

# 所有者不明土地問題に関する一試論

中 村 康 一

## Abstract

In recent years, there have been reports and discussions on the land problem with unknown owners. In this paper, I examined a solution to this problem. This problem becomes more difficult to solve as time goes on, and it will not only hurt the interests of land owners, but will also increase losses for national and local governments. Therefore, an immediate solution to this problem is needed. When considering a solution to this problem, it is necessary to have both perspectives to prevent future increases in land with unknown owners and how to reduce land that has already has unknown owners. I think that the main solution is the establishment of a system that allows the forfeiture of land ownership and a system in which the national and local governments can acquire the ownership of land of unknown owners.

キーワード……所有者不明土地 人口移動 高齢化 産業構造の変化 解決策

## 1 はじめに

近年、所有者不明土地問題についての報道や議論がなされている。報道によれば、所有者不明の土地は全国推計で九州の面積よりも広大な約 410 万ヘクタールにも及んでいるとされる<sup>1)</sup>。九州の面積よりもよりも広いということは、日本の国土の 1 割以上が所有者不明の土地ということになる。2011 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災における復興事業のための用地取得が所有者不明の土地のために遅れ、混乱を招いたことは記憶に新しいところである<sup>2)</sup>。また、2018 年 9 月 6 日に発生した北海道胆振東部地震においても、復旧工事の施行に必要な土地の地権者に連絡がとれないことが問題となった<sup>3)</sup>。

今後進展する一層の高齢化は、死亡数の急増ももたらすことになる。2010 年に約 120 万人であった年間死亡数は、2025 年まで 5 年間ごとに約 10 万人ずつの増加を続け、団塊世代が 80 歳代後半となる 2030 年代には 160 万人を超える見通しで、これ以降も年間 150 万人以上に高止まりすると言われている<sup>4)</sup>。死亡数の急増により相続登記がなされない土地が多くなることが予想され、結果として所有者不明土地が増加する可能性が大きいと考えられる。

本稿では、所有者不明土地問題についてその問題点等を整理し、所有者不明土地問題の解決策の一端を探ることとしたい。

## 2 所有者不明土地の定義と問題の所在

### 2-1 所有者不明土地とはどのような土地をいうのか

所有者不明土地の定義は法律等で規定されているわけでないことから様々な捉え方が可能であるが、本稿では「不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に容易に連絡をとることができない土地」とする<sup>5)</sup>。

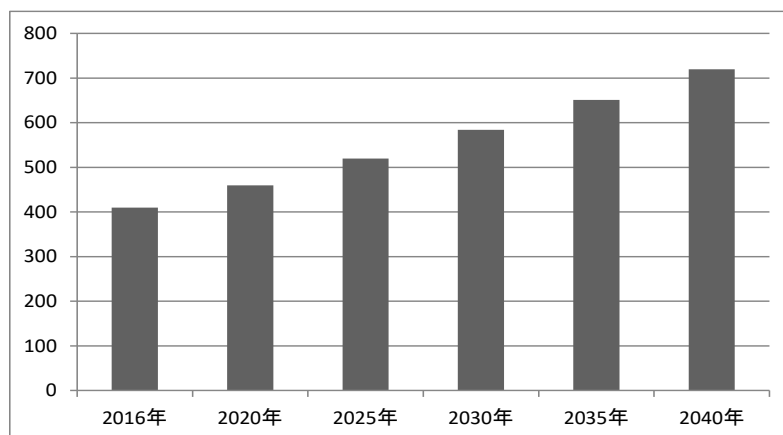
我々が土地を購入する場合あるいは地方公共団体が公共用地を取得しようとする場合、当該土地の所有者との取得交渉が必要であることから、当該土地を誰が所有しているのかを知る必要がある。一般的には、法務局の登記簿の所有者欄に記載されている名義により所有者を知ることができる。

仮に、登記簿上の土地所有者が既に死亡していて相続登記がなされていない場合、相続人が実際の所有者であって、登記簿の名義人はその所有者ではないことになる。このような場合でも調査を重ねていけば実際の所有者にたどり着くことができる。したがって、これらの土地は厳密な意味では所有者不明土地ではないといえることができるが、相続が何代にもわたって相続登記がなされていない場合、実際の所有者を特定するのに時間も経費も要することから、所有者不明土地は上記のように広義に捉えることが合理的と考えられる。

### 2-2 所有者不明土地の面積はどのくらいあるのか

所有者不明土地の面積がどのくらいあるのかについては、「所有者不明土地」は必要に応じて所有者の調査を行った際にはじめて判明するものであることから、その総量の全体像は把握されていないが、所有者不明土地問題研究会の推計によれば、図 1 のとおりである<sup>6)</sup>。その面積は、

図 1 所有者不明土地の推計面積（単位：万ヘクタール）



(出所) 所有者不明土地問題研究会資料<sup>7)</sup>から筆者作成。

九州より広い約410万ヘクタールに達しているとされる。この推計によれば、新たに発生すると予測される面積は加速度的に増え、2040年には約310万ヘクタール(約3,300万筆)に及び、今後、死亡者数の増加や今のまま相続意識の希薄化等が進行し、また、現在の所有者不明土地の探索が行われないと仮定した場合、現存する所有者不明土地(約410万ヘクタール)と合わせて、約720万ヘクタールまで増加すると予測されている。

### 2-3 所有者不明土地が何故問題となるか

第一に、個人や企業が土地の売買等の土地取引を行う場合に取引が円滑にいかなくなることである。例えば、何世代にわたって相続登記がなされていない場合、相続人の特定に多大な時間を要し、時間的・経済的な損失が大きく、ひいては経済の停滞になる。第二に、国や地方公共団体が実施する公共事業に必要な用地の取得が困難になることである。公共用地の取得については、事業主体が相続人の調査など膨大な調査を行うことによりこれらの土地の取得は可能であるが、時間的・経済的な損失が大きい。第三に、固定資産税の課税主体である市町村は、相続人の特定に時間がかかり、徴収確保が難しくなる場合も考えられることである。

このように、所有者不明土地の存在は、個人や企業の土地取引に支障をきたすだけでなく、国や地方公共団体の公共用地取得にも困難をきたし社会全体の損失になることから<sup>8)</sup>、早急な解決策が求められる。

### 2-4 所有者不明土地の生じる要因

何故、所有者不明土地が増加するのかについては、所有者が死亡した際の相続登記がなされない土地の増加、人口構造・産業構造の変化、資産価値の低い土地の存在など様々な要因が指摘されているが、主なものは以下のとおりである<sup>9)</sup>。

