

所有者不明土地問題の発生原因とその解決のための法政策（第一次提言）
—所有者不明土地の解消に向けた抜本的な法整備を—

2018年4月25日

提言骨子

公益社団法人日本不動産学会
公益社団法人都市住宅学会
資産評価政策学会

第1 民法に関する制度改革の提案

1 共有関係の解消

- (1) 実際に土地を利用している特定の共同相続人に自主占有を認め、当該共同相続人が時効取得しやすくする運用を行う。
- (2) 土地利用希望者が広く不在者財産管理人の設置を請求する「利害関係人」となれることとし、土地利用希望者による所有者不明土地の利用を促進する。
- (3) 複数の共同相続人の1人1人に不在者財産管理人の設置を要するのではなく、複数の相続人に対し1人の不在者財産管理人の設置でよいこととし、不在者財産管理人の選任にかかるコストを削減する。

2 土地利用を容易にする制度への改革

- (1) 完全な私的利用であっても、土地利用希望者の申請に基づき、公共団体が所有者不明土地の所有者の意思を代行し、土地利用希望者に対し土地の売買や賃貸をする制度を設け、所有者不明土地の利用を促進する。

3 不動産登記制度改革

(1) 登記情報の精緻化、コスト低下

登記のオンライン化により登記情報を精緻化する。

登録免許税の減免については手数料化することで登記コストを削減する。

登記にかかるコストを考慮し、遺産分割後の登記ではなく、遺産分割前の共有登記（共同相続人の氏名、住所の登記）の限度での登記の義務付けを行う。

第2 公法に関する制度改革の提案

1 行政法上の制度の整備について

- (1) 管理放棄地を減らすため、国、公共団体が所有権放棄地を受入れる制度を設ける。
- (2) 公共団体が設立に関与した法人が私人の土地を集積し、経済的な障壁を除去し、権利関係を整理した上で、再び不動産市場に還流させる制度を設ける（日本版ランドバンク制度）。
- (3) 土地所有者の探索に役立てるため、住民票除票の保存期間を大幅に伸長する。
- (4) 不明裁決の手續が過重にならないよう、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」を法令化するなどして手續の軽減を徹底する。
- (5) 国が立法化する福利増進事業については公的利用に限定されるため利用が見込まれない。所有者不明土地の利用を第1，2（1）のとおり純粋な私的事業にまで拡大する。また、公共団体による低利融資、補助金により所有者不明土地の利用の拡大を図る。

2 租税法上の制度の整備について

- (1) 固定資産税の滞納処分として所有者不明土地の強制徴収を進める運用を行い、所有者不明土地を減らす。
- (2) 所有者不明土地の占有使用者に固定資産税を課税する仕組みを導入する。
- (3) 相続登記の回避による相続税の租税回避に対する対策として、相続登記をしなかった場合、租税逋脱犯として処罰する。
- (4) 不要な不動産を国・公共団体に寄附することにより還付金を受けられるようにして、不要不動産の整理を促進する。

以 上

所有者不明土地問題の発生原因とその解決のための法政策（第一次提言）

—所有者不明土地の解消に向けた抜本的な法整備を—

2018年4月25日

公益社団法人日本不動産学会

公益社団法人都市住宅学会

資産評価政策学会

はじめに

相続の繰り返しなどに伴って、所有者の交代、所有者の増大などがあるにも拘らず、真実の所有者が不明のままであったり、所有者の所在が明らかでないため、土地の処分や管理が困難となり、活用がなされないまま土地利用が停滞する事例が社会問題となりつつある。

このような問題の発生原因としては、民法の共有制度など土地所有権制度、相続制度、登記制度、相続税制、固定資産税制など、多岐にわたる制度が関わっている。また、所有者が不明な土地であっても、公共事業などでは土地収用法による不明裁決により活用が可能であるものの、収用手続きは必ずしも容易でなく、また、一般的な民間の土地利用に関しては、事実上土地の処分行為が困難となるため、土地の有効利用が進みにくくなっているといわれる。

本研究会では、所有者が不明であることに関連する社会的経済的な問題点を把握するとともに、所有者不明土地が発生する原因を考察し、併せて、所有者不明土地が発生しにくくさせるための政策的対応、所有者不明土地を有効利用していくための政策のあり方についても多角的に検討してきたところであり、下記のとおり、これを踏まえた第一次提言を行うものである。

