

提言論文『時代に合致した不動産所有のカタチと制度』
&
研究報告『不動産の権利的障害を防止する社会システム』

概要説明

令和元年（2019）5月22日

司法書士総合研究所業務開発研究部会

主任研究員 司法書士 石田 光曠

研究員 司法書士 平野 次郎

研究員 司法書士 村上 毅

〔目 次〕

1. 本質的問題の整理

問題意識 何故、日本だけで不動産の権利的障害が起こっているのか！？ 2

2. 世界の制度調査のまとめ

問題意識 何故、世界では土地の物理的細分化が進んでいないのか？ 2

問題意識 何故、世界では権利的分散化が問題となっていないのか？ 2

視点1 何故、財産権である土地所有権を制限できるの？ 3

問題意識 そもそも相続手続の進め方に違いがあるのではないか？ 3

視点2 遺産の捉え方 3

視点3 相続登記の義務化は有効か？ 4

視点4 世界でも相続税対策が相続対策の中心なの？ 5

3. 主な提案の概要

提案1 相続手続における遺産清算主義の導入 5

提案2 義務化すべきは、登記名義人の「死亡の公示登記」 6

提案3 日本版ランドバンク制度の創設 6

- 目的1 国民が管理しきれない不動産の受け皿・あっせん機関として
- 目的2 所有者特定困難な不動産の受託機関として
- 目的3 マンションの放置住戸の集約機関として
- 目的4 災害、震災復興時の土地所有権受託機関として

提案4 相続情報証明制度 ～遺産の清算と早期手続きを促進する制度として～ 10

4. 最後に

問題意識 外国人の土地所有をどう考えるべきか！？ 12

1. 本質的問題の整理

問題意識 何故、日本だけで不動産の権利的障害が起こっているのか!?

放置空き家・空き地の増加や所有者不明化不動産は、単なる現象であって問題の本質ではない。

⇒ 問題の本質は!?

戦後の人口急増と土地担保本位主義により、世界で類を見ない程進みすぎた土地の「物理的細分化」と「権利的分散化」であり、これを集約並びに防止する制度がないことである。

⇒ では、世界ではどうなのか?

⇒ そこで、世界の不動産の権利関係とその承継につき、世界の様子を調査した。

(資料1参照)

2. 世界の制度調査のまとめ

問題意識 何故、世界では土地の物理的細分化が進んでいないのか?

⇒ 世界では、国土(地域)の健全な土地活用と自治を保全するため、「強い所有権」を公益上制限するためのマスタープラン(都市計画)が重視され、都市計画法、土地法、建築法、契約、規約により、所有者でも自由に土地を分筆したり、建物を解体、新築、改築することができない(すべて許可制)。

⇒ これによって、物理的細分化は起こりにくく、また、建物の形状変化の頻度も低い(ため、地籍調査もしやすい(先進国を中心に、ほぼ100%完了の国が多い))。

※ 制限の目的は、自治・景観の保全並びに国家(地域)経済の維持促進

※ 日本以外の国では、不動産は土地のこと。建物は土地の付加一体物

問題意識 何故、世界では権利的分散化が問題となっていないのか?

これに関し、世界では日本より法定相続人の範囲は広く、また戸籍整備の歴史も浅いので、日本以上にこの問題が起こりやすいはず？ 何故？

英米法採用国では、相続と同時に遺産は財団化（法人化）され、管理者による清算後でないと相続人には承継されない。したがって、合理的制度が構築しやすく参考になる制度が見つかった（権利障害を予防するイギリスの登記制度や放置不動産を積極的に回収し、マスタープランに沿っての活用を促進するアメリカのランドバンク制度など）。

他方、日本の母国のドイツやフランス等いわゆる大陸法採用国において、何故か直接的に効果が認められる制度は見当たらなかった。ところが、権利分散は問題化していない。何故？？

そこで、間接的に効果を及ぼしているとみられる社会システム全体に調査範囲を拡大した。

視点1 何故、財産権である土地所有権を制限できるの？

⇒ 土地は、国土の一部という考え方が確立しているように思われる。

〔世界の土地の最終的帰属者（原始的所有者）〕	
・世界基準	→ 国家（管轄自治体）
・英国、英連邦	→ 国王
・日本	→ 最終的帰属者という概念があいまい又は否定

