

地籍調査で把握する所有者情報の保存・活用

- 1 地籍調査で把握する所有者情報の活用検討の必要性
- 2 地籍調査で把握する所有者情報について
- 3 地籍調査票等の保管状況について
- 4 地籍調査情報の利活用のあり方等についての検討の視点

1 地籍調査で把握する所有者情報の活用検討の必要性

- 国土審議会土地政策分科会特別部会（平成29年9月12日第1回開催）において、所有者不明土地問題に関する制度の方向性等を議論。
- 所有者の探索を円滑化する仕組みの一つとして、有益な所有者情報へのアクセスを可能とする方策の検討の必要性を示唆。
- その中で、所有者探索に資する追加的な所有者情報源の例として、地籍調査において把握した立会人等の所有者情報が記載される地籍調査票等が示されているところ。

経済財政運営と改革の基本方針2017 （平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

国土審議会土地政策分科会特別部会について

1. 趣旨

人口減少や超高齢社会を迎える我が国において、バブル期以降の地価の下落や地縁・血縁関係の希薄化等により資産としての土地に関する国民の意識が低下する等社会的状況が変化中、所有者不明土地（所有者の所在の把握が困難な土地）が発生している。

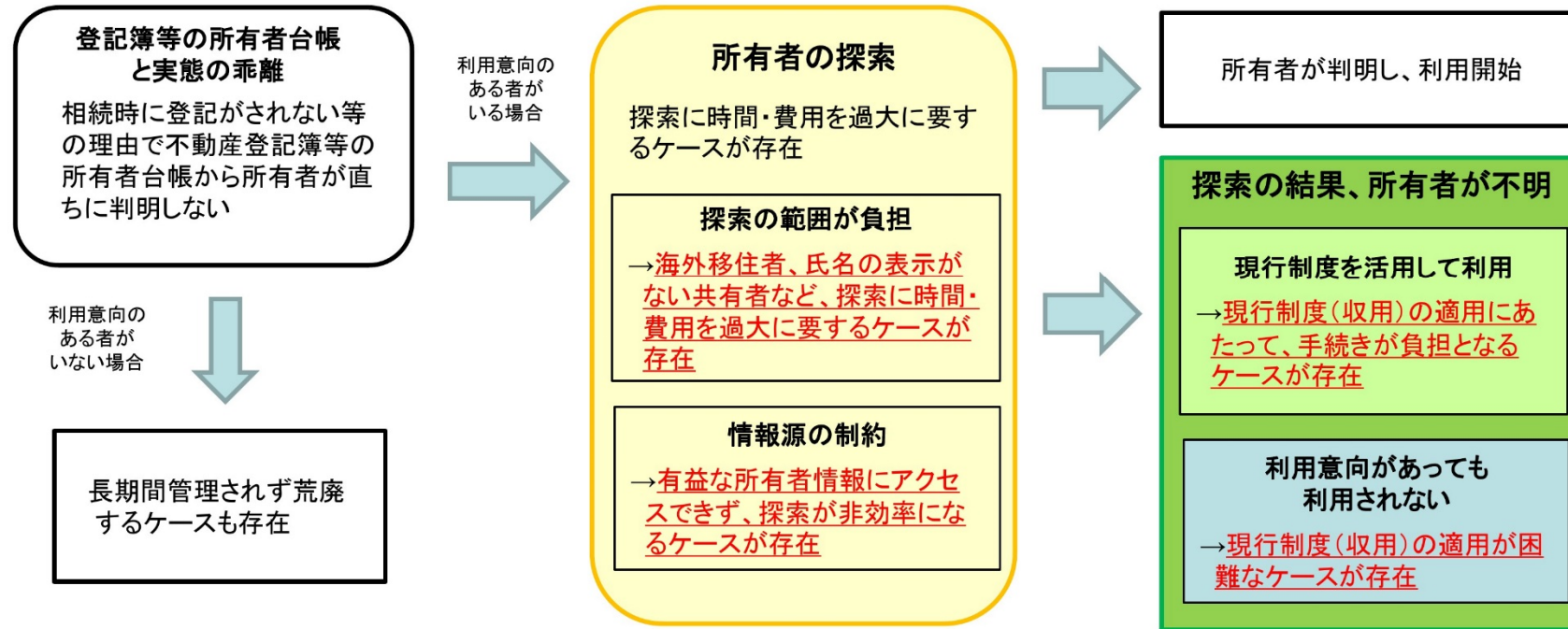
こうした所有者不明土地が存在することで、公共事業や民間の事業においてその土地を取得・利用しようとする際に、所有者の探索等に多大な時間とコストを費やすことが強いられており、特に市町村が公共事業を実施しようとする場合に直ちにその土地を使えないという状況も生じている。

