

国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ 参考資料

目次

1. 本部会で扱う「所有者不明土地」について……………1
2. 所有者不明土地の実態把握の状況について(概要)……………2
3. 現行制度における所有者不明土地への対応について(概要)……………3
4. 所有者不明土地に係る支障例等について……………5
5. 所有者不明土地に関する課題について……………14
6. 所有者不明土地を円滑に利用するための制度の方向性について……………15
7. 所有者探索の合理化の方向性について……………20
8. 法務省における所有者不明土地問題の解消に向けた取組……………25

1. 本部会で扱う「所有者不明土地」について

本部会で扱う「所有者不明土地」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、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」をいう。※

具体的には・・・

※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(国土交通省)における、「所有者の所在の把握が難しい土地」と同一の定義。

- 所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なるなどの理由により、所有者(登記名義人が死亡している場合は、その相続人も含む。以下同じ。)の特定を直ちに行うことが難しい土地
 - 所有者を特定できたとしても、転居先が追えないなどの理由により、その所在が不明である土地
 - 登記名義人が死亡し数代にわたり相続登記がされていないなど、相続人が多数となっており、その所在の探索が困難となっている土地
 - 所有者の探索を行う者の利用できる台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地
(例:不動産登記簿の所有者欄に「山田 太郎 外10名」との記載しかない場合等)
- など

2. 所有者不明土地の実態把握の状況について(概要)

○地籍調査(28年度)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

○地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(最狭義の所有者不明土地)

※いずれも筆数をベースとした調査結果

番号	調査実施主体	調査名	調査結果の概要
(1)	国土交通省	平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査	平成28年度に地籍調査を実施した地区(1,130地区558市区町村約62万筆)において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約20% →探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%
(2)	国土交通省	地籍調査実施地区(サンプル調査)における、登記経過年数と不明率の突き合わせ	地籍調査を実施した地区のサンプル調査(15地区13市町)において、不動産登記の経過年数と登記簿上での土地所有者等の所在確認結果を付き合わせたところ、最終の登記からの年数が経過するほど、不動産登記簿上で所有者の所在が確認出来ない割合が上昇する傾向 〔 0~29年:21% 50~69年:62% 〕 〔 30~49年:37% 70~89年:79% 〕
(3)	法務省	不動産登記簿における相続未了土地調査	全国10ヶ所約10万筆において、最後の登記から50年以上経過している割合は、大都市では6.6%、大都市以外では26.6%
(4)	所有者不明土地問題研究会	(1)、(2)、(3)の調査結果に基づく全国の拡大推計等	・全国の所有者不明率は20.3% ・所有者不明の土地面積では約410万haに相当 (参考:九州の土地面積:368万ha)
(5)	農林水産省	相続未登記農地等の実態調査	相続未登記農地及びそのおそれのある農地の面積合計は約93万haで、全農地面積の約2割

○土地収用法上(公共事業における土地収用の場合)の対応方法

制度	制度の概要	課題
土地収用法における不明裁決制度	起業者が土地所有者等の氏名又は住所を過失なくして知ることができない場合、その調査内容について記載した書類を添付することで、土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに収用裁決の申請が可能(不明裁決制度)。裁決がされた場合、起業者は、必要な土地等の権利をその権利者の意思に関わらず取得する。	事業認定、不明裁決に係る所有者探索をはじめとした手続きに多くの時間・労力・費用を要する場合がある。

○民法上の対応方法

制度	制度の概要	課題
不在者財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等が不在者である場合に、利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が不在者財産管理人を選任し、その土地等の財産の管理を行う。 ・不在者財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、不在者の所有する財産の売却処分などを行うことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体がどのような場合に申し立てられるかが不明確又は限定的。 ・不在者1人に対し管理人1人を選任するため、不在者が多数の場合には手続きに時間・労力・費用を要する。
相続財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者等が既に死亡し、相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の申し立てに基づき、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、その相続財産の管理・清算などを行い、残余がある場合には最終的に国庫に帰属させる。 ・相続財産管理人は、家庭裁判所の許可を得て、相続財産の売却処分などを行うことができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体がどのような場合に申し立てられるかが不明確又は限定的。 ・相続人のあることが明らかでない者1人に対し管理人1人を選任するため、相続人のあることが明らかでない者が多数の場合には手続きに時間・労力・費用を要する。

3. 現行制度における所有者不明土地への対応について(概要)②

○事業別(個別法上)の対応方法

実施事業・行為	根拠法	行為	対応方法の概要
土地区画整理事業	土地区画整理法	換地処分	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能(公示送達)。
市街地再開発事業	都市再開発法	権利変換	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能(公示送達)。
土地改良事業	土地改良法	未同意の扱 い	事業実施には、受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意が必要であるが、土地所有者等が不明で意志を確認できない場合、未同意として扱う。
遊休農地の活用	農地法	利用権 の取得	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、農地中間管理機構が利用権を取得する。
森林の間伐等	森林法	使用権 設定	市町村の公報に掲載したのち、都道府県知事の裁定により、使用権の設定を行う。 ※間伐木の所有権も移転。
森林の路網整備	森林法	使用権 設定	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、使用権の設定を行う。
認可地縁団体の 所有不動産の管理	地方自治法	所有権 移転登記	認可地縁団体の構成員が登記名義人となっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有している等の場合、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登記名義人とする所有権移転登記の申請が可能。

