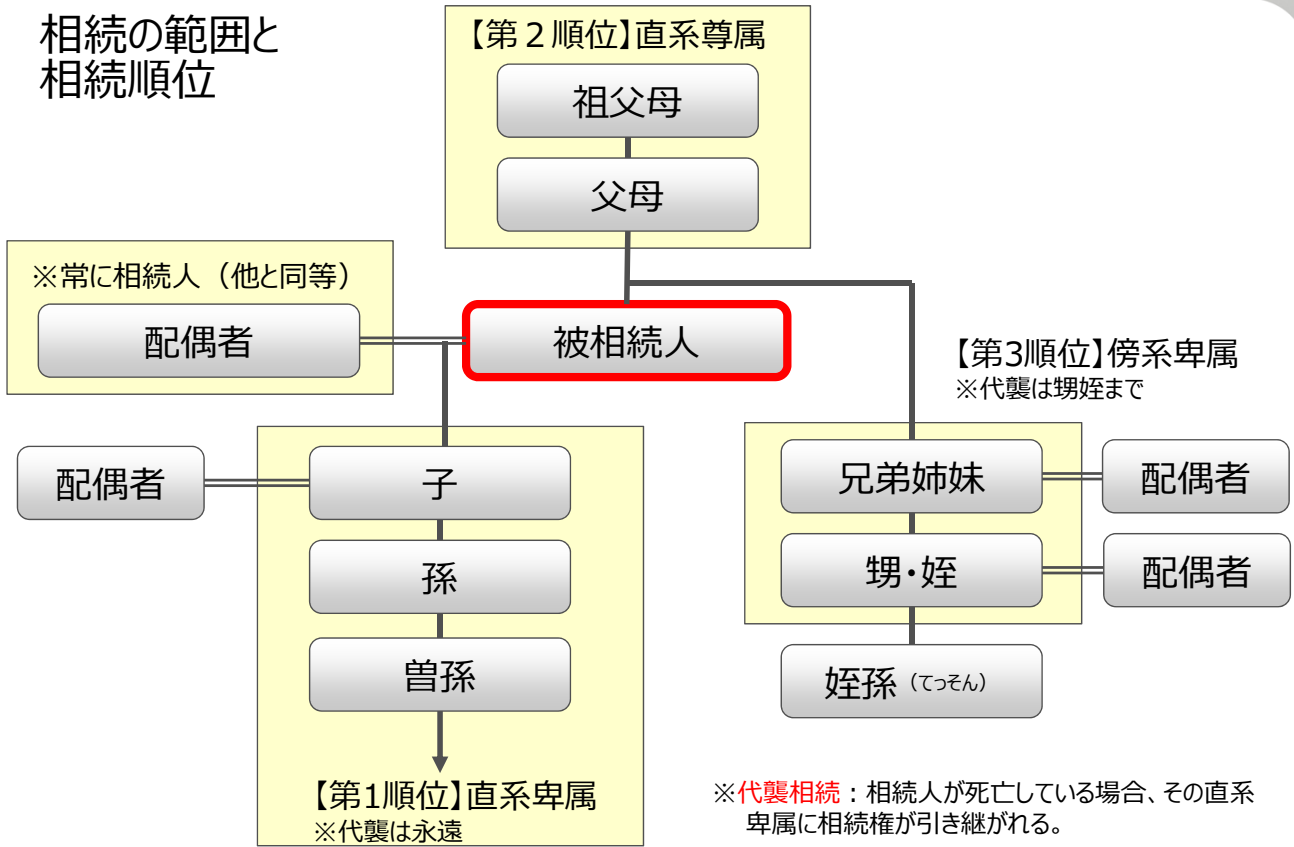
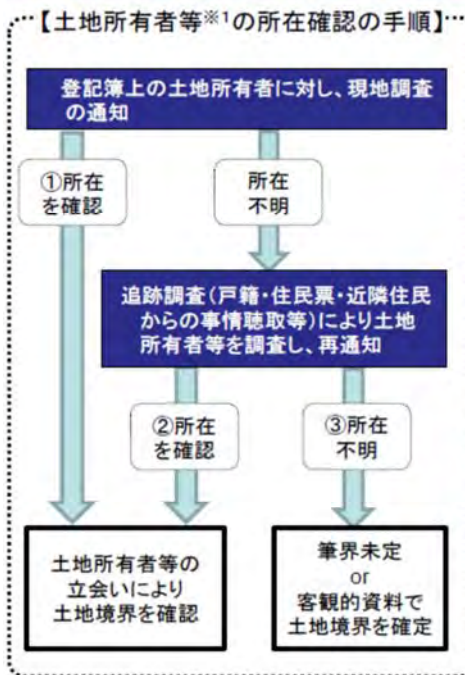