※ ちなみに土地と建物を別々の不動産と扱うのは日本だけ

問題意識 そもそも相続手続の進め方に違いがあるのではないか？

視点2 遺産の捉え方

⇒ （大陸法では）相続発生と同時に遺産につき相続人の権利が暫定的に発生する！？ 日本では、これに対する解釈があいまい。現実には、個別資産ごとに相続手続きができてしまい、かつ、不要な遺産の放置も可能。これが、不動産資産の放置や休眠口座の増加につながっている。

〔世界の遺産の捉え方〕

- ・英米法 → 独立した財産法人（財団化） 管理者により清算
- ・ドイツ、台湾など → 遺産は相続人による「合有」状態にある
専門家支援のもと、清算ルールが整備
- ・フランスなど → 「独立した財産体」として解釈 専門家関与のもと、
清算ルールが整備
- ・日本 → あいまい バラバラな手続きが可能

⇒ 世界では、遺産全部において生前手続（遺言等）又は遺産分割が成立しないと相続人の権利は確定しないと考えている（遺産清算主義）。

そこで、相続が発生したら一番に相続人の特定と遺産目録を作成させるシステムが一般化している。そのため、初段階で専門家等の関与が通常となり、相続人全員の利益や遺産の特性に配慮した遺産分割が促進され、同時に不動産資産に関しては無意味な共同所有を避け相続登記も当然のように行われる（事実上の相続登記の義務化の実現）。

⇒ 日本でも、相続発生後、直ちに相続人と遺産の全容の特定を習慣づける社会システムが時代の要請（≠義務化）。⇒ 提案5 参照

専門家の関与のもと、債務（葬儀費用等を含む）や一部相続人（配偶者やパートナー、実際に面倒を見た親族など）に対する清算を優先し、それからでないと相続人は遺産を取得できないようにするシステムが、早期の遺産分割や生前対策の促進になる。

視点3 相続登記の義務化は有効か？

⇒ 一見、相続登記の義務化は。有効な直接的制度のように思えるが、実務者から見て、今の日本で、相続登記の義務化をすれば、無意味な共有関係（持分確定）を助長するだけ。かえって、将来の権利障害を招く！

〔世界の相続と登記の実態〕

- ・ドイツ 遺産分割未了の場合、名義人死亡による「相続人共同体」の訂正登記（持分なし）の義務

- ・フランス 遺産分割未了の場合は、その事実を登記（登記資格者に公示義務）
- ・イギリス、アメリカ 遺産管理人等へ名義変更（英）共有登記は代表者制

※ 世界の相続登記義務化の中身は、「名義人の死亡事実と現在の状態の公示」のこと。遺産分割に期限を設けるという発想ではなく、しないと相続人の不利益になるだけという発想。

視点4 世界でも相続税対策が相続対策の中心なの？

⇒ 日本では、相続対策といえば相続税対策のことと勘違いしている国民が多いほど課税点が低い。他方、世界では相続税の課税点が高く、一般国民が相続の場面で税対策をすることはまれ。一部の資産家のみ。また、贈与税と相続税の区別がなく、生前対策がしやすい政策も。この、過度な相続税対策が、不動産の無意味な細分化や分散化を促進したといっても過言ではない。

- ※ 世界的には、相続税は廃止される方向にある。
- ※ ドイツなどでは、居住用不動産は相続税のカウントから外す制度あり。
- ※ 税理士という資格者はなく、会計士は主に法人会計を職務としている。
- ※ 遺産目録の作成は、主に不動産登記を扱う法律家の仕事。

3. 主な提案の概要

提案1 相続手続における遺産清算主義の導入

今の日本では、遺産から負債などの清算が義務付けられていないため、債権者等の保護が未整備である。また、都合の良い遺産だけの分割手続きも可能。そのため、少額預金口座や低価値不動産の放置が起きやすい。これは、「相続は家族内の問題であり、相続人間で解決すべき問題※」という発想が背景にある。これが、放置空き家や所有者不明土地問題の重大な要因の一つである。

