登記でした。申請することはできるが、しかし申請しなければならぬということではないという登記だったものですね。(6)・(7)は申請することができる登記です。しかし、申請しなければならないものではありません。そういう扱いでしたが、今般、新しい法律の規定によって(7)についてのみは、従来の考え方に加え、登記官のほうから勧告することができるという制度が入ったということですね。それが画期的なことですよというふうに今御案内したものであります。こういうふうに登記を促すための施策を国が今積み重ねてきています。つぎに進んでいきます。

あとすこし進んだ段階で、途中で一回、中締めディスカッション・タイムを入れますから、その段階で僕のほうから呼びかけたら、ここまでの話を聴いてごらんになって、感想を述べたいとか、意見を述べたいとか、質問をしたいとかいう方の御発言をいただくことにします。その折がやってきたら自分はしゃべってみたいという方は、今のうちからちょっと心の準備をしておいていただければと望みます。

税制による誘導

土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

平成30年法律第7号による租税特別措置法84条の2の3の追加

(1) 相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の所有権の移転の登記を受けずに死亡し、その者の相続人等が平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために申請する所有権の移転の登記に対する登録免許税を免税とする措置が講じられる。

(2) 第二に、個人が、特別措置法の施行の日から平成33年3月31日

までの間に、相続登記の促進を図る必要があるものとして政令で定める土地について相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、その土地の価額が10万円以下であるときは、その登記に対する登録免許税が免税とされる。

差し当たり続けますと、国がいろいろ勧告をしたりしますよという制度がだんだん入っていくものです。国全体の運動として、相続をしたら登記をしてくださいという呼びかけが進んでいくということですね。

ただし、皆さん方、すこしこういうことを考えてみていただけませんか。

こうやって何か協力してくださいと呼びかけられる場面というのは、日ごろ、そのほかにもありますよね。

例えば、皆さんのそれぞれの地域に信用組合や信用金庫があって、たとえば信用金庫に入った若いお兄さんがよく自転車に乗って地域を回っているのではないですか。「奥さん、ちょっとうちの信用金庫に定期預金を積んでくださいよ、僕もノルマがあって大変ですよ」とか言われるでしょう。そうすると大体、「いや、うちはお金ないから、そうできないのよ」とか言うと、「いやいや、少額でも結構です。額の多い少ないではありませんから、ぜひ御協力いただけませんか」とか何か言うと、思わず協力しちゃいますよね、もうお兄さんも何かノルマがあって大変なんだよね、ということで。では、余り額は大きくないけれども、おたくのところに定期預金を組んであげようかと何かとか言って、信用金庫のお店に行って手続をしたりします。そうすると、カウンターでお姉さんが出てきて、「まあ、このたびは当金庫のために定期預金を組んでいただきまして、どうもありがとうございます」と述べ、お手続が済んで、これお通帳でございますとか何か言って通帳を渡すときに、通帳だけ渡すのではなくて大抵ティッシュペーパーとか、ちょっと気がきたと

ころは手拭いとか、もっと気がきいたところは洗剤とかをくれるでしょう。あれは協力してくださいといって協力するともらえるものですね。

こちらはどのようなのでしょうかね。

政府が国民に対して、所有者不明土地を少なくしていくために相続の登記をしてください、協力してくださいとお願いしているわけです。お願いされると国民は協力する人が多いですから、それでは、うちはこの間おやじが亡くなって自分が土地を受け継いだから、登記なんか別にしなくてもいいんじゃないのという人もいるけど、やはりしておこうかな、と考えて、国が協力してねと言っているから法務局に行くわけですよ、書類を持ってね。

そうすると、昔よりは対応がよくなったものですが、それを窓口で受け取るだけですよ。しかも、受け取るだけじゃなくて、「済みません、大事な書類は整っているものですがけれども、実はこここのところに印紙を貼って納めていただく必要があって、向かい側の窓口で買っていただくのと大体幾らですから」とか言われるものですよ。初めは何を言われているかわからないわけです。何かティッシュペーパーをいただけるんじゃないんですかと思っていますと、いやいや、ティッシュペーパーじゃなくて、じゃあ手拭いですか、いや、手拭いじゃなくて、向かいの窓口で印紙を買っていただいて貼っていただきますということです。初めは何を言われているかわからなかったものですが、よく聞いていくと、これは何かもらえるのではなくて、むしろ協力して法務局に来た人は税金を払わされるわけです。この税金を登録免許税というふうに呼びますが、これを払わされるということに気づくわけですね。気づいた瞬間に怒りが込み上げてくるわけですよ。だって、協力しない人は、それは払わなくていいものですから。協力を素直に応じてやってきた人は登録免許税を払わされます。

それは何ですかと、国民の怒りが湧き上がってくることになります。

それで、税制による誘導、登録免許税を中心とする税制の工夫を重ね

るという施策を併行して置いていかないとだめだということは、もちろん政府の人たちだって頭のいい人たちがいますから、わかっています。

去年の通常国会で成立したものが(1)と(2)と2つあって、それをちょっと御紹介しておきます。

(1)はちょっと話がややこしいので、興味のある方は後日に御自分でお読みいただくということにして、(2)のほうはわかりやすいですから、見てみましょう。わかりやすいといっても、税法の条文というものは読みにくいものですよ。ちょっと我慢してつき合ってくださいね。

(2)において、第2に個人が特別措置法施行の日から平成33年3月31日までの間に、相続登記の促進を図る必要があるものとして政令で定める土地について、相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、その土地の価格が10万円以下であるときは、その登記に対する登録免許税はまけてあげるといことです。わかっていますよ、ティッシュペーパーはあげられないけれども、税金を取るなんてことは求めませんから、ひとつよろしくお願ひします、という政策が始まりました。

始まりましたけれども、その中味を落ちついて見ていただきたいものです。10万円以下の土地に限って相続の登記をしたときの登録免許税は課されません。10万円以下の土地って、なくはないですよ。なくはないけれども、それはどうですか、どういう土地ですか。あまりなさそうです。いや、きのう山口県で同じ話をしたら、帰り際に山口県の山林は多く10万円以下ですと吐き捨てるように言っていた人がいますけど、岐阜県はどうですかね。確かに山林はそうかもしれません。山林というものはそうかもしれないけれども、宅地で10万円以下というのはなかなか、広さにもよりますけれども、なかなかありません。

しかも、これは課税のもとになる標準額が10万円以下ということであり、税額が10万円以下ではありません。これに税率を掛けた税金をまけてもらえると言っているものです。