#### 2-4-1 相続登記がなされない土地の増加

所有者不明土地が増加する要因の一つとして、相続登記がなされない土地が増加していることを挙げることができる<sup>10)</sup>。

日本の不動産登記法(平成16年法律第123号)は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的としている(不動産登記法1条)。不動産の物理的状況と権利関係を法的に記録した帳簿のことを登記簿といい、登記簿は土地と建物に分けられ、表題部と権利部(甲区と乙区)から成り立っている。不動産の物理的状況を示す表題部では、土地登記簿の場合、所在地の地番、地目、地積などが記載されている。権利部の甲区には所有権に関する事項が、乙区には所有権以外の権利が記載されている。表題部の登記については登記申請が義務付けられているが、権利部の登記については登記の義務はないことになっている<sup>11)</sup>。

日本の民法（明治 29 年法律第 89 号）177 条は、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない」と規定している。この規定により、例えば、A が B から売買により土地を取得した場合、所有権移転登記をしないであると二重売買などにより第三者 C が先に所有権移転登記をすると A は C に対して所有権の取得を対抗できなくなることから、一般的には売買代金の支払いと引き換えに所有権移転登記をする。これに対して土地を相続により取得した場合は、相続による所有権移転の登記をしなくても第三者に対抗できると解釈されていることから、相続登記を申請しない場合が多いといわれている<sup>12)</sup>。その後、時間の経過とともにさらに相続が重なっていくと、相続人の数がねずみ算式に増えて、実際の所有者を探索することが極めて困難になっていく<sup>13)</sup>。このように、日本では所有権の取得に伴う登記は義務化されておらず、対抗要件に過ぎないことが所有者不明土地の増加要因の一つとなっている。

なお、相続制度が旧民法の長子単独相続制から庶子均分相続制へ移行されたことも、所有者不明土地の増加要因の一つと考えられる。旧民法においては、長子相続制により相続人は家督を相続する者が一人であったが、現行民法においては、例えば、配偶者と複数の子供がいる人が死去すると、配偶者が 2 分の 1 を、残りは子供が均分相続することになっている。何代にもわたって相続登記をしないしていると、いざ登記をしようとするとき天文学的な数字の相続人の同意が必要となり、相続登記が困難となってしまう場合もある。しかしながら、現行民法のこの制度は、子供は相続人として平等の権利を有するという日本国憲法の「法の下での平等」の原則に基づいて創設されたものであり、旧民法の封建的な制度にもどるべきではない。

#### 2-4-2 人口構造・産業構造の変化

日本の総人口は幕末期から明治初頭にかけて顕著な増加が始まり、2008 年の歴史的ピークに至るまで、第二次世界大戦の一時期を除いて増加を続けてきたが、今後は、人口減少がしだいに加速して 2022 年以降になると年間の減少数は 50 万人を超えると予測されている<sup>14)</sup>。所有者不明土地問題は都市部でも問題となっているが、人口減と高齢化が一層進んでいる過疎地等の条件不利地域の方が都市部よりも深刻な状況と考えられる。かつては、農山村で農家の長男に生まれれば生涯その地に住み続けて家業を守っていくのが大方の生き方であった。やがて、次男、三男に加えて農業後継者までも東京などへ職を求めて出ていくようになった<sup>15)</sup>。後継者が土地を離れば必然的に耕作放棄地や境界不明の土地も増えていく。ひいては所有者不明土地の増加につながることは容易に推測される。

ここでは、筆者が居住している新潟県内の市町村の高齢化と耕作放棄地の状況を見ることとする。

表 1 は、2016 年における新潟県内の市町村の高齢化の状況を示すものである。高齢化率<sup>16)</sup>が 40 パーセントを超える自治体が阿賀町、佐渡市など 5 市町村もあり、また、40 パーセント

に迫る自治体も糸魚川市など数市町村ある。一番高い阿賀町の高齢化率は 46.4 パーセントで、実に人口の半分近くが高齢者であることを示している。これら的高齢者が死去し、相続登記がなされないとなると、所有者不明土地は益々増加していくことが推測される。

平成の市町村合併により、新潟県において市町村数は 112 から 30 にまで減少した<sup>17)</sup>。合併により各種のデータは合併後の市町村単位で処理されることになり、旧市町村単位のデータが見えにくい状況になっていることに留意する必要がある。合併後の市町村において合併前の旧市町村単位でみれば、阿賀町のように高齢化が進んでいる地域があることも考えられる。

表 1 新潟県における高齢化の状況

(単位：人、%)

地 域	総 人 口						
	総 数	60歳以上		65歳以上		75歳以上	
		人口	割合	人口	割合	人口	割合
全 国	126,930,000	42,750,000	33.7	34,630,000	27.3	17,000,000	13.4
新 潟 県	2,285,856	864,300	38.0	697,071	30.6	364,420	16.0
市 部	2,207,448	830,601	37.8	669,687	30.5	348,879	15.9
郡 部	78,408	33,699	43.0	27,384	35.0	15,541	19.8
新 潟 市	807,450	277,370	34.6	222,293	27.7	110,537	13.8
長 岡 市	273,396	99,963	36.7	80,596	29.6	41,840	15.4
上 越 市	195,475	74,255	38.2	59,878	30.8	31,369	16.1
三 条 市	98,294	37,376	38.1	30,039	30.6	15,567	15.9
柏 崎 市	85,832	33,570	39.3	27,151	31.8	14,387	16.8
新 發 田 市	97,940	37,056	37.9	29,686	30.4	15,706	16.1
小 千 谷 市	36,056	14,614	40.6	11,896	33.1	6,307	17.5
加 茂 市	27,389	11,467	41.9	9,258	33.9	4,824	17.6
十 日 町 市	53,874	24,341	45.2	19,870	36.9	11,101	20.6
見 附 市	40,402	15,323	38.0	12,372	30.7	6,360	15.8
村 上 市	61,545	27,309	44.4	22,429	36.5	12,292	20.0
燕 市	79,332	28,779	36.4	23,174	29.3	11,776	14.9
糸 魚 川 市	43,528	19,820	45.6	16,432	37.8	9,090	20.9
妙 高 市	32,719	13,921	42.6	11,433	35.0	6,382	19.5
五 泉 市	50,672	20,921	41.3	17,006	33.6	8,945	17.7
阿 賀 野 市	42,841	16,965	39.6	13,334	31.1	7,167	16.7
佐 渡 市	56,191	27,188	48.5	22,919	40.8	13,583	24.2
魚 沼 市	36,682	15,691	42.8	12,485	34.1	6,989	19.1
南 魚 沼 市	57,910	22,296	38.5	17,465	30.2	9,430	16.3
胎 内 市	29,920	12,376	41.4	9,971	33.4	5,227	17.5
聖 籠 町	13,982	4,413	31.7	3,461	24.9	1,771	12.7
弥 彦 村	8,110	2,960	36.5	2,320	28.6	1,143	14.1
田 上 町	11,991	5,022	41.9	4,017	33.5	2,028	16.9
阿 賀 町	11,332	6,160	54.4	5,252	46.4	3,339	29.5
出 雲 崎 町	4,445	2,165	48.7	1,804	40.6	1,072	24.1
湯 沢 町	7,977	3,483	43.7	2,799	35.1	1,456	18.3
津 南 町	9,794	4,748	48.5	3,900	39.8	2,514	25.7
刈 羽 村	4,719	1,796	38.3	1,383	29.5	721	15.4
関 川 村	5,693	2,755	48.4	2,293	40.3	1,389	24.4
粟 島 浦 村	365	197	54.0	155	42.5	108	29.6