- ※ ちなみに、この考え方は、ローマ法を継承する大陸法の基本概念の一つではある。しかし、ドイツやフランスなどの欧州諸国では、近年の家族や夫婦の関係及び遺産その

ものの多様化にともない、この概念を修正し、事実上の遺産清算主義を採用し始めている。これに対し、英米法諸国では、遺産の清算は裁判所の関与を原則としている。

⇒ そこで、「相続は、分割より清算を優先すべき」という発想のもと、相続発生と同時に遺産目録を作成し、清算を優先し、日本国民法第 906 条の遺産分割の考え方に沿った適切な承継が促進されるような社会システムを作り上げることが時代の要請である。これにより、遺言書作成などの生前手続きや早期の遺産分割着手を促し、特に不動産資産が遺産にある場合は、地域住民が個人の相続の被害者にならないよう配慮すべき。

日本国民法第 906 条（遺産の分割の基準）

遺産の分割は、遺産に属する物又は権利の種類及び性質、各相続人の年齢、職業、心身の状態及び生活の状況その他一切の事情を考慮してこれをする。

⇒ ただし、早期の清算及び遺産分割を促進するためには、国民が管理しきれなくなった土地の受け入れ制度が不可欠。→ **提案 3 参照**

提案 2 義務化すべきは、登記名義人の「死亡の公示登記」

登記名義人の死亡登記のイメージ

・登記名義人の死亡年月日、最後の住所を公示

主登記	住所	～～
	所有者	甲
付記①		
平成〇〇年〇月〇日死亡		
最後の住所		

※ 提言論文「時代に合致した不動産所有のカタチと制度」P61 以下参照

⇒ これにより、早期遺産分割を啓発し、無意味な共同所有の確定を防止。
世界では、登記情報の公益性を重視 登記内容更新の義務制

提案 3 日本版ランドバンク制度の創設

※ 提言論文「時代に合致した不動産所有のカタチと制度」P34 以下参照

●目的1 国民が管理しきれない不動産の受け皿・あっせん機関として

急速かつ長期に渡る人口減少時代において、国民が所有しきれなくなった土地は増加するばかり。「実家を引き取ってほしい」という声は、あとを絶たない。いつまでも国土活用の責任を国民に望むのは不可能。

⇒ 余剰土地を積極的に回収し、人口動向に合わせた再生プラン（マスタープラン）を実現すべき。⇒ 日本版ランドバンク制度

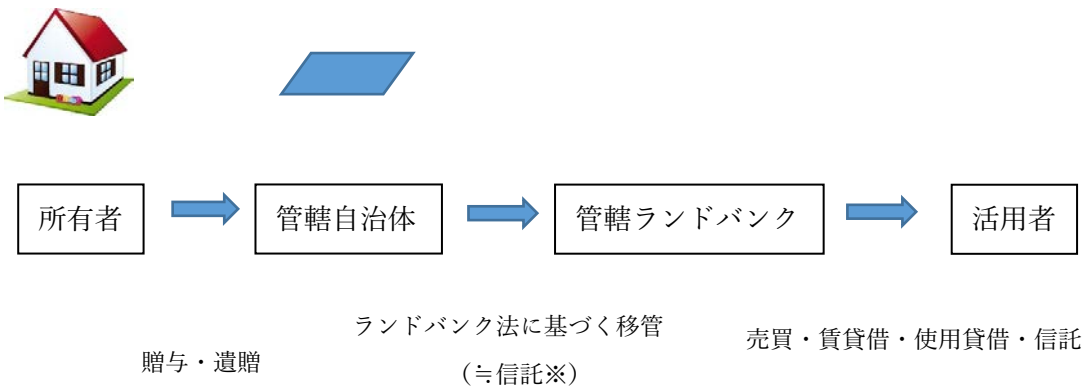
〔空き家バンクとランドバンクの違い〕

「空き家バンク」と「ランドバンク」の違いは、前者が流通市場へのあっせんを目的としている機関に対して、後者はマスタープラン実現を促進するためのあっせん機関。つまり、空き家や空き地を無意味に流通市場に送り込むことを防止する制度。日本ではまだ不存在。