税率は幾らであるか御存じですか。税率は1,000分の4です。ですか

ら、(2)は難しい言葉を使って偉そうなことを言っていますけれど、10万円の1,000分の4は取らないでまけてあげるよと言っているにとどまります。こんなみみっちい登録免許税の改革で済ませておいて、国民に対して協力してくれ、ということは、なかなかなりたちません。

ですから、これも始まりでしかないのであって、こんなものをもって終わりにしてはいけません。

ただし、これで終わりにしないためには、私たちの覚悟が要ります。霞ヶ関のコップの中の、財政当局と、所有者不明土地問題を進めようとしている府省との間のパワー・バランスのみに任せていると、こういう結果にしかありません。やはりそれは国民世論が声を上げて、いや、所有者不明土地を減らすためには相続登記は大事だけれども、あんな登録免許税の制度では誰も協力しませんよ、と大きな声で述べなければなりません。国家財政も大事かもしれないけれども、ここの場面で、このような税金のかけ方をしてはだめですよ、ということを皆さん方が声を上げる。その声がやがて新聞やテレビに反映され、それから国会で議論が起こり、政府に対し強く言っていくということによって、だんだん進んでいくものでありましょう。

2-2 相続の登記を工夫する

それから、今度はそういうふうに国民に対していろいろ登記をお願いするのであれば、税金のこともそうですが、2-2として、登記を工夫する。もっと言うと、登記手続を工夫する。登記の手続がいろいろ面倒くさくなっているところを解消していくための努力を国のほうもきちっと制度を整えて改正して進めていかなければいけないということになります。

ブンゴ ― サキエ

|

マサオ

民刑局長回答明治 32 年 3 月 7 日・先例集上 25 頁

民事第二課長通知平成 28 年 3 月 2 日民二 154 号・登記情報 56 巻 12 号 116 頁

民事局長通達平成 28 年 3 月 11 日民二 219 号・登記情報 655 号 102 頁

民事局長通達平成 29 年 3 月 30 日民二 237 号・登記情報 674 号 68 頁

これは司法書士会の研修会か何かだと、サキエさんとかマサエさんが出てきて、その下にある 4 つの法務省の先例を紹介して、どういうふう
に実務を進めるかという話を詳しくするものですが、きょうはそういう
場所ではありませんから、その法務省の先例の日付のみ見ていただい
て、4 つあるうちの最初は異なりますけど、後ろのほうは全部、近年に
出された行政上の取扱いの変更の通知でありまして、法務省は急ピッチ
で登記制度について、国民に重い手続負担を課してあるところを運用で
直せるところは直そうとして、このように次々と措置を重ねてしてい
ます。

変則的な登記の解消を組織的に促進する態勢が整備されなければならない。

どのようにして所有権の保存の登記を実現するか？

ひとつの例 ―― 表題部所有者「徳川家康外 19 名」

共有者氏名表 不動産登記法 28 条・29 条・33 条

それから、その下ですけれども、変則的な登記の解消を組織的に促進
する体制を整備する必要があるところから、そのための法律案を準備し
ています。変則的な登記というのは、そこにあるように、表題部所有者



という欄が登記簿にあり、そこに徳川家康外 19 名、それは「ほか」と読みますが、徳川家康外 19 名というふうに記録されていたりするものが見受けられます。名前がわかっている古い登記でも戸籍で追って行って現在までたどり着くことができますが、最初から「某外 19 名」と書かれていると、追いかけるがありません。こういうのを何とかしていかなければいけないということに対する対策も講じられています。

この対策を打つ法案は、間もなく開かれる今年〔2019 年〕の通常国会に法務省が 1 本の法律案を出します。ちょうど最近、新聞が報道していて、法務省が新しい法案を 1 本用意していて、国民の意見を求めるパブリックコメントを始めますということが報道されているところですから、あるいはごらんになった方がいるかもしれません。

余り専門的な話をきょうは差し上げることはできませんから、私がい書いた本で、どうやって一件一件のそこに出てくるような複雑な登記を解消していくのかということについてのノウハウを紹介しています(『ストーリーに学ぶ／所有者不明土地の論点』〔商事法務、2018 年〕)。そこに登場してくる弁護士の畑中悦子先生が次々と解決していくという物語があり、細かい話をごらんになりたい方はそういう御本を読んでいたいただいてもよろしいであろうと考えます。弁護士の畑中悦子先生というの

は、私も二度、三度お食事を御一緒したことがありますけれども、なかなか素敵な方です。皆さんはお会いになったことはおありですか。

ないと思います。

私も、本当を述べると、実は食事をしたことはありません。私がつくった小説上の架空の人物ですから、その機会はありませんが、でも、なかなかすてきな方として描いてあります。次に進む前に、意見や感想や質問がここまでの話についておありの方は発言をしていただく時間をつくりますから、自分は話したいという方は手を挙げてください。

(挙手する者あり)

【講演者】 一つ挙がっていますけれども、ほかに。

(挙手する者あり)

【講演者】 お二人、ここで締め切りませんが、では、まずお二人のお話を伺いましょう。こちらの方から行きます。

【質問者】 2点、質問します。

まず1点目は、古い登記は登記上の所有者から順番に戸籍謄本等を、いわゆる公用、または職務で追いかけていくという先生の説明がありましたが、さきの第2次世界大戦でかなり甚大な被害を受けて、戸籍簿とかいろんな登記関係の書類が焼失している都道府県もあるやに聞いております。そうすると、公用もしくは職務でも追跡が不可能なところが出てくるのではないかという疑問があり、その点がまず1点めの質問です。

2点目は、今までの登記制度は私が大学時代に習った理解でいきますと、いわゆる対抗要件ではあるけれども、それをしなくても罰則がないということであり、今回はさきの大震災等を踏まえ、登記制度の抜本的

な変革ということですから、やはり今までのことから全くがらっとこういう制度等を変えようということになりますと、税制その他のお金を取ることだけでなく、逆に今度は支援が必要になるのではないかと。新しい制度を設計し直すという覚悟が要るのではないかと思うんですが、その点について先生の見解をお願いします。

【講演者】 2つお尋ねをいただきました。ありがとうございます。

1点めのお話を伺っていると、何ですか、私の先ほどの話で戸籍を追っていけばいいとおまえが言ったけれども、しかし、戸籍は燃えちゃってなくなっている事例もたくさんあるぞ、わかっているのかというお尋ねでした。戸籍がなくなっているところがあるのですか。どこですか、それは？

【質問者】 いわゆる戸籍謄本とか何かですね。あるいは登記簿謄本なんかでも、電子化されたときに古いのが戦前戦後の混乱期にどうやらなくなっちゃって、わからんということを知ったことがあります。それで、個人的には苦労したことがありますから、お尋ねします。

