

借行現代考

所有者不明地と終活

編纂委員会

いま日本で、所有者不明地が年々増加している。「所有者不明土地問題研究所」の発表によると、2016年現在、所有者不明の土地は、全国で410万haであり、九州の総面積368万haに相当する。

土地の権利関係を示す不動産登記簿には、所有者の住所や氏名が記載されている。所有者が死亡した場合、新たな所有者が相続登記の手続きを行えば問題は起きないのだが、相続手続きには法的義務はないため、放置される件数が増加している。つまり、登記するかどうか、いつ行うのかは個人の自由に任されている。

法務省によれば、50年以上登記が更新されていない土地は、全国の中小都市、中山間地域で26・6%になる。その理由は、一つには山林などと相続者が引き続き使用する可能性が低く、固定資産税もかからないため登記をすの意識が起きないことがあげられる。

また、親が地方に住んでいて、子供が都市部で生活している場合、親が死亡しても親が住んでいた家屋に住むこ

とはない。もし、売却しようとしても価格の下落が続く地方の土地は売れる可能性も低いのが現実である。言い方を変えれば、都市に住む新たな所有者が、地方の土地や建物を相続するメリットが限りなく小さいのだ。

「所有者不明土地問題研究所」が所有者不明の土地と呼ぶのは、登記簿で所有者が判明しない土地だけでなく、所有者が特定できても簡単には連絡がつかない土地も含んでいる。

この問題は、1990年代から指摘されていたが、顕在化したのはここ数年である。そのきっかけは、2011年の東日本大震災である。

復興事業のための用地取得が所有者不明地のために遅れている。大きな被害を受けた岩手県大槌町の例を見ると、当初は高台に2015年末までに防災集団移転事業用の団地を整備する予定であったが、所有者不明地の存在により、未だに完成していない。古いものは登記されたのは明治で、江戸時代の年号を刻んだ墓石も見つかった。

これは、大槌町だけの問題ではなく、2016年度末までに、岩手、宮城、福島等の3県で、防災集団移転事業用の団地の整備の用地交渉に入った後、取得困難として移転先用地を変更したのは603件に上る。

このことから、自治体は災害に備え、

新たに再建する住宅地の確保を考慮して、候補地の登記の確認を事前に行うべきだと大槌町長は述べている。

最近、所有者不明の土地が存在することで、公共事業に必要な用地の取得が困難になる例が話題になるようになった。東京などの都市部で、狭隘道路の拡幅を計画する自治体が多い中、90%以上整備された道路が、1カ所だけ狭隘のまままで消防車が入れず、消火活動ができなかった例もある。

また最近の豪雨で山の斜面が崩落しかかっている状況で、所有者が不明で根本的な工事ができずに困っている自治体もある。

廃屋同然の空き家が、所有者不明のために撤去できない事例が、全国で起きている。あることで周辺に迷惑がかり、火事や崩落による被害も想定されるものもある。

北海道の弟子屈町で1978年以降行われてきた地籍調査が、今年で中断することになった。地籍調査には所有者の同意が必要であるが、所有者不明地があると中断するしかない。原因は、バブル時代に原野商法が盛んにおこなわれ、「摩周湖や屈斜路湖を望める好立地」などをうたい文句に業者が土地を細分化して販売した結果である。弟子屈町だけでも原野商法の土地は111カ所ある。友人が北海道のどこ

にあるかもわからないを土地を50万円で購入したと聞かされた記憶がある。多分、投機目的だったと思うが、今やこの土地か知ることもなく、失敗したくらいに考えて、頭の隅にも残っていないかもしれない。

しかし、これが大きな問題になっていることを理解してほしいものである。そういう筆者も、父親の死亡後に登記はしたものの、その山がどこにあるのか皆目見当もつかないでいる。

あと10年くらい経てば、団塊の世代が80歳を超える。彼岸に至る人が2015年より年間30万人増える計算だそうである。我々の世代が終活をしつかりしないと、世の中、所有者不明の土地だらけになる。

「所有者不明土地問題研究所」によると、所有者不明土地は2040年の推計では、720万haで北海道の総面積780万haに匹敵する面積になる。

これまで、我々の感覚では、土地は貴重な財産だと認識していたが、現在は所有者意識の希薄な人たちが増えている。土地は個人の所有物であると同時に、国民の共有物でもあり、国のものでもある。国の財産を個人が所有することの責任を自覚すべきではないだろうか。