

## 不動産の所有者探索の抜本的迅速化を通じた地域経済の活性化について（意見）

不動産登記簿上で所有者が死亡しているなど、所有者等の権利者の所在が確認できない土地は国土の2割以上を占めている（※1）。一方、現状では、市街地の活用、農地の集約による農業の生産性向上、道路整備、都市施設や工場等の施設の建設、災害復興等のためにこれら所有者不明土地を利用しようとしても、（死亡している登記名義人ではない）現所有者を登記名義人の住民票・戸籍等から探索する必要がある。所有者探索は、実務上、依頼を受けた士業（弁護士、司法書士、土地家屋調査士）が行うことが多いが、郵便を送付して相続人全ての生存・所在の確認を行い、土地利用の同意を取り付けるために、数年以上の期間を要する場合（※2）や手続に要するコストや時間を考慮して利用を断念する場合もあり、土地の流動性を著しく下げ、地域活性化に大きな支障となっている。

製造業の国内回帰の流れの中で、事業者が産業用地を確保しようとする際も、所有者探索に難航しているという指摘もある（※3）。

※1 令和5年度地籍調査

※2 登記簿名義の故人の出生から死亡までの戸籍を郵送で取り寄せて相続人を調査する必要があるなど所有者1人に1年程度の期間を要することがある。所有者が1000名など多数存在する場合には、調査に複数年要する場合もある。

また、東日本大震災で被災した住宅兼店舗が抵当権により解体できずにおり、その後、都市計画道路の対象になったため、所有者探索を行うこととなったが、所有者探索に2年8か月程度要し、同意取得にもさらに約2年の時間を要した例もある。

※3 令和5年度地域経済産業活性化対策調査（新たな地域産業振興・産業立地政策に向けた調査）においては、産業用地の確保にあたり地権者との交渉が難航した事例があると回答した自治体が約37%とされている。

そもそも、国土の相当部分が所有者不明であるという事態は諸外国には見られないものである。不動産の所有者不明は、地域住民、事業者、自治体等の広義での利害関係者だけでなく、本来の所有者も適切な不動産利用・処分ができず、誰にとっても地域の不動産を利用できない点に本質的課題（以下、「本件課題」という。）がある。かかる課題は、この30年ほどの間において高齢化が進み、また数次相続が生じる中で、今後さらに深刻化するものと考えられる。

過去数年に行われた一連の所有者不明土地関連立法は評価されるものの、国家として、数値目標を立てた上で、所有者不明土地にかかる本件課題を抜本的に解消し、国土が適切に利用さ

れる道筋を描く必要がある。また、本件課題は構造的な問題であり、法制度・システムによって解決すべきものであり、「私益」にも関するという理由だけで、利用者の自助努力に任せるべきではないことに注意する必要がある。なお、本年度から施行された相続登記の義務化は、それ自体は有用な施策であるものの、施行後、相続登記の義務化そのものを知る国民が6割以下との調査（※4）もあり、所期した対応を求めることができず、仮に万が一それが所定の効果を発揮できる制度であったとしても、不動産登記が現実を反映するものになるには数十年を要するとの指摘があることにも留意する必要がある。

※4 船井総合研究所が本年8月16日に公表した、弁護士や税理士などの専門家に相談した経験がある60代以上の456人を対象に実施したアンケートでは、相続登記義務化を知る方は6割超であるが、罰則があることや義務化した本年4月以前の相続も義務の対象であることを知っている人は半数にも満たないとの結果が公表されている。

石破政権は「地方こそ成長の主演」とし、地方創生2.0として再起動させるとしている。土地の有効利用は地方創生の出発点であるとの観点から、下記を提案したい。

## 記

### 1. 公益性が認められる事業のための法務局による所有者探索サービスの創設

広く一定の公益性が認められる事業を行い、又は行おうとする事業者や個人については、戸籍情報等を保有する法務省（法務局）が、当該事業者等に替わって所有者を探索することが考えられるのではないかと。現に、長期相続登記等未了土地解消事業（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 第44条1項）によって、公共事業等については、登記官が法定相続人を探索し、相続人の一覧図（法定相続人情報）を作成していることも参考となる。