関連提案 不動産の所有権放棄を認めるべきか

⇒ 「所有権の放棄」を認めるべきかについては、日本の場合、諸外国と違い土地と建物を別々の不動産としているため、原状回復の問題が解決しにくい環境にある。そこで、日本版ランドバンク制度を整備したうえで、一定の要件（原状回復内容など）のもと、贈与や死亡贈与などの契約行為で受け取るべきではないかと考える。

〔贈与・遺贈による移転方式のイメージ〕



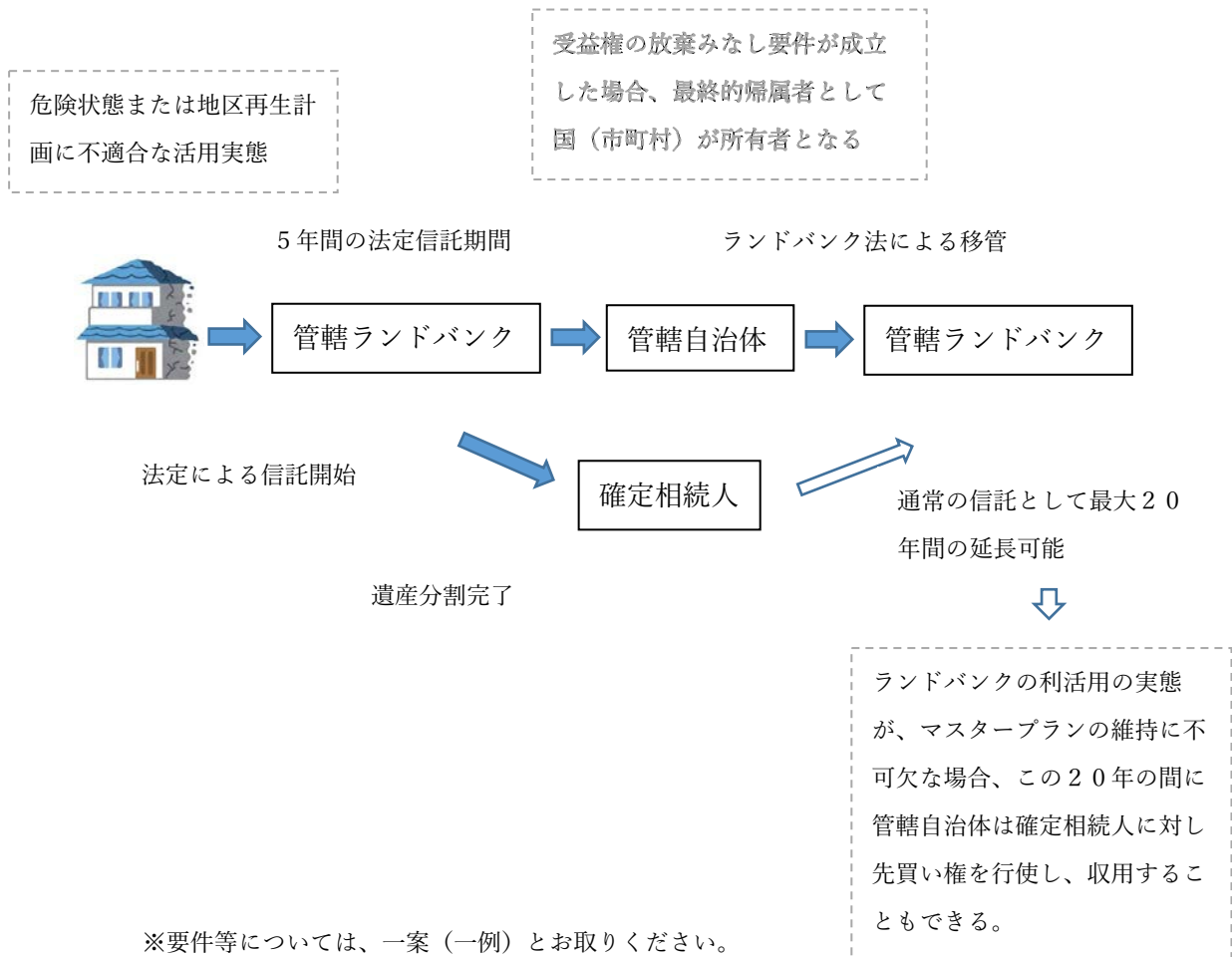
※ 管轄自治体が策定するマスタープラン（ゾーニングごとの再生計画）を実現することを目的として管轄ランドバンクに移管（所有権移転）することから、法的には信託受託に近い性質を持つ。したがって、管轄ランドバンクの管理・処分権限は、あくまで管轄自治体が策定するマスタープランの範囲に制限される。