4. 所有者不明土地に係る支障例等について

○公共事業のために取得しようとする用地について、明治時代の登記のまま相続登記がされておらず相続人多数となり、かつ、一部相続人が特定できなかったため、用地の取得に多大な時間と労力を要した。

1. 実施しようとする事業
一般国道新設事業

2. 土地と所有者の状況

- ・登記名義人:明治生まれの女性(故人)
- ・最終登記年月日:明治37年12月17日(売買)
- ・相続調査の結果、判明した法定相続人は148名

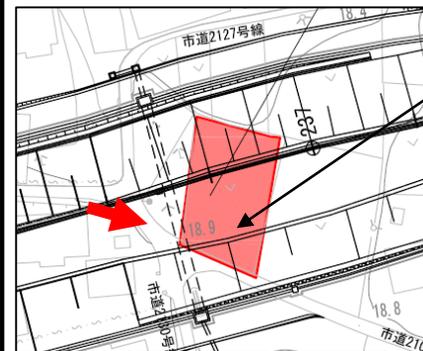
3. 問題点等

- ・相続調査を実施したところ、登記名義人本人をはじめ、戸籍が現存しない人が8名いるため法定相続人全員の特定ができない
- ・相続人に海外に移住した後に死亡した者がいるが、日本の戸籍ではその事実を証明できないため、遺族を法定相続人として特定できない
- ・平成24年から用地交渉を開始し、判明している相続人のうち133名に対して計180回を超える面会、郵送による協議を行ったが、すべての法定相続人を特定できなかった
- ・平成26年9月に裁決申請をし、収用手续によって平成27年7月に土地を取得。多数の法定相続人に対して任意協議と収用手续を実施したため、約3年間の時間を要した

【現地の状況】



(道路計画図)



判明している相続人だけで148人

→ : 撮影方向

○公共事業のために取得しようとする用地について、共有地が相続登記されておらず相続人多数となり、相続人の一部が所在不明なため、用地取得が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
河川改良事業

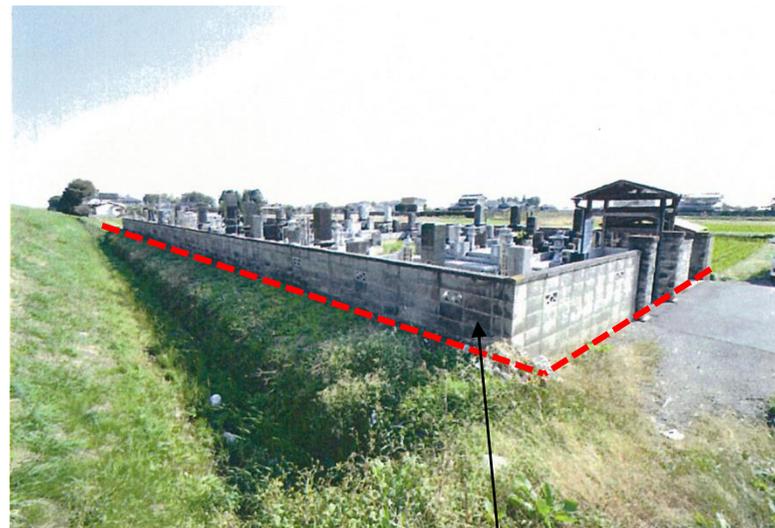
2. 土地と所有者の状況

- ・約560㎡の墓地
- ・登記名義人：約40名の共有
- ・最終登記年月日：昭和33年
- ・相続調査の結果、相続人は約240名、うち3名が所在不明

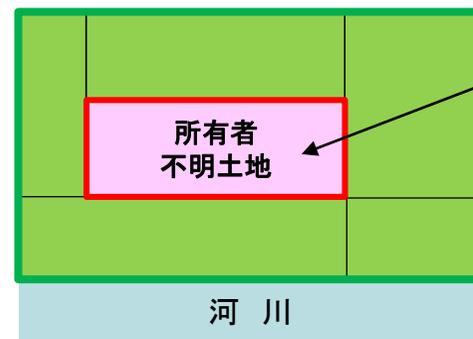
3. 問題点等

- ・相続人が膨大な人数となるため、探索、交渉に時間を要する
- ・所在不明者がいるため不在者財産管理人の選任又は管理者による時効取得が考えられるが、いずれの方法も費用負担等の交渉や手続きに相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら解決方法を検討中
- ・当該土地に関して、平成27年10月の交渉開始以来1年10ヶ月経過

【現地の状況】



(概略図)



相続人約240名、
うち3名が不明

□ : 事業予定地

○公共事業のために使用貸借しようとする用地について、登記名義人が解散した法人となっており、所有者が不明なため、事業着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
急傾斜地崩壊対策事業

2. 土地と所有者の状況

- ・全体約5,280㎡の山林
うちA社 約130㎡、B社 約650㎡、C社 約4,500㎡
- ・登記名義人:解散した法人3社
- ・最終登記年月日:昭和55,57年、平成7年
- ・3法人とも解散しているため、現在は所有者不明

3. 問題点等

- ・会社を解散する際の清算時に処理されずに法的に放置された状態の用地がある
- ・そのため、事業着手に必要な土地使用の承諾が得られない
- ・地元から裁判所に申し立てし所有者を設定した上で進める手法が考えられるが、費用負担等の問題があり、かつ、手続きに期間を要するため、引き続き探索を継続しながら解決方法を検討中

【現地の状況】



(概略図)



登記名義人は
解散した3法人

□ : 事業予定地

○広場等として利用の意向がある土地について、約80筆、地権者約40名の土地が相続登記されておらず、所有者の所在が不明となっているため樹木の伐採等や利用の方針を立てることができない。