所有者不明土地研究会構成員

<座長>

岩崎 政明（明治大学専門職大学院法務研究科(法科大学院)教授、資産評価政策学会会長）

<座長代理>

福井 秀夫（政策研究大学院大学教授）

<幹事>

板垣 勝彦（横浜国立大学大学院国際社会科学研究院准教授）

富田 裕（弁護士）

中川 雅之（日本大学経済学部教授）

<顧問>

高田 光雄（公益社団法人都市住宅学会会長、京都美術工芸大学教授）

三井 康壽（公益社団法人日本不動産学会会長、政策研究大学院大学客員教授）

<委員>

浅見 泰司（東京大学大学院工学系研究科教授）

安念 潤司（中央大学法科大学院教授）

植松 丘（政策研究大学院大学客員教授）

内田 要（一般社団法人不動産協会副理事長・専務理事）

田中 純一（一般社団法人ビル減災研究所代表理事・所長）

原 英史（株式会社政策工房代表取締役）

原田 保夫（一般社団法人民間都市開発推進機構理事長）

松尾 弘（慶応義塾大学法科大学院法科大学院教授）

吉田 修平（弁護士）

吉原 祥子（東京財団政策研究所研究員・政策オフィサー）

<オブザーバー>

稲野邊 俊（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長）

杉山久美子（日本行政書士会連合会常任理事（法務・業務部長））

田和 宏（内閣府政策統括官（経済社会システム担当））

平井 貴昭（日本税理士会連合会常務理事・調査研究部長）

峯田 文雄（日本司法書士会連合会副会長）

門間 勝（一般財団法人公共用地補償機構専務理事）

柳澤 尚幸（日本土地家屋調査士会連合会専務理事）

山下 魁川（「自民党所有者不明土地等に関する特命委員会」特別顧問保岡興治秘書）

研究会開催日程

第1回会合（2017年8月7日 18：00～20：30）

第2回会合（2017年9月4日 18：00～20：00）

第3回会合（2017年10月13日 18：30～20：30）

第4回会合（2017年11月22日 18：30～20：30）

第5回会合（2017年12月16日 18：00～20：00）

第1 民法に関する制度改革の提案

1 共有関係の解消・所有者不明土地の取得に係る解釈・運用の変更

（1）共同相続人の1人の他主占有から自主占有への転換を容易に認める運用

共同相続人の1人が不動産を占有していても、他主占有であるため、いつまでも時効取得することができず、相続のたびに、不動産の共有者が増えることになる。この点については、共同相続人の1人が不動産を占有、利用し、他の共同相続人がこれに対し無関心である場合、占有する共同相続人に自主占有を認めれば、当該共同相続人は当該不動産を時効取得することができ、共有者の増加を防ぐことができる。そこで、民法185条の運用に関し、以下の他主占有から自主占有への転換を認める運用を提言する。

民法185条は、「権原の性質上占有者に所有の意思がないものとされる場合には、その占有者が、自己に占有をさせた者に対して 所有の意思があることを表示し、又は新たな権原により更に所有の意思をもって占有を始めるのでなければ、占有の性質は、変わらない。」と規定する。この規定に関し、共同相続人の1人が、相続開始とともに相続財産を現実占有し、管理、使用を専ら行い、その収益を独占し、公租公課も自己の名でその負担において納付しており、これについて他の相続人が何ら関心を持たず、異議も述べない場合、当該共同相続人は、民法185条の「所有の意思の表示」をしているものと解釈し、自主占有をしているものとし、当該共同相続人による占有による時効取得を可能とする。

（2）共同相続人による共有持分放棄を容易に認める運用

共同相続人の1人が、相続開始とともに相続財産を現実占有し、管理、使用を専ら行い、その収益を独占し、公租公課も自己の名でその負担において納付している状況のもとで、これについて他の相続人が何ら関心を持たず、異議も述べない状態が継続している場合において、

他の相続人は、民法 252 条の共有持分の放棄の黙示の意思表示をしているものと評価し、当該共有物の所有者を現実に占有、利用している者に限定し、共有者の増加を防ぐ民法 252 条の解釈、運用を提言する。