●目的2 所有者特定困難な不動産の受託機関として

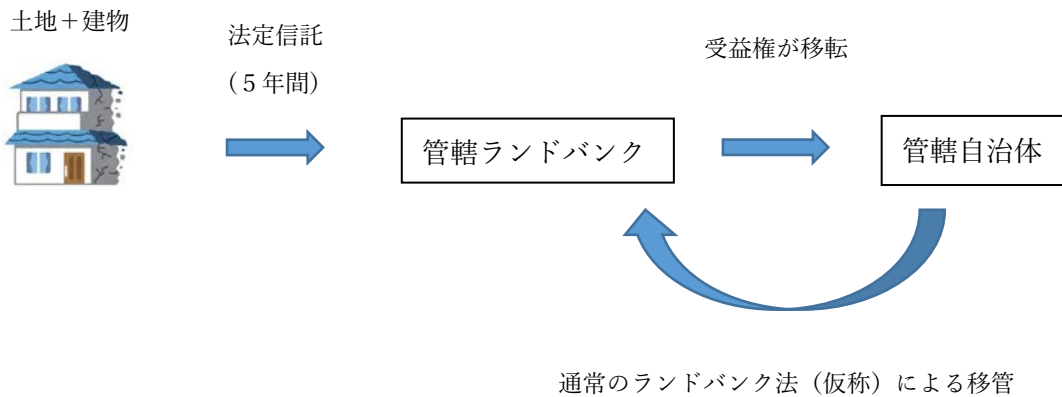
我が国において、所有者の特定が困難な不動産の回収が重要課題である。これに関しても、ランドバンク制度があれば、受入れ可能となる。

具体的には、一定の要件のもと放置されている不動産や危険状態にある不動産に関し、事実上の放置の意思が、現在の所有者からランドバンクに信託されたものと立法でみなし、受託者であるランドバンクは、マスタープランの範囲において、管理行為だけではなく処分行為もできるという制度を創設してはどうかと考える（日本版ランドバンク法の創設）。

〔法定信託制度のイメージ〕



〔法定信託期間中に相続人等から何の反応も無かった場合のイメージ〕



『提言 不要な土地などある筈が無い！』

「有益かつ換価可能な土地なら受け取るが、使いみちの無い土地を受け取っても仕方がない。」という行政マンの声をたまに聞く。国土に不要な土地など無いはず。すべてこの国の大切な一部。自然に戻すという活用も世界では当たり前のようにされている。また、放置された工作物や建築物の解体費用も問題になるものの、税金で解体してでも早期整備の方が地域経済のためになるという決断をアメリカランドバンクではして、事実、成果を出している。

特に、山林の多い我が国では、国民が管理しきれない土地を積極的に収用し、活用者に委託するシステムの創設が急務であろう。これ以上、外国資本に国土を所有されるのは危険ではないだろうか！

●目的3 マンションの放置住戸の集約機関として

現在はまだ、空き家増加や所有者不明土地問題の陰に隠れて大きな話題となっていないが、近代日本において、不動産の権利障害でもっとも困難なテーマが、区分所有建物（分譲型マンション）の空き住戸並びにその所有者不明化問題である。この事案の最大の問題点は、（法人化しない限り※）欧米のように管理組合に一定の所有権限がなく、現在の日本の法律では管理組合に権利集約が難しいことにある。

