
所有者不明の土地活用へ法律・制度が変わる？～変更点のポイントを解説します

～

18.06.08 | オリジナルメルマガ



時折、報道で、誰のものかよくわからない土地を日本中で合計すると、九州の面積くらいあるという話が流れています。そもそも、登記制度があるのに、所有者不明なんてあるのかという気もするところです。今回、こうした土地の活用を目指すための法律の改正や発生を防ぐための相続登記の義務化の動きがありますので、触れていきます。



○所有者不明の土地とは？

簡単に言えば、登記簿をみても現在誰の土地かよくわからない土地・誰の土地か分かっても所有者とされる方と連絡がつかない土地のことを言います。特に故郷から遠く離れた町で暮らす人が増える中で、故郷が田舎にある場合の山林等利用価値のない土地はそのまま放置されることが多くなっています。日本では、相続が発生しても名義の書き換え（登記）の義務がないために、登記簿（名義）を見ても、大正時代に引き継いだ方がそのまま載っているような場合があります。登記簿（見れば誰が名義人か分かりますし、法務局などで手数料

を払えば、誰でも見ることができます）を見ても、このように名義書き換えを長いことしていないと、もはや誰が所有者かわからなくなりかねません。

○所有者不明の土地の問題とは？

何かしらにその土地を使おうとした場合やその土地が原因で周りに迷惑をかけているようなケースでは、所有者に対応を求める等する必要があります。しかし、所有者が誰かわからない・連絡がつかないということでは、こうした対応がしにくくなります。

このような問題に対応するには、何かしらこういった土地が利用できる仕組みを作る・所有者が誰かを今以上に調べられるような制度を作る・財産管理ができる場合を増やすということなどが対応策として考えられることになります。

○法改正の概要とは？

上のような問題内容等を踏まえて、現在の国会では「所有者不明土地の利用の円滑化などに関する特別措置法案」というタイトルで法律の改正が進められています。所有者不明の土地を地域で利用することで公の目的等での問題を解決して有効利用するために法律改正が進められています。

その内容を細かに紹介するほどの紙面はありませんので、概要を以下触れてていきます。重要な点は次の3点です。

- ① 土地を公が収用して利用、利用権を設定できるようにする
- ② 土地の所有者を探す手続きを合理化する
- ③ 所有者不明の土地を適切に管理する仕組みを作る

いずれも、先ほどの課題と対応を踏まえてのものになります。これだけだとわかりにくいので、少し補足していきます。

- ① については、国や都道府県が事業認定した公共事業のために、所有者不明

土地を収用する（国などが所有権を取得する）場合に、都道府県にある収用委員会ではなく、都道府県知事が裁定できるようにするものです。これまでも、法令に則って公の事業等のために個人の土地を取得する制度はありましたが、これを合理化するという内容です。

このほか、都道府県が公益性を認定した・地域の方々の福祉などを高める事業のために、所有者不明土地を利用する必要がある場合、利用権を新たに設定できる制度が設けられます。手続きの細かな点は省略しますが、利用権は10年以内で設定され、所有者がその期間の途中で明け渡しを求めた場合でも期間終了までは利用でき、満了後に原状回復（利用の当初の状態に戻す、ただし時間の経過とともに通常生じる事柄は別）をして返すことになります。所有者が出てきても、異議がなければ利用権は延長することができます。所有者が明け渡しを求める場合には、当然所有者であることを証明する必要があります。

次に②については、所有者が誰であるかを探すために、行政機関が必要な公的機関を持つ情報を互いに利用できる仕組みを作ること・長期にわたって相続登記がなされていない場合に、公側で長期間相続登記がなされていないという記録を登記簿でつけられることが大きな変更点です。

ちなみに、報道で筆者が接したところによりますと、法務省の研究会で相続登記の義務化が検討されているとのことです。登記（名義書き換え）をする場合には、ご本人で登記手続きをする場合にも税金がかかりますし（固定資産税ではありません、固定資産税は市町村で名義書き換えをしていなくても納める人を調べて払うよう言ってくるのが通常です）、司法書士の方に依頼した場合にももちろん費用がかかります。そのため、不動産の利用価値を見出さない場合には、登記（名義書き換え）がされないケースが多くあるように思われますが、今後大きく変更される可能性も出てくるでしょう。

最後に③についてです。現在も所有者が不在の場合に、財産の管理をするための制度自体はあります。簡単に言いますと、家庭裁判所に管理人の選任を請求する（ただし、この請求申立の際に、お金の納付をそれなりの金額求められることが通常です）という方法があります。これまで、今述べたお金の問題や請求・申し立てができる方が限定されていることもあります、活用には限界がありました。所有者不明の土地の一部を時効によって取得する場合等に選任請求をするのが代表的なものの一つです。