(3) 不在者財産管理人の設置を請求する「利害関係人」の範囲の拡大

所有者不明土地の利用のためには、所有者不明土地の不在者財産管理人を設置し、家庭裁判所の許可（民法 28 条）を受けた上で、不在者財産管理人から土地を買い受ける必要がある。ここで、不在者財産管理人の選任のためには、「利害関係人の請求」（民法 25 条 1 項）が必要であるが、この利害関係人の範囲を拡大する運用を行う。地方公共団体のほか、当該土地の利用を希望する者は広くこの「利害関係人」に該当するとする解釈、運用が考えられる。

今般通常国会に提出された所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案(以下「特別措置法案」という)では、所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方公共団体、行政機関の長は、財産管理人の選任を裁判所に請求できることとされたことは、大きな前進であるが、さらに請求権者を土地利用希望者一般に拡大するなどの措置が必要である。

(4) 複数の不在者の共同相続人につき不在者財産管理人の設置を 1 人とする運用

複数の共同相続人による共有土地の共同相続人の所在が不明である場合において、共有土地の売渡しを受けるためには、共同相続人の数に応じて複数の不在者財産管理人を設置する必要があるが、人数が多くなればその分、コストや人材確保の負担が大きいものとなる。また、複数の共同相続人は各人が代償金の支払いを割合的に受けるだけの存在であり、ほとんど個性のない共同相続人間に利益相反が生ずることはほとんど考えられず、不在者財産管理人を 1 人としても、不在者の利益の確保を図る不在者財産管理人制度の趣旨に反しない。そこで、複数の所在不明の共同相続人がいる場合において、1 人の不在者財産管理人の設置で足りることとする。

2 土地利用を容易にする制度への改革

(1) 所有者不明土地の所有者の意思を擬制する制度

土地の所有者が不明なために所有者の意思を確認できない場合において、公的主体に所有者の意思決定を代行させる。具体的には、所有者不明土地の利用を希望する者は公的主体に申請を行い、公的主体が所在不明な所有者の意思を代行し、土地利用を希望する者に賃貸又は土地

の売却を行う。土地利用者より賃料や売買代金を供託させる。これにより、所有者不明土地の利用を促進する。

(2) 共有における処分行為の意思決定の容易化

共有物に関しては民法上、全員の同意があつて初めて売却が可能であるが（民法 251 条）、これを全体の価格の過半数ないし 3 分の 2 程度の特別多数決で売却可能とすることで共有不動産の売却における意思決定を容易にする。

(3) 土地・建物の共有による相続の禁止

土地、建物の相続については、土地、建物の共有による相続を禁止する。共同相続人間の相続財産の調整については、単独相続とするか、土地、建物の売却と金銭による清算で行うこととする。これにより、不動産の共有状態が増えるのを抑止し、不動産の単独所有者との取引を容易とする。

3 不動産登記制度改革

(1) 登記の効力の変更及び義務化

所有権移転にあたっての登記が行われないことが、所有者不明土地問題の大きな原因となっている。これを促進するために、登記の効力を変更するか、登記自体を義務化するというアプローチが提唱されることがある。

まず、登記の効力が第三者対抗要件にすぎないために、これを効力要件化するという提案が行われることがある。しかしながら、登記が進まない大きな原因として、地価が低下し、土地の収益性が低下しているということが挙げられるので、たとえ効力要件化したとしても、現在登記が行われていない土地の登記を行うインセンティブとしては、限定的な意味しか持たないのではないかと疑われる。

次に、登記を義務化するという提案が行われることがあるが、この点については、その履行を何によって担保するかということを考える必要がある。過料によってそれを担保しようとする方法については、現在、過料の制裁が課せられている建物の表題部の登記についても未登記の案件が散見されるほか、不作為行為に対して処罰を行うコストを考えると、慎重に検討する必要がある。

そこで、長期的な観点からは、今後、人口減少などを背景に土地の収益性が低下することが

見込まれるため、むしろ米国で普及する権原保険(title insurance)などの事後的な措置や、以下のような登記情報の制度の向上・登記のコストの低下を図ることなど、より幅広く方策を検討する必要がある。

(2) 登記情報の精緻化・コストの低下

長期にわたり相続登記等未了の土地を特定し、登記官の職権でその旨記載し、相続人を調査し必要な登記手続を促す制度が導入されようとしている。しかしながら、これは既に長期にわたって相続登記が未了であり、所有者不明状態がかなり進んでしまっている土地である可能性が高い。長期的な観点からは、所有者が死亡した際にその情報を適時適切に登記に反映させ、またさらに進んで死亡届を踏まえて、登記に法定相続人を記録させる制度の創設を提案する。

