

所有者不明土地に関する取組について

平成30年5月

国土交通省土地・建設産業局企画課

所有者不明土地に関する現状と課題

- 所有者不明土地が増加する中で、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障が生じている。
- 所有者不明土地の利用に当たり、①所有者の探索において、利用のメリットに見合わないような多大な時間・費用・労力を要すること、②所有者不明土地の利用を可能とする現行制度について、手続に時間を要する、適用対象が限られるなどの課題がある。こうした課題に喫緊に対応するため、本法案を提出予定。
- より根本的に、所有者不明土地の発生を抑制したり、解消するためには、関係省庁との連携が必要。

1. 所有者不明土地の現状

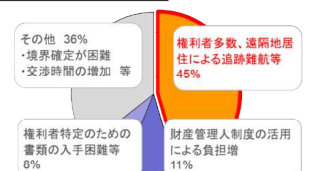
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地が全国的に増加**
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

	地帯別調査結果				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	209,617	243,433
①登記簿上で所在確認	497,649 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.5%)	166,648 (80.1%)	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 (16.2%)	62,345 (25.6%)
③最終的に所在不明	2,525 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.34%)	689 (0.33%)	1,399 (0.57%)

※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

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



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。<国土交通省調査(H29.6~8)>

2. 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

- 所有者の探索**
所有者の探索に、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在
・固定資産課税台帳情報など、**有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率**になっている
・土地収用制度などを利用するにあたり、**地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査など、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている**
- 探索の結果、所有者が不明である土地の利用**
所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、**手続に時間を要する場合や、そもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用することができない場合**が存在

遠隔地へ訪問した例



死亡した登記名義人の法定相続人(25名)で所在不明の者:1名

○住民票の住所地(静岡県)へ3回訪問調査(訪問日数:6日) アパート管理会社、周辺住民に聞き取り → 把握できず

広場等としての利用が困難となっている例

広場(グラウンド)等として利用の意向があるが、所有者不明のため樹木の伐採もできず、利用の方針も立てられていない

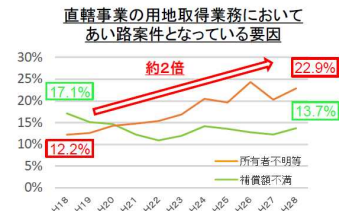


背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・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(所: 約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.41%** 所有者不明土地)



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)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…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、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法案の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

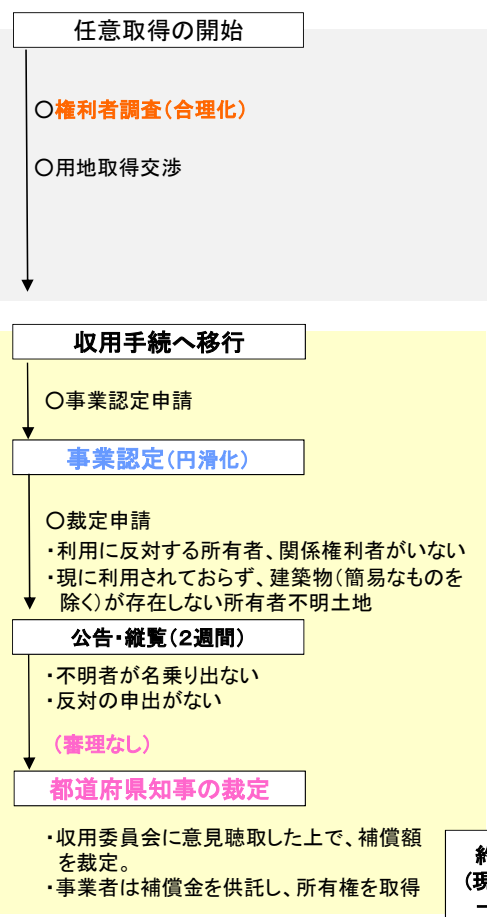
【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで): 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数: 施行後10年間で累計100件

