

# 所有者不明土地の話

鹿児島県司法書士会  
広報理事 池田浩明

みなさんが所有している土地は、法務局に登録がなされ所有者として公示されています。確認したい方は、土地の地番から登記事項証明書を取得することができます。しかし、なかには所有者が誰なのか分からない、分かっても連絡がつかない土地（所有者不明土地）があります。

## 1. 所有者不明土地は九州より広い

民間の有識者研究会の調査では、所有者が分からない土地は全国で約410万㍊あると言われています。410万㍊と言われてもピンときませんが、九州より広い面積の土地の所有者が分からないのです。ちなみに、登記されている全国の土地のうち約20%が所有者不明土地となっています。

## 2. 所有者不明土地にはどんな問題があるのでしょうか

- ① 空き地のまま放置され雑草が生い茂り近隣の迷惑になる。
- ② 不法投棄や悪臭、害虫の発生などをまねく恐れがある。
- ③ 道路など公共事業として利用するのに時間がかかる。

このように、近所迷惑といった身近な問題になるだけでなく、台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事に着手できないなど、地域の安全に影響を及ぼす大きな社会問題に発展することもあります。

## 3. なぜ所有者不明土地がうまれるの

土地の所有者が死亡した場合、相続が発生します。ただし、相続登記は義務化されていないので、土地を引き継ぐ人がいない、管理するのが面倒などの理由から相続登記をしないまま長期間放置された結果、現在の所有者が登記で公示されないため、所有者不明土地になる場合があります。その状態でさらに相続が発生すると相続関係がますます複雑化しかねません。相続登記の依頼を受けると明治時代の登記のままの土地も少なくないのです。

また、相続人が判明しても行方不明や認知症の人がいるため遺産分割協議ができないなど相続手続の障害となる場合があります。

## 4. 相続登記のすすめ

司法書士は、相続登記を進める場合の相続人の調査や遺産分割協議書の作成のほか、相続人が行方不明の場合には不在者財産管理人の選任手続、認知症の方がいる場合は成年後見申立のための手続などを支援します。

鹿児島県司法書士会では南大隅地区司法書士相談センターでの無料相談のほか、定期的に相談をお受けしていますので、相続登記でお困りの方は、お気軽にお問い合わせください。

南大隅地区司法書士法律相談センター（電話 0994-22-1315）  
相談日時：毎週月曜 13時～16時（予約者優先、祝日は休み）  
お問い合わせ先：鹿児島県司法書士会（電話 099-256-0335）