(出所) 新潟県ホームページ<sup>18)</sup>から筆者作成。

(注) 数値は 2016 年 10 月 1 日現在の数値である。

表2は、新潟県内の市町村の耕作放棄地の状況を示す表である。上位5位までの順位は、粟島浦村83.2パーセント、阿賀町33.1パーセント、糸魚川市23.5パーセント、刈羽村18.2パーセント、柏崎市17.6パーセントとなっている。

表2 耕作放棄地の状況

(単位: ha、%)

市町村	経営耕地面積 (A)	耕作放棄地 面積 (B)	C (A+B)	耕作放棄地面積 率 (B/C×100)
新潟市	27232.54	781.44	28013.98	2.8
長岡市	12035.71	1346.39	13382.1	10.1
三条市	5030.87	276.67	5307.54	5.2
柏崎市	2786.62	595.84	3382.46	17.6
新発田市	7819.3	406.88	8226.18	4.9
小千谷市	2535.34	326.35	2861.69	11.4
加茂市	1529.31	129.12	1658.43	7.8
十日町市	4463.2	614.88	5078.08	12.1
見附市	2127.88	118.99	2246.87	5.3
村上市	5393.44	658.51	6051.95	10.9
燕市	4605.26	94.52	4699.78	2.0
糸魚川市	1434.7	441.44	1876.14	23.5
妙高市	1792.47	280.61	2073.08	13.5
五泉市	4645.38	276.98	4922.36	5.6
上越市	10721.39	1233.8	11955.19	10.3
阿賀野市	6020.19	152.56	6172.75	2.5
佐渡市	7506.76	1271.94	8778.7	14.5
魚沼市	2945.38	210.4	3155.78	6.7
南魚沼市	5487.87	233.03	5720.9	4.1
胎内市	3280.23	217.93	3498.16	6.2
聖籠町	1090.8	94.29	1185.09	8.0
弥彦村	661.56	38.78	700.34	5.5
田上町	736.29	21.11	757.4	2.8
阿賀町	622.45	307.59	930.04	33.1
出雲崎町	365.79	51.69	417.48	12.4
湯沢町	215.33	33.2	248.53	13.4
津南町	2163.31	129.74	2293.05	5.7
刈羽村	380.26	84.52	464.78	18.2
関川村	1124.24	85.41	1209.65	7.1
粟島浦村	9.21	45.69	54.9	83.2
計	126763.08	10560.3	137323.38	7.7

(出所) 北陸農政局ホームページ<sup>19)</sup>から筆者作成。

(注) 数値は2015年2月1日現在の数値である。

筆者は、高齢化率が最も高く耕作放棄率が第2位である阿賀町の所有者不明土地の状況について聞き取り調査を実施したが<sup>20)</sup>、その概要は以下のとおりである<sup>21)</sup>。

- ①道路事業等の用地取得の際にいわゆる所有者不明土地の存在が明らかになる事例は時々見受けられる。町民の町外への流出や相続未登記により所有者不明土地化した土地は潜在的には多いと思われる。
- ②道路の建設予定地に所有者不明土地の存在が判明した場合

には、所有者不明土地を避けて所有者の明確である土地を通るように計画変更をして用地買収をしている。③相続人の数が多く全員と交渉することが困難な場合で、地元に残っている実家が当該土地の固定資産税を支払っている場合には、固定資産税を非課税としてその土地を使用させてもらうケースもある。

### 2-4-3 資産価値の低い土地の存在

資産価値の低い土地も所有者不明土地の予備軍であると考えられる。「使い道がなくて、売りに売れない土地」<sup>22)</sup>を相続したとしても、わざわざ時間と費用をかけてまで相続登記を行わないことは十分に考えられる<sup>23)</sup>。このような土地は管理も疎かになり、世代を重ねていくうちに、やがて所有者不明土地化していくことは容易に想像される。山林を例にとると、土地の価格が低くても、材木の値が高ければ山林の所有者は土地の管理に意欲もわくが、国産材の価格が長期低迷することにより、林業が産業として成り立ちにくくなっているという事情もある<sup>24)</sup>。

以上の三つの要因は、耕作放棄された農地のように、土地の価値が低ければ低いほど費用をかけてまで相続登記する意欲もなくなるという意味で相互に関連している。

## 3 所有者不明土地問題を巡る所有権に関する学説・判例及び登記実務

所有者不明土地問題の解決策を検討するにあたっては、土地所有権の制度、土地所有権の放棄に関する学説・判例、不動産登記の実務の取り扱いなどが密接に関連することから、ここでは、これらについて概観する。

### 3-1 土地所有権の制度

日本においては、所有権は民法に規定されている。すなわち、民法 206 条で「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する」、また 207 条においては「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ」と規定されている。日本においては、明治以前には土地の使用・収益・処分の自由は認められていなかった<sup>25)</sup>。土地所有権の法的展開は、明治維新を契機とする 1873 年の地租改正に始まり、1896 年の現民法の制定によって近代的な所有権の制度が確立したとされている<sup>26)</sup>。

日本の民法には、不動産の取得や対抗要件についての規定はあるが所有権の放棄についての規定は存在していない。土地も建物も不動産であるが、建物は取り壊すことができ、動産も捨てることのできるのに対して、土地は物理的に捨てたり取り壊したりすることができないことから、所有権の放棄を認められない制度のもとでは、売買等の取引により処分ができない場合には、土地所有者の地位から脱することができないところに所有者不明土地問題の難しさがある<sup>27)</sup>。例えば、価値の低い土地を相続した相続人がその土地を処分できないまま、その後相続登記が何代にもわたってなされない場合に所有者の数が膨大な数になり、所有者全員の意思統