2

収用手続の合理化・円滑化、所有者探索の合理化による改善

【土地収用法の特例】



【改善項目】

- 権利者調査の合理化(地域福利増進事業においても同じ)**
 - 原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとする。
 - <情報アクセスの拡大>
 - ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を、行政機関が利用を可能に。
 - ・公共事業、地域福利増進事業を行おうとする民間事業者が、地方公共団体に所有者情報の提供を請求可能に。地方公共団体は、台帳等に記載されている者に確認し、同意が得られた場合には民間事業者にその所有者情報を提供。
 - <照会範囲の合理化>
 - ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査など照会の範囲を合理化・明確化。
 - ・親族等に限定し、書面の郵送など合理的な手法による調査とする。
- 事業認定の円滑化**
 - 収用の必要性の説明において小規模事業や地方公共団体事業にも活用できる事項をきめ細かく明確化しマニュアルで提示。
 - 起業者が相談できるような窓口の体制を本省・地方整備局等・都道府県に整備し、その運用状況を踏まえてマニュアルを定期的に見直し・周知。
 - 起業者側の措置として事業認定等の適期申請ルールを徹底。
 - ※「用地取得率80%となったとき又は用地幅杭の打設から3年を経た時のいずれか早い時まで収用手続に移行する」というルール。
- 都道府県知事の裁定**
 - 補償金の額等について、収用委員会の裁決ではなく、都道府県知事が裁定。(収用委員会の審理なし。権利取得裁決、明渡裁決を一本化)
- (フロー全体を通じて)
 - 地方公共団体に対する国による応援**
 - 地方整備局等・地方公共団体・関係団体で構成する協議会を設置。
 - 地方整備局等に地方公共団体からの相談窓口を設置。
 - 地方整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣。

3

利用権設定手続

- ・利用に反対する所有者、関係権利者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

〇都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)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。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 〇相談に応じ、地方公共団体が助言
- 〇所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

<対象事業> 対象事業は法令で明確に規定。事業主体は限定しない。

〇公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの(※)を対象とする。(例:公園、緑地、広場、駐車場等)

※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・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

〇公共事業にはあたらなが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているものを対象とする。(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 広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

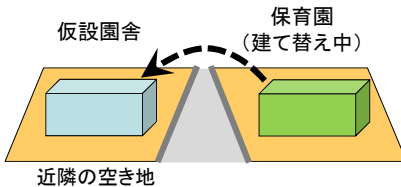
(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP



設置中の様子

〇恒久的な利用が一般的である公共事業の類型についても、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるものは対象とする。(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・仮設道路



特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 法務省民事局

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が、特定登記未了土地(※1)に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間(※2)を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項(※3)の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

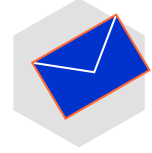
※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2 10年以上30年以内において政令で定める期間

※3 長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

具体的な流れのイメージ

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域を選定
- ② 調査対象土地(最終登記から長期間経過している土地)の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
- ④ ③の結果である法定相続人情報等を登記簿の一部として保管(探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録)
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出
- ⑥ 公共事業の実施主体である地方公共団体等において法定相続人情報等を活用



