

## パネルディスカッション冒頭挨拶

令和4年9月16日  
一般社団法人管理権不明不動産対策公共センター理事長  
弁護士 中山修身

本日は、残暑厳しき折、多くの皆さんにお集まりいただき、ありがとうございます。

### 〔地券150周年について〕

さて、地券発行、つまり、近代的な所有権確認の制度がはじまって、150周年を記念して、山口県土地家屋調査士会が特別講演会を開催されることになり、私が理事長を務める、一般社団法人管理権不明不動産対策公共センターも共催することになりました。

明治維新の原動力となった山口県として、明治初頭の「近代化遺産」である地券、すなわち、不動産の権利証、すなわち、所有権の公証である登記制度について、考えることは意義深いところです。

### 〔登記と公図〕

皆さんに留意していただきたいことがあります。それは、不動産「登記」が、実は、「位置」と「境界」を公証する「地図（公図）」と一体のものであるということです。平成28年に、当社団を設立した動機の一つが、山口県の山林には、「公図がない」ということでした。これは、皮肉なことですが、毛利藩政期の山林絵図が、当時として精度が高かったことと、山口県にお金がなかったということが原因だったのです。

### 〔相続手続きが進まない原因〕

小川前広島高裁長官の特別講演に先立って行うパネルディスカッションは、「相続」を取り上げました。

これは、「地券」つまり、登記とあって良いのですが、権利に変動があったり、土地が分割されたり、家屋が新築・取り壊されたりすれば、登記や地図を変えていかなければ、役に立ちません。この権利変動の一つが、「相続」です。ところが、日本の民法は、主に、仏民法（ナポレオン法典）を継受したものの、相続手続きは、離婚などと同じく、多くを相続人の自主性に委ねている訳です。それでも、当初は、「家督相続」制度があったので、分かりやすかったのですが、敗戦後の昭和22年からは、相続「共有」となり、「協議」をして、誰が取得するか、確定することになりました。あまり語られていませんが、戸主には、家の財産で親族を扶養する義務も強かったので、相続登記は簡単だっただけでなく、名義を変えるべき自主的拘束力も強かったと思われま

さて、共有となり、遺言書がなければ、一先ず、「遺産分割協議」が必要となりま

した。

戦後の高度成長により、農林業の地位低下が進み、森林や農地の財産的価値が急速に下落し、かつ固定資産税等の負担は残るので、相続登記が放置されるようになりました。農地は、宅地化の可能性が残っていたので、まず、森林について、次に農地について、相続登記が進まなくなりました。

#### 〔管理不全不動産の拡大〕

高度成長期前から、国民の国内外での移動が激しくなり、協議が難しくなって、遺産分割が進まないのみならず、あちこちに所有財産がある被相続人も増え、遺産の全体の把握も困難になりました。そして、相続人に出身地の現地の状況についての情報も伝わらなくなり、これも、「地図」における境界が現地で再現できなくなった原因です。こうして、「所有者不明不動産」という言葉が広く知られるようになりました。ただ、これは、「境界不明不動産」の増加でもあることを忘れる訳にはいきません。

そして、人口の流出に伴い、地方都市の宅地でも相続登記が進まない傾向が強まり、商店街の空洞化のように、いわゆる「空家」も増えて、耕作放棄農地同様、周辺の環境を悪化させ、安全を阻害する空間の急増が、国民にとって共通の解決課題として、認識されるに至った、それが、現時点ということになります。

#### 〔パネルディスカッションのテーマ〕

昭和末より森林ではじまった「所有者不明」、「管理不全」状態は、農地、そして宅地へと拡大していきました。

これに対し、まず森林法、次に農地法、そして、平成30年には宅地も含め、行政法の改正・立法によって、このような不動産への対処を取り続けてきました。そして、遂に民法の相続編が平成30年に改正され、令和3年にも改正され、様々な新しい管理制度（「人」ではなく、「危険な物」に限定して管理する制度等）が創設されました。この経緯は、正に、これら様々な立法に携われた小川前長官が講演されることとなります。

そこで、パネルディスカッションでは、改正前後から「相続」に関わっている実務家の皆さんに、改正前後の現状や改正のメリットと課題について、語ってもらうことにしました。

大きくいうと、相続財産には、負債も含まれますが、まず資産としての不動産、その中の農地、次に金融資産の順に発言をお願いします。なお、金融資産については、平成28年に最高裁大法廷がこれまでの見解を変更して、民法が改正されています。これらについては、予め、配付した資料を見ながら、聞いてください。その上で、相続の原因である「人の死」に至る前の「人」の課題を社会福祉士の立場から語ってもらい、相続手続きを担う土地家屋調査士の方に担い手としての抱負を、そして、法改正前後の法状況を、元大阪地裁所長である吉野孝義さんに語ってもらうことにします。

ご清聴、よろしく申し上げます。

以上