今回の改正は、選任請求の申し立てを都道府県も行えるようにした点が大きなものです。これまでも、所有者不明土地に関する利害関係人（法律上の利害関係が必要）等が選任請求を申し立てられましたが、現状では特に公共的な利用の場合に限界があるということで、拡大を図ろうというものです。

また、長期間放置されている土地については、所有権を放棄できる仕組み（所有権のみなし放棄）を新設する方向で検討されており、放棄された場合の権利がどこに帰属することになるかなどの整備が進められています。

○今後どうなっていくのでしょうか？

現在法律改正の動きとともに、今後どういった方向で所有者不明土地の対策を国としていくのか・いつ頃に何をしていくのかの議論がされています。先ほど触れた相続登記の話などや関連する専門家との協力を進めていく・土地所有者情報の把握などがしやすくするような戸籍の運用などの改善策が挙げられています。

細かな話は省略しますが、次年度中に今回触れた法律の改正とともに、方向性を取りまとめる流れとなっています。2年後をめどに、実際の制度の改定を実施していく流れとなっています。

記事の流れをご覧になって何となく感じておられるかもしれません、公の利用のために所有者不明の土地が妨害要因にならないようにするための制度改革という面が大きいです。ただ、影響は土地を持っておられる多くの方に及びかねない点がありますので、注意しておく必要があります。

こんな表現には注意しましょう～美容医療を含めた医療についての広告規制が拡大します～

18.06.08 | オリジナルメルマガ



業種を問わず、法律・ガイドラインなどで様々な広告規制がされています。法律での一般的な広告規制には限られた面がありますが、インターネット広告記事出稿の際のガイドライン、各業界ごとの法律やガイドラインでの制約が存在します。もちろん、弁護士にも業界上の規制があります。中でも医療に関しては広告規制が厳しいですが、今年の6月1日から改正された法律が施行され、美容医療分野でのインターネット上の広告規制が厳しくなりましたので、主な改正点などについて解説します。



○どんな広告が対象になるのでしょうか？

インターネット上、折込などで、美容治療や歯をきれいにする・薄毛の治療等の記事を見かけられた方はいるでしょう。施術を受けたことでの改善や安全性など様々なことが書かれているものがあるかもしれません。こういった広告を見て実際に受診された方がトラブルに巻き込まれるケースがあること等もあって、広告規制を厳しくする法律改正が昨年されました。あわせて、6月1日からの施行に伴い、厚生労働省からガイドラインが出されています。

これまで、医療に関する広告は一般的な広告規制はありましたが、インターネット上の広告規制まで及ぶかどうかはっきりしていませんでした（ガイドラインは存在していました）。今回の法律改正はインターネット上の広告についても規制を法律上加えるものといえます。

今後規制される広告の例をいくつか挙げてみます。いずれも、確たる根拠資料がない場合です。

- ・「〇万円の注射を受けることで痩せることができます」、注射前とその後の写真を載せるようなケース
- ・「美容治療費用〇〇万円、〇%の方に効果あり」との広告がなされているケース
- ・「矯正歯科治療〇〇〇〇、本来費用〇〇万円のところ、現在キャンペーンで検査など込みで〇〇万円」という費用キャンペーンを強調するもの
- ・実際に治療を受けた方の体験談が書かれたもの

これらすべてが完全に禁止されるわけではありませんが、規制の程度が大きくなります。サービスを受けようとする方はよく注意を受けるとともに、実際の治療を受ける際にもよく説明を受ける必要があります。また、サービスを提供される医療機関等の方も、誤解等にからトラブルにならないよう注意しておく必要があります。

○どのような規制をすることになったのでしょうか？

広告を見て治療を受けようとする方が誤解などをするのを防ぐという目的がありますので、規制の内容はこういった点に関わるものになります。以下にはありませんが、事実と大きく反するような広告も規制されますから注意が必要です。

① 誇大広告の禁止

たとえば、「1回の治療費〇万円」と書かれ、下に小さくその費用になる場合

の注釈があるときです。実際にはなかなか該当しないのに、常に該当するかのような誤解を与えかねないからです。

② 患者の方の体験談記載の禁止

患者の方の体験談は、あくまでも個人的な感想や主観であって、客観的に正しいかは不明です。しかし、これから治療を受けようか考えている方にとっては、体験談は貴重な情報源となりますから、誤解につながる可能性も十分あるからです。

③ 比較優良広告

たとえば、有名人が自院で治療を受けたこと・他の医院より優れた点を持つ

ている点を特に強調するなど、利用されようとする方に自院が他の医院よりも著しく優れていると誤解を与えるかねない場合、誤解を与える可能性があることから規制されます。ちなみに、同様の規制は弁護士にもありますし、業界に関係ない法律上の規制などでも、程度は異なりますが存在します。

④ 治療を受ける前と後の写真等を載せて、かつ誤解を生じさせるもの

単に、治療を受ける前と受けた後を写真やイラストなどで示すことが禁止されるわけではありません。こうした写真やイラストなどを用いた場合には、治療の効果について、ビジュアル面から一律に優れた治療効果になるとの誤解を与える可能性があります。実際の治療効果は個人の状況で異なることがあります。

