

【参考】公図の実態：公図と現況がずれたまま

「都市再生街区基本調査および都市部官民境界基本調査の成果提供サイト」

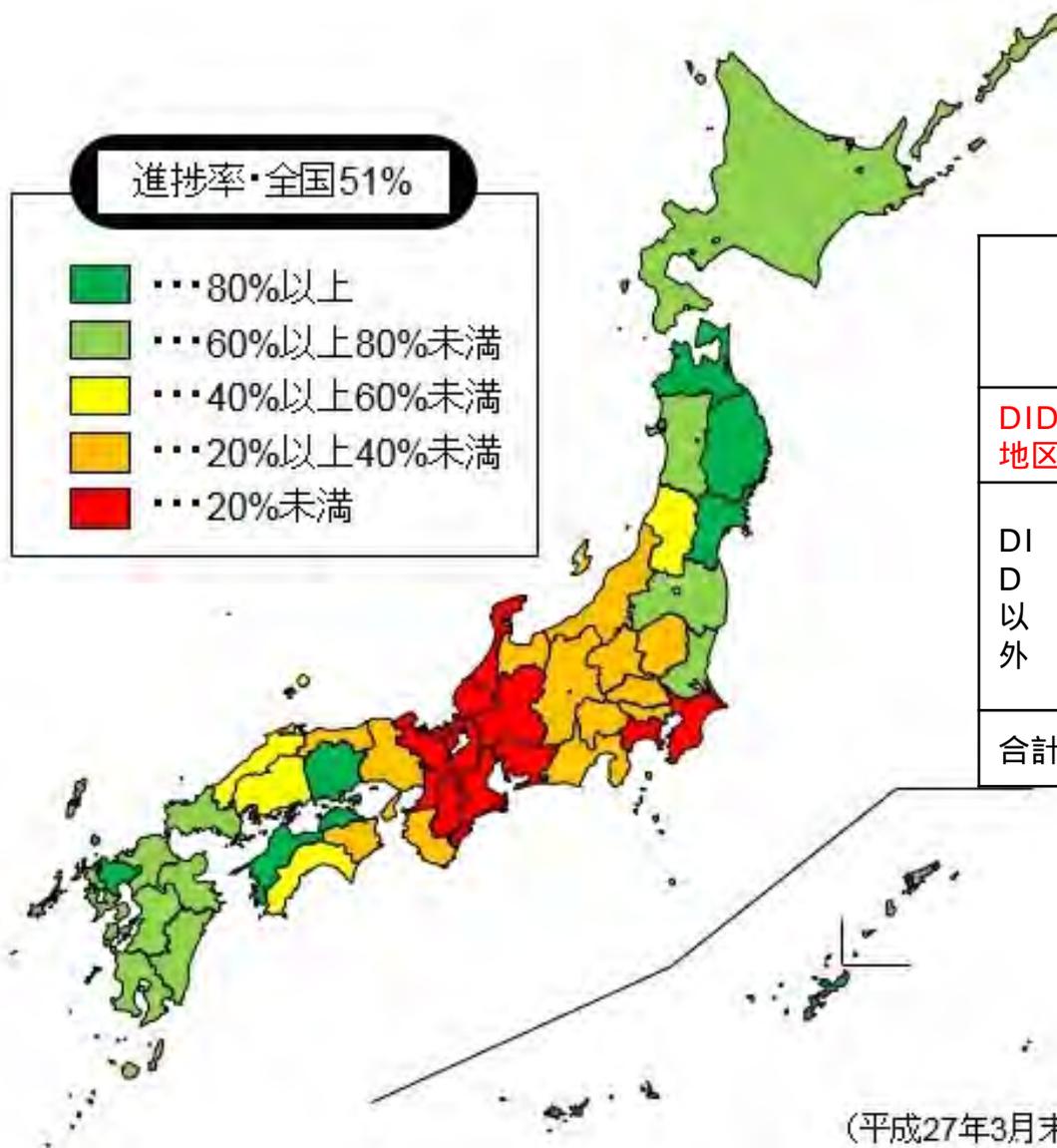
国土交通省 <http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/index.html>



分類	公図と現況のずれ
精度の高い地域	10cm未満
小さなずれのある地域	10cm以上30cm未満
ずれのある地域	30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	1m以上10m未満
きわめて大きなずれのある地域	10m以上