【講演者】 戦前、そして戦後の混乱期に、という話ですが、なくしちゃだめじゃないですか、だってそれは大切なものですから。役所でとってありますよ、そんなのは、ねえ、ちがいますか？ どのまちですかね。

【質問者】 もう解決しましたけど。

【講演者】 ああ、もう解決したのですか。

あの、じつは戸籍原本が燃えてなくなっちゃったところがあります。たとえば函館大火です。昭和のまだ一桁の時ですよ。

函館という場所は、火事に弱い地形です。海が迫ってきていて、函館山って、登れば夜景はきれいですけど、その山と海に挟まれた狭い市街地のところに家が密集しています。戦前は今のよう耐火建築ではないですから、函館山の麓の市街の一角から起こった火が、あっという間に消しとめられないで広がって行って、函館の街を焼き尽くしました。函館そして、市役所に保管されていた戸籍原本が燃えてなくなりました。

でも、これは戦争の混乱ではありません。

その戦争の混乱で戸籍が失われたところも、あります。

日本領ではなくなったところの戸籍はなくなってしまいました。それはそれはすさまじい経過でした。お見かけしたところ戦争を経験した人は、もうほとんどいないですかね。私も見たわけではないですけど、それはすさまじい機銃掃射だったらしいです。わあっと来て、ダダダダって、兵隊さんだけでなく、戦闘員も非戦闘員も区別なく上から皆殺しにされました。ソ連の戦闘機が、機銃掃射をしたとされています。それで殺されては困ると思って逃げ惑って、旧サハリンから何隻かしか出ない船に乗って北海道に戻ってきていますから、戸籍簿を抱えてくる余裕なんてありません。南樺太に本籍があった人たちの戸籍は失われました。

そのようにして、幾つか戸籍が失われている場面があって、そこに法務省の先例が4つ並んでいるうちの下から2つ目ですか、平成28年3月11日、民事局長発出の通達で、戸籍が失われている事例は、そこから先は調べなくても登記申請を受理するというふうに取り扱いが変更されました。

なお、法務省がこの取扱いの変更を決断した契機は、前々からその必要があるというふうに考えられていましたけれども、あえてこの日付を選んで通達を出しました。そこに法務行政がこの問題に対して取組の上で持っている意気込みを看とっていただきたいということも申し添えておきます。日付の意味、おわかりでしょうか。すなわち、東北の被災地がその種の所有者不明土地問題で復興が妨げられている事態の打開を法務行政の立場から応援する必要があると考えられました。多くの人たちが亡くなっていったその日付に、法務省としてはその命日を期して通達を出すという、その先例によって、その取扱いが緩められています。

後ろのほうのお尋ねにまいります。2020年の国会を待っていただく

ということになります。日本の不動産登記制度をもう一回、明治の先輩たちが遺してくれたこの不動産登記制度を、我々の代でダメにしてしまうわけにはいきませんから、次の世代に引き継ぐためにどのような改革をすればよいかということを、私は法務大臣ではありませんから確実に予言はできませんが、恐らく来月、法務大臣は法制審議会に対し、おっしゃったような不動産登記制度の抜本改革をするための意見を出してほしいという諮問をするはずで。それがされれば、おおよそ1年から一年半にわたって法制審議会が審議をした後、だから、それが来年の2020年になりますが、その年の国会に不動産登記法と民法に関係する改正内容をまとめた法律案を提出する方向で一所懸命進めます。見守っておいていただきたいと望みます。

よろしいですか。

では、こちらの方、どうぞ。

【質問者】 相続の登記についての勧告することができるようになったときに、それは、はたしてうまく働くものでしょうか。勧告のできるチャンスが現実的には非常に少ないのではないかと感じます。収用適格事業などのときに発見することはできますけれども、基本的に今の制度ですと、登記官が誰々が死んだということは、市町村から連絡は行きませんよね。となりますと、現実に今どんどん高齢者が死んでいく時代の中で、相続案件がどんどんふえていくというふうになります、勧告というよりも、そうなると、相続登記がされない場合に、もう罰金制度を設けないと解決しないと考えますが、いかがですか。

【講演者】 どのくらいの罰金にすればいいですかね。

【質問者】 いや、金額は……。罰金制度があるということが重要であり、割と日本人というのは、罰金を払わなくちゃいけないということに対しては、かなり抵抗があるのではないかと想像します。金額の問題ではないと思います。

【講演者】 日本人とは何かという議論をちょっとしまししょうね。

今の御質問、おっしゃっていることはよくわかります。日本人とは何か、日本人というのは罰則を設けられているようなことがあれば、現実に罰則が働くかどうかとは別に政府に協力してあげようでないですかと考えるものでしょう。それも一理あるかもしれません。

一理あるかもしれないと感じましたのと同時に、2つのことを申し上げますけど、1つは、登記をしようとするのは罰金の規定があるからですかね。政府の言うことには協力してあげようと思う傾向が日本人にはあるかもしれませんが、あれは罰金の規定があるからではなくて、政府が求めているからではないでしょうか。もし、そうだとすれば勧告でもよいことにはなりませんか。

浜岡原子力発電所を停める権限は内閣総理大臣にはありませんけど、内閣総理大臣は発電、稼働をとめることを勧告すると言ったら、原子力発電所を管理している中部電力は、法的根拠はないけれども、国民の代表者が選んだ人が求めることであるから、お願いすると言った内閣総理大臣の勧告をむげにはできず、停めますとって停めましたね。

もう一つ、こんどは別の観点を述べます。

それは(1)の登記のことであり、建物を新築したら登記をしなければいけない。街の中を歩いたら、登記されていない未登記の建物というものはたくさんあります。罰則はあります。申請しないと10万円取るといっている罰則がある。罰則があってもされていません。

申し上げたいことは、罰則があるからするものではないかもしれない。罰則が効いていない実例があります。罰則があるからするものでないとすれば、勧告でもよいということになるかもしれません。

どうぞ、お続けください。

【質問者】 今の行政上、死亡届は登記官のほうに連絡が来ません。こちらの観点は、どうですか。そうすると、市町村の対応とは全く違うところで勧告ができるようにするほうがよいものではありませんか。

【講演者】 それは、そうですね。当然です。

次の方、まいりましょう。

【質問者】 これは、この改正には関係ないかもしれませんが、固定資産税がかかっている土地では、市町村が固定資産税をかけるために必ず当人が死亡しても相続人に固定資産税をかけるように把握していると思います。そうすると所有者不明土地というのではないのではありませんか。市町村の固定資産税課は、固定資産税を誰にかけるか、ということは把握していないのですか。