【参考①】相続未登記問題：相続権者が膨大な数に

相続の範囲と相続順位



【参考②】地籍調査における土地所有者等に関する調査



	地帯別 ^{※2} の調査結果 (括弧内の数字は、調査対象筆数に対する割合)				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	625,735	98,022	104,874	180,615	242,224
①登記簿上で所在確認	529,205 (84.6%)	91,290 (93.1%)	91,190 (86.9%)	152,076 (84.2%)	194,649 (80.3%)
②追跡調査で所在確認	94,578 (15.1%)	6,601 (6.3%)	13,650 (13.0%)	28,281 (15.6%)	46,046 (19.0%)
③所在不明	1,952 (0.31%)	131 (0.13%)	34 (0.03%)	258 (0.14%)	1,529 (0.63%)
【参考】筆界未定の筆数	10,887 (1.9%)	3,765 (4.2%)	1,143 (1.1%)	1,304 (0.8%)	4,675 (2.1%)

※全国の筆数は約1億8千万筆（平成27年度固定資産概要調書）、これらの約15%（2700万筆）が追跡調査要。

土地所有者は全国で約4千万人（一人一筆以上所有、市町村ごとに名寄せ、平成22年）。

2 先行研究のまとめ

法律学者

- 民法：総則、財産法(債権法、**物権法**)、家族法(親族法、相続法)
 - 土地所有に関する歴史や法的背景・根拠、土地所有者不明の要因となる法理論を解説

■ 物権法

- 登記と実態の乖離問題、所有権放棄の問題などに関心
- 土地所有者不明問題への解決策には直接触れず

批判

■ 家族法

- 近年、土地所有者不明が相続で大きな問題に
- 登記簿と戸籍が「実質的公信力」を担保。遺言の激増でこの仕組みが崩壊

民間研究者

- 新たな土地法制の必要性を訴え