法14条地図（地籍図など）が備え付けられていない登記所は公図のみで管理

【参考】地籍調査の進捗状況



		対象面積 (km ²)	実績面積 (km ²)	進捗率 (%)
DID(人口集中地区)		12,255	2,884	24
DID以外	宅地	17,793	9,484	53
	農用地	72,058	52,435	73
	林地	184,094	80,928	44
合計		286,200	145,731	51

n 不動産登記簿で土地所有者が把握できないことによる問題

n 所有者探索の事務負担が大きく、**事業の阻害要因**になっている。

- 市町村の各部局(資産税、農政、林政、地籍調査、公共工事など)、農業事業体、林業事業体、民間の開発会社などは、それぞれ独自に所有者を探さなくてはならない。
- 特に民間は戸籍を利用できないため、調査ができず、事業が困難になる場合がある。
- ある事業で土地所有者が判明しても、不動産登記簿に反映されないため、別の事業で所有者不明として再調査することになる。

n 土地や土地データの**有効利用を阻害**する。

- 土地を有効利用するには地籍調査による境界確定が必須であるが、所有者不明によって地籍調査も進展せず、土地の取引を阻害する。
- 不動産登記簿およびそこから派生する各システムにおいて、土地所有者データの活用・分析ができない。例えば、所有者の国籍など。

n その他の問題。

- 登記放置した所有者を探索するために、**税金を使うことの是非**が問われる。
- リスクのある土地に関して**責任の所在があいまい**となる。さらに、相続放棄状態で管理不能になった土地を把握できず、土地の荒廃など地域問題が生じる。
- 遺言の激増により、土地**相続に関する訴訟**で混乱を招いている。
- 生活保護認定などで、正確な**資産の調査**ができない。
- 対症療法的措置で利用を可能としても、所有者不明状態を放置することは、(代襲相続により)**後世に膨大なコストを付け回す**ことになる。

4 解決策とその実現における法的問題

n 登記簿へのマイナンバー（法人番号）登録と最新情報管理を義務付け



n 登録：強い所有権の問題（所有者の登記義務に対する法的根拠が薄弱）

- 登記しなくても所有者の権利は守られる。民法239条2項では「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」。しかし、所有者が不明であっても勝手に処分できない。
- 日本人の土地に対する意識、権利と義務の意識の変革が必要。

n 管理：公信力の問題（登記官の管理義務に対する法的根拠が薄弱）

- 登記に公信力()を認めず。物権の公示を信頼した者は、それが真実の権利関係と一致しなくとも保護される。
- 「不動産は、登記簿自体が不完全であり、また、登記官の審査権も形式的なものであるため、不実の登記を生じさせることもあるから、真実の権利者よりも第三者の信頼を保護することは妥当でない」という考え方。（物権変動において意思主義を採用）
- しかし、判例では実質的に公信力を認める(民法94条2項の類推適用)という法的な矛盾・不整合。

5 具体的な解決へのステップ

n 短期的方策と長期的方策を同時に実施。

n 短期的方策（行政）

実質的な公信力の付与

n 不動産登記法において、登記官の「責務」や「正確な記録」の記載を追加し、**実質的な公信力**を与える。さらに調査事項の拡充を行い、**実質的審査権限**を与える。公図の扱いについては、法14条地図と「古い公図」を用語を含め、明確に分離・定義すること。

相続未登記への対処

n 登記官によって相続権者（**遺言の調査**も必要）を特定し、職権による**共同登記**（所有者の**マイナンバー**も登録）を行う。一定期限内に登記の整理を要請し、登記内容の変更を促す。促進のため、**登録免許税の見直し**も行う。なお、**戸籍のマイナンバー導入と同期**を取る。

不動産登記簿の定期的な内容確認

n **マイナンバー**を活用して、逐次住民基本台帳情報とチェックし、**基本4情報を最新状態**に保つ。また、死亡が確認され、かつ相続未登記状態の場合は、相続権者に連絡を行って登記を促し、一定期間内に登記しない場合には相続権者全員の共同登記を行う。

放置された土地の処分

n 放置されたままの土地については、登記官により**国庫帰属**の事務手続きを行う。また、管理不能となった土地の**所有権放棄**については、民法・不動産登記法でその手続きを規定し、国庫に帰属させる。国庫に帰属した土地について、最終的な帰属先や土地の管理について国と自治体でルールを策定することとする。

n 長期的方策（立法）

「強い所有権」問題について

- n 強い所有権は、これまでの慣習も大きな影響を及ぼすものと考えられ、農地法や森林法が「利用」に重心を置く方向に改正されたことも踏まえ、憲法に関する議論や民法（物権法）見直しの議論のなかで、国民の**コンセンサス**を得ていく。
- n 「強い所有権」問題において、「**土地所有権放棄**」についても議論を行い、今後の所有権のあり方について、従来の考え方を見直していく。
- n これまでも法学者から指摘されている**日本の所有権の特異性**について、民法第1条の公共の福祉の観点および欧米法との比較の観点から、現代の社会的課題を解決する方向性で見直していく。