しかし、当該事業は、対象となる①地域、②事業、③探索範囲が極めて限定的であり、本件課題の抜本的な解決につながらない。即ち、①対象地域は、自治体が用地取得・災害対策事業を実施する場合のように緊急性・必要性の高い事業を実施する地域から優先的に選定されることになっている。②対象事業は、土地収用法・都市計画法など法律上の根拠のある事業を対象に、自治体が要望している、死亡後の経過年数が10年を経過している、などの極めて厳格な要件を満たす必要がある。さらに、③表題部所有者の探索に限られるなど、探索範囲も網羅的ではない。したがって、より広範囲の事業を対象として所有者探索の負担を下げる新たな仕組みが必要である。

たとえば、都市計画法に定められる都市施設以外であっても、地域経済への貢献や公益性が認められる事業（※5）に対しては、法務省（法務局）が新たな所有者探索サービスを提

供することにより、不動産所有者の探索が迅速に行われ、早期に事業が稼働して地域経済ひいては国益にも貢献することになるのではないか。なお、一定の公益性とともに事業者  
に一定の裨益があることも踏まえれば、法務省（法務局）による所有者探索サービスを有償とすることも考えられる（※6）。

※5 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法において、令和4年法改正により災害関連施設や再生可能エネルギーの発電設備の整備等が共同の福祉又は利便の増進を図るための事業として地域福利増資事業に追加されていることなども考慮し、「公益」概念についても十分な範囲を持って捉えるべきである。そもそも、雇用創出、地域経済の活性化、農林水産業の生産性向上、自然環境の保全、基幹産業の内製化に資する事業等、地域経済への貢献や公益性が期待できる事業は幅広いものだと考える

※6 ただし、少なくとも平成6年戸籍法改正により電算化された戸籍情報のみで所有者（法定相続人）の探索・特定が可能な場合は、法務省（法務局）の探索の負担も低減されるため、当該新制度を利用する費用を無償あるいは、より低廉とすることが適切である。

## 2. 戸籍請求における職務上請求の効率化、デジタル化

1. のような一定の公益性がある場合以外においても、私人による土地の有効利用を円滑化することが地方創生の基盤であることを踏まえれば、士業（弁護士、司法書士、土地家屋調査士など法律上の守秘義務を負っている者）による所有者探索を抜本的に効率化する必要がある。

まず、戸籍謄本の請求および入手を、デジタル完結で行うことができる、いわば「デジタル広域交付制度」を国の責任で早期に構築・運用することが検討される必要があるのではないか。現状では、本人等が戸籍謄本を居住地市役所に対してオンラインで請求し、市町村から郵送で書類が送付されるサービスが存在するが、市町村において情報システムを構築する負担等から極めて限定された自治体にとどまっている（※7）。全国的に普及していない上、自治体によって手続き方法が異なるため、利用者にとってわかりにくい仕組みとなっている。さらに、戸籍謄本の郵送請求では定額小為替等による手数料支払いが必要であることも多く、手続きが煩雑であるとの指摘もある。既に、本年4月開催の規制改革推進会議第6回公共ワーキング・グループの資料1-4にて、法務省の見解が示されているように見受けられるが、デジタル行財政改革の基本的な思想でもあるシステム共通化等の考え方も踏まえ、市区町村に裁量をゆだねるのではなく、国が音頭を取り、その主導の下で利用者がオンラインでどこからでも戸籍謄本を請求し入手することができ、自治体としても負担が軽減される簡便な仕組みを導入する必要がある。

加えて、広域交付の場合においても、守秘義務を有する弁護士等の士業に対して職務上請求を認めるべきである。現状の広域交付制度では、戸籍を請求できるのは本人や一部の

親族に限定されている。しかし、現状でも、士業については職務上必要があれば個人の戸籍謄本等を請求することが可能であることを踏まえれば、広域交付制度の対象としないことは合理的な理由に欠く。現状の広域交付制度においても、士業に職務上請求を認める必要があるのではないかと考える。さらに、「デジタル広域交付制度」が構築されてからは、当該制度も士業が利用できるようにすることで、土地の所有者探索コストを大幅に下げることができ、土地の有効活用を円滑化することができるかと考える。

※7 令和6年4月時点で267の市区町村が対応

### 3. 所有者不明建物への拡張

現状では、所有者不明不動産対応として土地に重点が置かれた施策が展開されているが、所有者不明建物についてもまた、所有者探索コストを軽減する取り組みを行うべきである。建物の高寿命化や、放置空き家の問題もまた深刻化しており、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は全国で385万戸（2023年時点）（※8）に上る。所有者不明建物に対しても、1. 2の対象とすることによって、所有者不明建物の利用促進にも寄与すると考える。

※8 令和5年住宅・土地統計調査

以上