そのための具体策として、登記オンライン化をさらに進めることで、登記のしやすさ、登記情報活用のコストを引き下げるとともに、レインズなどの不動産情報と接続することでその情報の使いやすさの向上を図るべきである。

また、登録免許税の減免については手数料化を進めることで、登記のコストの低減を図ることが必要である。例えば、相続時において、1年以内に相続登記をした場合、登録免許税の免除が得られる定めを設けることが考えられる。

また、相続の際、各相続人に遺産分割されたところまでの登記を義務付けるのではなく、遺産分割前の共同相続の段階の共有登記(共同相続人の氏名、住所の登記)の義務付けとすれば、登記の負担が軽減される。

第2 公法に関する制度改革の提案

1 行政法上の制度の整備について

(1) 国土調査の着実な実施

わが国では、土地の所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地籍に関する測量を行い、その結果を地図等として作成するという地籍調査が全体の半分程度しか完了しておらず、このままでは完了まで100年以上を要するといわれている。より迅速に各都道府県及び市町村が地籍調査を促進していくために、国からの物的・人的支援を拡充することが必要である。

(2) 所有権放棄地の受入れ

現在、国・地方公共団体は、公共目的に役立つ土地でなければ、財産としての受入れを認めないという方針を採っている。しかしながら、所有者不明問題とは管理放棄土地の問題に外ならず、その抜本的な解決のためには、国・地方公共団体が管理に行き詰まった私有地を受け入れるように方針を改めるべきである。

行政による直轄管理には支障がある場合でも、アメリカのランドバンクの仕組みに倣って、市町村が設立に関与した法人が私人の土地を集積し、経済的な障壁を除去したり、権利関係を整理した上で、再び不動産市場に還流させるという方法について検討すべきである（日本型ランドバンク創設の提案）。

なお、日本型ランドバンクに私人の土地を受け入れる際には、向こう 20 年間の固定資産税相当額を事前に納付してもらうなど、最小限の管理費用を徴収する仕組みを検討すべきである。

(3) 戸籍・住民票の保存

現在、住民票除票の保存期間は 5 年間とされており、市町村が土地所有者を探索する上で大きな支障を来している。住民票除票の保存期間を大幅に伸長することが求められる。

(4) すぐに実施すべき施策

1) 不明裁決の活用

所有者不明土地問題において直ちに手を付けなければいけないのは、公共目的のための土地利用における多大な支障が生じていることである。用地取得を任意買収で処理するためには、全ての所有者と連絡を取る必要があり、膨大な時間がかかる。

この点、収用裁決の相手方となる土地所有者・関係人の氏名・住所を過失なく確知できない場合には、起業者は所有者不明のまま裁決を申請し、収用委員会も損失補償金を供託して収用裁決を行うという不明裁決が法定されているのであるから、これらの執行可能な制度をより使いやすくする工夫が必要である。たとえば、「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」の趣旨に従い、所有者の探索を尽くしたことについての認定を容易にするとか、法律の規定を設けて、固定資産課税情報など、市町村の保有している個人情報活用の活用を認めるといったことが考えられる。都道府県によっては、収用委員会が地元の古老の聞き取り調査まで求めることがあるとされるが、このような過重手続は直ちに改める必要がある。特に、前述の「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」については、関係機関に対する参考通知としての取り

扱いとなっているが、その趣旨を周知徹底するためにも政令等の整備を視野に検討されたい。

また、地方分権により、都道府県ごとに収用委員会の運用に差異が生まれているが、土地収用法の目的は公共の利益の増進と私有財産との調整を図ることにあり、所有権ばかり偏重する運用を改めるよう、国は通知によって周知徹底すべきである。

さらに、所有者の探索に要した費用を、所有者に対して徴収する仕組みを導入する制度を導入することにより、間接的にせよ、相続登記を促すべきである。

2) 公的土地の利用

土地収用法における収用適格事業の要件認定を緩和して、民間事業者が公共目的において収用手順を用いる可能性を幅広く認めるべきである。

公的事業のために土地を利用したいが、当該土地の所有者が不明であるような場合について、土地収用まで至らなくとも、簡易の利用権を設定する制度を創設すべきである。具体的には、一定の公的事業を行いたいので未利用の土地を利用したいが、所有者の探索を行っても突き止めることができない場合には、公告を行っても名乗り出る者が現れないなど、一定の要件を満たした場合において、存続期間を定めた地上権を設定して利用を認めるという制度が考えられる。地上権の対価は供託することで、所有者が名乗り出てきた場合に備えることとし、名乗り出てきた所有者に対し任意買収や強制収用を行うことは当然妨げられないようにすべきである。