公信力の問題について

- n **民法（物権法）の見直し**のなかで、民法176条の意思主義および177条の第三者対抗についての考え方を再検討し、現代の不動産取引における判例や実態を踏まえた内容に改め、不動産登記の公信力についても民法で裏付ける。
- n 物権変動に関してドイツ法とフランス法の混合状態を解消し、実態としての**ドイツ型（形式主義、公信力あり）**へ民法（物権法）を転換する。

民民問題への行政不介入について

- n 私法に対する官の不介入という思想で設計されている現在の民法について、土地の商品化の進展や社会構造の変化（産業構造変化、少子高齢化、人口都市集中など）などの社会背景から、自由権だけでなく**社会権的な観点**からその設計思想を再考していく。

6 実現の可能性について

n 憲法議論ができる環境になっている

n 日本における「強すぎる所有権」についてはこれまでも法学者が問題提起。しかし、憲法問題に触れるため、憲法議論・改正が非現実的な時代においては問題提起に限界があった。

現在では衆参両院で2/3以上が改憲派となり、憲法改正が現実的なものになり、憲法議論ができる環境になっていること。憲法審査会も開催。

「土地所有権放棄不可」という弊害が指摘されており、「強い所有権」の見直し機運が生じていること。また、強い「個」に対する反省の機運もあること。

n 民法（物権法）改正の現実味があること

n 物権法の矛盾・不整合については、これまでも民法（家族法）学者から批判。しかし、民法（物権法）を根底から覆す大改正は非現実的であった。

現在では、120年ぶりに民法（債権法）の大改正が国会で審議される状況に。今後は民法（物権法）改正も当然視野に入ると予想される。

遺言の激増によって現状の制度（登記簿と戸籍による実質的な公信力）が揺らぎ、相続訴訟が混乱状態になる社会問題が発生。公信力に関する見直しの機運が生じていること。

n 法学者の態度も従来と変わりつつあり、危機感を持ち始めていること

n 五十嵐敬喜編著 『現代総有論』 法政大学出版局 2016年12月

【補足】 土地に関する情報利活用の問題

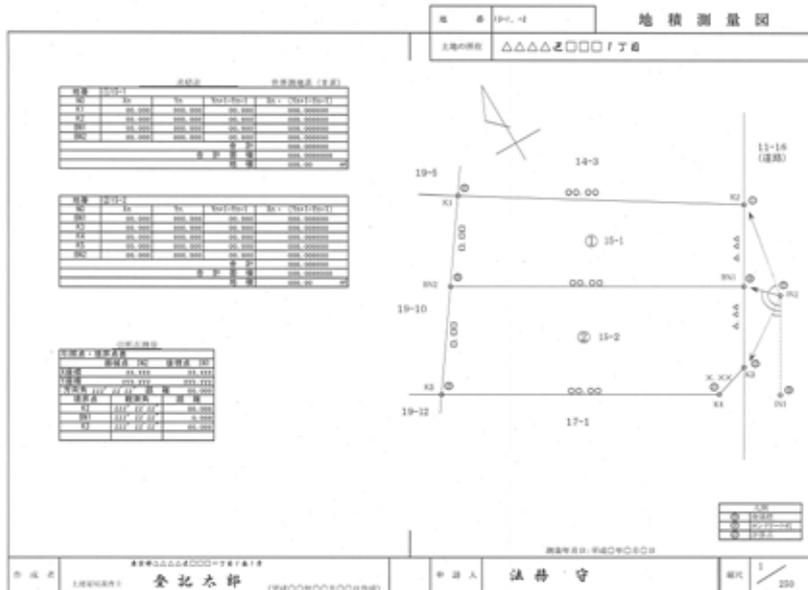
登記情報提供サービス：一般財団法人 民事法務協会 が運営

<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>

登記情報		利用料金 / 1件
不動産登記情報	全部事項	337円
	所有者事項	147円
	地図	367円
	図面 ・土地所在図 / 地積測量図 ・地役権図面 ・建物図面 / 各階平面図	367円