更なる高齢人口の増加が進む我が国の人口動態を踏まえれば、今後大量の相続が発生する時期を迎える中で所有者不明土地が一層増加することが見込まれることから、所有者不明土地問題の当面の対策に関する制度の方向性等について、喫緊の政策課題として早急に検討を行う必要がある。

加えて、こうした状況の背景には、地価の高騰等を前提とする現在の土地に関する制度が必ずしも上述のような社会的状況の変化に対応できていないことが考えられ、（憲法で保障されている）財産権との関係にも留意しつつ、土地所有権と公共の福祉との関係や土地所有者の責務など土地に関する権利のあり方についても検討を行う必要がある。

このため、国土審議会土地政策分科会に特別部会を設け、喫緊な課題である所有者不明土地問題に関する制度の方向性等について検討を行うとともに、中長期的課題としての人口減少社会における土地制度のあり方について検討を行うこととする。

5. 所有者不明土地に関する課題について



人口減少など土地利用の前提の変化を踏まえた上で

- 所有者不明土地の発生を予防する仕組み
- 放棄された土地の管理責任の所在等、土地所有のあり方

等について抜本的な検討を行う必要

明示的な反対者はいないにもかかわらず、利用するために多大なコストを要するといった所有者不明土地の現況、特性を踏まえた対応として

- 所有者の探索を円滑化する仕組み
 - ・合理的な探索の範囲
 - ・有益な所有者情報へのアクセス
- 探索の結果、所有者が不明な土地を円滑に利用する仕組み
 - ・現行制度(収用)の簡素化・円滑化
 - ・現行制度(収用)の対象とならない公共的事業への対応

等について速やかに検討していく必要

所有者探索の標準的手法と有益な所有者情報源

標準的な探索における所有者情報源		国・地方公共団体	一般の第三者
登記事項証明書	登記所において発行される、登記記録に記録された事項を証明した書面	何人も、登記官に対し、交付を請求することができる	何人も、登記官に対し、交付を請求することができる
住民票の写し	住民票に記載されている事項の全部を写したもの	法令で定める事務の遂行のために必要である場合は交付を請求することができる	交付請求に当たっては正当な理由が必要（代理人による請求の場合は代理権の確認が必要） ※正当な理由の例 ・債権回収・債権保全のため ・相続手続、訴訟手続等にあたって、公的機関に法令上、提出する必要がある場合 * 金銭消費貸借契約書の写し等、その請求が「正当な理由」であることを証明する資料が必要
住民票の除票の写し	除かれた住民票に記載されている事項の全部を写したもの		
戸籍全部事項証明	戸籍に記載されている全部を写したもの		
除籍謄本	除かれた戸籍に記載されている全部を写したもの		
改製原戸籍謄本	旧戸籍法による戸籍に記載されている全部・一部を写したもの		
戸籍の附票の写し	戸籍の附票は、住民票の氏名等を戸籍のそれと一致させるためのもの（住所の履歴も記載されている）で、その写し。戸籍を単位に作成されるため本籍地市町村で交付		

標準的手法によって所有者を探索し得ない場合の追加的な所有者情報源		国・地方公共団体	一般の第三者
固定資産課税台帳	市町村が、固定資産の状況及び固定資産の価格を明らかにするために備えなければならない台帳	別途、個別法において一定の要件を定めることにより活用可能となる場合がある。なお、登記簿記載情報は活用可能	納税者本人等の請求があった場合に台帳の閲覧、台帳記載事項の証明書の交付が可能
地籍調査票	市町村等が行う地籍調査において把握した立会人等の所有者情報を記載したもの	地籍調査票の閲覧については、法令に特段の定めがなく、保管主体である市町村等の個人情報保護や行政文書管理に関するルールに服する	
インフラ事業者の保有情報	電力・水道事業者等が電柱、水道管が存在する土地の所有者の情報を保有している場合がある	個人情報保護の観点から、原則閲覧禁止	

- 固定資産課税台帳情報、地籍調査情報の行政機関内での利用や、民間インフラ事業者の保有情報を行政機関が請求できるようにすることは有益。請求に関する根拠規定を法律に設けることを検討。
- これらの情報を民間へ提供することは有益と考えられるが、提供にあたっては、関係法令の目的等との関係性や個人情報保護への配慮等について、別途、検討が必要。

2 地籍調査で把握する所有者情報について

- 地籍調査では土地所有者等に現地調査における立会いを求めるため、所有者調査を実施
- 所有者調査では戸籍や住民票等の追跡調査により登記簿に記載されていない所有者情報を把握する場合が存在
- 地籍調査で登記簿上の所有者に関する情報の変更(住所の変更※等)が確認された場合には、地籍簿にその内容が記録され、地籍簿の送付を受けた登記所で登記簿を修正
 ※土地所有者の住所変更が未登記であった土地は、追跡調査を要した土地の3割(約4万筆)
- また、現地調査に当たっては、現地調査の内容を記録するため、一筆毎に地籍調査票を作成し、現地で立ち会った土地所有者等は地籍調査票に署名する