①地域選定

②対象地洗い出し

③相続発生の有無確認・法定相続人等の調査

④法定相続人情報の保管等

⑤通知

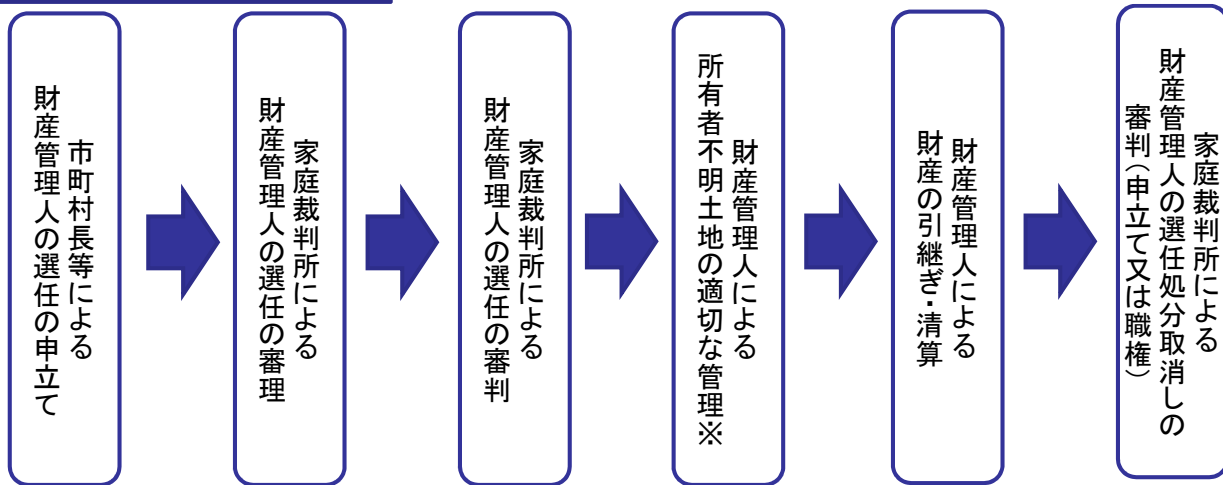
不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法(明治29年法律第89号)(抄)

(不在者の財産の管理)

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 (略)

(管理人の権限)

第二十八条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

所有者不明土地等問題 当面の工程表

	平成29年	平成30年	平成31年
通常国会に法案を提出	<ul style="list-style-type: none"> 国交 ○公共的目的のための利用を可能とする新しい制度を導入 (不明土地について、取用を合理化、公共的事業のため一定期間の利用を可能に) 法務 ○財産管理制度について、申立権を市町村長等へ付与 (第三者に害悪を及ぼす土地等を適切に管理) 法務 ○長期間相続登記未了の土地の解消に関する新しい仕組みを導入 (登記官が調査し、法定相続人の一覧図を作成するとともに、登記手続を促し、公共的事業実施主体の所有者探索のコストを削減) 農水 ○所有者不明農地・林地の利活用促進のための新しい仕組みを導入 林野 (共有者の1人でも、探索・公告手続を経て、農地中間管理機構・市町村に長期間の貸付け・経営管理の委託を可能にする。その際の探索範囲は公簿の範囲に限定) 	法案提出、国会審議 新制度施行	新制度施行
運用改善その他	<ul style="list-style-type: none"> 国交 ○土地収用法に係る所有者探索の合理化等 (用地取得の円滑化) 法務 ○共有地の管理等にあたって、同意要件の明確化 (私道整備等に関し、研究会で事例集を整理、作成) 	マニュアル等の作成、周知、運用合理化 基本的考え方や事例集の公表、周知等	
中期的な課題	<ul style="list-style-type: none"> 国交 ○土地所有に関する基本制度の見直し 8月に国土審議会特別部会を設置 → 12月5日 中間とりまとめ 法務 ○登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討 10月に研究会設置 各省 ○土地所有者情報を円滑に把握する仕組み 	中期的課題を整理→骨太方針2018に記載 国土審議会 (土地所有者の責務、所有者不明土地の発生予防対策等) 検討の方向性を骨太に反映 研究会 (對抗要件主義の検証、相続登記の義務化の是非、土地所有権の放棄の可否等) 6月までに論点を整理し、検討の方向性を骨太に反映 第一読会 → 第二読会 例えば、個人・法人の番号システム等を利用して、土地所有者情報を円滑に把握し、行政機関相互で共有する仕組み 検討の方向性、目標時期等を骨太に記載	とりまとめ(31年2月) とりまとめ(31年2月) 法制審議会 (法案要綱の策定に向け作業)