

弁護士 荒井達也

<主な経歴>

2018年 日弁連 所有者不明土地問題等に関するWG 幹事(-2022)

2021年 群馬弁護士会空家対策プロジェクトチーム リーダー(現職)

2022年 前橋市空家等対策協議会委員(-2024)

2023年 国土交通大学校講師(現職)

2024年 東京財団政策研究所研究協力員(現職)

2024年 伊勢崎市空家等対策協議会委員(現職)

<主な著作>

2021年 新しい土地所有法制の解説——所有者不明土地関係の民法
等改正と実務対応(有斐閣)(編著)

2021年 Q&A 令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影
響(日本加除出版)

以上

論 点

○所有者不明土地・建物の管理制度について

- － **所有者不明土地**（不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地）**が、国土の26%と****言われているが**（R5 国交省調査）、**調査し尽くしても所有者が分からない土地（本制度の適用範囲）は1%もない**と言われている。
- － 旧制度（不在者財産管理人・相続財産管理人制度）から見れば、本制度は「人単位」から「モノ単位」の管理となったことで一定の利便性はあるが、そもそも適用範囲が狭い。また、災害発生時など緊急時において行政手続に引き続き時間を要する。
 - ⇒ **戸籍調査をはじめとする所有者探索プロセスをデジタル化などにより簡便に行えれば、実際の所有者にも辿り着きやすく、所有者不明という問題は相当程度解消する**のではないか。
 - ⇒ **現在本人やその親族の一部に限られている広域交付制度を土業の職務上請求にも拡充**してはどうか。
 - ⇒ **守秘義務を持つ土業などに、厳格な個人情報保護措置を講じたうえで戸籍データベース（戸籍情報連携システム）へのアクセス権を与え**てはどうか。
 - ⇒ そもそも登記簿が最新化されていれば、所有者不明問題は発生しないため、**戸籍情報連携システムと登記情報システムの連携を進め、法務局その他の行政機関が主導的に登記情報を最新化するための枠組みを構築**していくべきではないか。
 - ⇒ **また、本制度の手続きの中で異議届出の公告期間が旧制度より長い**ため、**公告期間を短縮し、早期に利用**できるようにしてはどうか。
 - ⇒ さらに、所有者不明空き家の一因である相続放棄の濫用的な利用（放棄前に生前贈与で資産だけを譲受け）を防止する仕組み、相続放棄の情報を次順位の相続人や行政機関（地方自治体、法務局等）に通知する仕組みを設けてはどうか。

○管理不全土地・建物の管理制度について

- 管理不全状態不動産の管理を裁判所に申し立てる制度であるが、売却などの処分にあたり所有者の同意が必要とされており、**実効性が伴わない**（全国でも制度の利用実績が少ない）。認知症の方など、意思表示が困難な方が所有する不動産にも対応できない。
- 成年後見制度は、申立権が一定の親族等に限定されており、土地問題への対応策として利害関係人が制度を活用することができない。

⇒) **適切な管理が長期間なされていない土地・建物については、所有者に異議の機会を与える等、適正手続を行いつつ、時効制度を参考に、所有者の権利を制限し、第三者の適正利用・管理を可能とする制度**、憲法上の財産権保障に配慮したうえで所有者の同意を取得するための新たな裁判手続の創設、訴訟制度における特別代理人制度（成年被後見人のスポット代理人制度）を土地問題の場面でも利用できるようにする等の手立てが必要ではないか。