- 有料
- 価格情報無し
- PDF

1件につき民事法務協会の手数料(17円)を含む。



表題部 (土地の表示)		調製	不動産番号
表題部	(土地の表示)	[全訂]	△△△△△△△△△△△△△△
地図番号	[全訂]	境界特定	[全訂]
所在		△△△△△△△△△△△△△△	[全訂]
① 地番	② 地目	③ 地積 m	原因及びその日付 (登記の日付)
1番2	宅地	300.00	1番から分筆 (平成20年10月14日)
所有者 △△△△△△△△△△△△△△1番1号民事記子			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第△△△△号	所有者 △△△△△△△△△△△△△△ 民事記子
2	所有権移転	平成20年10月27日 第△△△△号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 △△△△△△△△△△△△△△ 法務太郎

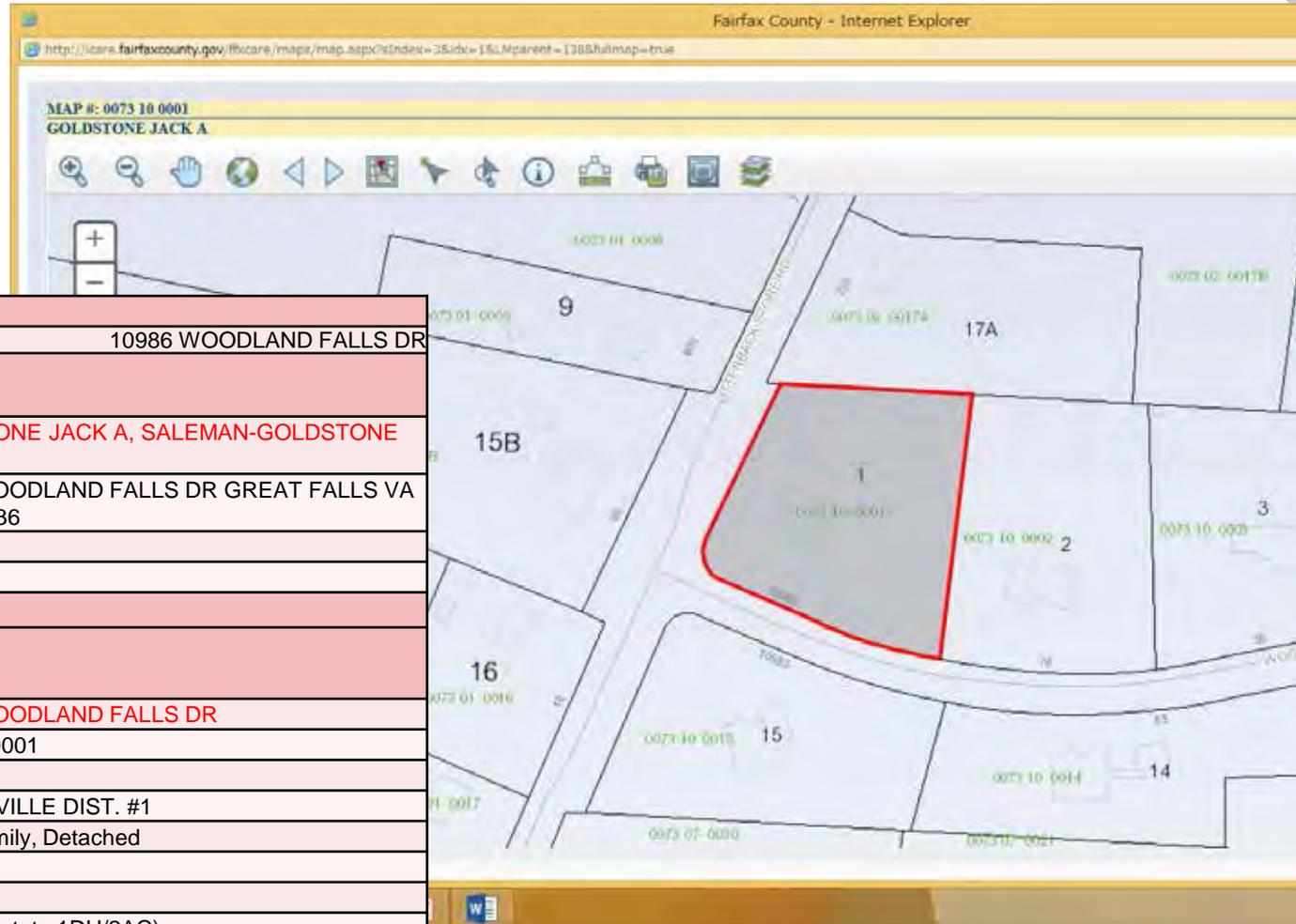
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第△△△△号	原因 平成20年11月4日金融消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.6% (年365日割計算) 担保金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 △△△△△△△△△△△△△△ 法務太郎 抵当権者 △△△△△△△△△△△△△△ 株式会社○○銀行