【講演者】 固定資産税をどなたが納めているかがわかるということと、所有者が誰であるかがわかるという問題は同じですか。

【質問者】 違うのですか。

【講演者】 所有者不明土地問題というものは、何を苦勞しているからこれが問題になっているかという、土地を取得することができないからです。つまり、東日本大震災の被災地で仮設住宅から動いてもらうのには災害復興住宅をつくらないといけませんけれども、その用地を地元の市町村が買収して、そこに住宅を建てようとするのには、登記名義を市町村にしなければいけません。固定資産税が問題ではありません。固定資産税は誰かが納めているかもしれないし、固定資産税が非課税の土地であれば誰も納めていなくても構いません。

そのような問題ではなく、公共のための事業をしようとする市町村などが自分の名義にしていなくて事業を進めることができないことが、問題です。名義のところをあやふやのままにして事業を進めようとするれば、議会から異論が出て、それはずさんな財産処理であるというふうに言われます。土地を買収するということは、目に見える形で言うと、事業者の、市町村などの名義にするということです。それをしようとしているのに、何代も前から登記がされていないとか、徳川家康外 19 名とかになっていたら、その手続きが全く進みません。固定資産税の窓口ではなくて法務局の窓口がうまくいくかどうか、ここが問題です。

【質問者】 それで、市町村の固定資産税課は誰がお金を払わなければな

らないとかを把握しているのですか。

【講演者】 固定資産税の徴収職員、徴税系の職員は誰かが納めてくれれば差し当たり回っていきますから、ある人が亡くなっても相続人の中の誰かが納めにくる、あるいは納めにくる人が1人決まっているという状態であれば、ひとまず、そこでの事務がなりたちます。

【質問者】 決まっていないと徴収できない。

【講演者】 決まっていないと徴収できなくて、その問題もあります。固定資産税の徴収が必ずしも取るべきものが100パーセント取られていないという問題はあります。

しかし、その問題はここで議論している問題と、隣り合った問題かもしれないけれども、一応は別の問題です。引き続き、こちらの問題にも御関心を抱いていただくとありがたいです。ありがとうございます。

そうしたら、また後ろのほうで討論のひとつきを設けますから、話が残っているところに進みます。

3 需要を有する者の土地の使用を認める

こうして勧告とかいろいろな制度を入れ、政府は所有者不明土地をどんどん少なくしていくための施策を重ねています。恐らく、始まったばかりですけれども、そういう施策はかなりの程度で成功するであろうと予測します。政府の関係部門が総力を結集し、専門家に協力を頼んで所有者不明土地を減らしていきます。やがて、これは減っていきます。

しかし、最初に述べたことを思い起こしていただきたいものです。ゼロにはなりません。我々が死んだ後も、所有者不明土地は日本に必ず残り続けます。このことは覚悟しておかなければなりません。生きているうちに所有者不明土地がなくなるであろうなんていう甘い考えでこの問題に取り組む人は、やめたほうがいいです。

所有者がわからない状態で、あるいはその所在がわからない状態で

残った土地は、しかし、お話をしているように、そこにそれでも道路をつくらなければいけない、鉄道をつくらなければいけない、あるいは災害復興住宅をつくらなければいけない、防災のための防潮堤をつくらなければいけない、放っておくことはできません。

さあ、そのためにはどうしたらよいかということが、次のお話であります。需要を有する者の土地の使用を認める。このお話がさらに2つに分かれます。まず、所有者がわからないままの状態でも所有権を公共のほうに移すということをするのが考えられます。つぎに、そうではなく所有者がわからないままの状態でも、所有権に手をつけずに置いて、差し当たり使用のみ認めるというゆきかたもあります。

前者から行きます。

3-1 土地収用の制度の改革

まず、土地収用の話になります。所有者がわからないままの状態でも土地を収用します。今般、つぎのような制度が入りました。わからないままの状態でも収用することを不明裁決と呼びますがけれども、不明裁決の制度が改革されます。都道府県知事の裁定で収用することができるように改められます。

いわゆる不明裁決の制度の改革がされる。都道府県知事の裁定で収用する(32条・34条)。収用委員会による裁決手続とその前提としての審理手続をしない。また、所有者の探索を合理化する運用改善が図られる。

現在までは、全ての事例について収用委員会にかけなければいけないという重い手続が用意されていました。今度からは、所有者がわからない土地で、上に建築物がない土地については、収用委員会を通さずに都道府県知事の裁定で収用することができるという制度が入ります。公

共事業を進めようとしている都道府県や市町村の現場にとっては、これは相当の負担の軽減になります。これを用い土地の所有権取得を進めていって、公共事業を進めていっていただきたいというふうに望みます。そのようなものでありますから、おおむね現場からは歓迎されています。

しかし、みんなが賛成と述べたものではありません。

思い出していただきたいですが、昨年6月6日に成立した法律案、衆参両議院を多数の賛成を得て成立したというふうに御案内しました。全会一致で成立したものではありません。政府を構成している会派、政党は2つあります。それらは賛成しました。それから、政府を構成していない政党のほとんども賛成しました。

しかし、政府を構成していない政党・会派の中に反対したところがあります。そこで、全会一致ではなくて賛成多数で可決されたという経過をたどりました。賛成ができないとした政党・会派が問題にしたものが、この不明裁決の点です。

私は、その反対の投票をした政党の国会議員の人たちというのはよく勉強していると感じます。このような局面を見ると、やはり国会というものはあったほうがいと実感します。テレビのニュースを見ると、おもしろいところだけ映像にするから、強行採決で委員長の席を取り囲んだり、委員長に何人かが怒鳴っていたりするとかいうニュースばかり見せられて、あんなものに時間とお金をかけて国会って無駄なのではないかという気もしないではありません。ああいうものばかりを見せられるとそうですけど、真面目に議論している場面もあるし、野党の議員で真面目に法案を勉強してきて、きちんと、政府のすることにブレーキをかけなくていいかということを真面目に考える人もいます。これは、反対した政党の議員は、政府と全然、連絡調整はしてなくて、情報なんかもらっていないけど、自分たちできちんと勉強してきて、意見を述べています。