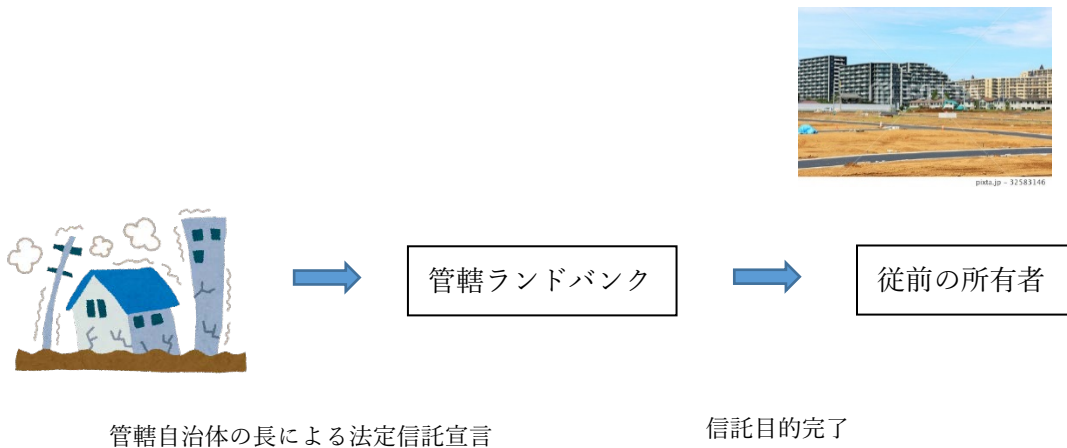
そこで、前述の土地における提案同様、一定の要件で放置された住戸の区分所有権をランドバンクに移管し、管理組合の運営の即した管理・処分行為ができるようにすることが、この問題の解決に不可欠な対応である。

※ 区分所有者が高齢化している中で、事実上、管理組合の法人化は簡単ではない。

●目的4 災害、震災復興時の土地所有権受託機関として

このランドバンクは、平時の国土再生だけでなく、非常時の早期復興にも活用が期待できる。具体的には、法令及び条例によって、災害や震災で一定以上の被害にあった区域（ゾーン）に指定された場合、その区域全体の所有者に代わりランドバンクが当該地区一帯の受託機関として復興行為をすることができるようにするというものである。これに関しては、アメリカでもハリケーン対策として検討されている。東日本大震災で、この制度があればどんなに良かったかと想像していただければ幸いである。

〔震災等により甚大な被害が発生した地区における法定信託制度のイメージ〕



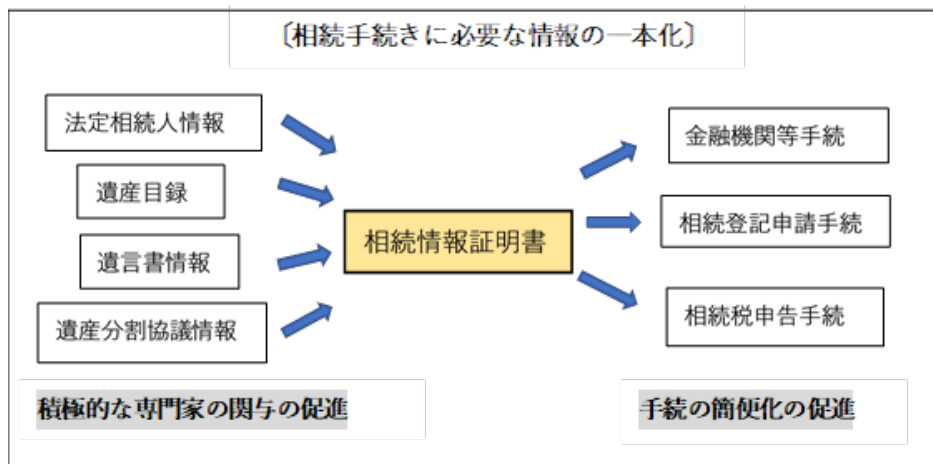
提言4 相続情報証明制度 ～遺産の清算と早期手続きを促進する制度として～

今の日本の相続手続事情における問題点は、相続人がますます高齢化しているにもかかわらず、個別遺産ごとの煩雑かつ難解な手続きが増加し、相続人の負担が拡大していることである。それは、家族関係が希薄化し、相続人同士の協力関係が希薄化していることの裏返しでもある。また、相続に関し相談する専門家が、個別手続きごとにバラバラであることも負担増加につながっている。逆に言えば、専門家が遺産の全容を把握しにくく、適切なアドバイスが困難な状態であるといえる。