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

東京都△△△△区△△△△一丁目1-2

所有者一覧表 (土地)

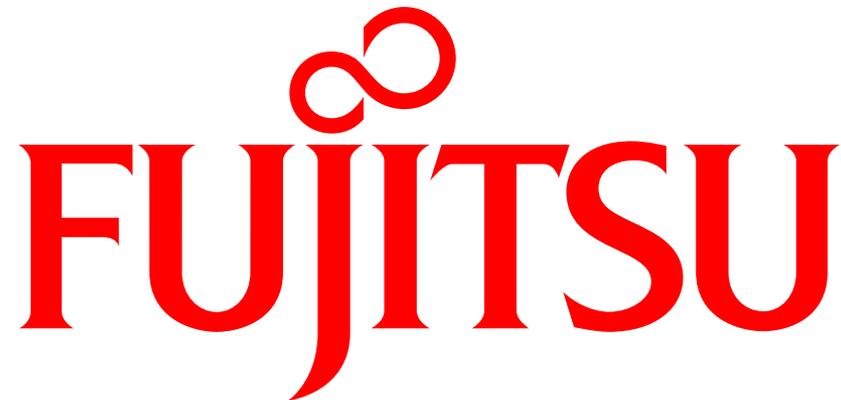
共有者			
住 所	持 分	氏 名	
△△△△△△△△△△△△△△一丁目1番2号	30分の25	法務記子	
△△△△△△△△△△△△△△一丁目1番2号	30分の5	法務太郎	



MAP #: 0073 10 0001	
GOLDSTONE JACK A	10986 WOODLAND FALLS DR
Owner	
Name	GOLDSTONE JACK A, SALEMAN-GOLDSTONE GINA
Mailing Address	10986 WOODLAND FALLS DR GREAT FALLS VA 22066 1536
Book	15462
Page	0519
Parcel	
Property Location	10986 WOODLAND FALLS DR
Map #	0073 10 0001
Tax District	20100
District Name	DRANESVILLE DIST. #1
Land Use Code	Single-family, Detached
Land Area (acreage)	
Land Area (SQFT)	75,041
Zoning Description	RE(Res Estate 1DU/2AC)
Utilities	WATER NOT AVAILABLE
	SEWER NOT AVAILABLE
	GAS CONNECTED
County Historic Overlay District	NO

MAP #: 0073 10 0001			
GOLDSTONE JACK A	10986 WOODLAND FALLS DR		
Sales History			
Date	Amount	Seller	Buyer
12/04/2003	\$955,000	HORN NELSON E	GOLDSTONE JACK A
08/03/1992	\$570,000		HORN NELSON E
Sales			
1 of 2			
Date	12/04/2003		
Amount	\$955,000		
Seller	HORN NELSON E		
Buyer	GOLDSTONE JACK A		
Notes	Valid and verified sale		
Deed Book and Page	15462-0519		
Additional Notes			

MAP #: 0073 10 0001				
GOLDSTONE JACK A	10986 WOODLAND FALLS DR			
Values				
Tax Year	2016			
Current Land	\$510,000			
Current Building	\$649,350			
Current Assessed Total	\$1,159,350			
Tax Exempt	NO			
Note				
Values History				
Tax Year	Land	Building	Assessed Total	Tax Exempt
2016	\$510,000	\$649,350	\$1,159,350	NO
2015	\$510,000	\$659,780	\$1,169,780	NO
2014	\$485,000	\$659,080	\$1,144,080	NO
2013	\$485,000	\$630,020	\$1,115,020	NO
2012	\$464,000	\$620,120	\$1,084,120	NO
2011	\$464,000	\$595,210	\$1,059,210	NO
2010	\$510,000	\$645,750	\$1,155,750	NO
2009	\$536,000	\$694,110	\$1,230,110	NO
2008	\$564,000	\$729,740	\$1,293,740	NO
2007	\$495,000	\$746,080	\$1,241,080	NO
2006	\$495,000	\$719,830	\$1,214,830	NO
2005	\$450,000	\$611,570	\$1,061,570	NO
2004	\$306,000	\$582,450	\$888,450	NO
2003	\$300,000	\$481,870	\$781,870	NO
2002	\$240,000	\$445,850	\$685,850	NO
2001	\$174,000	\$445,850	\$619,850	NO
2000	\$174,000	\$389,500	\$563,500	NO



shaping tomorrow with you

n 詳細は下記の研究レポートを参照してください。

No. 436「電子政府から見た土地所有者不明問題 法的課題の解決とマイナンバー」 主席研究員 榎並 利博

<http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/report/research/2017/report-436.html>