まずこういう質問をしました。

今、ここは瑞穂市ですよ。瑞穂市の市道をつくろうとしている。その市道のルートの建設予定地に所有者不明土地がある。今度の新しい制度を用いて収用するというどうなりますか。事業をしようとしている人は瑞穂市、代表は瑞穂市長。裁定は誰がしますか。裁定は岐阜県知事がしますね。それで、これはいいでしょうというふうを考えられますから、話はこれからです。こんどは岐阜県が県の道をつくろうとしています。県道の予定地に所有者不明土地がありました。事業認定を経て土地の所有を求める事業者は岐阜県、代表者は岐阜県知事。裁定は岐阜県知事。おわかりになりますか。なんかお手盛りのようにも映ります。財産権を収奪しようとしているのに、こんな手続でいいですかという疑問です。政府はいいかげんにすべきです、あなたの考えを尋ねたい、お答えくださいと言われるところで、普通は政府の大臣とか局長とか答弁をします。どういうわけか、あの時はタイミングがヘンで、あなたお答えくださいと言われたときに、私が座っていたのですね。

それは政府が答えます、と述べるわけもいなくて、つまり与党が推薦して私はその席に座っているものですから、政府の法案を説明する立場であり、お答えくださいということですから、これは逃げる事ができません。学校の授業か何かなら、済みません、ちょっと考えさせてくださいとか言えますが、国会は、それを言えません。言われた瞬間に手を挙げなくちゃいけない雰囲気になっていて、手を挙げると、委員長が「山野目参考人」とかと指名するのですね。

それで、一所懸命にお答えしました

2018年5月22日の衆議院国土交通委員会の議事、もちろん議事録は永久に文字で保存されますから、文字は見ることができますし、5月22日の衆議院国土交通委員会って今、映像も見ることができます。



3-2 地域福利増進事業

次に行きます。

こちらのほうは全政党が賛成しました。地域福利増進事業であります。都道府県知事の裁定で地域福利増進事業のために、所有者が不明である土地を使用することを認めようという制度が入ります。お気づきいただきたいものですが、所有権を動かすということではなく、土地を用いることを認めるという制度であります。所有者は不明のままです。

都道府県知事の裁定

地域福利増進事業のために所有者が不明である土地を使用することを認める（10条・13条）。法律が定める限度の年数以下の期間を定める（同条3項）。この期間は、延長が認められる可能性がある（19条）。

ただし、他人の土地を承諾を得ないで、ということになりますから、あまり長きにわたってはいけません。法律が定める限度の年数以下の期

間を都道府県知事が案件ごとに定めてこれを認めることになります。その年数の期間が終了したときには、もう一度同じ所有者を探す手続をとった上で延長をしてもらう可能性があります、その延長も法律が定める年数を上限として延長が認められるということになります。

◆クイズ 都道府県知事が裁定で定めることができる期間は、どれ？

- (1) 3年
- (2) 8年
- (3) 14年

さて、クイズでありますけれども、どのくらいの長さを認めることがよろしいでしょうか。

新しくできた法律を適用するとどうなるということの、お答えを御案内するのは簡単ですけれども、皆さんの感覚でどうですか。所有者がわからない、だから、所有者はもうその土地を放り投げてどこかへ行ってしまっているわけです。だから、公共のためであれば用いても仕方ないというふうにも思えますね。もちろんお金は供託しておきます。ただで使わせてもらうものではありません。お金は払いますが、払う相手がわからないから供託しておくことになります。けれども、それにしても余り長過ぎてはどうかとも感じますと共に、余り短過ぎてはどうかとも考えます。どうですか。皆さん方の感覚で(1)から(3)まで、どこまでを許容したらいいというふうにお考えでしょうか。

国土審議会で審議をしていたときは、途中までは5年を限度にしようという議論をしていました。うなずいてくださった方もいますね。しかし、5年って短いような気がします。

それで、途中から審議会の事務を掌る国土交通省にも、5年って短いものではありませんかという問題提起をしました。最初、プランニング

から設計から建設工事とか何かをやっているうちに1年、2年は過ぎてしまい、動き出したと思ったらまた1年ずつ過ぎてしまって、あっという間に更新の準備をしなければならないとなると、事業者が短いという感覚を抱き、この制度は使ってもらえません。それで、5年は短いのではないかという問題提起をしたものですが、しかし、余り長くすると今度は憲法上の疑義が起きます。

政府提出の法律案は閣議で決定していずれかの議院に出しますから、閣議決定をする前に内閣法制局が審査をします。内閣法制局は、法案の全ての側面をチェックするほかに憲法適合性をチェックします。いかに所有者不明土地といえども、その人の意思による合意なしに使用を始めて、例えば100年使えるということになったのでは所有権を収奪したのと異なりませんから、憲法29条が保障する財産権の保障との関係で疑問が大きくなってきて、問題が生じてまいります。短くすると使ってもらえない、長くすると違憲だと言われるというこの狭間で苦しみました。

国土審議会の答申は、結局、「最低でも5年以上の期間を法律で定め」というふうに書きました。これを受けた政府は、国土交通省を中心に悩んだ末に10年という期間を選びました。(1)・(2)は可能ですが、(3)は、しようとするれば10年が満了したときに4年の延長の手続きをとるということになります。

次に、どのような事業のために使うことができるか。

地域住民などの共同の福祉、または利便の増進を図るために行われる事業であって、法律が定める種類のもをいうとされます。法律ではどのような種類のもので使えるというふうに決めているのでしょうか。これも法律はもうできていますけれども、その下のクイズのところをごらんいただき、どの辺までの用途だったら使わせてあげてもいいだろうかということを考えていただけないでしょうか。

何か、あそこに所有者がわからない土地があるけれど、うちはラン

屋をこれからしようかと思っているから、うちのラーメン屋の敷地に使わせてもらえませんかねとかといったって、ふつう、だめですよ、それは。あなたの個人的な営利事業のために使おうとしているものであって、それはだめですよということになります。公のためでなければだめですよということになりますが、公のためというのはどの範囲と考えることが、よろしいでしょうか。見ていただけますか。

◆クイズ 都道府県知事が裁定で使用を認めることができる用途は、どれ？

道路 学校 公民館 図書館 社会福祉施設 病院 公園 緑地 広場 運動場 災害復興のための住宅や施設

道路、学校、公民館、図書館、社会福祉施設、病院、公園、緑地、広場、運動場、災害復興のための住宅や施設、ダメなものはどれですかね。何か全部よろしいと感じませんか。そこに挙がっているものは全部オーケーです、抽象論としては。

ただし、個別の案件で都道府県知事が中身を検討し、ダメであると判断する可能性はありますけど、一応可能性としては全部可能性があるということを法律が決めました。驚きの声が上がっていますが、異論のある人は後で述べてください。

3-3 不在者の財産の管理の特例

それから次は、不在者の財産の管理という制度が民法にあって、誰が申し立てられるかがはっきりしないところがあるところから市町村長などを追加したという改正が特別措置法で行われました。