国

■ 国交省

- 問題意識はあるが、法律問題には触れず

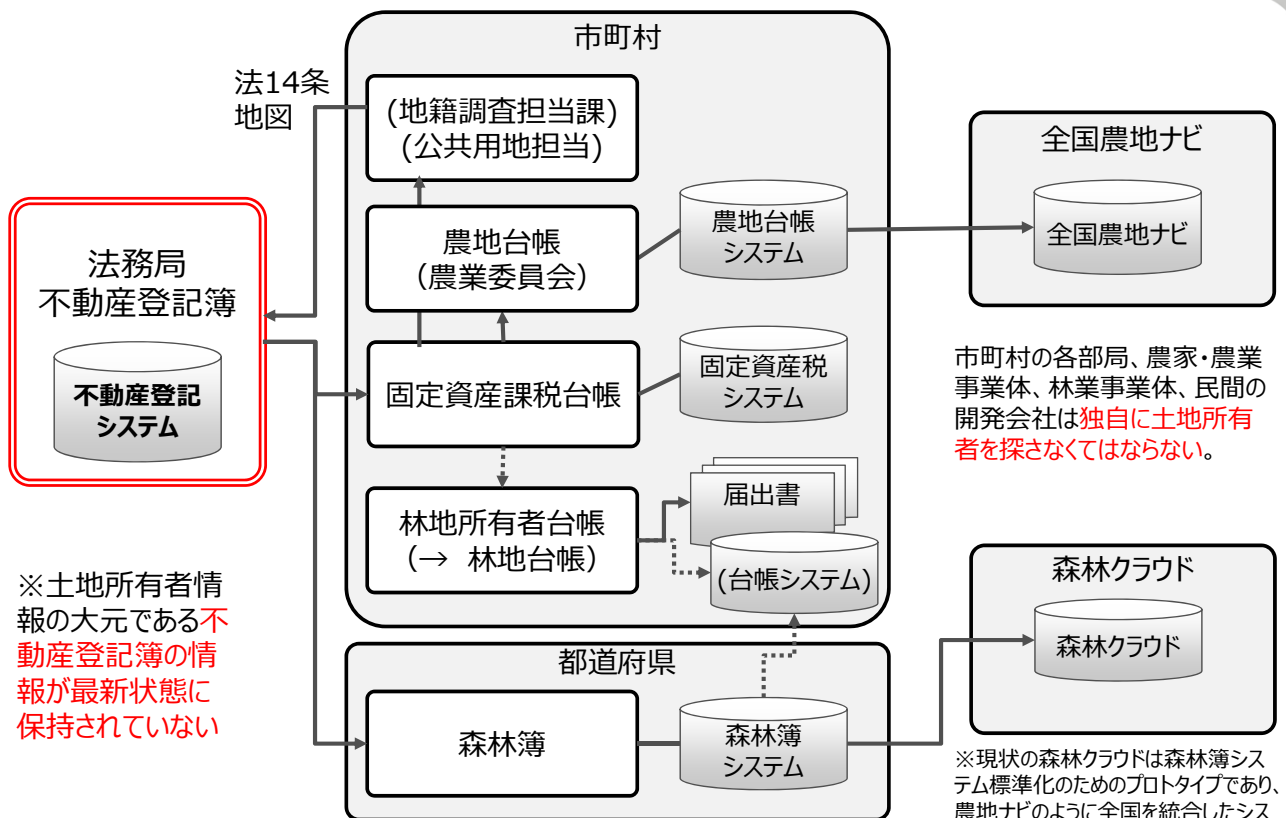
■ 法務省

- 民間問題には介入せず

■ 先行研究における課題

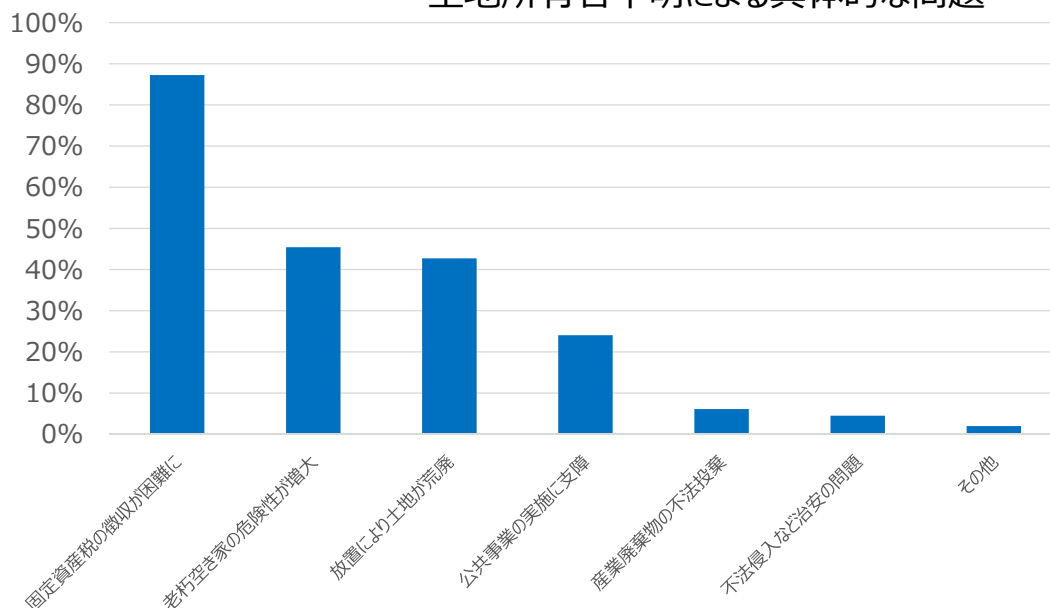
- 土地所有者に関する情報の流れとその影響範囲、およびデータ活用についての全体像を捉えておらず、土地所有者の把握において**マイナンバー（および法人番号）という新たな情報基盤の活用**について何ら触れていない。
- 新たな土地法制の整備という政策提言が実行されない（実行できない）理由について、強い所有権や民間問題への不介入などが言われているが、その**法的な課題を掘り下げ、実行させる方策を追及していない。**

3 不動産情報(土地所有者情報)の流れ



- 63%の自治体が土地所有者不明による問題があると回答。
- ただし、固定資産税に着目したアンケートのため、固定資産税担当部署以外の問題については触れていない。

土地所有者不明による具体的な問題

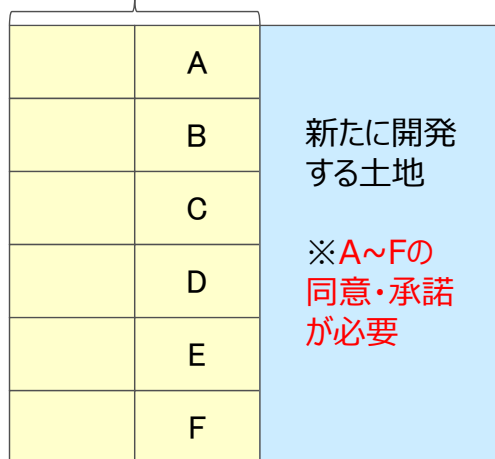


(東京財団：国土資源保全プロジェクト「土地の『所有者不明化』～自治体アンケートが示す問題の実態～」2016年3月)

【参考④】開発事業

- 民間の開発では、民間が土地の所有権を取得
 - 開発に伴って地権者を探す作業が煩雑、という話は良くある。
※東京六本木ヒルズの再開発では土地買収のための境界線確定に4年半が費やされた。
- 地方では、原野商法の後遺症で新たな問題が発生。
※原野商法：1960～80年代に横行した詐欺的商法で、ほとんど価値のない原野を別荘あるいは投機目的で売りつける商法。細切れの分筆登記がなされ、土地の所有権は分散されている。

原野商法で販売された土地
※無価値のため相続未登記



隣地承諾が困難な場合は、苦肉の策として、Gを分筆登記。

