

## 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

### 議事次第

日時：平成30年6月1日（金）

7：45～8：05

場所：官邸3階南会議室

#### 【議事】

- (1) 開会
- (2) 各省庁の検討状況等について
- (3) 基本方針（案）について
- (4) 内閣官房長官挨拶
- (5) 閉会

#### 【配布資料】

- 資料1－1 国土交通省提出資料
- 資料1－2 法務省提出資料
- 資料2－1 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（案）
- 資料2－2 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表（案）
- 資料3 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表案（抄）

# 所有者不明土地問題に関する 今後の取り組みについて

---

平成30年6月  
国土交通省

# 土地所有に関する基本制度の現状と課題(土地基本法)

- 土地基本法はバブル期の地価高騰等を背景に制定。
  - 投機的取引等を抑制するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定。
  - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務を規定。
  - 単に所有されている場合についての特段の規律は規定されていない。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しを検討。
  - 土地が適切に管理され、利用されるために、所有者が負うべき責務について、それを担保するための方策とあわせて検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

## 土地基本法

### 土地についての基本理念

- ①土地についての公共の福祉優先(第2条)
  - ・土地は、公共の利害に関係する特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
  - ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
  - ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③投機的取引の抑制(第4条)
  - ・土地は投機的取引の対象とされてはならない。
- ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
  - ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

### 国等の責務

- ①国及び地方公共団体の責務(第6条)
  - ・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務
  - ・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務
- ②事業者の責務(第7条)
  - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務
  - ・国及び地方公共団体の施策に協力する責務
- ③国民の責務(第8条)
  - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務
  - ・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務

# 地籍調査についての現状と課題(国土調査法等)

- 土地の境界の明確化は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、まちづくり、土地取引の円滑化等のため重要。
- 現在、平成22年に閣議決定された第6次国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を推進中。
  - 地籍調査の面積ベースでの全国の進捗率は、平成29年3月末時点で約52%。都市部(DID)の進捗率が約24%、都市部以外では林地の進捗率が約45%と低い。
- 平成32年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを検討。
  - 所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について検討を行い、平成31年2月を目途に方向性をとりまとめ。

## 第7次国土調査事業十箇年計画(平成32年度～)に向けた現状と課題

### 現状

- 地籍調査では、土地の境界を明確にするため、土地所有者等の立会いによる筆界確認や測量作業に時間や経費を要している。
  - 都市部(DID)
    - 土地が細分化され対象筆数が多く、権利関係が複雑。
    - 一方、民間測量成果等が多く存在するが、活用が不十分。
  - 林地
    - 高齢化等の進展により、土地所有者等の立会いが困難。
- 災害想定地域等の緊急性・重要性が高い地域での調査の遅れ。
- 市区町村の実施体制の整備が不十分。
- 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用が不十分。

### 課題

#### 【調査の迅速化】

- 所有者が不明な場合を含めた一筆地調査の効率化(立会い等の手続きの合理化)
- 官民境界情報の迅速な整備方策、新技術による測量の効率化
- 民間測量成果等の有効活用 について検討。

#### 【調査区域の重点化】

- 災害想定地域等の優先地域での重点的実施の促進 について検討。

#### 【地籍調査情報の利活用】

- 地籍調査等の過程で得られた情報の利活用 について検討。

## 所有者不明土地問題についての法務省の検討状況

---

平成30年6月1日  
法務省

# 登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討について

平成30年度中の法制審議会への諮問に向け、下記の諸論点等を検討中であり、検討の方向性につき、**中間取りまとめ**

## 土地所有権の強大性

土地所有権の絶対性が公共的な土地利用を妨げているのではないか

- ・ 現行法上、所有権の内容は法令の制限に服するとされており、公共の福祉優先の理念等に基づく立法は妨げられない
- ・ 土地所有権の上記位置付けを、中間取りまとめにおいて明確に確認

## 相続登記の義務化の是非等

相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生

- ・ 相続登記の義務化の是非や登記手続の簡略化等について、相続等が生じた場合に、これを登記に反映させるための仕組みの構築という観点から検討を進める
- ・ 不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等との連携により、所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討を進める

## 所有権の放棄の是非等

- ・ 人口減少社会で管理不全の土地が増加
- ・ 遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化

所有権の放棄や土地の帰属先等について、土地を手放すための仕組みの構築という観点から検討を進めるとともに、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄制度について、検討を進める