市町村長などが手続の開始を求めることができる（38条）。

つぎにまいります。

4 制度という財産を受け継ぎ、伝える

質問に答える仕方でも若干話題にしましたけれども、それらを踏まえ、次の4の柱で皆さん方に強調したいことがあります。所有者不明土地問題に対する対策がさまざまな仕方で盛り込まれた複数の法律案が2020年国会に提出されることを目途として、現在、政府の各方面における努力が積み重ねられています。その内容は極めて多岐にわたっていて膨大でありまして、きょうここで全部お話することはできません。目立った柱を4-1から4-5まで5つほどに限りてお話をするということになります。

不動産登記制度とそれへの人々の信頼は国の宝

ただし、その前にそこに1行、不動産登記制度とそれへの人々の信頼は国の宝ということを記しましたから、この話をしておきます。

最近、日本の不動産登記制度はいろいろと評判が悪いですが、しかし、明治の先輩たちが作ってくれた制度です。今日まで続いてきました。

しかも、こんなきめ細かい研ぎ澄まされた不動産登記制度を持っている国は、世界を見渡してもほかにありません。アジア、アフリカと比べて優れていることに加え、ヨーロッパの先進諸国と比べても、このような制度を運用している国はほかに類を見ません。

明治に作られた日本の不動産登記制度が今日まで運用が続いてきてい

る理由は、もちろん明治の先輩たちが、極めて頭の良くて優れた、いろいろなことをよく考える人たちであったということは間違いありませんけれども、それだけでしょうか。日本がすばらしかったのは、最初の人たちのみが優秀だったものではなく、その後、いろいろ運用にかかわってきた幅広い多数の人たちがずうっと熱意と高い水準をもってこの制度に携わってきたということがありました。法務局の職員、司法書士、土地家屋調査士、それから銀行とか商社、不動産業などで働いている人たち、それらの人たちがみんなこの制度を理解し、熱意を持って誠実に運用してきたから今日まで他に類を見ない不動産登記制度の運用が築かれたわけです。この宝を我々の代でダメにするということはできません。可能な限りのブラッシュアップをし、改めて再出発することができるものに整えた上で、次の子供たちの世代に引き継がなければいけません。そのために何ができるかが2020年国会にかかっているということになります。

4-1 理念を明確にする——土地基本法の改正として望まれる事項

実際に見ていくなれば、理念を明確にするという話からまいりましょう。

土地が適切に管理され、利用されるために、所有者が負うべき責務について、それを担保するための方策と併せて検討を進める（所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議，2018年6月1日）。

土地基本法という土地についての基本的な考え方を定めている法律を改正して、所有者は、登記や境界のことを放ったらかしにしておいてはいけないということをはっきり書き込むという方向で検討がされています。

4-2 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？

次に4-2、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というお話ですが、これは実際に国会で質疑応答があったものの抜粋をそこにお示ししていますけれども、読むと泣きたくなるような話に皆さん、おつき合いいただけないでしょうか。

「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）。

土地を持っている人は、形の上では資産を保有していると見えるから、生活保護は出ないということになっているけれど、この人は、だれど現実には生活保護が出ないと暮らしていけないわけです。

そうすると、親から受け継いだことになっているけれども、この土地を自分でコントロールしていくことは難しいという状態になった人の相談体制を構築し、その土地を誰かが引き取るとか、誰かが管理を引き受けるとか、そういう仕組みを作っていかなければ、これからの日本社会は成り立っていかないということになります。この課題も現在、国土審議会で審議されていて、宿題に回答を出す期限は2020年国会ということになります。

4-3 地図整備も大切——国土調査法の改正として望まれる事項

それから、地図制度も大切ということでありまして、実は所有者がわからない土地とありますが、現場で問題になっている様子を見ると、単に所有者がわからないのみではなく、そもそもどの土地かわからない

という問題と一緒になっていることが少なくありません。

できる限り筆界未定の事案をなくす。

そのためには、第一に、地籍調査作業規程準則 30 条の規定を抜本的に見直す。

第二に、地籍調査の実施主体が筆界特定の申請をすることができる仕組みを導入する。

法務局の地図にはその土地は存在しているけど、現地に行くとそれがないとか、現地に行くとあるけど、法務局の地図にはないとか、いろいろな事例があって、図面、地図が整っていないという問題がこの一連の問題に微妙な暗い影を及ぼしていますから、国土調査をして地図、図面をきちっとつくっていくという仕事をしなければいけません。そのため法律改正も予定されています。

4-4 遺産管理の改革

それから、遺産管理の改革ということがテーマになっていて、おそらく民法の改正などをしなければいけませんから、これを皆さんも考えてみてください。まず、「相続が開始する」という言葉の使い方を紹介しましょう。

相続が開始する際、相続人には、3つのチョイスがある。最も帰趨として数が多い場合について、遺産管理の体系的な仕組みが用意されていない。これでよいか。

相続の登記をすることが相続をするという意味だと勘違いしている人がいます。そうではありません。相続は、親が死ぬと自動的に発生しま

す。相続が開始する、とは、親であれば親が死んだという意味ですね。親が死ぬと、相続人になるかもしれないと言われた人には3つのチョイスがあります。3つのチョイスって何でしょうか。

1番めは放棄する、全く要らないという選択。2番めはプラスの財産が残った限度で受け入れますという、これは限定承認とよびますね。3番めはプラスもマイナスも含めて全部引き受けますというものです。これは単純承認とよび、これらの3つのチョイスがあります。親が死んだのを知ってから3カ月以内にどれを選ぶか決めないといけません。

選ばれる選択が一番多いものはどれであるか御存じでしょうか。

（「単純承認」との声あり）

【講演者】 単純承認ですよ。

お父さんが借金してなかったら、それは引き受けますよね。だから、おやじに愛人はいなかったかとかいうことは3か月の間に調べるということになります。

ところが、最も帰趨として数が多い場合、すなわち今の方が答えてくださった単純承認の場合について、その遺産を管理していくための民法の規定が整備されていません。こんなことでよいでしょうか、という問題があります。

4-5 共有地の管理

共有地の管理も、頭が痛いです。10人が共有している土地がある。調べたところ、4人は氏名と所在がわかったとしましょう。しかし、4人は互いに面識がないかもしれないという問題もある。しかも、残る6人は所在がわからない、ひょっとすると存命でないかもしれない。どうしたらよいか。

10人が共有している土地がある。調べたところ、4人は、氏名と所在がわかった。しかし、4人は、互いに面識がない。また、残る6人は、所在がわからない（ひょっとすると、存命でないかもしれない）。どうすればよいか。

