

「土地活用革命」で 不明土地を生き返らせる

地方創生の土台を守る金融機関の役割に期待

所有者不明土地の面積はすでに九州を超えた。人口減少に伴い地価が二極化し、都市周縁にも不明土地の「予備軍」である空き家・空き地が増え続けている。団塊の世代の大量相続が起こり、相続人が土地の管理を放置すれば経済的損失は約6兆円にのぼる。不明土地活用の方策を打ち出すとともに、地方創生の担い手として金融機関に期待する。

野村総合研究所 顧問 増田 寛也

所有者不明土地が 復興の妨げに

昨年1月に「所有者不明土地問題研究会」を発足し、12月に最終報告書をまとめた。研究会立ち上げのきっかけは、ここ数年自治体の首長から、所有者の特定が困難な土地、いわゆる「所有者不明土地」が障害となつて事業が進まないという声を頻繁に聞くようになったためだ。

私自身、岩手県知事時代に県道工事の予定地の所有者がブラジルに移民するなどして所在がつかめないという例があった。そうしたこともあり、土地所有者や面積などを調べる「地籍調査」に注力し、県内で9割以上の調査を終えた。

ところが、私が知事を離れた後に東日本大震災が発生し、津波の危険がない高台に災害復興住宅を建てようとしたとき、残

り数%の地籍が明らかでない箇所が障害になった。移転候補地に所有者不明土地がある場合は区域の変更・縮小・除外を行うが、除外すると土地が不整形になることがある。候補地の端を除外して狭くするだけで済む場合もあるが、真ん中の所有者がわからないと区域変更できず、違う場所に移転候補先を探さなければならなかった。

岩手は、山林、中でも共有林

が非常に多い。山林はきちんとした登記が備えられていないことが多く、丸ごと地権者が不明だとか、共有林で権利者が数十名になるといったケースがある。そうした土地の登記が放置されたまま相続が起きると、法定相続人が「ねずみ算式」に増えて数百人となり、調査は実質不可能だ。

こうした問題の解決に各省ともけつして後ろ向きではなかったが、登記制度にかかわるうえに他省庁にも絡む問題で、自分たちだけでは手に余る。そこで、各省の協力を得つつ、日本全体でどのくらい所有者不明土地が広がっているのか調べて対策も考えようということで、民間の研究会を立ち上げた。

なぜ所有者不明土地が 生じるのか

報告書では、九州を超える面積の410万畝、登記簿上の20・1%の土地の所有者が不明だと指摘した。数字の根拠は、地籍調査の通知の戻りからの推計だ。地籍調査では基本的に土地所有者に通知を出して立ち会っ

金融庁報告書「競争可能性マップ」の正しい読み方

「モデル銀行」が示唆する県単位の競争政策の矛盾

金融庁の有識者会議「金融仲介の改善に向けた検討会議」が「地域金融の課題と競争のあり方」を報告した後、地銀界から違和感を持って受け止められることになった日本地図（各都道府県における地域銀行の本業での競争可能性）の正しい分析意図と見方を説明したい。どのような分析・洞察であっても、間違った解釈をされれば混乱を招くばかりである。分析に関与した筆者自ら正しい見方を説明するしかないと思い、今回、筆を執ることにした。

ルートエフ
代表取締役

大庫直樹



金融庁「検討会議」との食い違い

日本経済新聞「地銀反発「過度に悲観」（5月29日付朝刊7面）」との見出しの記事に、大なる違和感を覚えた。事実誤認と、地方銀行経営者の誤った理解に基づくコメントが続く。いつものように朝刊に目を通して自分の名前を見つけて驚き、その記事にある「日本地図を県別に色分けした分析の作者」が筆

者であると報じられるのを見て、二度驚いた。

まず、「金融庁『再編必要度』マップ」と名付けられた記事中にある日本地図は、金融庁の「金融仲介の改善に向けた検討会議」で作成されたものであって、筆者が作成したものではない。確かに、分析方法のアイデアを出したのは事実だが、「作者」と記述するのは正確性を欠いている。

もちろん、同種の分析を筆者

自身も作成している。ただし、分析のオリジナル版は県別の預貸ギャップに有価証券運用益（0・1〜0・2％程度の利回りを生むとの前提）を組み込んでいる。図表1が私のオリジナル版だ。検討会議が作成した分析は、有価証券運用益を含まない、いわゆる「本業収益」だけで評価している。そのため、相違が当然のように生じている。

また、前述の日経記事では、マップに「金融庁『再編必要

度』マップ」との見出しを付けているが、そもそも金融仲介の改善に向けた検討会議で「地域金融機関には再編が必要」といった議論はされていない。あたかも金融庁が再編を必要とし推進しようとしている、と誤解される可能性がある言葉を用い、正確性を欠いた記事が回っている事態に憂いを覚える。

だが、こうした不正確性以上に、検討会議の内容がどこまで地域銀行経営者たちに伝わっているかということが気になった。報道を通じて知る地域銀行経営者のコメントからは、「事業継続不能や競争不能とされた県の地域銀行は生き残れない」と受

いま金融機関に求められる マネロン対策とは？

金融庁 総務企画局
マネーローディング・テロ資金供与対策企画室長

尾崎 寛



国際的な問題になっているマネー・ローディングやテロ資金供与を未然に防ぐ金融機関の態勢を高度化する目的で、金融庁は今年2月6日、「マネー・ローディング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」（以下、ガイドライン）を公表し、3月末には送金取引に係る留意・点検事項をピックアップした「緊急チェックシート」を金融機関に向けて発出した。FATFの対日審査が来年に迫る中、金融機関はどのような対応をすればよいのか。金融庁の担当室長に聞いた。（編集部）

相手先への監視が及びにくい 海外送金業務

——今年3月、「緊急チェックシート」を金融機関に向けて発出しました。どのようなものですか

送金は日常に行う業務であり、特に海外送金は海外の相手先に対して金融機関自らの監視が及びにくいなど、国内業務とは

異なるリスクを有している。そこでガイドラインでは「海外送金等を行う場合の留意点」という項目を設けた。さらに、具体的に対応いただけるよう、3月30日付で金融機関等に対してあらためて、送金取引全般に関する確認事項などを発出した。金融機関には、受付時・取扱い時の基本動作ができていのかどうか、管理態勢が整備されているのかどうかを自ら点検し、その結果を金融庁宛てに回答していただいた。

——緊急チェックシートは、特定の地域金融機関の不正送金疑惑を受けて発出したものですか

何か個別の問題に対応するためだけに発出したということではない。各金融機関では、ガイドラインに沿って「対応が求められる事項」のチェックや整備を進めていただいているが、その中でも送金業務は金融機関で日常的に行われている重要な業務なので、切り出して発出した。

確かに、これまでのモニタリングにおいて、海外送金についてもいわゆるヒヤリ・ハット事例（問題になってもおかしななかった事例）を複数確認している。結果的に目に見える危険は発生していません。振り返ると「受付時の基本動作ができていないまま取り扱ってしまった」といった基本