

基 調 講 演



演題 「所有者不明土地問題の解決にむけて ～弁護士の視点から」

講演者 弁護士法人リブラ法律事務所

弁護士 中村 多美子 氏

日 時 令和元年7月19日(金)
15:30～16:30

場 所 ホテル 熊本テルサ
1F テルサホール
熊本市中央区水前寺公園28-51



中村弁護士プロフィール

大分県大分市出身

平成7年 司法試験合格、平成8年京都大学法学部卒業

平成10年 京都弁護士会登録、平成13年大分県弁護士会登録変更

平成24年 京都大学大学院法学研究科法政理論博士後期課程修了 京都大学博士（法学）

大分県土地収用委員会委員（平成21年～現職）、同会長（平成25年～平成29年）

国土交通省「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」委員（平成27年度）

原子力発電環境整備機構（NUMO）評議員（平成28年～現職）

日本弁護士連合会家事法制委員会副委員長、同所有者不明土地問題等に関するWG委員

▼出版

「不確実な科学的状況下での裁判」（2014）、亀本洋編『岩波講座 現代法の動態第6巻』 ほか

▼論稿

「地方実務家からのコメント」（2017）、家族＜社会と法＞家族・社会の変容と相続制度（Vol.34）
ほか

九州地区所有者不明土地連携協議会第2回通常総会 配席図

【基調講演時】

ステージ

【講演者】

演 台

(1～3列目 指定席)

出入り口

出席者席(自由席)

所有者不明土地問題の解決に向けて ～弁護士の視点から

2019年7月19日

九州地区所有者不明土地連携協議会
第2回通常総会 基調講演
弁護士 中村多美子

第1 自己紹介

第2 「所有者不明土地」の現状について

- 1 対象とするのは、あくまで、土地の権利者が特段の価値を見いださなくなった土地
※ 土地の価格や現状にかかわらず、土地の権利者が、何らかの価値を見だし、権利行使をする意思のある土地は、今回対象としない。

※ここでいう「所有者不明」とは、完全に所有者等権利者特定が不明な土地だけでなく、所有者等権利者の特定が非常に困難な土地を含む。

- 2 九州において不動産が「負動産」となる原因について
社会構造：急速に進む高齢化、過疎（不在地主の増加）、第一次産業従事者の減少
相続手続未了

土地の状況：低廉な土地価格、変則型登記

- 3 収用裁決申請にいたる「所有者不明土地」の状況
 - ・共有者多数（数百名にのぼることも）
 - ・土地価格が極めて低額（特に一部収用などの場合）
 - ・莫大な事業コスト（各種専門家への委託費用、自治体事務の増大、事業開始までの時間）
- 4 どのような「所有者不明土地」が土地活用の障害となっているのか

土地自体の価値と状態に着目して分類

①市場価値のある土地

市場で取引されるなかで、所有者不明状態をはじめとする、取引の障害事情は権利移転当事者間で通常解消されることが多い。

ex:住宅街の宅地の隣で、相続人不存在（不明）のまま、放置された空き地

②市場価値を回復できる土地

施策により、所有者不明状態の解消が容易になれば、市場価値が回復する。現行法制度のもとでは、所有者不明状態を解消するコストが、市場価値を上回る。

ex:住宅街にある土地だが、土地面積が狭すぎる。ただし、隣地所有者などが買い受けて合筆すれば、経済的価値増加。

③ほぼ無価値な土地

そもそも土地の価値が低廉すぎて、所有者不明状態が解消されるかどうかによらず、市場での取引が期待できない。通常、土地は利用されず、放置されている。

ex:イノシシの運動場状態

④緊急対応の必要な土地

市場価値の有無にかかわらず、そのままでは、周辺環境に悪影響が発生する。地震による地滑り、崩落による土地滅失。

豪雨災害による土砂や流木の流入。

第3 登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会

「登記制度・土地所有権の在り方に関する研究報告書

～所有者不明土地問題の解決に向けて～」平成31年2月

<http://www.moj.go.jp/content/001289333.pdf>

現状ある所有者不明状態の解消と、将来の予防に関する各種提言

ex: 相続登記の義務化、土地所有権の放棄、遺産共有・通常共有制度の見直し

不動産登記情報の更新、財産管理制度の見直し、変則型登記の解消 etc

※ 経済的価値が極めて低廉な土地のメガ共有状態は、今後も解消される見込みは低い。

第4 弁護士の視点から～ 費用対効果を視野に入れた対応策の必要性

所有者不明状態の土地について、権利者集団の権利を、積極的に整理・集約する、という視点。

その権利の整理・集約にあたり、コストを社会が負担するかどうか。どのような条件の時に、どの程度のコストを負担することが正当化されるか。

第5 関連する専門士業との連携の必要性

「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第2版）」

<http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha.guideline.html>