1. 実施しようとする事業
広場・グラウンドとして利用
(最終的には公園として整備)

2. 土地と所有者の状況

- ・約18haの敷地
- ・約850筆、地権者約170名のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない
- ・樹木・雑草の繁茂
- ・ゴミの不法投棄

3. 問題点等

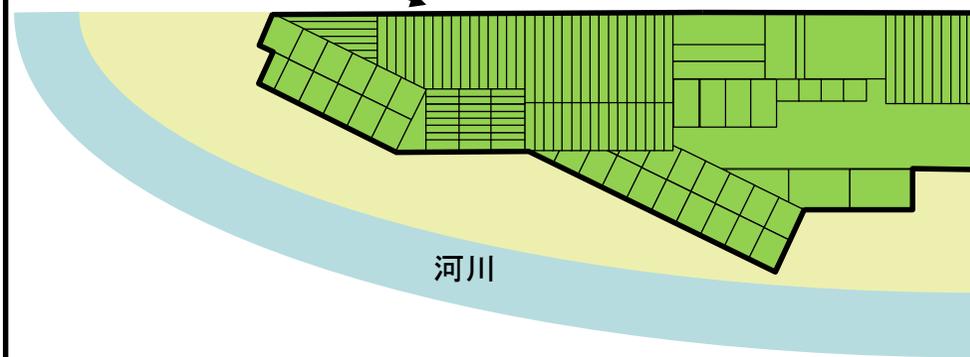
- ・所有者不明となっている土地が多く存在するため、樹木を伐採することができず、景観の悪化、ゴミの不法投棄を招いている
- ・現時点で、(最終的な目標である)公園整備まで行える状況にないため、収用等の公共事業に関する制度は使用することが困難
- ・暫定的に広場・グラウンドとして利用したい意向はあるものの、所有者不明問題を解決する方策がないため、方針を立てることができない

【現地の状況】



合計約850筆のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない

(概略図)



○土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄か保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

1. 利用の目的
不法投棄とみられる廃棄物の処分
2. 土地と所有者の状況
 - ・登記簿上、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できない
 - ・廃棄物は現在も増えつつある
3. 問題点等
 - ・所有者が不明なため、不法投棄か保管されているかの判断ができない
 - ・現状差し迫った危険があるわけではなく、行政代執行による対応は現時点では困難
 - ・不在者財産管理制度については、申立権者である利害関係人に該当せず、活用が困難
 - ・警察により定期的に不法投棄パトロールを実施するにとどまっている

【現地の状況】

外観



敷地内の状況



○台風被害により崩れた急傾斜地への対策工事について、緊急に実施する必要があるが、相続人多数、かつ、一部相続人の特定ができないため、着手が困難となっている。

1. 実施しようとする事業
急傾斜地崩壊対策事業

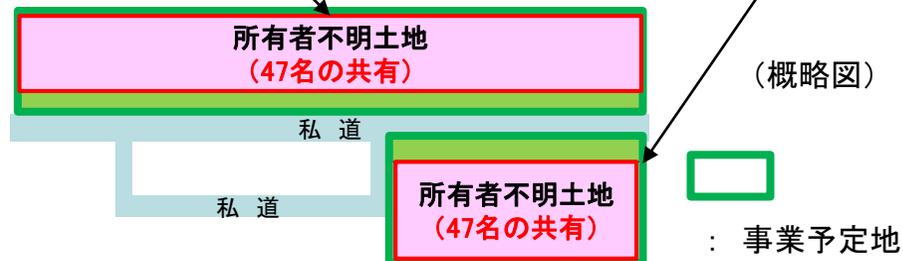
2. 土地と所有者の状況

- ・対象地は約19,200㎡と約5,200㎡の山林2筆
- ・登記名義人:対象地2筆ともに47名の共有地
- ・最終登記年月日:平成24年4月4日
- ・登記名義人の中には故人が多数含まれており、現在相続関係を調査中

3. 問題点等

- ・登記名義人が47名と多数で、かつ故人も含まれており、所在確認、相続確認に時間を要する
- ・用地取得については、権利者との任意交渉のほかに、不在者管理人制度や認可地縁団体制度の活用等も考えられるが、いずれの方法も相当な期間を要するため、引き続き探索を継続しながら、解決方法を検討中