一が難しくなりその処分が困難となり、結果として所有者不明土地が生じる要因となる。

所有権者を強力に保護する日本の所有権の制度において、これまでは、土地収用法に見られるように所有権を制限する法制度が展開されてきたが、今後は、所有権の放棄を明文で認めることも必要な時期にきていると考えることもできる。

現行制度の不在者の財産管理人（民法 25 条）や失踪宣告の制度（民法 30、31 条）により所有者不明土地問題に対応することは可能である。しかし、これらの制度は個々の案件ごとに手続きを進める必要があり処理に多くの時間を要することから、現在問題となっている大量の所有者不明土地の処理に対応することは難しい状況である。

### 3-2 土地所有権の放棄に関する学説

近年、土地所有権の放棄について所有者不明土地問題に関連して議論がなされているが、学説では、所有者不明土地問題が話題となるはるか以前から、不動産物権の放棄の問題として、肯定説と否定説が展開されてきた。土地所有権の放棄の問題は、本来は所有権のあり方に関する問題であるが、わが民法に明文の規定がないことから、様々な解釈がなされてきたのである。

「不動産の所有者がその所有権を放棄できるかどうかについても疑問がある」<sup>28)</sup>との見解もあるが、肯定説は、「ドイツ民法には、不動産物権の放棄の方法もはっきり規定してある。それは登記官に対する一制限物権の放棄はそれによって利益を受ける物に対してでもよい意思表示と登記の抹消である（ドイツ民法 928 条・875 条）。日本の民法には規定はないが、同じように解釈してよかろう。つまり、地上権や抵当権を放棄するには、その放棄によって直接に利益を受ける者—その不動産の所有者—に対する意思表示によって放棄は効力を生じ、登記（その権利の抹消登記）をすることによって対抗力を生ずる。所有権の場合には、特別の相手方はないから、意思表示したことを理由として登記をすればよいことになる。もっとも、この場合には、所有権は消滅するのではなく、所有者のない不動産として国庫に帰属する（239 条 2 項）」<sup>29)</sup>とする。

最近の学説においても、「わが民法の解釈として、一般論としておよそ不動産所有権の放棄が許されないとみるのは無理であろう。ドイツでのように明文で許容されていなくても、逆に明文でこれを禁ずる規定がない以上、一般論としては可と解すべきである」<sup>30)</sup>としているように、肯定説が通説的な見解と考えられる<sup>31)</sup>。物権の放棄は、物権消滅の原因として、第三者に不当な不利益を与えない限り、何人の同意を必要としないで自由になし得ると主張されているように<sup>32)</sup>、肯定説が妥当と考えられる。肯定説が妥当であるとしても、ある人が土地所有権の放棄をした場合、放棄後に当該土地を国が引き受けて登記まで完了すれば問題が解決されることになるが、現状では、所有権が放棄された土地についての引き受け体制は整備されていない。

財務省のホームページよれば、国に土地等を寄付したい場合の取扱いについて、「寄付の申出があった場合、土地等については、国有財産法第 14 条及び同法施行令第 9 条の規定により、各



省各庁が国の行政目的に供するために取得しようとする場合は、財務大臣と協議の上、取得手続をすることとなります。なお、行政目的で使用する予定のない土地等の寄付については、維持・管理コスト（国民負担）が増大する可能性等が考えられるため、これを受け入れておりません。」とされている<sup>33)</sup>。

このような考え方は所有権が放棄された土地を引き受ける場合にも当てはまると考えられることから、所有権が放棄された土地が、行政目的に供される土地については引き受けられる可能性はあるものの、行政目的で使用する予定のない土地については引き受けられないことになり、問題は解決されないことになる。

土地所有権の放棄の問題は、物権の放棄という所有権のあり方に関する問題であり、直接的には所有者不明土地問題を解決することと関連するものではないが、近年の所有者不明土地問題での議論を奇貨として、明文化に向けて議論を深める好機と捉えるべきである。土地所有権を放棄する場合に、どのような手続きによるのか、登記の手続きをどのようにするかなどの検討が必要と考えられる。

### 3-3 土地所有権の放棄に関する判例

下級審の判例で、将来父から相続を受ける予定の土地を生前贈与により取得した土地について、所有権を放棄して国に所有権移転登記を求めたが登記を認められなかったとして訴訟を提起した事案がある。第一審の松江地方裁判所は「土地の負担、責任を国に押し付けるもので社会の倫理観念に反する」として所有権放棄は無効と判示した<sup>34)</sup>。控訴審の広島高等裁判所松江支部もこれを支持した<sup>35)</sup>。

判決は、原告（土地所有者）による所有権放棄は、国が財産的価値の乏しい土地の管理に多額の経済的負担を強いられ、土地についての負担・責任を国に押し付けようとするものであり、権利の濫用に当たり許されないとしたが、所有者不明土地の増加を防ぎ国土を保全することが国の責務であることを考えると、必ずしもそうとは言えないであろう。このような判決は、所有権の放棄について明文の規定がない現状ではやむを得ない面もあることから、問題解決のためには所有権の放棄を認めることを明文で規定することが必要である。

### 3-4 土地所有権放棄の登記に関する実務

土地の所有権を放棄した者が単独でその登記を申請することができるかについて、登記実務においては、所有権放棄者の単独申請はできないということで処理されている<sup>36)</sup>。

古くは、1925年の登記先例では「土地所有権は之を放棄するを妨げずと雖も自身其所有権登記の抹消を申請するを得ず其無主物と為りたるに因り所有権を取得したる国より引渡を受けたる当該官庁に於いて登記所に囑託し右登記の抹消登記を為すべきものとす」<sup>37)</sup>とするものがある。また、法務省民事局は1982年5月11日付で、富山県弁護士会長からの「土地所有権放

棄の場合の登記申請の方法」に関する照会に対して、「標記の件については、所有権放棄者の単独申請によることはできない」と回答している<sup>38)</sup>。

このように、登記実務において所有権放棄者の単独申請が認められない以上、学説の多数説が土地所有権の放棄が理論的に可能であると説いても、登記ができないことには問題は解決されないことから、立法的な解決が求められる所以である。

