

今後の論点等に関する参考資料

平成29年5月12日
国土管理専門委員会

平成27年4月「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を設置。8回の検討を重ね、最終とりまとめ、ガイドラインを平成28年3月に策定・公表。
 その後の関係法令などの制度改正の内容等を反映し、平成29年3月にガイドラインを改訂・公表。（委員長：早稲田大学大学院山野目教授）

背景と趣旨

- 1 背景 ①土地の資産価値に対する強い意識 → 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
 ②伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有 → 先祖伝来の土地への関心の低下
- 2 相続登記等が行われなままの土地が存在
- 3 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題
 土地登記等の実務専門家（司法書士等）の団体、地方公共団体、法務省ほか関係府省等により、
 ①現場の課題を丁寧に把握、②実践的な方策を検討、
 ③施策分野横断的な、また関係機関が連携する取組を検討。

所有者の所在の把握が難しい土地とは：
 不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

現状の整理と対策の方向性：

1. 多様な状況に応じた所有者探索や土地の利活用策に係るノウハウの横展開

・特に市区町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題
 【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）〔複数回答〕 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位
 ・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要
 【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 ^{注1}	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 ^{注2}	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注1 契約済み及び契約に至っていない件数
 注2 平成25年度に全国9地区用地対策連絡（協議）会加盟起業者のうち、任意の地方公共団体88団体（都道府県39、市町村等49）に実態調査を実施（国土交通省）

2. 所有者とその所在の明確化

・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない
 【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注）居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施（調査期間平成23年8月～9月）森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない
 出典：平成23年度都市と農村の連係による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書（平成24年3月国土交通省国土政策局）

注）平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査の一部改変（速報値）（国土交通省国土政策局）

1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開

①所有者探索の円滑化

②関連制度活用のための環境整備

2. 所有者とその所在の明確化

対策

ガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介
- ・財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度の活用
- ・市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
- ・制度活用等についての豊富な事例

〔 **現場の実務で活用されるガイドラインを目指し、事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う** 〕

円滑な探索のための環境整備

- ・保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用
(市区町村の判断によること、個人情報の長期間の保存となることに十分留意)
- ・戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

関連制度活用のためのサポート体制の構築

- ・弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会、不動産鑑定士協会連合会による所有者の探索や関連制度の活用に関する相談窓口の設置
- ・司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

相続登記等の促進

- ・法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- ・地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

事例:きめ細やかな案内により届出が増加

京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。

農地法に基づく届出件数の変化:

(実施前)2~3件/年

⇒(実施後)20件/年

今後に向けて

- ① 上記改善策の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る
- ② さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産管理制度
- 2-3 失踪宣告制度
- 2-4 訴訟等
- 2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度
- 2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地
- 3-5 町内会又は部落会を所有権登記名義人等とする登記がされている土地
- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
- 4-3 土地改良
- 4-4 森林整備・路網整備等
- 4-5 地籍調査
- 4-6 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-7 その他の民間で行う公益性の高い事業

第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について

第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

- 7-1 相続登記と所有者届出の促進
- 7-2 情報の共有
- 7-3 地籍調査結果の登記への反映等
- 7-4 関連制度について(参考)
 - 除籍等が滅失している場合の相続登記
 - 筆界特定制度の活用

巻末資料 事例集

土地利用基本計画制度に関する検討会について

○ 委員

- 【有識者】内海 麻利 駒澤大学法学部教授
北村 喜宣 上智大学法科大学院教授
○中出 文平 長岡技術科学大学副学長
広田 純一 岩手大学農学部教授
- 【自治体】栃木県、新潟県、兵庫県 土地利用基本計画担当部局
(オブザーバー 国土交通省、農林水産省、環境省 関係部局)

○ 検討事項

- 【第1回】平成28年1月28日
・ 人口減少下の土地利用の課題
・ 土地利用の総合調整機能
- 【第2回】平成28年3月15日
・ 土地利用基本計画制度の利活用等
- 【第3回】平成28年6月22日
・ 地方分権改革を踏まえた制度のあり方
・ 論点整理
- 【第4回】平成28年9月26日
・ 中間とりまとめについて

○ 中間とりまとめ（平成28年10月）概要

・ 土地利用上の課題の質的变化、横断的視点からの土地利用の総合調整の必要性

- ① 人口減少下での国土の管理水準の低下や土地利用の非効率化
- ② 価値観の多様化、土地利用の質的向上への対応
 - ・ 防災・自然環境や景観の保全・再生への意識の向上 等
- ③ 今日的な土地利用上の課題
- ④ 従来からの課題

→総合的な観点からの調整を踏まえた計画的な国土利用が必要

・ 地方分権改革の流れを踏まえた国との調整のあり方について

制度面からも実態面からも、土地利用基本計画策定・変更時の国との調整は必要

・ 土地利用基本計画の機能

- ① 土地利用調整のマスタープラン
- ② 総合調整機能
- ③ 情報プラットフォーム機能
- ④ 土地利用の規制にかんする措置等

・ 今後に向けて

- ・ 本格的な人口減少社会を迎えた現代においても、土地利用の計画的な調整により適正な土地利用の確保や国土資源の適切な管理を図ることは重要
- ・ 土地利用基本計画の役割には大きな転換点。一層の運用改善・利活用の促進、更に役割を改めて見直すことで、現代の課題にあった対応をする必要

- ・ 第7次地方分権一括法（平成29年4月）により、国との調整は、「協議」から「意見聴取」へ改正
- ・ 都道府県の土地利用基本計画制度、ひいては土地政策に関する役割が重くなったことも踏まえ、国土利用計画法に基づく国土利用計画及び土地利用基本計画に係る運用指針を改訂
 - 土地利用基本計画制度の趣旨・目的・意義を明確化 等
 - ・ 地域空間計画を一元的に再編成し、土地利用の総合的かつ基本的な方向づけを行うことにより、各種の土地利用計画の総合調整
 - ・ 土地利用の方向付を行う段階で、国・都道府県・市町村間の調整及び都道府県内の部局横断的な土地利用調整を裏付ける制度