

所有者不明土地の利用の円滑化等 に関する特別措置法の施行に向けて

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

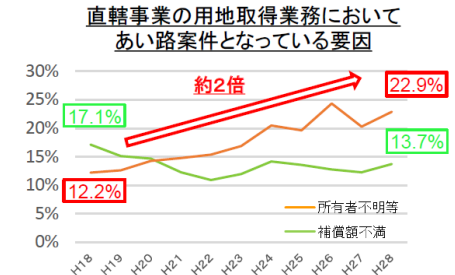
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

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利用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。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【公布後1年以内施行】

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きの合理化・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、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)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 【公布後6月以内施行】

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 【公布後6月以内施行】

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きに要する期間(収用手続き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

施行令案

施行規則案

土地の所有者の探索の方法(法第2条第1項関係)

- 土地の所有者の探索の方法として相当な努力が払われたと認められる方法は、所有者特定必要情報(※)を取得するために①～③の全ての措置をとり、かつ、当該土地の所有者と思料される者に対する書面の送付等の措置をとることとする。
 - 土地の登記事項証明書の交付を請求すること
 - 土地の所有者特定必要情報が記録された書類を備えていると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること
 - 土地の所有者特定必要情報を保有していると思料される者に対し、書面等の方法により照会すること
- (※)所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他所有者を特定するために必要な情報をいう。

- 所有者特定必要情報が記録された書類は、住民基本台帳、戸籍の附票、戸籍、固定資産課税台帳、地籍調査票等とする。
- 書類を備えていると思料される者は、市町村長、都道府県知事等とする。
- 所有者特定必要情報を保有していると思料される者は、親族、当該土地を現に占有する者、当該土地に関し所有権以外の権利を有する者等とする。

簡易建築物の要件(法第2条第2項関係)

- 特定所有者不明土地に存することが許容される簡易建築物は、物置、作業小屋等で階数2及び床面積の合計20平方メートル未満のものとする。

土地所有者等関連情報の利用及び提供(法第39条関係)

- 地域福利増進事業等の実施の準備のための利用及び提供の対象となる土地所有者等関連情報は、土地所有者等と思料される者の氏名又は名称及び住所のほか、連絡先とする。
- 土地所有者等関連情報の提供を求めようとする者は、請求者の氏名又は名称及び住所、土地の所在及び地番、事業の種類及び内容等を記載した情報提供請求書を提出することとする。
- 情報提供請求書には、請求者の住民票の写し又はこれに代わる書類、土地の登記事項証明書、事業を実施する意思を有することを疎明する書類等を添付することとする。

地域福利増進事業(法第2条第3項関係)

- 被災市町村の区域内や同種の施設が著しく不足している区域内で、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、購買施設及び教養文化施設とする。
- 土地収用法第3条各号に掲げるもののうち地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する施設は、国又は地方公共団体が設置する庁舎、道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業等の用に供する施設(例:バスの停留所)等とする。

特定登記未了土地の相続登記等に関する特例(法第40条関係)

- 登記名義人の死亡後30年超相続登記等がされていない場合、登記官による登記名義人となり得る者の探索等の対象とする。