## 4 所有者不明土地問題の解決策

所有者不明の土地は今後益々増加していくことが予想される。この問題の解決策を検討するにあたっては、今後所有者不明土地の増加を防ぐ対策と同時に、既に所有者不明土地になっている土地をどのように減少させていくのかという両方の視点が必要と考えられる。本稿では、所有者不明土地の増加を防ぐ対策として、相続登記の義務化、未利用土地の受け皿づくり、寄付を受け入れる体制の整備、土地所有権の放棄を可能にする制度の創設について検討し、既に所有者不明土地化しているものの縮減策についても検討する。

### 4-1 所有者不明土地の増加を防ぐ対策

#### 4-1-1 相続登記の義務化

現行法の制度では、相続人が相続した不動産の登記については義務とされていないことから相続登記がなされない場合も多く、このことが所有者不明土地増加の一要因となっている<sup>39)</sup>。

報道によれば、法務省は所有者不明の土地が増えている問題を解消するため、民法と不動産登記法を見直すと発表した。相続登記の義務化や所有権の放棄を認める制度の創設などが柱になるとされる<sup>40)</sup>。

相続登記を法律上の義務とすることは、所有者不明土地の増加を防ぐ一定の効果はあると考えられるが、何世代にもわたって相続登記のなされていない既に所有者不明化している土地についてはその効果は限定的と考えられる。また、相続登記の義務化が実現されたとしても、相続人が土地を売却するなどの必要性が生じなければ急いで相続登記はしないという実態は大きくは変わらないだろうとの指摘や、義務を課し罰則を設けたとしても、価値のほとんどない土地に費用を負担してまで相続登記をしない場合も想定されるとの指摘もある<sup>41)</sup>。

相続登記の義務化により、当該土地の相続人に何代にもわたってその土地の所有者としての責任を未来永劫に課し続けることは酷であるとも考えられる。特に、当該土地から遠方に居住していて当該土地の存在場所も知らない価値のほとんどない土地の相続を未来永劫に強いることは、過度な負担を課すという意味で合理的とは言えない面がある。なお、現行民法にも相続放棄の制度があり、当該土地の相続を放棄することもできるが、この場合、相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされ、相続分全部を放棄するような制度になっている（民法 939 条）。生活維持に必要な財産については相続を認め、

相続人が遠く離れた土地のみを放棄できるような制度の創設が必要と考えられる。

以上のような点を考慮すると、相続登記の義務化の検討にあたっては、後述の土地所有権の放棄制度の創設や既に所有者不明化した土地の縮減策などと併せて検討することが必要である。

#### 4-1-2 未利用土地の有効利用

土地の利用が長年にわたってなされず管理不能になった土地がやがて所有者不明土地になっていくという因果関係にあることから、未利用土地の有効利用を図っていくことも、所有者不明土地の増加を防ぐ一つの方法であると考えられる。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）が 2018 年 6 月 13 日に公布され、所有者不明土地の利用を円滑化する仕組み（土地収用法の特例・地域福利増進事業）に関する規定の施行期日を 2019 年 6 月 1 日とされた。この仕組みにより、所有者の分からない土地に「利用権」という権利を新たに設定することにより公共的な事業に一定期間土地を使うことを認められることになった。しかし、この「利用権」は原則として期間が 10 年（異議がない場合は延長可能）を限度するあくまで一時的なもので、期間満了後においても所有者の分からない土地であることに変わりはなく、所有者不明土地の縮減策にはならないことから、別の解決策の検討が必要である。

#### 4-1-3 寄付を受け入れる体制の整備

所有者不明土地になる恐れのある土地を、国または地方公共団体が事前に寄付を受け入れる制度も所有者不明土地の増加を防ぐのに有効と考えられる。鳥取県日南町では、所有者不明土地となる前に、町が山林の寄付を受け入れる取り組みが行われている<sup>42)</sup>、日南町は、所有者が不要になった山林の寄付の受け入れを 2018 年から試験的に始めたとされる。この取り組みの特徴の 1 つは、林業で利益を出すことが難しい山林でも、環境保全や防災対策のために受け入れるという点である。所有者不明土地になる前に、寄付を受け入れ町有林にするという全国的にも珍しい取り組みである。この取り組みは、「管理できない土地を引き取ることで所有者不明土地の発生と山林の荒廃を食い止め、将来の公共事業や災害時のトラブルを未然に防ぐことにつながる」と期待されている。

同様の取り組みは、高知県大豊町でも行われている。大豊町では 2017 年 4 月から、山林の寄付を受け付ける制度を始めた。点在する私有林や町有林がまとまって一つの団地になれば、植林や間伐などを一気に行うことができ手間と費用が抑えられ、結果として林業の復興につながる<sup>43)</sup>。

両町の取り組みは、規模は小さいけれども、地域の資産である山林を自分たちの手で守っていかうとする点で、優れた取り組みであると考えられる。国は、このような地域の取り組みを支援するとともに、国自らも未利用地の利用促進を図っていくことが必要である。大規模に寄

付を受け入れて当該土地を効果的に管理していくためには、財政的な裏付けが欠かせない。国土を保全することは最終的には国の役割であるとの観点から、国は一定程度の財政的な措置を講じるべきである。

報道によれば、財務省は相続人がいない土地を国有化しやすくする制度を検討しているとされる<sup>44)</sup>。その概要は、「相続人がいない土地について、高齢者が生前に国と贈与計画を結ぶもので、土地が極度に荒れていて管理費がかさまないかや、所有者に過剰な債務がないかなどを調べた上で契約を結ぶ。所有者が亡くなった時点で所有権を国に移し、土地の管理や処分をしやすくする」制度とされる。このような仕組みは、所有者が亡くなった後に当該土地が所有者不明土地となることを未然に防止する制度としては望ましい制度ではある。しかしながら、所有者不明土地はまさに「土地が荒れていたり、管理に困っている」土地であることから、土地が極度に荒れていても管理費がかさんでも、国の責務として国有地化を進めるような対策が必要と考えられる。

#### 4-1-4 土地所有権の放棄を可能にする法制度の創設

建物は不動産であるが取り壊すことができ、動産も捨てることのできるのに対して、土地は物理的に取り壊すことや捨てることのできないことから、所有者としての地位から脱することができないところに土地の難しさがあるとされる<sup>45)</sup>。

