

承認	議長	副議長	事務局長	次長	合議	担当
					 	

様式第 1 号

令和 8 年 1 月 21 日

真庭市議会

議長 長尾 修 様

真庭市議会議員

吉原 啓介



調査研究、研修会、要請・陳情活動届

政務活動費を使用して、下記のとおり研究、調査等を行うことについて届けますので、承認願います。

記

- 1 区 分 調査研究 研修会 要請・陳情活動
- 2 訪 問 先 岡山プラザホテル（岡山市中区浜二丁目）
- 3 内 容 不動産コンサルティング専門セミナー
 所有者不明土地関連法 等
 （主催：岡山県不動産コンサルティング協議会）
- 4 行 程 別紙のとおり
- 5 事務局から訪問先への依頼 必要 ・ 不要

（注）複数の議員で実施する場合、代表者の届けでよいが、参加議員名簿を添付すること。



行程表

令和8年2月6日	移動	7:08	美作落合駅	JR
		9:22	西川原駅	
	セミナー聴講 (岡山プラザホテル)	10:00～ 16:50	不動産コンサルティング専門セミナー (所有者不明土地関連法 等)	
	移動	18:00	西川原駅	JR
		20:31	美作落合駅	
	同行者	なし		

報 告 書

令和 8 年 2 月 9 日

真庭市議会議長 長尾 修 殿

報告者 真庭市議会議員 氏名 吉原 啓介



下記のとおり政務活動費を使用して 調査研究・研修会・要請陳情活動をいたしましたので、その結果を報告いたします。

記

1. 参加イベント

(1) 名称

不動産コンサルティング専門セミナー

所有者不明土地関連法 等

(主催：岡山県不動産コンサルティング協議会)

(2) 日時

令和 8 年 2 月 6 日 (金) 10 時 00 分～16 時 50 分

(3) 場所

岡山プラザホテル (岡山市中区浜二丁目)

(4) 講演内容摘要

①所有者不明土地関連法の改正

所有者不明土地とは、不動産登記記録、住民票、戸籍等により相当な努力を払い必要な調査を尽くしても、所有者が誰か、その氏名または名称を特定することができない土地(＝所有者の特定不能土地)、および所有者が誰か特定することはできてもその住所または所在地を知ることができない土地(＝所有者の所在不明土地)のことを指し、2021 年の通常国会でこれらの土地問題に関連する法律の改正がなされた。

具体的には、不動産登記法、民法(物権法・相続法)、その他関係する 20 以上の法律が改正され、また、土地を国に帰属するための特別法も制定された。

②所有者不明土地関連法の枠組み

改正の主要項目は以下のとおり

- i. 所有者不明土地の発生を予防する制度
 - ・相続登記の申請の義務化



- ・所有権の登記名義人の氏名、住所変更登記申請の義務化
- ・遺産分割の期間制限による遺産分割の促進
- ・土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度新設
- ii. 所有者不明土地の利用を促進する制度
 - ・共有制度の見直し
 - ・財産管理制度の見直し
 - ・相隣関係の規定の見直し
- iii. 所有者不明土地問題の解消を促進する制度
 - ・不明共有者の持分の取得等

③自治体における対策において有用と思われること

民法の改正や不動産登記法の改正それ自体は、土地所有当事者に対する不動産コンサルティングにおいて重要となる内容だが、今回の聴講の目的は、これらの制度・法改正により、自治体における対策にどのように役立てることができるかということ。以下、そのポイントに絞って要点をまとめてみた。

i. 所有者不明土地の発生を予防する制度

・土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度

自ら保有、利用、管理できない、またはしたくない価値の低い土地については手放したいと考える人が増加している。しかし、現行法上では動産や債権については解釈により放棄が認められているが土地所有権を放棄できるかどうかは必ずしも明らかではなく、土地の所有権放棄が権利の濫用等にあたるとされた判例もある。

現行民法でも無主物の不動産は国庫に帰属するものとされているが、法制審議会においては、土地の管理不全化を防止するとともに所有者不明土地の発生を抑制する観点から、一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とする制度が検討されてきた。