## 民事における土地利用の円滑化

所有者が一部不明である共有地は、共有者の合意が得られず、管理や処分が困難

土地所有権の位置付けを踏まえ、相隣関係、共有、財産管理制度等について、民事における土地利用の円滑化を図る仕組みの構築という観点から検討を進める

# 変則型登記の解消について

## □ 変則型登記とは

土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、

不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（変則型登記）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。なお、所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表 題 部 (土地の表示)		調製	除 白	不動産番号	00000000000000
地図番号	除 白	筆界特定	除 白		
所 在	特別区南都町一丁目			除 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎				

### (代表例)

- ①氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「A」
- ②記名共有地 例「A外〇名」  
※「〇名」の氏名・住所の記録がない
- ③字持地 例「大字〇〇」

★変則型登記の土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々

## □ 変則型登記による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『**所有者代表者外4名**』としか記載がなく、この所有者代表者を調べても、所有者不明に行き着く事例があります。」(平成30年1月19日開催の第1回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議における三鷹市清原市長御発言)
- 買収予定地の登記簿において「**表題部**」に**所有者の住所の記載が無く**、所有者が特定できない。(所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也野村総合研究所顧問)最終報告)
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、**表題部所有者が「成羽総持」と記録**され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障(岡山県高梁市、山陽新聞平成29年11月19日朝刊)

## □ 解決の必要性

これまで、公共事業主体等が、自治会長や古老等からの聞き取りや歴史的文献等の調査などの所有者調査を行い、所有者が判明した場合に、登記申請を行って解決



今後、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、所有者調査がますます困難になることが確実視



**変則型登記を解消していく方策等を検討し、必要となる法制上の措置を講ずることについて、検討を進める**

# 不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

## □ 現状

公的な土地所有者情報の中で不動産登記の情報が最も基本となる情報  
しかし、登記名義人が死亡していても、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

