

2026 年度 消費情報環境法学科

小 論 文

〔自己推薦 A O (A)〕 14-02

注 意

1. 監督者の合図があるまで問題冊子は開かないでください。
2. 解答はすべて解答用紙のきめられた箇所に記入してください。

以下の新聞記事を読んで、下記の問1から問5に答えなさい。

相続時に登記がきちんに行われぬなどの理由で、所有者の所在が確認できない土地が全国で増えている。使われていない土地には樹木や雑草が⁽¹⁾ハンモシ、ゴミの山ができるなどして近隣に害を及ぼす。山村部では⁽²⁾チョウジュウヒガイも起こる。所有者が誰か分らないと、周辺の再開発や公共工事、災害後の復興工事も進めにくくなる⁽³⁾ことが⁽⁴⁾ケネンされている。

これは「所有者不明土地の問題」と呼ばれる。背景には人口減少や土地の所有意識の⁽⁴⁾キハクカ、地方から都市部への人口移動などがあるが、大きな注目を集めるようになったのは東日本大震災がきっかけだ。

復興工事のために自治体が土地を取得しようとしても、登記上の所有者は明治時代の人などになっており、誰と交渉すればよいのか分からない。何代にもわたって相続登記がされないうちに相続人の数がねずみ算式に増え続け、行方が分からない人、海外にいて連絡がつかない人もいて⁽⁵⁾セッショウのために⁽⁶⁾ボウダイな事務作業が生ずるようになっていた。

震災から5年後、テレビの討論番組に出演した宮城県のある被災自治体の⁽⁷⁾シュチョウは「この問題がなければ、災害復興住宅への入居が2年は早くなっていた」と振り返った。

このときの教訓を踏まえ、国は震災後に対策の検討に乗り出した。そして2020年に改正された土地基本法では、自分の土地を適正に利用・管理し、登記や境界に目配りをするという土地所有者の責務を定めた。

さらに21年の民法などの改正により、土地・建物の利用の円滑化を図るために定められたのが「所有者不明土地・建物の管理制度」と「管理不全状態にある土地・建物の管理制度」である。いずれも23年4月に施行された。

法的にはかなり思い切った制度だ。「所有者不明土地・建物の管理制度」では調査を尽くしても所有者が分からない土地で、定められた手続きを経て裁判所の許可を得れば管理人が売却処分をできるようになった。近隣に危険を及ぼす恐れのある建物は撤去もできる。

また「管理不全状態にある土地・建物の管理制度」では、所有者が分かっても行き届いた管理がされていない土地や建物について、利害関係者による裁判所への申し立てを

経て管理人を置いてもらうことができるようになった。補修工事やゴミの撤去などを管理人ができるようになる。

では法整備により、所有者不明の問題は解決したのだろうか。現実にはまだ多くの課題が残されている。例えば24年1月に発生した能登半島地震では、倒壊した建物を所有者に代わって自治体が公費で解体・撤去する「公費解体」の遅れが指摘されている。

全壊した場合などを除き、家屋の解体には原則として所有者全員の同意が必要になる。しかし所有者の名義変更を長年していなかったために相続の権利を持つ人がたくさんいて、その所在も分からないために全員の同意を得るのが難しいなどのケースが能登半島地震でも相次ぎ発生した。

この場合は新設の「所有者不明土地・建物の管理制度」に基づいて解体することになるが、管理命令の発令・公告を経て解体処分の許可と、2回の裁判が必要になるため時間がかかる。

このため24年の通常国会には、客観的に見て解体しか考えられない建物については1回の裁判で済ませる法案が議員立法により提出された。この法案は成立せず、継続審議になっている。

災害時にとどまらず、平時の対応にも課題は残る。所有者が分かっているにもかかわらず適切な管理がなされない場合の対応を定めた「管理不全状態にある土地・建物の管理制度」は、憲法で定める財産権のホショウ⁽⁸⁾への配慮から、所有者の同意がない限り土地の処分はできないことになっている。

つまり所有者が管理を怠りながらも、ガン⁽⁹⁾として処分を拒めば土地はそのままという事態になる。今後の課題として、適正な利用がされていない土地は、街づくりなどの必要に応じて市町村が買い取りの協議に入れるようにする制度整備が求められる。これはという場所については国による財政支援も要るだろう。

一連の法整備では利用の円滑化だけでなく、所有者不明土地の発生そのものを防止する制度もできた。

24年4月に施行されたのが相続登記の義務化である。これまで相続登記は任意だったが、法改正により、自分が相続をした事実気づいた時から3年以内に登記をしなければならなくなった。正当な理由なく怠ると、10万円以下の過料が科される。

相続登記をするのは通常、遺産の分け方が決まった後だ。しかし遺産分割の協議が難航し、3年以内にまとまらないというケースも考えられる。その場合でも、自分が相続人であることを申し出る「相続人申告登記」などの手続きが必要になる。協議が円滑にまとまるための支援は、これから政府や関係団体が協力して進めなければならない。

遺産分割がなされないまま長く放置されると、その間にも新たな相続が発生して多数の相続人による共有状態となり、管理や処分がますます困難になってしまう。このため新しい民法では10年経っても協議がまとまらない場合、原則として法定相続分で遺産分割ができるというルールを導入した。

親が亡くなった後、子どもたちがみんな故郷を離れており相続人による管理が難しく、土地を手放したくても売却先が見つからないというケースもある。こうした場合に、国に土地を引き取ってもらえる「相続土地国庫帰属制度」も23年4月から始まっている。

この制度は「建物やマイセツブツがない」「崖地ではない」「担保権が設定されていない」など一定の条件を満たす土地について法務局に申請して承認を受ければ、10年分の土地管理費相当額を納めることにより、土地を国に引き取ってもらえる。

制度創設時にはあまり利用されないと予想する向きもあったが、利用件数は伸びている。24年10月末までの累計で2850件の申請が提出され、973件が審査をパスして国庫に帰属することになった。

同じ期間に、申請の取り下げも421件あった。このなかには隣接地の所有者が取得することになった、自治体や国の機関による有効活用が決定した、農業委員会の調整によって農地として活用されることになった、などの事情により実質的に解決をみた事案も少なくない。これらの活用の契機をもっと発展させるような政策論議がほしい。

「所有者不明土地の問題 法整備進むも残る課題」 山野日章夫・早稲田大学教授（経済教室）2024年11月29日 日本経済新聞 朝刊37ページ ※一部抜粋，一部改変

問1 文中の傍線を施した(1)～(10)にあてはまる漢字を解答欄に記入しなさい。

問2 筆者の主張の要点を3つ挙げながら、この新聞記事を300字以内で要約しなさい。

問3 平常時の場合、どのような「所有者不明土地の問題」が生じるのかについて、この新聞記事を150字以内で要約しなさい。

問4 災害時の場合、どのような「所有者不明土地の問題」が生じるのかについて、この新聞記事を150字以内で要約しなさい。

問5 筆者の主張を踏まえて、「相続土地国庫帰属制度」をもっと発展させるにはどうすればよいのか、あなたの意見を述べなさい。