何代も相続が開始して放ったらかしになっていると、何か顔も知らない、会ったこともない遠くの親戚と一緒に相続している関係になります。一緒に共有している関係になっているのですね。そのときに、どちらから電話をかけましょうかとか、そもそも電話番号を知らないとかいう悩みが発生しますけれども、これについて、打つ手はないものでしょうか、ということ考えたときに、打つ手がないものでもありません。わからない6人については不在者の財産の管理の制度を用い、家庭裁判所に対して手続を請求するということができます。

ただし、問題は、現在の法律の運用、解釈では、原則として、わからない6人について一人一人管理人を選ばないといけません。面倒です。ですから、共有地の管理は進みません。こんなふうに、共有地の管理に難がある民法でよいものでしょうか。そのことに結着を与えるための法制審議会の審議は、先ほどの法務大臣の諮問が私の個人的予想が外れなければ来月に始まりますから、その検討が法律学者によって始められるというところまで現在進んでいます。

さあ、2度目のディスカッション・タイムを設けます。

今度は後半のみでなく最初から最後まで全体を通じ、ちょっと調べてみたけどというお話を伺うことにします。感想や意見や質問をいただくということにします。

【質問者】 朝日大学法学部3年の村岡（仮名）と申します。

本日は講演ありがとうございます。

遠方にいる親から土地を相続したから生活保護を受けられないという

例題がございましたが、これは恐らく単純承認がされた場合でしょうか。この例ってすごくかわいそうだなと思いますけど、これは市が買い取ることとかはできないものでしょうか。

市は裁定により収用をすることができるようになると理解しますから、その手立ってで進めることができないものでしょうか。

【講演者】 市が買い取るということは、市がお金を払うということですか。

人がいろいろなものを買い取るのは自由ですから、話し合いがまとまって買い取っていただければ、それはみんなにとって幸せであると考えますけど、多分、今質問している人の話は、奥行きがあって、まだ話は続くものでしょう。ひとまずの答えは、土地を自分は持っていたくないという人が売主になって、市が買主になる売買の話し合いがまとまれば買い取るとはもちろん可能です。ひとまずそれをお答えして、お続けください。

【質問者】 土地を県知事が裁定で収用するという御話がありましたよね。

【講演者】 市町村のほうがその土地が欲しいのだったら、もちろん売買でも収用でもすればいいです。問題は、あなたが見抜いたとおり相続を単純承認してしまったのですよね。単純承認をして自分の土地になっている。

でも、この状態は所有者は嫌だと感ずる。土地を投げ出したいと望む。

しかし、市町村のほうは欲しくはないというのが、ここの事態です。もし、市町村のほうに欲しいと思うなら、おっしゃるとおり売買もまとまるし、場合によっては収用してもいいし何でもできますけど、それはいずれにしても市町村が土地を欲しいと思ったときの話であって、市町村は崖地になった変な土地とか、そんなものは本人も要らないと言っているものをうちだって要りませんよという状態になっていますから、その悩みをどうするか、ということが問われます。そこをあなたは僕に

演題 所有者不明土地を考える

尋ねたかったはずだし、僕もあなたに聞きたいです。そこをどうぞ。

(何か発言する者あり)

【講演者】 まだこちらの人が話していますから、発言したいことはわかりますけど、お待ちください。

(「関連で……」と呼ぶ者あり)

【講演者】 関連だけど、質問をしている学生さんが今、悩んでいるのですから。

あなたは人生の先輩ですから、もうちょっとふくよかに見守ってくださいね。

どうですか、先輩に発言を譲りますか。しばらく考えるということなら、それでもいいですよ。

【質問者】 お願いします。

【講演者】 先輩に譲るそうです。

【質問者】 今の彼の関連でお話ししますが、その例で相続放棄をしますよね。相続放棄をした場合、その土地というのは国のものになるのか、どこの土地になるのかということを問題にしたいと考えます。相続放棄したときに、基本的には市町村が寄附行為も受け付けないということが原則であり、また、相続放棄をした土地についても、相続放棄した場合は、先ほど先生がおっしゃるように維持管理は相続放棄した人が継続してする義務があるというふうになっていますよね。そういった場合は、相続を放棄しても、簡単には解決ができないということになりそうですが、これからどんどんそういう相続放棄の土地の維持管理を誰がするのかという問題が出てくるということを思い起こしますと、心配になってきます。その辺はどうなのでしょう。

【講演者】 まず、相続人が相続放棄をした場合において、その土地を含む財産は他の相続人に帰属します。

【質問者】 いや、そういう意味ではなくて、相続人が全員放棄した場合です。

【講演者】 そうそう。だから、相続人が全員放棄した場合をおっしゃっているのですよね。相続人が放棄すると市町村のものになるかどうか、とおっしゃったから、いや、そうではなくて、第一義的には相続放棄すると他の相続人のものになります、と申上げました。

いいですよ、皆さん。

ひとつひとつ御話を進めることにしましょう。難しい話に一気にいくことは困ります。

ですから、話の2段目において、今度は本番ですけど、相続人が全員放棄すると、他の相続人に行くというにはなりません。相続人の全員が放棄するとどうなるかという、これは少しロジックが面倒くさいです。相続人の全員が放棄すると、相続人の全員が相続人でなくなったことになります。そうすると、相続人不存在という状態になります。相続人不存在の状態になった相続財産は誰のものになるのかというふうに、話を整理していくと、次の論点になります。

これは誰のものになるということを現在の民法が決めているか御存じの方はいますか。

（「国庫に帰属する」との声あり）

【講演者】 いろんなことをよく御存知ですね、あなたは何者でいらっしゃいますか。いや、すばらしいです、ただの人とは思えない。

国のものになります。今の方の御質問は、国のものになるということになりそうですが、そうすると国が管理せざるを得ないということになりますか、というお話であり、ひとまず答えは、差し当たりはそうなる

でしようというふうに申し上げますと、また何かおっしゃるので、どうぞ続けてください。

【質問者】 国のものになるというのは理解してはいたけれども、そのときに維持管理費は国の管理費でなく、一応、相続を放棄した人が維持管理する義務があるというふうに聞いています。

【講演者】 相続放棄をした人が維持管理をしていく、あるいは相続放棄の手続を、あなたからさきほどちらりとお話があったように、管理人を裁判所が選んでくれるというような手続をとって、その方が管理をしていくのは国が引き受けるまでの間です。国が引き受ければ、当たり前のことですけど、国が維持管理していきます。

どうぞお続けください。

【質問者】 国が引き受けなければどうなりますか。

【講演者】 国は現金とか小切手にするところまで整理していけば引き受けます。それ以外の場合は、状況によります。

どうぞ続けてください。

【質問者】 理解することができます。ですから、相続放棄や、国への帰属や、生活保護の要件の認定など、いろいろな問題が関連し合っているところを整理しなければいけません。