具体的には、法構成を「相続を契機にして取得した土地の国への所有権移転」として要件を具体化し、これに関する特別法を設ける。その場合の土地所有権移転は行政処分により所有者から国へ直接移転する（承継取得）こととする、等。

対象となるのは宅地だけではなく、山林や農用地も含まれるが、国への所有権移転に際してはその申請に手数料がかかること、管理にかかる負担金が必要となること、そもそも国庫帰属が認められるための要件が詳細かつかなり厳しい（例えば、建物がその上に存在したり、境界確定ができていない土地は最初から不可）ので、なんでもかんでも国に引き取ってもらえるものではないことには留意しなければならない。

市が作成している「空家等対策計画」において、国への移管が可能な旨の言及があるが、ここは安易な案内をしてトラブルを招かないよう、市としても十分に理解しておくべき点である。

ii.所有者不明土地の利用を促進する制度

・財産管理制度の見直し

これに関しては、相続等により共有となった財産に関して不明共有者が存在する場合、その者の同意を得ることができないことにより共有財産の管理に支障をきたすことを防ぐための共有制度の見直しが核となる。

改正前の財産管理制度においては相続財産の管理や不在者の財産管理がいずれも対象者（被相続人あるいは不在者）の「すべての」財産であったものを、特定財産に限定することが可能となったこと、また、所有者が不明、あるいは所在不明の財産に関し、裁判所は、利害関係人からの請求に基づいて当該財産の管理人による管理命令処分ができるようになったこと（「所有者不明土地管理命令」および「所有者不明建物管理命令」の制度）により、相続財産（空家等）の荒廃への対策を「多少は」やりやすくなることは間違いないだろう。

なお、所有者不明財産だけでなく、所有者がはっきりしている財産に関しても、その管理が不適切であることによって他人の権利等が侵害されるおそれがある場合（危険家屋や不衛生等）、裁判所が管理不全土地管理人または管理不全建物管理人に適切な管理を命じることができる制度も新設された。

この制度に関しても、市の空き家対策において担当部局が把握しておかなければならない。

**所有者不明土地（建物）管理人と管理不全土地（建物）管理人は異なることに注意*

iii.所有者不明土地問題の解消を促進する制度

・不明共有者の持分の取得等

すでに発生してしまっている所有者不明土地の解消についての規定であり、数次相続により多数の相続人が生じてその一部の共有者が不明になっているような場合において、共有者の一人が他の不明共有者の持分を取得できるようにすることで解消を図るもの。

また、共有となっている所有者不明土地の解消方法として、共有者の一人が不明共有者の持分を取得するのではなく不明共有者以外の全員で第三者に共有物を売却してしまう方法も制度として新設された。

いずれも裁判によることが条件であり、また相続財産の場合、相続開始から10年を経過していないとその裁判もできない、というような制約もあるが、いずれにしてもいままではできなかったことが新しい制度がつくられたことにより可能になったのは大きな進展であることに間違いはない。

また、相続放棄等により管理者不在となった財産に関し、裁判所の許可を受けてその処分を行う「相続財産清算人」の制度も制定されているので、これについても担当部局は知っておくべきだろう。

(5) 所感

講演テーマは「所有者不明土地改正法のポイント」だが、管理や処分にかかることに関しては土地にかかるものとはほぼ同じことが所有者不明の建物に関しても新たに規定されている。これらの新しい制度は所有者不明土地（建物）問題の解消に向けて大きく貢献することが期待される一方で、その要件と手続きは複雑であることから、理解するのはかなりの労力を要することもまた間違いないところ。

真庭市においては、数次相続や転出による所有者不明土地建物、荒廃地、危険家屋等への対策の問題が今後ますます大きくなることが確実な中（市の「空家等対策計画」からはそれに対する危機感が全く感じられないが）、担当部局はこれらの内容を正しく理解し、どのような形で実務に落とし込んでいくか、早急に検討すべきであろう。

以 上