【現地の状況】

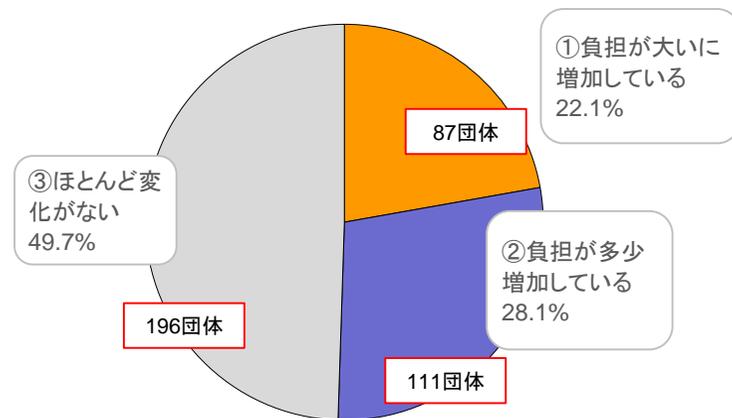
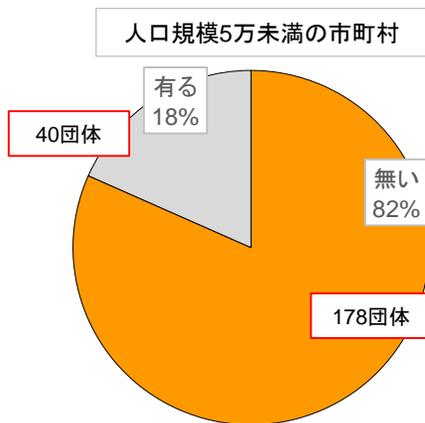
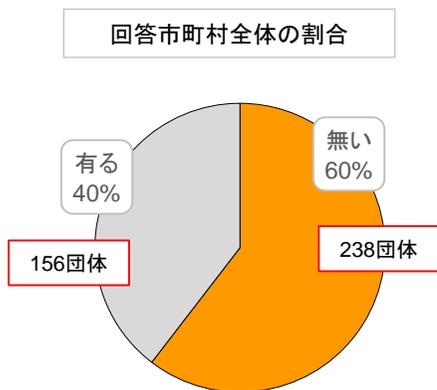


市町村の用地取得事務に関する実態調査結果(速報)

※過去の調査で用地取得事務のノウハウ不足、マンパワー不足と回答した全国398市町村に対し、用地取得事務の実態及び国による支援のニーズを調査(H29.6~8実施 回答率約99%)

約6割の市町村に用地専門の部署(※)が存在していない。
特に小規模市町村では8割以上にのぼる。

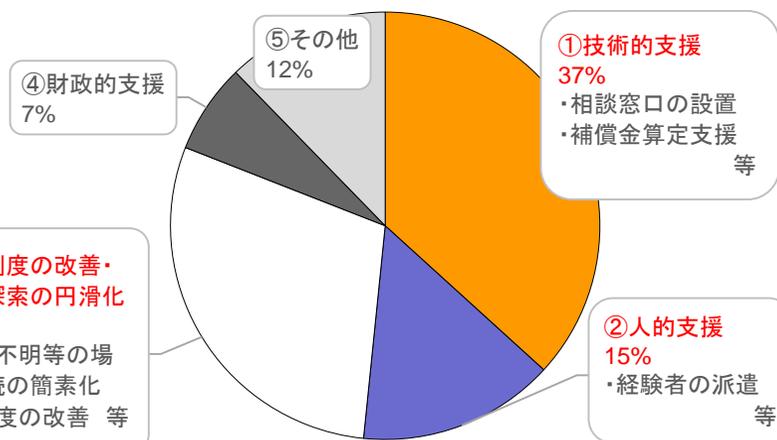
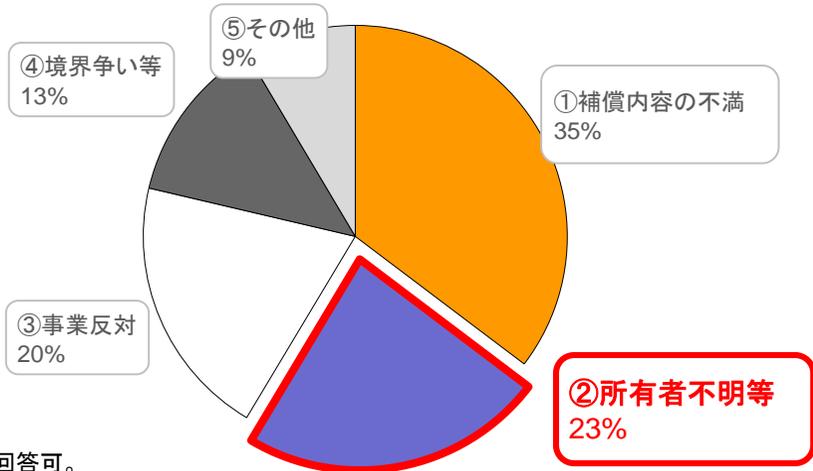
半数以上の市町村がこの10年間で用地取得事務の負担が増加していると回答。



