



馬 耳 東 風

所有者不明の土地面積が、九州に匹敵するという。

当然ながら登記には登録料が付加され資産価値を超えてしまうものもある。相続人が自ら登記所へ赴く場合もあるが、多くは専門家の手を経て行われ、あわせて相続税申告が要件にあわせて相続人からなされる。また、当然ながら資産を保有すれば固定資産税が課税される。所有者不明土地は相続登記をせず、名義人の住所が変わって連絡がつかない土地を定義している。最近の報道によると土地区画の筆数で20.3%、宅地が14%、農地が18.5%、林地が25.7%の驚くべき数字だ。

人口の減少は生産意欲を減退させ、資産価値を下げてしまう。宅地の場合、故郷の廃家どころではない。都市部における高評価の相続争いや、相続放棄の発生もある。治産能力に問題を持つ所有者は、後見人の設定が求められるが、しっかりした対応がないと裁判所の裁定もおぼつかない。

相続登記には、法律上のきめられた期限は無い。また、登記しないことによる罰金も無い。しかし、登記をしないでおくと、相続人の数が増え相続人間の争いを招きやすくなる。農地は数年前から、耕作放棄地を無くし生産効率を上げやすいように、集積が政策化されているが、その阻害要因として相続未登記農地がある。調査で全農地の2割に及ぶそうだ。所有者不明農地の利用権設定も手続き上容易ではない。農水省は、ここで相続人探索を簡素化し、利用権の上限を20年に改正する検討に入るという。社会資本を整備するには、土地や建物の所有者

の同意がなければならない。その出発点のところではつまずいて前に進めない。評価額の低い中山間地域での所有権登記は、宅地のそれよりはるかに多い。問題点は、高齢化と過疎化の進展で相続関係が複雑化してしっかりした所有者が存在しないことだ。結果的には耕作放棄を生んでしまう。また、固定資産税の課税逃れとなり、税負担の公平性にひびをいれてしまう。

登記所は、登記があると10日以内に市町村長に通知し固定資産課税台帳に反映する。所有者死亡から長期間経過した死亡者課税が顕在化して、二次相続や住民票削除で関係調査の困難化、調査協力拒否や納付意欲減退による納付困難や複雑化が進んでいる。相続財産管理人制度もあるが費用対効果を判定して、家庭裁判所に対し相続財産管理人の選任の申し立てを判断する。行政において土地所有者の生死を正確に判断することが困難になっている現状があるとしている。わが国では、不動産登記のうち権利の登記は、対抗要件を備えるための手段としてこれを行うか否かが当事者の任意とされている。しかし、表示の登記とともに適正な課税の実施に必要であり、明らかに高い公益性を有し地方創生は社会資本の充実に重要で喫緊の課題である。一方負動産時代に少子高齢化が拍車をかけ、外国資本への所有権移転が発生する現実から、ドイツ式に土地を棄てられる検討がはじまったのも選択肢の一つだろう。所有者不明土地問題への対応の議論で、相続登記の義務化と所有権放棄制度の検討が始まり前向きに法務省へ提言されたそうだ。ようやくにしてもっともな話だ。

(柏)