

縮小日本の「放置される土地」

増える所有者不明土地

先月、有識者でつくる所有者不明土地問題研究会（座長・増田寛也元総務相）がショッキングなデータを公表しました。同研究会は、名義人の死亡後も相続登記されなかったり、住所が変わって名義人と連絡がつかなくなったりしている土地を「所有者不明土地」と定義し、国土交通省の地籍調査や人口動態などを加味して推計したところ、日本全国で相続未登記などで所有者が分からなくなっている可能性がある土地の総面積が、九州より広い約 410 万ヘクタールに達すると推計したのです。これは九州の面積（368 万ヘクタール）を上回ります。

土地の筆数でみた所有者不明率は 20.3% となり、土地の種類別では宅地が 14%、農地が 18.5%、林地は 25.7%。全国約 10 万筆を対象に行われた法務省のサンプル調査でも、最後の登記から 50 年以上が経過し、所有者が不明になっている可能性がある土地の割合が 22.4% になると似た結果となりました。

相続未登記

これだけの土地の所有者が不明と推計される最大の要因は、相続未登記の問題があるとされています。その背景には、人口減少で土地の資産価値が下がっていることが考えられます。

土地の所有者が死亡すると、相続人は相続登記を行い不動産登記簿の名義を書き換える手続きをしますが、この相続登記は義務ではありません。資産価値がなくても管理コストや登録免許税、固定資産税などの負担がかかるため、法定相続人がだれも相続登記せず、相続未登記のまま何十年も放置されると子や孫の代になって相続人がどんどん増えていき、事実上、相続も売却もできない「塩漬け物件」となっていくます。国土交通省の調査をもとに、不動産登記後の年数と所有者不明率の関係を見ると、最後の登記から 30 年未満だと不明率は 21% にとどまるが、50～69 年になると 62%、90 年以上では 80% に達するそうです。

相続放棄の増加

土地の資産価値の低下やそれに比しての管理負担の重さは、相続放棄の件数増加にもつながります。さらに、親族関係の希薄化に伴う遺産分割協議の困難さと、相続人も引き受けたがらない土地に対する愛着の喪失なども、相続放棄の理由に挙げられます。

司法統計年報の相続の放棄の申述の受理件数をみると、平成 16 年の 14.1 万件から平成 26 年の 18.2 万件へと、年平均 2% 以上増加しています。

こうした土地の増加は、市町村の固定資産税税収の減少による財政難を招くだけでなく、森林の荒廃や土地取引の停滞など大きな社会問題につながります。