※用地取得を専門に担当する課・係・班等

市町村の用地取得が難航している理由として、補償内容に次いで所有者不明土地問題が多い。

市町村からは、用地取得のノウハウ(技術的・人的)支援、所有者探索の円滑化が求められている。

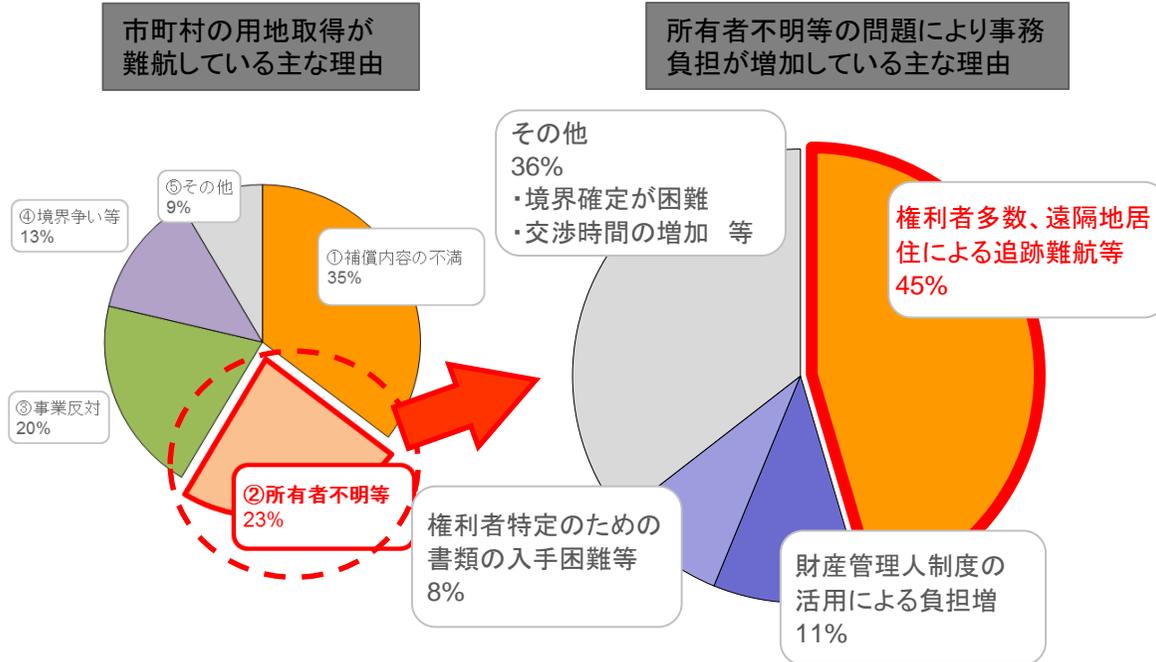


※複数回答可。

※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。

「所有者不明等」の問題により事務負担が増加している主な理由として、6割以上が、権利者特定等の難航によるものと回答

所有者不明等を理由とする事務の負担増の具体例

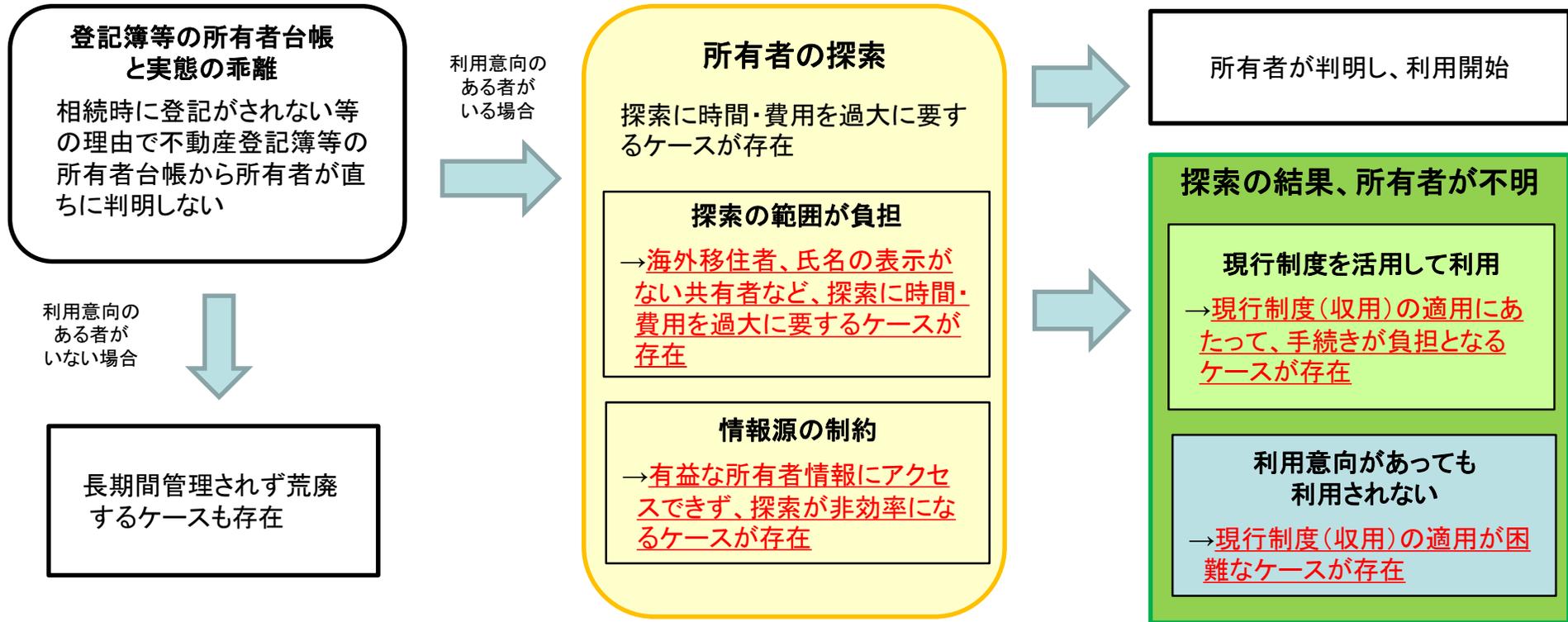


- 山間部を中心に相続未了の土地が増加しており、古い年代の登記は情報が不完全である（所有者も「A(氏名)外〇名」しか記載されていないなど）。
- 地方部からの人口流出により、県外・海外の居住者が増加し、所有者の所在の確認に時間・費用を要している。
- 地域住民のつながりが年々希薄化し、聞き取りによって所有者の所在を把握することが困難となっている。
- 個人情報保護法の施行等により、市町村等から権利者に関する情報を得る手続きが煩雑になっている。
- 財産管理人制度を活用するための手間、コストが負担である。土地収用法の適用事例が少なく、ノウハウが不足している。

支援の方向性(案)