特別措置法案で、このような方向性に合致する一定の対応が取られていることは評価できるが、後述の「おわりに(1)」で論じるように、手続のより一層の簡素化、事業の拡大など、今後さらなる法改正の余地がある。

3) 外部不経済の是正

山林や造成地における土地の整備不良が原因で周囲の人々の生命、身体、財産に損害をもたらす状況(外部不経済)がある場合には、是正措置命令が法定されており、また過失なく是正措置命令を発する相手方が確知できない場合には、略式代執行ないし即時強制によって危険を除去する仕組みが法定されている(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律8条2項、宅地造成等規制法14条5項、17条3項)。

特定空家の除却について義務者を確知するためには、行政機関個人情報保護法の例外として、固定資産税情報を活用することが認められているのであるから(空家等対策の促進に関する特別措置法10条)、急傾斜地法や宅地造成等規制法にも同趣旨の規定を設けるべきである。

なお、急傾斜地法、宅地造成等規制法、森林法、農地法は、それぞれの適用範囲が錯綜して

おり、国・都道府県・市町村のいずれの権限に属するものであるのか解釈が分かれて、対策が放置されている場合が少なくない。国・都道府県・市町村の間で、外部不経済をもたらしている土地を調査し、いずれの権限に属するの十分に協議・確認を行うことが求められる。

2 租税法上の制度の整備について

(1) 固定資産税の滞納処分として所有者不明土地の強制徴収を進める運用

固定資産税は、土地登記簿もしくは土地補充課税台帳または建物登記簿もしくは家屋補充課税台帳ないしは償却資産課税台帳に所有者として登記又は登録されている者を納税義務者として賦課される所、納税通知書が不達郵便として返却され、かつ通常の行政情報によっては死亡・転出等の事実が認識されず、かつ公示送達等一定の通知手段によっても、一定の期間内に所有者が現れない場合には、所有者不存在であることを推定する法制度を設け、対象不動産に対する滞納処分として強制徴収することを容易にすべきである。ただし、後に所有者が現れ、納税通知書の送達を受理しなかったこと等に正当な理由があると認められる場合には、当該滞納処分時における滞納不動産の価額に対する損失補償を認める制度もあわせて創設すべきである。

(2) 固定資産税に係る占有使用者課税の導入

固定資産税の徴収実務においては、納税義務者が生年月日の情報等から死亡していると推定される事情があるときでも、納税通知書を送達し、これに対して誰かが納付をしている場合には、真実の納税義務者であるかどうかを追及することなく不問に付すという、いわゆる死亡者課税といった運用がなされていると報じられている。しかしながら、このような死亡者課税には法的な根拠がないため、これに代えて、所有者不明土地・建物に係る占有使用者課税の制度を導入すべきである。

具体的には、地方税法 343 条 4 項が「市町村は、固定資産税の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合においては、その使用者を所有者とみなして、これを固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる」と規定しているところ、上記「その他の事由」にいわゆる所有者不明の場合を含める政令等の整備をすることが考えられる。

(3) 相続登記の回避による相続税の租税回避に対する対策

相続人にとって不要な土地・建物について、相続人の合意により相続登記をせず、相続税の課税財産からも除くことにより、相続税の回避が行われた場合には、隠ぺい偽装行為として重加算税を賦課したり、悪質な偽りその他不正な行為が認められるときには租税遁脱犯として処罰することにより、租税法の側面からも間接的に相続登記を強制すべきである。

他方、相続対象不動産の価額が、相続登記に要する登録免許税等の公租公課の負担を下回るような場合には、相続登記に要する租税公課を手数料化する措置を導入することにより、相続登記を推進すべきである。

(4) 不要不動産の寄附を促進するための所得税に係る給付つき税額控除の導入

経済的価値はあるが不要な不動産については、国・公共団体に対する寄附を促進するための租税法上の措置を導入すべきである。具体的には、現在、所得税法上の所得控除制度の見直しが進められているところ、寄附控除については、給付つき税額控除に改正することによって、高齢者や年金生活者のような所得の少ない者でも、不要な不動産を国・公共団体に寄附することにより還付金を受けられるようにして、不要不動産の整理を促進し、所有者不明土地化しないようにすべきである。