## □ 課題

登記名義人が死亡等した場合に、相続人等からの申請がなければ、登記記録が更新されない

↓  
地方から都市部への人口流出や高齢者人口の増加による死亡者の増加により、所有者不明土地の増加が懸念

↓  
不動産登記における所有者情報について、最新の情報を適切に把握することができるようになることが重要

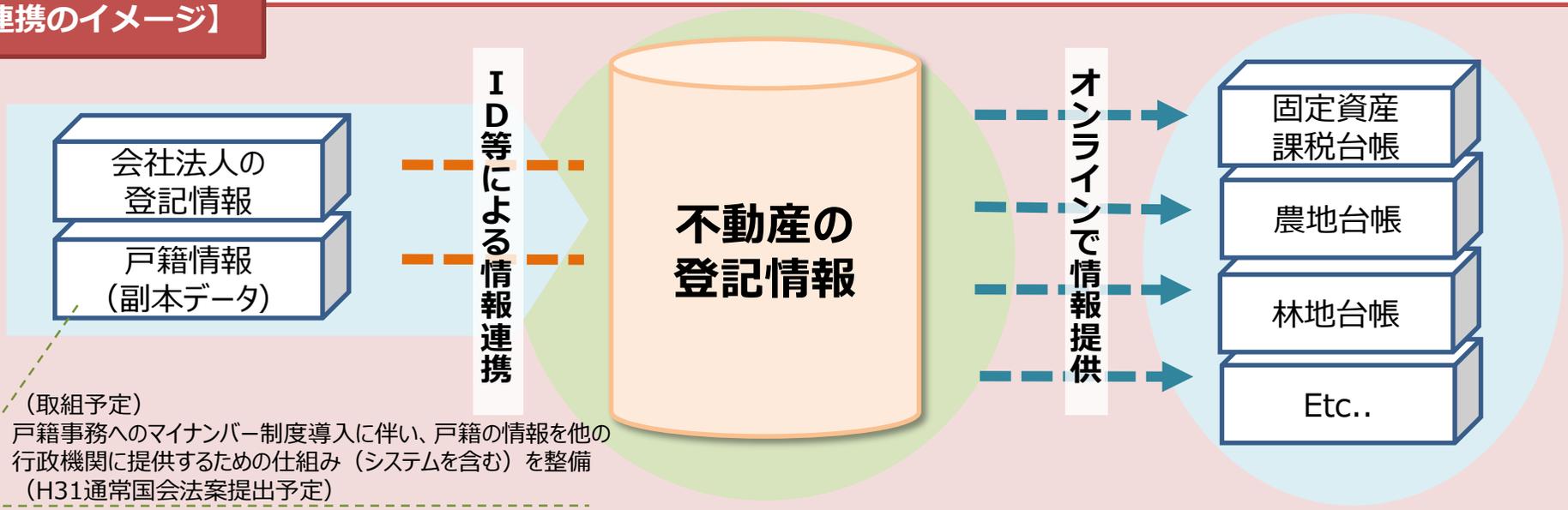
## □ 対応策

現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築

## □ 効果

- 所有者不明土地の発生予防
- 円滑な行政事務の執行
- 国民の利便性の向上

### 【連携のイメージ】



## 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

平成30年6月1日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。

人口減少・超高齢社会が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、国会提出法案の成立後の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正を実現する。また、変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度については、次期通常国会に法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

### 1 国会提出法案の円滑な施行

第196回国会に提出した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」(以下、「特措法案」という。)他関連法案の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。

また、地方協議会の設置や関係団体との連携、協力を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

### 2 土地所有に関する基本制度の見直し

土地の公共性を踏まえ、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策に関して、必要な措置の具体的な方向性を来年2月を目途にとりまとめる。その後、関係審議会等において法改正に向けた作業を進め、2020年に予

定している民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直しを行う。

### 3 地籍調査等の着実な実施、登記所備付地図の整備

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について、必要な措置の方向性を来年2月を目途にとりまとめる。

その後、法改正に向けた作業を進め、2020年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを行う。あわせて、地籍を明確化するための情報基盤である登記所備付地図についても、筆界特定制度の活用等により整備を推進する。

### 4 変則型登記の解消

表題部所有者の氏名、住所が正常に記録されていない変則型登記がされている土地は、所有者の探索の際に極めて多大な労力を要するため、用地取得や適切な土地の管理、筆界確定の際の支障となっている。

このため、変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め、次期通常国会へ提出するとともに、組織・定員を含め必要となる体制を速やかに整備する。

### 5 登記制度・土地所有権等の在り方、相続登記の促進

現行法上、土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられるものではないことを明確にしつつ、相続等が生じた場合に、相続登記の義務化等を含め、これを登記に反映させるための仕組みや、管理不全な土地等について、土地を手放すことができる仕組み（所有権の放棄、その帰属先等）、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄の制度のほか、民事における土地利用の円滑化を図る仕組み（相隣関係、共有、財産管理制度等）など、登記制度・土地所有権等の在り方について検討し、来年2月を目途にこれらの仕組みの構築に向けた具体的方向性や検討課題を幅広く提示する。

その後、法制審議会において、法案要綱の策定に向けた作業を進め、2020年に予定している土地基本法等の見直しとあわせて民事基本法制の見直しを行う。

また、法定相続情報証明制度の円滑な運用や法務局における遺言書の保管制度

の円滑な導入に向けた体制の整備に加え、更なる相続登記に係る国民の負担軽減を図り、相続登記の促進に取り組む。

## 6 所有者不明土地の円滑な利活用、土地収用の活用及び運用

所有者不明土地が適切に管理され、円滑に利活用が行われるよう、特措法案の施行状況も踏まえつつ、地域福利増進事業の拡充、供託の活用、共有地の管理等を円滑化するための更なる方策等について、建物の取り扱いや民間の再開発事業等にも配慮しながら検討する。

また、収用手続きの合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用を図るとともに、用地取得の円滑化等、公共事業の迅速な実施に向けた土地収用の的確な活用及び運用に取り組む。

## 7 土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

不動産登記を中心にした登記簿と戸籍等の連携により、関係行政機関が土地所有者の情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指す。このため、来年、戸籍の副本を法務局が管理する戸籍副本データ管理システムの仕組みを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備やシステムの設計、開発等を行う。その上で、2020年に登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備を行う。

こうした制度を構築するまでの間においても、自治体の協力による登記手続きの促進や、住民基本台帳等を活用した関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握の取組を進め、関係機関の協力による所有者情報の把握を着実に実施する。また、総務省の住民基本台帳制度等のあり方に関する研究会の中間報告も踏まえ、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。

さらに、土地に関する各台帳間の情報連携の高度化のためシステムの整備に向けた検討を進める。

## 8 関連分野の専門家等との連携協力

今後の所有者不明土地等問題への対応及び検討にあたっては、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等との連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。