- (特に相続によって生じた多数共有地について)所有者の探索を合理的な範囲に限ることで、負担を軽減することが考えられないか。
- 市町村等が保有している権利者に関する情報にアクセスしやすくすることで、所有者の探索が円滑に行えるような仕組みが考えられないか。
- 既存制度の運用改善を図るとともに、国等が有するノウハウ等を積極的に提供していくことが有効ではないか。

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

- 所有者の探索を合理化する仕組み
 - ・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)の合理化・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

6. 所有者不明土地を円滑に 利用するための制度の方向性について

- 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者がいることによって、利用されずに放置されているような土地を、合理的なコストで利用できるようにすべきではないか。

特別措置を講ずる所有者不明土地のイメージ

- 判明している所有者で利用されることに反対する者はいないが、不明者の意思確認ができない
- 利用されずに放置されている土地であるため、価値がある建築物が存在する場合は少ない



所有者不明土地に関する特別措置

- ・反対者が存在する場合
- ・家屋等の価値がある建築物が存在する場合

→ 慎重な検討・手続きが必要であるため、収用制度など現行制度で対応

- 道路事業、河川事業など高い公益性をもち、恒久的に土地を利用する事業

→ 争いが生じる可能性が低いことを踏まえ、収用手続きの合理化を検討

- 収用適格事業までの高い公益性はないものの、一定の公益性をもつ事業

→ 公益性の差を踏まえ、所有者の意思にかかわらず権利制約が可能な収用制度より、所有権の制約が小さい利用形態を検討

道路事業・河川事業などの公共事業について

収用制度(現行)

【利用の形態について】

- 所有者の意思にかかわらず所有権の取得が可能であり、恒久的な利用が可能。
→現行制度において、反対者の権利まで制約可能であり、不明者の権利を制約し、所有権を取得することが可能。

【事業の性格について】

- 土地を収用してでも実現すべき高い公益性をもつ事業が対象。(例:道路、公共が設置する病院、広場など)
→現行制度において、法律において明確に列挙され、事業認定により公益性を担保している。

【対象となる土地について】

- 限定はなし

明示的な反対者がおらず、利用されていない土地を対象。

【手続きについて】

権利者保護の観点から、権利者の意見を聴く機会を設けた上で、専門性を有する収用委員会が補償額等を慎重に判断。

- ①過失なく所有者を調査(※)
※探索範囲を合理化
- ②収用委員会に裁決を申請
- ③審理手続き
公開の場で、裁決申請や損失補償について意見がある者等が意見を述べる
- ④収用委員会による権利取得裁決、明渡裁決
- ⑤補償金を供託し、利用開始

補償額に関する争いが起きる可能性が低い土地であれば、専門の機関による判断は必要ないのではないかと。

簡易に補償額が算定できるならば、権利取得裁決と明渡裁決を一括で行えるのではないかと。

所有者不明の場合の特別措置(案)

【対象となる土地について】

- 所有者不明土地で、行おうとする事業やそれに伴う補償について明示的な反対者がいない土地
- 下記のような利用されていない土地
 - ・現に住宅や、何らかの事業に利用されていない(営業補償が発生しない)
 - ・建築物(定型的な補償算定が困難)が存在しない

【手続きについて】

反対者がいない、補償の算定が容易なことに着目し、手続きを合理化できないか。

- ①合理的な手法により所有者を調査(※)
※探索範囲は合理化後の収用制度と同様
- ②都道府県知事に裁定を申請
- ③審理手続きを省略
反対意見が出る可能性がないのであれば、審理手続きは不要ではないかと。
- ④都道府県知事による裁定(裁定の一本化)
- ⑤補償金を供託し、利用開始

収用制度の対象とならない公共的事業について

【利用の形態について】

収用とは異なり不明者の権利を制約する可能性が低く、また不明者が権利行使をしようとした場合にも配慮した利用の形態を考えられないか。

○不明者が現れる可能性が低い土地について、5年間など一定期間の利用権を設定。

○所有者が現れ、明渡しを求めた場合には、期間終了後に原状回復して明け渡すことを原則とする。異議がない場合は更新可能とする。

(原状回復が確実になされるような措置を検討)

(更新の結果、事業が長期間に及んだ場合にさらに特別措置(時効取得や利用方法の拡大)を講ずるか等について、実際の運用を踏まえて中長期的に検討)

【事業の性格について】

不明者の権利を制約する可能性があることを踏まえると、一定の公益性を持つ事業(関係者の理解を得られやすいと考えられる地域の福祉・利便に資する事業も含む)であることが必要ではないか。

一方、事業に公益性があれば主体の限定は不要ではないか。
(例:民間が設置する公園、緑地、広場など)

○土地収用法に列挙されているが、実施主体が公的主体に限定されている事業について、実施主体を民間に拡大。

○収用制度の対象ではないが、地域の福祉・利便に資するものなど一定の公益性が認められる事業も対象とする。

○収用適格事業のうち、一定期間で原状回復が可能なものも対象。

【対象となる土地について】

収用制度の合理化と同様に、明示的な反対者がおらず、利用されていない土地を対象とする。

○所有者不明土地で、行おうとする事業やそれに伴う補償について明示的な反対者がいない土地。

○下記のような利用されていない土地。

- ・現に住宅や、何らかの事業に利用されていない(営業補償が発生しない)
- ・建築物(定型的な補償算定が困難)が存在しない

【手続きについて】

収用適格事業との公益性の差をふまえ、合理的な範囲の対策で、不明者が現れる可能性を可能な限り低くすべきではないか。
地域の状況を把握する市町村の意見を聴きつつ、公益性の認定や補償金の算定のノウハウをもつ都道府県が裁定を行うことが合理的ではないか。