日本の民法 239 条 2 項は、「所有者のない不動産は国庫に帰属する」と規定しているが、所有者が所有権を放棄して無主の不動産とすることができるかどうかについては、明文の規定がなくその取扱いに不明確なところがある<sup>46)</sup>。すなわち、第 3 章で概観したように、土地所有権の放棄に関しては所有権の放棄を肯定する説が通説的見解であるのに対して、登記実務においては、所有権放棄者の単独申請はできないとされている。また、所有権の放棄を否定した下級審の判例もあり、ある人が土地所有権の放棄をしたとしても、自己名義の登記を国に移転することができない状況にある。

筆者は、このような不明確な状況を解消するために、明文で土地所有権の放棄を認め、当該土地は国が引き受ける制度の創設が必要と考える。この場合、単に放棄を認めても当該土地を引き受ける者がいなければ混乱する。これについては、引き受けるのは国土の保全に責任を有する国が最も適当であると考えられる。

所有権の放棄は、放棄を希望する全ての人に認めるのが望ましいが、国も財政的・人的事情により、いきなり放棄された土地を全て引き受けることは負担が一気に増大して難しいことから、当面は土地所有権放棄が認められる者としての一定の要件を定め、暫定的に進めることも必要と考えられる。要件としては、次のようなものを考えることができる。

第一に、相続により当該土地を取得した者で当該土地の所在地の市町村に居住していない者である。この場合、「三世代以上経過している者」については、無条件で放棄を認め、それ以外

の者については一定の対価の支払いを条件とすることも一案である<sup>47)</sup>。土地の所有者は自らの責任でその土地の管理責任を負うことは大原則ではあるが、何世代も前の所有者の相続人としての地位である場合、その責任は大きく軽減されると考えることは一定の合理性があるものと考えられる。なお、当該土地を本人が取得した者には放棄を認めないことが必要である。自己の取引により取得した土地が後になって不要になったからといって、その責任は国家になく、自己責任と考えた方がよいからである。

第二に、山林の土砂崩壊等のおそれのある土地など防災上の対応が必要な土地を所有している者である。このような土地としては、例えば地滑り防止法3条の規定により策定された地滑り防止区域内にある土地を想定することができる。所有権が放棄された土地をあらかじめ国有地とすることによって、防災工事を円滑に進めることができる。

第三に、一定の対価を納入して国に当該土地を引き取ってもらう意思のある者である。この場合、土地所有権放棄の代償として所有権を放棄する者に一定の負担を求めることとし、所有権の放棄を可能にする。一定の負担とは、例えば10年分の固定資産税相当額の国への支払である<sup>48)</sup>。

土地所有権の放棄を認める制度は所有者不明土地の増加を防ぐ対策としては有効であるが、既に所有者不明土地化しているものの解決策にはなりえないことから、別途の対策が必要である。

#### 4-2 既に所有者不明化している土地の縮減策

既に所有者不明化している土地については、そもそも所有者の意思を確認できないことから、所有権の放棄という制度では対応できない。現行法においては、所有者の同意なしに土地所有権を取得することは土地収用法による収用など一定の場合に限られていることから、現行制度で対応することはなかなか困難である。

以下では、既に所有者不明化している土地の縮減策として、既に所有者不明化している土地の把握、所有者不明化している土地を国等が取得する制度の創設、既に所有者不明化している土地を取得する機関の体制整備の三点について検討したい。

##### 4-2-1 既に所有者不明化している土地の把握

所有者不明土地は用地買収など必要に応じて所有者の調査を行った際にはじめて判明するものであり、その総量の全体像は把握されていない。従って、所有者不明土地を管理している機関も存在していない。所有者不明土地の全体像を把握する事業の制度化がなされれば最良であるが、さしあたって利用目的のない土地の把握を事業化することは、緊急性の観点から事業化が容易でないことも考えられる。そこで、既存の制度・事業の中から、所有者不明土地を把握することはできないかと、検討することも必要と考えられる。ここでは、次の二点を指摘した

い。

一つは、「地籍調査」の利用である。地籍調査は、国土調査法（昭和26年法律第180号）により、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査であるが、この調査により、所有地不明化した土地の存在が明らかになるものがある。これらの所有地不明化した土地を国や地方公共団体がリスト化して、所有者不明土地の把握に努めることである。二つ目は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行により、これまでは登記の申請を受け付けるだけだった法務局が、今後は自ら相続人を調べ、不動産の登記を促すことになった制度の利用である。この事業を一步進めて、調査対象になった土地を相続人が相続登記を希望しない場合に、当該土地を国や地方公共団体がリスト化して、所有者不明土地の把握に努めることである。そして、これらのリスト化された所有者不明土地を国や地方公共団体が計画的に取得していく方法も考えられる。

#### 4-2-2 所有者不明化している土地を国等が取得する制度の創設

前項の手法により把握した所有者不明土地を国や地方公共団体が計画的に取得するといっても、交渉の相手方が不明なのだから買収の交渉を開始することができない。そこで、例えば、国が一定の公告期間内に権利を有する者に名乗り出てもらい、名乗り出た人と交渉する。買い取りを希望する者には適正な対価を支払い国に所有権を移転する。その中で買い取りを希望しない者には、相続登記を促すことにより、所有者不明化を防ぐことにつながる。一定の期間内に申し出でなかった土地については国や地方公共団体への所有権移転の措置を講ずる。例えば、その期間内に名乗り出ない土地については、その土地の代金相当額を法務局に供託しておいて、一定の期間経過後に国や地方公共団体に所有権が移転するような法制度の創設である<sup>49)</sup>。このような法制度の創設にあたっては、日本国憲法29条が保障する財産権との関係にも十分に留意しながら、時代に合った制度を構築していくことが必要と考えられる。

#### 4-3 既に所有者不明化している土地を取得する機関の体制整備

国有財産は、国の行政の用に供するために所有する行政財産と、それ以外の普通財産とに分類される。普通財産は、行政財産以外の一切の国有財産をいい、原則として特定の行政目的に直接供されることのないものである。そして、行政財産は各省各庁の長が管理し（国有財産法第5条）普通財産は原則として財務大臣が管理処分することになっている（国有財産法第6条）。

所有者不明の土地を取得する場合、国の行政の用に供される場合は所管の各省各庁の長が行政財産として管理していくことになる。問題はさしあたって特定の行政目的に直接供されることのない土地の管理である。このような土地は、取得後は普通財産としての取り扱われることになるが、取得を進めれば進めるほど普通財産は増加していくことになる。現在、普通財産を所管しているのは財務省であるが、今後、所有者不明土地の取得を進めていくためには、既存

の組織を拡充しなければその事務を円滑に処理することは難しくなっていく。寄付された土地や所有権の放棄された土地の所管を財務省の所管とするのか、法律を改正して国土交通省など他の省庁の所管とするのか、の検討が必要と考えられる。