おわりに

以上のように、所有者不明土地が発生することをできるだけ抑止するとともに、発生した所有者不明土地を、その利用価値に応じて適切に活用していくことを後押しするためには、土地収用法等の対象事業となった場合に、これを円滑に処理できる仕組みを構築するとともに、必ずしも公的な事業でなくとも、民間による土地の利活用が阻まれることのないよう、土地収用制度の延長線上でのみ処理できるケースのみならず、民間同士の取引や利用が適切に進むよう、所有権制度、相続制度、土地税制なども含めて、総合的で包括的な政策を講じる必要がある。

このような観点から、昨今の法案等を踏まえて、以下の対応を国会、関連行政機関その他の関係公的機関が取ることを求めたい。

(1) 国会に提出された法案について

特別措置法案では、①公共事業における収用手続の合理化・円滑化と、②「地域福利増進事

業」を創設して、所有者不明土地について10年間を上限とする利用権を設定することが謳われている。土地利用のための手続を簡素化・迅速化するという方向性は評価できるが、なお、今後、引き続き検討すべき課題が残されているように思われる。

①公共事業における収用手続の合理化・円滑化については、国・都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が、権利取得裁決と明渡裁決を一本化する形で裁定を行うこととされている。しかし、法律案を瞥見すると、提出が求められる書類の内容には変更がなく、不動産鑑定士・補償コンサルタントなどの専門家に依頼して内容の整理を行う手間と費用は従来と変わりがないように見受けられる。また、補償については収用委員会から詳細に意見を聴くこととされており、収用委員会の手続を通さなければならないという点においても、手間と費用が従来と変わらない。

②地域福利増進事業については、都道府県知事が事業の公益性等を確認した上で、一定期間の公告を行い、市区町村長の意見を聴いた上で、10年間を上限とする利用者を設定することとされている。そして、期間の途中で所有者が現れて明渡しを求めた場合には、期間終了後に原状回復を行うべきこととされている。しかし、地方公共団体が事業を行おうとする場合はともかく、民間事業者が事業を行おうとする場合には、公益性の認定が厳格になされることで、思うように土地の利活用が進まないおそれがある。法案添付資料ではポケットパーク（公園）や直売所（購買施設）の例が示されているが、さらに進めて、コンビニやドラッグストア、道の駅などについても柔軟に公益性を認定し、制度の利用を認めるべきである。また、原状回復を行うためには、そのための担保を供託する必要があるが、そのための負担が重くなることが懸念される。全般的に、民間事業者にとっては独立して採算が取りにくいのが、一定の公共公益性を発揮するという性格を持つ地域福利増進事業の利用を促すためには、低利融資を行うとか、補助事業にするといった支援措置も求められよう。

（2）土地収用制度のさらなる改善

所有者不明土地を事業区域に含む場合であっても、土地収用制度が、必要な公的事業の実施のためにより適切に活用できるよう、単なるガイドラインに止まらず、不明裁決の要件を法令のレベルでより合理的で明確なものとするべきである。

（3）民間同士の土地取引、土地の活用を阻む制度のさらなる改善

①所有権制度・相続制度における不動産共有の抑制

既に述べたとおり、現在の相続法を含む不動産所有権制度は、細分化した権利関係、特に多数者による共有を無条件に許しており、所有者不明土地に至る大きな要因もこの点にある。権利調整費用を場合により天文学的に巨大化させる根幹的な原因である不動産の共有という法律関係に対して、不動産の共有状態を原則として新たに発生させず、既にある共有もこれを解消していくため、所有権制度・相続制度の抜本的な改善を図るべきである。

②不動産登記制度等の改善

また、膨大な公的資金と資源を投入している登記制度が、所有権を必ずしも反映せず、所有者不明土地の探索に際して十分に活用できていないことは由々しき事態であり、登記等の公示制度が、真実の所有関係をリアルタイムに反映できるよう、不動産登記制度、土地の公示制度等を改善すべきである。

③土地課税の改善

固定資産税などが、適切に行政サービスの対価に見合ったものとなるよう、実勢の価値に応じた課税を法令上義務付けるなど、土地課税の改善を図るべきである。

以 上