①・合理的な手法により所有者を調査
・一定期間の公告

②都道府県知事に申請

③市町村長の意見を聴きつつ、都道府県知事が裁定し、利用権を設定

④賃料相当の補償金を供託し、利用開始

収用制度対象外

○土地収用法に列挙されているが、実施主体の限定がされている事業について、実施主体を拡大。
(例:公園、緑地、広場等)

・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

○収用制度の対象ではないが、一定の公益性が認められる事業を対象とする。
収益性があるものも含め、周辺で不足している施設であれば、地域住民等の福祉・利便に資するものとして公益性を認める。
(例:購買施設、文化教養施設等)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子



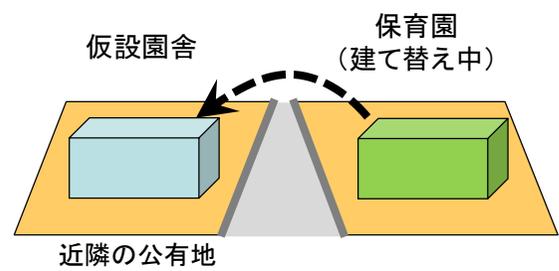
設置中の様子

(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

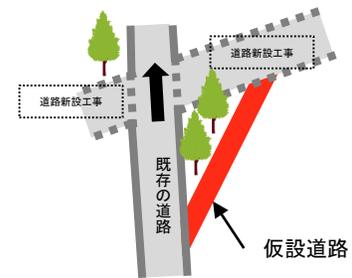
収用適格事業

○収用適格事業のうち、一定期間で原状回復が可能なものを対象とする。
(例:仮設道路、仮設園舎、駐車場等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎

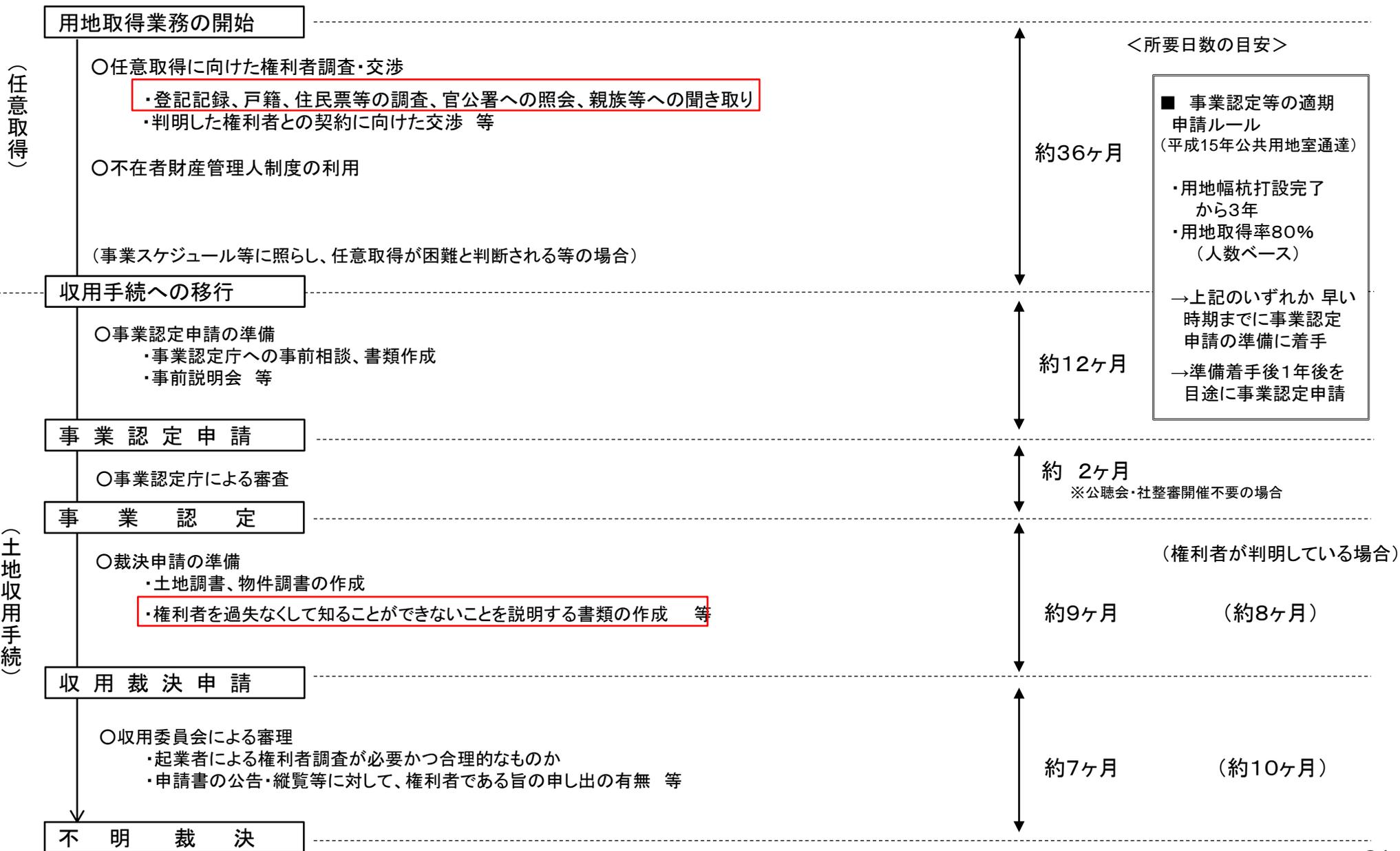


・工所用仮設道路



7. 所有者探索の合理化の方向性について

不明者がいる場合の用地取得の流れ



(土地収用手续)

