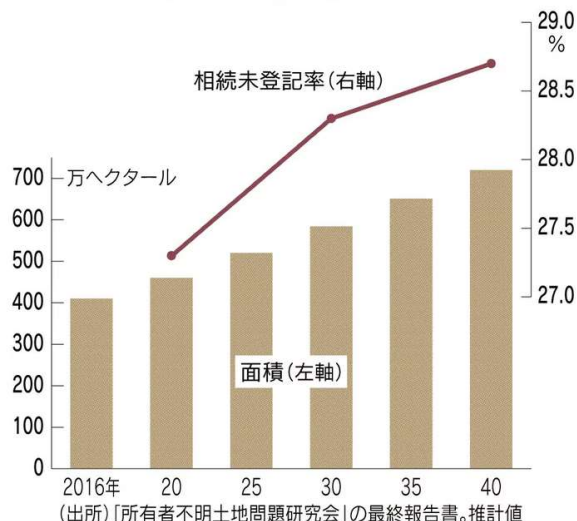


所有者不明土地問題

所有者不明土地の面積は拡大が予想される



新年明けましておめでとうございます。本年も川島不動産をよろしくお願い申し上げます。例年は成田山に初詣に行っていましたが、昨年及び本年は、新型コロナウイルスの影響で自粛しております。忘年会、新年会も行っておりません。何とも寂しい感じがありますが、致し方ありません。また、昨年末からオミクロン株感染者が増加しております。昨年も思いましたし何の根拠もありませんが、何とか本年中には収束してほしいものです。

年末に日本経済新聞のニュースで、「所有者不明土地、隣接地の売買しやすく 法務省方針」とありました。

不動産取引においては、原則にはなりますが、測量作業が必要になります。どのような作業かということ、読んで字のごとく、土地を測量します。特殊な機器は必要ですが、測量自体は難しい作業ではありません。何が大変かということ、隣接土地所有者と立ち合いをして、境界の承諾を頂くことになります。既存の境界杭がある場合もありますが、無い場合には、杭やプレートを新たに設置します。そうは言っても、揉める事は多くありません。万一、承諾を頂けなかった場合は、自分が売却するときも困ることになりますので、お互い様の部分があります。

一番困るケースは、土地所有者が分からない場合になります。当然、登記簿を見れば所有者の表示はありますが、住所変更登記、相続登記を行っていないケースが多くあります。不動産業者も一般の人も、登記簿情報以上に所有者を追跡することはできません。測量を行うのは、土地家屋調査士になりますが、調査士であれば、職権で住民票や戸籍謄本を確認し、所有者を調べる事が出来ます。それでも分からない場合にはお手上げになり、売買取引が成り立たないケースもあります。上記グラフを見ても分かるように今後、所有者不明土地は増加していくことが想定され、2040年には北海道の面積と同じ位になると言われております。そうすると、不動産取引の停滞も増えていくことになります。そのような事にならないよう法務省が、境界確定の要件を緩めようとしており、今年度から適用を始める事になっておりますので、内容に期待しております。

上記問題と関連し、民法、不動産登記法も改正されます。令和5年度からは、相続土地国庫帰属制度が創設されます。相続や遺贈によって、土地の所有権を取得した相続人であれば、要件はありますが、誰でも申請可能であります。また、令和6年度からですが、相続登記の申請が義務化されます。所有権を取得したことを知った日、また、遺産分割協議が必要な場合には、協議が成立した日から3年以内の申請となります。その他、共有制度や遺産分割のルール等も変更されますので、詳細を知りたい方は、弊社にパンフレットがありますのでお問い合わせ下さい。