【講演者】 どうですか、皆さん。今の方の質問を整理して理解してみましよう。せっかく遠いところをバスでおいでいただいているのですから、持ち帰っていただかないといけません。

相続人の一人が放棄をすれば、放棄した分は他の相続人のところに行きます。

でも、他の相続人も嫌だと言って、相続人の全員が放棄すれば、相続人不存在の状態になります。相続人不存在の状態になった土地は、最終的には国のものになるというふうに法律に書いてあります。

問題は、国が最終的に引き受ける行為をするまでは相続放棄の手続をした人たちが引き続き管理をしなければいけません。そうすると、国が

最終的に引き取ってくれるのはどの段階であるか、というお話になってきます。現在までの、あるいはついこの間までは、よくみられた扱いは、現金または小切手の形にして持ってきてくれたときには引き取りますということになっていました。

それはなぜかという、国が面倒なものは困るからです。誰も住んでいないようなりフォームしなければならないようなマンションとか、荒地の草ぼうぼうの土地とか、ヤブ蚊が出てくる山林とかというものを国に帰属しますと言われても困ります。ですから、そういうものを持ってきていただいても国は引取りの行為はしませんということでしょう。何か現物をお持ちのときにはどなたかに売り払ってお金にかえてください。お金にかえたら、それをお持ちいただいたら引き取りますという意味です。

そうすると、多くの土地というか、売れる土地というか普通の土地はこれでいいですけども、ここで問題になっているような誰も管理してくれないような土地は、このやり方では、売ってお金に換えたら持ってきてくださいといっても売ることもできません。誰も買わないものですから。そうすると、この放棄の関係者がずうっと手元に抱えていなければいけない状態になる。それは基本的には4-2のところに出てきた生活保護で困っている状態の方の様子に本質的に近いということになるわけです。

さあ、それでこれからどうしますかということですけども、2つのことをお話しします。

まず、1つは財務省の取扱いのことがあります。

いままでの財務省の取扱いを少し考え直してくれませんかと話をしていかなければなりません。ただし、財務省のほうだって、国有財産管理の立場というか、従来の重視してきた観点があるものですから簡単にはそこは進まないのであって、ここも、国民世論が議論を重ねてくださって、いろいろ御質問して下さった方とかがもっとおっしゃっていただ

かなければいけない。それが一つあります。

それからもう一つは、厚生労働省のほうです。4-2の話は生活保護の受給要件の認定の在り方を考えましょう。これはどうしても、良い土地を持っている人は金持ちだから、生活保護の要件は満たさないと、この発想がもともとおかしいのではありませんか。

この国会のこの質疑のときのこの質問に対しての厚生労働省の答えは、それとしては理解することができます。これも、この日の議事録を見ていただければわかりますけれども、一般的に余りこういう困ったことにならないように現場で一件一件を柔軟に処しておりますので御理解いただきたいと思えますということでした。それは答弁としては、柔軟に、で済むけれども、これで苦しんでいる人たちがいるものですから、柔軟に、では済まない事例もあることでしょう。ここの、宿題です。財務省の関係も、厚生労働省のほうも、宿題はたくさんありますけれど、このくらいにしましょう、ほかにも質問する人がいますから。

(挙手をする者が一人あり)

【講演者】 ほかにありますか、ここでちょっと確認しましょう。ほかにおられますか。いいですか、この方でお開きにしますけど、構いませんか。では、最後の方の質問ということにします。

【質問者】 買い手が現われないような土地を国はなかなか引き取らないという御話ですが、国が引き取らない土地は民有地であるということであり、それは普通、固定資産税の課税対象です。税が収められなければ、市町村が競売にすることになりますね。それで処分をするという契機がありうるとすると、この関係は、どのように考えれば宜しいでしょうか。

【講演者】 承りました。

ありがとうございます。

最後に皆さんへ少し考えていただきたいことの間いかけがあります。不動産屋さんの仲介で話をまとめてもらうと報酬を払わなければなりません。ただでもらうということは、ありえませんね。あれは幾らぐらい報酬を払わなければいけないのでしょうか。

(「3パーセント」との声あり)

【講演者】 そちらの方、何でも御存知ですね。何者でいらっしゃるのでしょうか。

何のパーセントでしょう。

(「代金の額によって3パーセントと5パーセントで、それにプラス6万円です」との声あり)

【講演者】 皆さん、いいですか、この方がおっしゃっていることは、不動産屋さんが仲介をすると、売買がまとまってついた値段のおおよそ3パーセントまで手数料、報酬をもらえるという御話です。つまりプラスの金額、そのある金額で売買の価格がついたものにパーセンテージを掛けて報酬が決まるというものが現在までの不動産業です。この不動産業のお仕事は大事だから続けていってほしいと考えます。それをやめてくれと求める必要は全然ありません。

しかし、それと同時に私たちがこれから考えなければならないことは、そのようなプラスの価格に3%掛ける話ばかりではありませんね。プラスの不動産業とは異なり、マイナスの不動産業を興していかないとはいけません。つまり、値段がつかない、無理に値段をつけると管理に費用がかかり、それを計算することになる。プラスどころでなくてマイナスの値段ですよという話です。

こちらの人が土地を持っているよりも、あちらの人のもとに移したほうが世の中全体のためにうまくいきますという、この取引をアレンジする努力をして汗をかいても、現在の不動産業の仕組みでは報酬は生まれません。面倒なものであれば面倒なものであるほど、マイナスであればマイナスであるほど、してくれたので御苦労さんといって報酬がつくような仕組みを特別に考えるということによってこそ仲介の仕事は新しい展開が得られます。

固定資産税を払ってもらえない土地は、ご意見で出ているものは競売とおっしゃっているけど、公売ですね。手続は公売にかけると売却ができますけど、なかなか市町村は公売なんてかけません。だって、買う人がいませんから、それは面倒な土地だから、今までのプラスの売却の話では全然進みません。不動産業の仲介も公売も競売もみんなプラスの売却の話ですから。マイナスのものを汗を流して適切な人のところに移したら、その労賃を払ってあげるという仕組みを国がこれからつくっていく必要があります。そのことを多分、2020年が締切りにはなっていないけれども、不動産や土地の政策の問題として考えていかなければいけません。皆さん方も何かアイデアを練っていただいて、またこのような機会にお考えいただき、何か朝日大学のほうに、先生、こういうふうにしたらどうでしょうかというふうに言ってくださったら、またいろいろ楽しく集って皆さんが研究をする機会になるものであろうと思ひ描きます。

御清聴どうもありがとうございました。(拍手)