不明裁決に係る権利者調査の合理化の検討

○現在の不明裁決に係る権利者調査の基本的な流れ

I. 公簿による調査
(登記記録、戸籍、住民票等)

公簿による調査では
判明しない場合

II. 聞き取り調査
(親族、地元精通者、近隣住民等)

※ 権利者調査は任意取得段階に行うことが実態。

I. 公簿による調査
(登記記録・戸籍・住民票等、官公署への照会)

- ① 権利者の特定につながる客観性の高い資料であり、確実に実施すべきではないか。
- ② 一方で、固定資産課税台帳情報、地籍調査情報等、現在アクセスできない有益な所有者情報に対して、個人情報保護の観点に配慮しつつ、アクセス可能とすることは有効ではないか。

II. 聞き取り調査
(親族、地元精通者、近隣住民等)

- ③ 公簿による調査につなげる端緒情報を得るためのものであり、地域・社会環境の変化、個人情報保護等の観点を踏まえ、合理化を考え得るのではないか。
(聞き取り調査の実態)
 - 親族 … 通常、公簿調査で容易に把握でき、所在の情報を得られることも多い。
 - 地元精通者、近隣住民等 … 端緒情報を得られないことも多い。

※このほか、不明裁決制度の運用改善として、不明裁決に係る優良事例の収集・分析を行い、横展開をシステムティックに行うことを検討中。
(「不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン」の改訂を検討中。)

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。

聞き取り調査に多くの労力を要した事例

遠隔地へ訪問した例

【起業者】国土交通大臣(北海道開発局) 【事業種別】道路事業

(登記名義人) 1名

登記記録、戸籍、住民票等による公簿調査を実施

→ 死亡した登記名義人の法定相続人で所在不明の者:1名

【不明者の追跡】

不明者1名の探索のため、

○電話(3回)・郵送(6回)による調査

→ 効果なし

○住民票の住所地(中部地方)へ3回訪問調査(訪問日数:6日)

その際、アパート管理会社、周辺住民に聞き取り

→ 効果なし

○関東地方在住の親族に聞き取り

→ 効果なし



頻繁に訪問した例

【起業者】国土交通大臣(近畿地方整備局) 【事業種別】道路事業

(登記名義人) 7名の共有

登記記録、戸籍、住民票等による公簿調査を実施

→ 共有者で所在不明の者:1名

【不明者の追跡】

不明者1名の探索のため、

○郵送(5回)による調査

→ 効果なし

○住民票の住所地へ19回に及ぶ訪問調査

その際、アパートの貸主へ聞き取り

→ 効果なし

○親族に聞き取り

→ 効果なし



8. 法務省における所有者不明土地問題の解消に向けた取組

□ 所有者不明土地問題の解消に向けた政府方針等

◆ 経済財政運営と改革の基本方針2017等

- ・共有地の管理に係る同意要件の明確化や、(中略)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。
- ・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する。
- ・法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

◆ 自由民主党政務調査会

「所有者不明土地等に関する特命委員会中間とりまとめ」

- ・政府においては、(中略)税制上の措置を講ずるべきである。

◆ 公明党「成長戦略2017」

- ・法定相続情報証明制度の利用拡大等による相続登記に関する国民の負担軽減や専門家の活用を図り、相続登記を促進する。

◆ 指定都市市長会「所有者不明土地対策推進に関する提言」

- ・登録免許税の減免措置により登記手続きに要する個人の負担をさらに軽減すべきである。



□ 法務省における制度的取組

法定相続情報証明制度の利用範囲の拡大

- ・金融機関等での利活用が進む「法定相続情報証明制度」を行政機関における各種の相続手続においても利用できるようにするなど、制度の利用範囲の拡大を通じて相続登記の促進を図る。

長期相続登記未了土地の解消

- ・長期間相続登記が未了の土地について、所有権の登記名義人に相続が発生しているかどうか、相続が発生している場合には、相続人となり得る者を調査し、その者に直接的な相続登記の促しを行うとともに、調査結果を登記所に備え付け、事業実施主体における土地の利活用にもつなげ、このような土地の解消を図る(平成30年度から実施予定)。

相続登記の促進のための登録免許税の特例の要望

- ・一定の要件を満たす土地に関して相続登記を申請する場合に、当該登記にかかる登録免許税を免除する特例を設ける(平成30年度税制改正要望)。

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

- ・住宅地における共有私道の補修工事等を円滑に実施するため、実際の支障事例を検討し、民法等において同意を得ることが求められる共有者の範囲の明確化を図る(第1回:本年8月)。

登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会

- ・登記制度及び土地所有権の在り方等に関する中長期的課題について、民事基本法制における論点や考え方等を整理するための学識経験者及び実務家等を構成員とする研究会を立ち上げ(第1回:本年10月)。

□ 効果

- ★ 相続登記の促進
- ★ 不動産情報の正確性確保
- ★ 土地利用の課題解消

所有者不明土地
を解消!!

- ✓ 公共事業や私道整備の円滑化
- ✓ 農地の集約化
- ✓ 森林の適正な管理

事業期間短縮によるコストメリット発生!!