#### 4-4 所有者不明土地問題解決の方向性

国は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法を制定し、所有者の探索を合理化する仕組み及び所有者不明土地を適切に管理する仕組みに関する規定が2018年11月15日から施行された。また、所有者不明土地の利用を円滑化する仕組み（土地収用法の特例・地域福利増進事業）も2019年6月1日から施行された。

法務省は、所有者不明の土地が増えている問題を解消する対策として、民法と不動産登記法を見直すことを明らかにしている<sup>50)</sup>。この見直しでは、所有権の放棄と相続登記の義務化を大きな柱として検討が進められると言われている。この二つの対策は、今後の所有者不明土地の増加を防ぐには有効であるが、既に所有者不明化している土地を縮減するには十分とは言えない面がある。既に所有者不明化している土地を縮減していくためには、既述のように、国や地方公共団体がこれらの土地を計画的に取得していく制度の創設が必要と考えられる。

所有者不明土地問題は、時間が経過すればするほど問題の解決が難しくなり、関係者の利益を損なうだけでなく国や地方公共団体にとっても損失が大きくなることから、既に所有者不明化している土地の縮減策を含めた早急な解決策が求められる。

## 5 おわりに

本稿では、所有者不明土地問題についてその問題点等を整理し、その解決策の一端について検討した。

今後、日本においては、人口減や多死社会の到来に伴い、所有者不明土地が益々増加する恐れがあることが指摘されている。土地は現在の所有者だけのものではなく、次の世代により良い状態で引き継がれていくことが肝要である。所有者不明土地問題は、対策が遅れば遅れるほど国家や国民の経済活動などに大きな損失を与えることになることから、早急な対策が講じられることが必要である。

この対策を進めるのは、国土の保全に最終的な責任を有するのは国であるという観点から、第一義的には国の責務であるが、国の視点だけでなく地域の実情に詳しい地方公共団体の視点も取り入れ、国民のコンセンサスを得ながら進めていく必要がある。

## <注>

- 1) 『朝日新聞』2017年6月27日3面「土地410万ヘクタール 所有者不明」。
- 2) 『読売新聞』2017年11月9日9面「所有者不明地高齢化が拍車 東日本大震災で顕在化」。
- 3) 2018年12月6日に開催された第197回国会の衆議院災害対策特別委員会において、稲津久委員がこの問題を取り上げている。  
[http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_kaiiroku.nsf/html/kaiiroku/002219720181206003.htm](http://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_kaiiroku.nsf/html/kaiiroku/002219720181206003.htm)、2019年8月12日最終閲覧。
- 4) 齋木大「多死社会一人ひとりが『死に方』を考え、それを実現する仕組みが必要」、日本総研ニュースレター2013年10月号、<https://www.jri.co.jp/page.jsp?id=25862>、2018年10月13日最終閲覧。
- 5) 『所有者不明土地問題研究会最終報告』（所有者不明土地問題研究会、2017年12月）4頁は、「不動産登記簿等の所有者台帳により、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」と定義している。<http://www.kok.or.jp/project/fumei.html>、2018年9月11日最終閲覧。
- 6) 『所有者不明土地問題研究会最終報告』（所有者不明土地問題研究会、2017年12月）9頁。
- 7) 所有者不明土地問題研究会「増加する所有者不明土地面積」  
[http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei\\_03\\_02.pdf](http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei_03_02.pdf)、2018年10月13日最終閲覧。  
「所有者不明土地問題研究会」は、所有者不明土地の実態調査と対応策を検討するために、2017年1月に増田寛也が座長となり、自治体や不動産鑑定士など関係士業団体の代表、大学の研究者などをメンバーとし、関係する省庁をオブザーバーとして立ち上げられた。増田寛也「所有者不明土地が日本中を喰い荒らす」中央公論2017年12月号31頁。
- 8) 所有者不明土地がもたらす経済的損失について、ごく粗い試算としたうえで、2017年から2040年までの累積値は約6兆円に及ぶとの試算もある、『所有者不明土地問題研究会最終報告』（所有者不明土地問題研究会、2017年12月）16-17頁。
- 9) 吉原祥子『人口減少時代の土地問題』（中央公論新社、2017年）142頁。増田寛也「所有者不明土地が日本中を喰い荒らす」中央公論2017年12月号27頁など。
- 10) 『所有者不明土地問題研究会最終報告』（所有者不明土地問題研究会、2017年12月）9-10頁。
- 11) 不動産登記法第36条、37条参照。
- 12) 吉原祥子『人口減少時代の土地問題』（中央公論新社、2017年）142頁。『所有者不明土地問題研究会最終報告』（所有者不明土地問題研究会、2017年12月）24頁。
- 13) 増田寛也「所有者不明土地が日本中を喰い荒らす」中央公論2017年12月号27頁。
- 14) 森田朗監修国立社会保障・人口問題研究所編『日本の人口動向とこれからの社会』（東京大学出版会、2017年）17、23頁。
- 15) 吉原祥子『人口減少時代の土地問題』（中央公論新社、2017年）45頁。
- 16) 何歳からを高齢者とするのかについての法令のきまりはないが、一般的には、65歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合を高齢化率とすることが多い。
- 17) 平成の市町村合併により、2000年3月31日に112であった新潟県内の市町村数は、2010年3月31日には30にまで減少した。市町村の減少率は7割を超え、減少した市町村数は82でこれは全国最多と言われている。
- 18) 新潟県ホームページ「平成28年高齢者の現況」、  
<http://www.pref.niigata.lg.jp/fukushihoken/1356863699781.html>、2017年12月12日最終閲覧。
- 19) [http://www.maff.go.jp/hokuriku/stat/data/nenpou27\\_28/niigata.html](http://www.maff.go.jp/hokuriku/stat/data/nenpou27_28/niigata.html)、『平成27年～28年 農林水産統計年報新潟県』2019年5月20日最終閲覧。
- 20) 粟島浦村は経営耕地面積が極端に少ないことから除外した。
- 21) 新潟県阿賀町建設課の土木事業の用地取得を担当する係長に電話による聴き取り調査を2019年5月23日に実施した。
- 22) 増田寛也「所有者不明土地が日本中を喰い荒らす」中央公論2017年12月号28頁。
- 23) 吉原は、「もらっても困る田舎の土地をわざわざ手間と費用をかけてまで相続登記を行わないのは、短期的な経済合理性という点では当然であろう」と指摘している。吉原祥子『人口減少時代の土地問題』（中央公論新社、2017年）44頁。
- 24) 日本学術会議農学委員会林学分科会『持続可能な林業・林産業の構築に向けた課題と対策』（2017年9月29日報告）<http://www.scj.go.jp/ja/info/kohyo/pdf/kohyo-23-h170929-3.pdf>、2019年9月3日最終閲覧。
- 25) 水本浩『土地問題と所有権〔改訂版〕』45頁（1980年、有斐閣）。
- 26) 大澤正男『土地所有権制限の理論と展開』（1979年、成文堂）129頁。