地籍調査における土地所有者等※の調査手順

※ 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

登記簿上の土地所有者に対し、現地調査の通知

所在不明

①所在を確認

追跡調査(戸籍・住民票・近隣住民からの事情聴取等)により土地所有者等を調査し、再通知

②所在を確認

③所在不明

土地所有者等の立会いにより土地境界を確認

筆界未定
or
客観的資料で土地境界を確認

H28年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査

	地帯別※2の調査結果				
	【 ()内の数字は調査対象筆数に対する割合、□内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合】				
	全体	都市部(DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433
① 登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	83,371 [66.7%]	5,152 [44.5%]	10,399 [60.6%]	24,375 [71.8%]	43,445 [69.7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1,192 [1.0%]	30 [0.3%]	198 [1.2%]	786 [2.3%]	178 [0.3%]
②-3 住所変更の未登記	40,496 [32.4%]	6,398 [55.3%]	6,568 [38.3%]	8,808 [25.9%]	18,722 [30.0%]
③ 最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)
参考:筆界未定	10,140 (1.6%)	2,014 (2.5%)	1,438 (1.5%)	2,264 (1.1%)	4,424 (1.8%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

〔参考〕地籍調査票について

地籍調査作業規程準則 (昭和32年総理府令第71号)(抄)

(記録等の保管)

第六条 地籍調査を行う者は、調査図、地籍調査票、測量記録その他地籍調査に関する記録を保管しなければならない。

(地籍調査票の作成)

第十八条 地籍調査票は、毎筆の土地について、登記簿に基づいて作成するものとする。

2 地籍調査票は、土地課税台帳を用いて作成することができる。この場合においては、作成後遅滞なく登記簿と照合しなければならない。

3 地籍調査票は、地番区域ごとに、地番の順序につづり、表紙を付し、これに土地の所在、最初の地番及び最終の地番、簿冊の番号、作成年月日及び作成者氏名を記載するものとする。

(現地調査の実施)

第二十三条 現地調査は、調査図素図に基いて、おおむね土地の配列の順序に従い、毎筆の土地について、その所有者、地番、地目及び筆界の調査を行うものとする。

2 前項の調査には、当該調査に係る土地の所有者等の立会いを求めるとともに、その経緯を地籍調査票に記録するものとする。

3 第一項の調査を行つたときは、調査図素図に調査年月日を記録するとともに、調査図素図の表示が調査の結果と相違しているときは、当該表示事項を訂正し又は修正しその他調査図素図に必要な記録をして調査図を作成するものとする。

地籍調査票作成要領について(平成14年1月16日付け国土国第423号国土交通省土地・水資源局長通知)

地籍調査票 (現地調査用)

調査図番号					
立会人		現地調査 平成 年 月 日		立会人署名 (代理人) ㊟	
地籍調査前の土地の表示				地籍調査後の土地の表示	
所在・地番		仮地番			
地目・地積		地目	地積	㎡	地目
所有者	住所				
	氏名又は名称				
登記関係表示事項		所有権	その他の登記		
		既・未			
異動事項 (同意・承認事項)			異動事項		
<input type="checkbox"/> 年 月 日不詳 (一部) 減失 <input type="checkbox"/> 不存在		分割から分割を合併に合併の一部を合併番の一部合併番と地番変更 (訂正)		<input type="checkbox"/> 年 月 日不詳 (一部) 地目変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と所在変更 <input type="checkbox"/> 年 月 日 と住所変更 (訂正) <input type="checkbox"/> 年 月 日 と氏名変更 (訂正) <input type="checkbox"/> 年 月 日不詳新たに	
所有者意見	上記のとおり分割・合併・一部合併・地番変更 (訂正)・減失・不存在について同意 (承認) をする。		表題登記をする土地		
	平成 年 月 日		<input type="checkbox"/> を と訂正 <input type="checkbox"/> 番との筆界未定 <input type="checkbox"/> 現地確認不能 <input type="checkbox"/>		
土地所有者署名 (代理人) ㊟					
〔摘要〕					

3 地籍調査票等の保管状況について

- 地籍調査の過程で作成した調査図、地籍調査票、測量記録等の保管のあり方は、実施主体である市区町村等の行政文書管理に関するルールに服するが、實際上、多くの市区町村が保管年限を永年として保管している状況。
- これらの記録により調査の内容を明らかにしておくことは、手続きの透明性の確保や成果の信頼性向上、成果の利活用の促進等につながるものであり、引き続き適切な保管に努める必要。

地籍調査実施市区町村を対象に地籍調査関係書類(調査図、地籍調査票、測量記録その他地籍調査に関する記録をいう。ただし、地籍図及び地籍簿を除く。以下同じ。)の保管状況について、アンケート調査を実施(平成29年9月地籍整備課調べ)

