

日本の所有者不明不動産問題

埼玉土地家屋
調査士会会長
高柳 淳之助



日本には今、「所有者不明不動産」という問題がある。「所有者がわからない」「不動産登記簿などの台帳でも所有者が判明しない」「あるいは「判明してもただちに連絡がつかない」といった土地のことである。

私は土地家屋調査士という資格を持っており、土地や建物の実態を明らかにし、登記を行うことがおもな仕事である。依頼を受けて土地を調査測量する際には、隣接地の所有者・管理者に現地での立会いを求め、境界の確認を行う。しかし、隣接地の所有者の所在がわからず連絡がつかない場合、または相続登記が未了のまま、相続人がどこに何人いるにかわかわらない場合、あらゆる手段を講じ、苦勞して所有者やその相続人を探し出さなければならぬ。

土地家屋調査士制度は、土地は限りある貴重なものであり、「これは私の土地です」と誰に対しても明確に示すために生まれた。しかし今、引継ぎ手が遠方に住み、資産価値が低いなど

の理由でそのまま放置されていたり、相続を重ねていき、所有者が不明の土地も増えた。そのおかげで土地家屋調査士の役割も変化してしまった。以前は貴重とされていた土地が粗雑に扱われている。人々の土地に対する考え方や管理に対する意識が軽薄になっていくことが窺える。

ならばその土地を価値あるものに変えれば良いと私は考える。ここで一つ、私なりの提案をしてみたいと思う。CO₂排出量取引という世界的に取り組まれている制度がある。これは国や企業のCO₂排出量を決め、その排出枠を超えてしまったところが排出の少ないところから排出枠を買い取る取引である。この制度に個人を組み込み、今まで利用価値のなかった土地を緑地として管理し、「CO₂を出さない土地」としてCO₂枠を売ることで、お金を生み出す土地へと変換させるという発想はいかがだろうか。

経済の枠組みの中に組み込み、新たな価値を探る。多くの皆さんが、自分自身で新たな枠組みを考える。そのことがとても大切なことなのではないだろうか。

Profile 高柳 淳之助 Junosuke TAKAYANAGI

● 埼玉土地家屋調査士会会長、早稲田大学政治経済学部政治学科卒業。アジア
アフリカ語学院スウィヒリ語科修了。1979年ケニア国ナイロビ、日本アフリカ文
化交流協会スウィヒリ語科修了。1980年タンザニア国ダルエスサラーム日本人補
習校教員。1982年帰国。
1988年埼玉県熊谷市にて土地家屋調査士事務所開設。2001年埼玉土地家
屋調査士会研修部理事、その後広報部次長、業務部長、副会長を経て、現在同会長。