- 27) 田處博之「土地所有権は放棄できるかドイツ法を参考に」、論究ジュリスト 2015年/秋号 81頁参照。
- 28) 林良平『物権法』(有斐閣、1951年) 124頁。
- 29) 我妻栄、幾代・川井補訂『民法案内』(勁草書房、2006年) 257頁。
- 30) 田處博之「土地所有権は放棄できるかドイツ法を参考に」、論究ジュリスト 2015年/秋号 86-87頁。
- 31) 土地所有権放棄の法的可能性に関する学説については、吉田克己「土地所有権放棄・相続放棄と公的主体による土地の受け入れ」(土地総合研究 2018年夏号) 20-21頁に詳しく紹介されている。  
[http://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2018/2018summer\\_p018.pdf](http://www.lij.jp/html/jli/jli_2018/2018summer_p018.pdf)、2019年9月3日最終閲覧。
- 32) 我妻栄、幾代・川井補訂『民法案内』(勁草書房、2006年) 258頁。
- 33) 財務省のホームページ「国に土地等を寄付したいと考えていますが、可能でしょうか」  
[https://www.mof.go.jp/faq/national\\_property/08ab.htm](https://www.mof.go.jp/faq/national_property/08ab.htm)、2019年9月10日最終閲覧。
- 34) 松江地方裁判所平成 28年5月23日判決(訟務月報 62巻10号 1671頁)。『西日本新聞』2018/5/4 6:00 (2018/7/28 11:47 更新) 『『命の危険を感じる』近隣住民襲う竹林 相続の 80代、資金が底…管理に限界 放棄は法で認められず』<https://www.nishinippon.co.jp/item/n/413608/>、2019年5月20日最終閲覧。
- 35) 広島高等裁判所松江支部平成 28年12月21日判決。
- 36) 不動産登記実務研究会『Q&A 権利に関する登記の実務IV 第2編 所有権に関する登記(下)』(日本加除出版株式会社、2008年) 262-263頁。
- 37) 「土地所有権の放棄に関する件」法曹会雑誌 3巻4号(1925年) 92-93頁。
- 38) 1982年5月11日付け民三第三二九二号法務省民事局第三課長回答。
- 39) 増田寛也「所有者不明土地が日本中を喰い荒らす」中央公論 2017年1227月号 27頁。NPO 法人相続・遺言サポートセンター(福岡県)は、土地を手放したいという相談はこの1年で増加中。「山林は使い道がないので特に深刻。管理負担を避けるため登記をせず、所有者不明の土地を生む原因にもなっているはずだ」と分析している、[https://souzoku.kodatama.net/kanri\\_toti\\_houki/](https://souzoku.kodatama.net/kanri_toti_houki/)、2019年5月20日最終閲覧。
- 40) 『日本経済新聞』2019/2/8 9:00 (2019/2/8 11:45 更新)「土地の相続登記を義務化 所有者不明問題で法改正へ」、<https://www.nikkei.com/article/DGXMZO41053410Y9A200C1MM0000/>、2019年5月20日最終閲覧。
- 41) 吉原祥子『人口減少時代の土地問題』(中央公論新社、2017年) 143頁。
- 42) NHK ホームページ 『『所有者不明土地』求められる対策は』(時論公論)、  
<http://www.nhk.or.jp/kaisetsu-blog/100/309599.html> 2019年1月26日最終閲覧。
- 43) 朝日新聞取材班『負動産時代 マイナス価格となる家と土地』(朝日新聞出版、2019年) 168頁。
- 44) 『日本経済新聞』2019年6月14日5面「土地贈与 国と生前契約『相続人なし』円滑に国有化」。
- 45) 田處博之「土地所有権は放棄できるかドイツ法を参考に」、論究ジュリスト 2015年/秋号 81頁参照。
- 46) 宇賀克也「土地法の制度設計」、論究ジュリスト 2015年/秋号 6頁。
- 47) 国土交通省が全国の空き地所有者 5千人を対象として 2018年2月に実施した「空き地所有者への WEB アンケート」によれば、空き地所有者のうち「負担を感じたことがある」と答えたのは 47.4パーセントであった。さらに、負担を感じた人のうち、「売れる見込みはないが、手放せるものなら手放したい」と答えたのは 25.5パーセントだった。また、手放したいと答えた人のうち、約5割の人が手放すために費用を払ってもよいとしている。国土交通省ホームページ「所有者不明土地問題に係るアンケート調査結果(抜粋)」、[http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2\\_01\\_06\\_01.pdf](http://www.kok.or.jp/project/pdf/fumei2_01_06_01.pdf)、2019年6月24日最終閲覧。朝日新聞取材班『負動産時代 マイナス価格となる家と土地』(朝日新聞出版、2019年) 214頁。
- 48) 田處は、所有者不明土地問題に関してではないが、不動産の所有権放棄を認める場合に、「一定の費用徴収は、粗大ごみを捨てるのも有料であることを思えば、当然だろう(たとえば固定資産税等の何年分ぐらいとか)」と指摘している(田處博之「土地所有権は放棄できるかドイツ法を参考に」、論究ジュリスト 2015年/秋号 88頁)。
- 49) 吉田は、土地所有権の放棄に関連して、「不動産の所有者は、国の同意を得て、その所有権を放棄することができる。」との民法改正案を提案し、この同意を積極的に行うことにより、所有権放棄された土地の国(その他の公的主体)による政策的受入に言及している。吉田克己「土地所有権放棄・相続放棄と公的主体による土地の受け入れ」(土地総合研究 2018年夏号) 27頁以下。
- 50) 法務省ホームページ「法務大臣閣議後記者会見の概要」2019年2月8日(金)、  
[http://www.moj.go.jp/hisho/kouhou/hisho08\\_01097.html](http://www.moj.go.jp/hisho/kouhou/hisho08_01097.html)、2019年6月24日最終閲覧。

「新潟県における自治体間格差に関する研究」プロジェクト所属