⇒ そこで現在ある法定相続情報一覧図制度（法務局が交付）を拡大し、相続内容の全容を集約した証明書ですべての機関（金融機関や行政機関等）の手続きがスムーズにできる制度の創設を提案する、早期遺産分割の促進や相続における相続人の負担軽減にもつながる。

●相続情報証明書（仮称）の内容

- ①被相続人の法定相続人の確定情報（既存の法定相続人一覧図）
- ②被相続人の遺言書がある場合、公正証書遺言または検認済の遺言書情報
- ③遺言が無い場合、遺産分割協議の内容情報
- ④遺言執行者の情報
- ⑤相続財産目録



⇒ これは、あくまで実務家としての実感であるが、この「相続情報証明書（仮称）」による相続手続きが習慣づけば、相続人の特定と遺産の全容調査（遺産目録作成）を早期に行うこととなり、清算並びに遺産分割の着手時期が早まることが期待でき、結果、熟慮したうえでの相続登記の履行が期待できる。

本来、遺産分割手続きは、清算後の遺産とその相続人が確定して初めて各手続きを開始すべきものであり、各金融機関や法務局などが個別に確定の有無を判断して手続きをしてる現在の方式は、そもそも世界と比較して問題があるように思う。

※ 専門家の相続場面での早期関与が、相続人間だけでなく地域住民を含む第三者への配慮においても重要である。フランスのノテールをはじめ、ドイツもイギリスもアメリ

かも相続における専門家の役割が確立され、国土（土地）の無秩序な承継を防止している要素になっている。勿論、身勝手な分割行為を阻止する強いマスタープラン等の厳格なルールの存在も見逃せない。

4. 最後に

世界の制度調査をしている中で感じることは、問題解決のための有効な制度は、現在の制度（スタート）から発想されているのではなく、結果（ゴール）から発想されていることがよく分かった。正直、日本の実務家からすれば、かなり「大胆！」と感心させられるものも少なくない。

土地（国土）の健全な活用は、その国の治安と経済にとって不可欠な政策である。今、世界で類を見ない程の権利的障害が社会問題として明らかになり、今後収束どころかますます拡大することが明らかな日本において、一刻も早い決断と中長期的な発想でこの問題に取り組むことが求められている。その際、けっして狭い視点での制度発想をするのではなく、先進国が長い歴史と葛藤の中で作り上げてきた広い視点での民主主義的（「国家对自己の権利」ではなく、「自己の権利は国民全体の権利の一部」とする考え方）、かつ、複合的な（一つの制度だけで解決できるものではない）社会システムを発想したいものである。

問題意識 外国人の土地所有をどう考えるべきか！？

植民地経験のある後進国では、外国人による国土の所有に何らかの制限をかけている国が多い。具体的には、場所的制限、時間的制限、使用制限などである。

他方、欧州（EU）を中心に、外国人の土地所有の制限を廃止した国もある。それは、外国人であろうが自国民であろうが、不適切な活用や放置を許さないというルール作りがあるからできることである。

日本はすでに、近年、相当量の不動産資産を外国人及び外国資本に所有されている。そのスピードは、ますます増加するばかりである。

もっとはつきり言えば、権利関係が集約できず放置されていた空き家・空き地や山林、田畑を、苦勞して（税金も使って）整理して流通市場に乗せ、新しい住民や活用に渡ることを創造したにもかかわらず、結果、転売を重ね投資

家に渡り、そのうちの数割が外国資本に渡ってしまっていることは、新たな社会問題として急浮上している。

今となっては、外国人の所有制限という狭い考え方ではなく、何人たりとも国土の秩序なき使用を許さないという発想での制度設計が適当ではないだろうか。

⇒ 日本がとるべき社会システムのまとめ（資料2）

以上