こうした点や費用その他リスク面などの記載も行い、誤解を生じないよう措置を講じていない場合、規制を受けることになります。もちろん、写真やイラストなどで誤解が生じないものであれば問題ありませんが、広告効果が落ちることにはなりかねません。特に広告効果を上げるために視覚に訴えたいとき、注意が必要でしょう。

⑤ その他品位を損ねるものなど

たとえば、キャンペーン中で費用が安くなることを強調する広告などはガイドラインなどで、品位を損ねる広告の具体例の一つとされています。内容や広告の仕方など様々な点を考慮することになります。「品位を損ねる」という言葉は抽象的で、ガイドラインなども絶対的とは言えませんが、参照して注意をしておくことが必要でしょう。

○今後の注意点などは？

国民生活センターの運営する「P I O - N E T」への相談（簡単に言えば、患者などの方の消費生活相談センターへの相談状況）は、美容理容に関して毎年年間で2000件は寄せられています。男性は、薄毛・包茎治療・女性は美容整形、医療脱毛、審美歯科、豊胸手術が多い傾向です。その全てが広告を原因とするものではなく、治療を受ける前の説明やその後の対応も含まれるものですが、広告も一つの原因となりえます。このような問題は美容医療に限るものではなく、他の医療分野や美容業全般（特にエステ等）でもあります。

広告に関する規制は様々な法律やガイドラインでされており、業界ごとの事情に合わせて複雑です。最初に触れた法改正に合わせ、厚生労働省から出されたガイドラインには、今まで触れた話のほかに広告とは何か・どのように規制に該当するかを考えていくのか等が書かれています。

その中には患者自らが自主的に示す体験談（患者本人が手記で示す場合）、新聞の記事や学術論文での記載が広告に該当しない、求人広告は趣旨が異なるために該当しない等の記載がされています。経営に関与する方や参謀役の方はよく触れておいた方がいいと思います。

特に、広告規制は違反に対して、どこが違反しているのかという公表や是正勧告等がなされている話は、医療機関でなくとも報道で見かけるところです。ことに、医療機関の場合の規制には制裁がありますから、営業収益面とリスク管理をどのように両立させていくか注意が必要でしょう。

年会費や入会金、課税の基準は？

18.03.02 |



加入が必要なことがあります。

例えば、同じ業界での親睦や地位向上、技術向上のため、付き合いで、ということもあるでしょう。

こういった団体に所属した際の年会費や入会金の請求書を見ると、『消費税不課税』などと書いてあり、消費税分は請求されていないことがあります。

クレジットカードの年会費などは当然のように消費税がかかっているのに、なぜこの場合は不課税なのでしょうか？

その境目をお話します。



なぜ業界団体などの年会費は

消費税が課税されないのか？

クレジットカードの年会費には消費税が課税され、団体への年会費には消費税が課税されない、この違いは、その取引の性質が異なることで生まれています。

消費税は本来、商品やサービスを提供した対価性がある場合に課税されるものです。

ところが、業界団体や組合などの年会費は、その団体や組合を運営するために充てられるため、一般的にそのような年会費は対価性のある取引ではないとされ、消費税は課税されません（消費税基本通達11-2-6）。

まずは事務局からの通知の有無で判断

では、自分が支払っている会費が運営のための会費かどうかの判断は、どのようにすればよいのでしょうか？

基本的には、業界団体や組合などが発行する請求書などの『消費税は不課税』『消費税課税対象外』の記載で判断することが最も妥当な方法でしょう。

課税対象になる2つのケース

課税対象になるのは下記、2つの場合です。

1. 通常会費でかつ対価性があるかないかの判断が困難なもので、事務局からの請求書に『消費税は不課税』『消費税課税対象外』といった記載がない場合

基本的に課税仕入れとして処理をします。

なぜなら、業界団体や組合などが請求する会費が課税仕入れに該当するかどうか判断しかねる場合には、事務局や本部などから会員に通知をしなければならないと規定されているからです。

『消費税基本通達5-5-3』

「資産譲渡等の対価に該当するかどうかの判定が困難な会費、組合費等について、この通達を適用して資産の譲渡等の対価に該当しないものとする場合には、同業者団体、組合等はその旨を構成員に通知するものとする」

2. レジャー施設などの入会金の場合

ゴルフクラブ、宿泊施設、体育施設、遊戯施設、その他のレジャー施設を利用するための会員となる入会金（脱退などで返還されないもの）は、明らかにサービスの提供による対価を得ていると考えられるので、課税対象となります。

業界団体や組合などの年会費が課税されるかどうかは、事務局や本部などからの通知があるかどうかで判断することができます。

不安な場合は事務局や本部などに問い合わせると良いでしょう。