◆地籍調査関係書類の保管期間

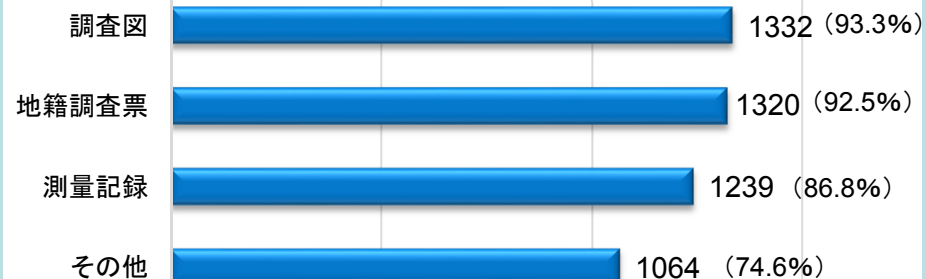
回答者数: 1,427市区町村



※複数選択含む

◆地籍調査関係書類の保管状況(保管できているものを回答)

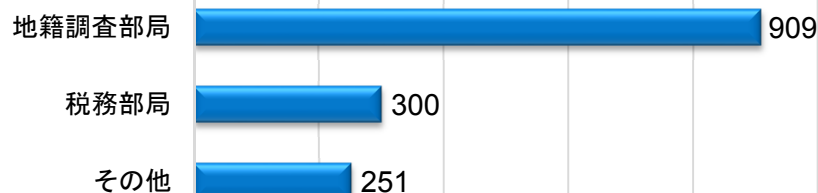
回答者数: 1,427市区町村



※()内は回答者数に対する割合

◆地籍調査関係書類の保管部局

回答者数: 1,427市区町村

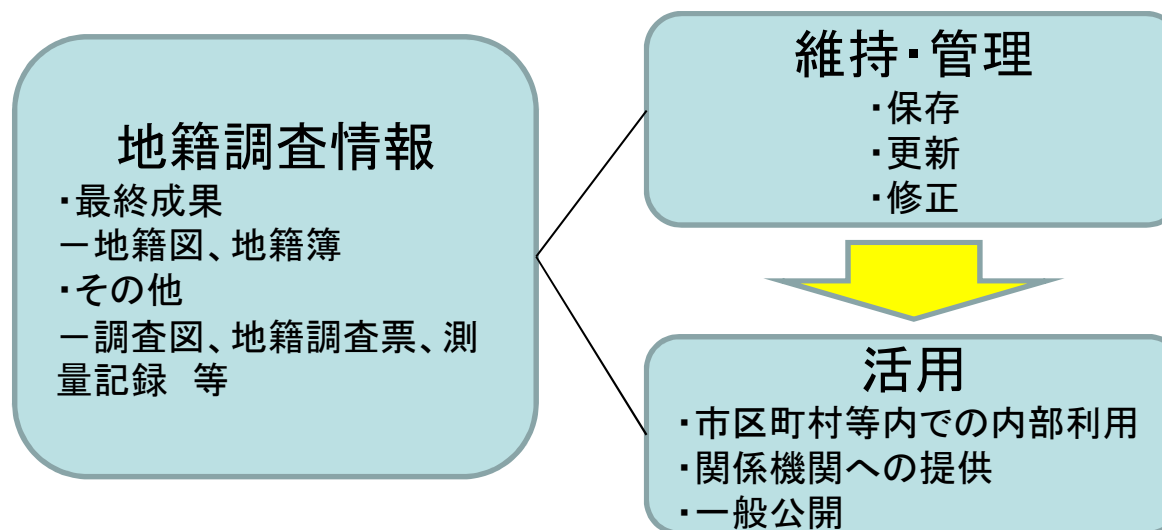


※複数選択含む

※本アンケートは、地籍調査実施市区町村(1,568市区町村)のうち認証成果を持つ市区町村を対象に行い、未回答や回答不備等を除く1,427市区町村分を集計したもの。

4 地籍調査情報の利活用のあり方等についての検討の視点

- 地籍図及び地籍簿並びにその他地籍調査に関する記録(以下「地籍調査情報」という。)は、法令等に抵触しない範囲で、官民を問わず、様々な分野で広く利活用されることが望ましい。
- 地籍調査の進捗に加え、維持・管理を含む地籍調査情報の利活用を促す環境整備も重要な課題ではないか。
- 今後の土地政策に関する政府全体の議論を踏まえ、地籍調査情報の利活用のあり方等の検討が必要ではないか。



検討の視点

- 関係機関(市区町村等の内部部局、関係省庁)との連携
- 合理的な保管のあり方(形式(電子化・データ化)、保管期間等)
- 個人情報保護との関係
- 国及び自治体の予算・組織体制上の課題

等