# 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表

課題等	2018年	2019年	2020年
<p><b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案〈国交・法務〉</b></p> <p>①公共目的の利用を可能とする新制度  <small>不明土地の取用を合理化、公共的事業のため一定期間の利用を可能に</small></p> <p>②財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与  <small>第三者に害悪を及ぼす土地等を適切に管理</small></p> <p>③長期間相続登記未了土地を解消する新制度  <small>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。所有者探索のコストを削減</small></p> <p><b>農業経営基盤強化促進法等の改正、森林経営管理法〈農水・林野〉</b></p> <p>○所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度  <small>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</small></p>	<p>新制度の準備</p> <p>→ 新制度の施行(①は公布から1年以内、②③は半年以内)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発 ・事業認定や用地取得難航案件の支援、新制度の運用に関する助言など、地方公共団体への援助(協議会の設置・開催、土業関係者との連携等)に係る調整・実施</li> <li>・政省令、ガイドライン等の整備 ・新制度に関する予算要求・税制要望</li> <li>・財産管理に関する新制度の普及、啓発(地方公共団体に対する周知や土業関係者との連携等)</li> <li>・地域のニーズを踏まえた長期間相続登記未了の土地の解消に関する仕組みの円滑な運用の実施</li> <li>・土地取用法に係る所有者探索の合理化等(マニュアル等の作成、周知、運用合理化を通じた適正な運用の確保)</li> <li>・共有私道ガイドラインの策定(ガイドラインの周知)</li> </ul> <p>新制度の準備</p> <p>→ 新制度の施行(経営基盤強化法は公布から半年以内、森林経営管理法は2019年4月1日)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・政省令、通知等の整備</li> <li>・新制度の普及・啓発(マニュアルの整備等)</li> <li>・新制度を活用した農地の集積・集約化、森林の経営管理の集積・集約化の推進</li> </ul>	<p>新制度の普及・啓発</p> <p>→ モデル事業の選定・支援</p>	<p>新制度の普及・啓発</p>
<p><b>土地所有に関する基本制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害</li> <li>・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ</li> </ul> <p><b>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害</li> <li>・相続が生じてても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</li> <li>・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化</li> <li>・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難</li> </ul> <p><b>所有者不明土地の円滑な利活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法案の施行状況も踏まえつつ、円滑化のための更なる方策について検討</li> </ul> <p><b>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> <li>・土地に関する各種台帳の相互連携が不十分</li> </ul>	<p>検討の方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会における土地所有の在り方について、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策を含めて検討</li> <li>・土地の適切な利用のための基礎データとなる地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置について検討</li> <li>・表題部所有者の氏名・住所が正常に登記されていない<b>変則的な登記(変則型登記)を解消</b>するための方策の検討</li> <li>・相続等が生じた場合にこれを登記に反映させるための仕組み(<b>相続登記の義務化等</b>)の在り方についての検討</li> <li>・<b>登記簿と戸籍等との連携</b>による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討</li> <li>・土地を手放すことができる仕組み(<b>所有権の放棄、その帰属先等</b>)・みなし放棄の制度の在り方についての検討</li> <li>・民事における土地利用の円滑化を図る仕組み(<b>相隣関係、共有、財産管理制度等</b>)の在り方についての検討</li> </ul> <p>→ 制度改正の具体的な方向性を提起</p> <p>→ 期限を区切って改正を実現</p> <p>・地域福利増進事業の拡充、供託の活用、共有地の管理等を円滑化するための更なる方策等について検討</p> <p>・不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等の連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討</p> <p>・自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等</p> <p>・総務省研究会の中間報告も踏まえ、住民票等の除票の保存期間の延長について検討</p> <p>・各種台帳等の情報連携の高度化の検討</p>	<p>制度改正の具体的な方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置の具体的な方向性</li> <li>○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の具体的な方向性</li> </ul> <p>→ 国土審議会 (法改正に向けた作業)</p> <p>研究会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○変則型登記の解消に係る法制的な措置(通常国会)</li> <li>○左記の仕組みの構築に向けた具体的な方向性、検討課題を幅広く提示</li> </ul> <p>→ 法制審議会 (法案要綱の策定に向け作業)</p> <p>○戸籍の副本を法務局が管理するシステムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備及びシステムの設計・開発等</p> <p>○上記を踏まえた登記簿と戸籍等との連携に向けた検討</p> <p>・情報連携高度化のためのシステム整備に向けた検討</p>	<p>期限を区切って改正を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し</li> <li>○国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し</li> <li>○民事基本法制の見直し</li> <li>○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備</li> </ul> <p>・システムの具体化・仕様の調整</p>

## 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

