

## 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

令和元年6月14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、昨年制定された法律及び今国会において成立した法律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、今後、さらに具体的な検討を進め、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

### 1 新しい法制度の円滑な施行

昨年制定された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)について、先進事例への支援や関係団体との連携、協力により設置された地方協議会を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

農地、林地についても農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律等の新制度の普及啓発を図る。

また、本年5月17日に成立した表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律に基づき、速やかに、省令等の整備を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、所有者不明土地問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。

### 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適切な利用・管理の促進策に関して、本年2月の国土審議会のとりまとめを踏まえ、今後、法改正に向けた作業を進め、来年、土地基本法等の見直しを行う。あわせて、人

口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行い、空き地等の適切な管理・流通・再生の促進、土地の放置を抑制する管理方策など土地の適切な利用・管理の促進策の具体化を進める。

### 3 地籍調査の円滑化・迅速化

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、本年2月の国土審議会のとりまとめを踏まえ、一部の所有者が不明な場合等でも調査を進められるような調査手続の見直し、都市部における公物管理者等と連携した官民境界の先行調査や、山村部におけるリモートセンシングデータを活用した調査といった、それぞれの地域特性に応じた効率的な調査手法の導入など、調査を円滑かつ迅速に進めるための措置等について、今後、法改正に向けた作業を進め、令和2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の整備については、地方自治体による筆界特定制度の新たな活用策を導入する等の取組を進めるとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

### 4 民事基本法制(民法・不動産登記法)の抜本的な見直し等

本年2月、登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会においては、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、所有者不明土地問題の解決に向けた検討の方向性と課題が報告書としてとりまとめられ、公表されたところである。

今後、法制審議会において、相続等による所有者不明土地の発生を防止するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを整備する観点から、民法及び不動産登記法の改正についての検討を進め、来年、民事基本法制の見直しを行う。

具体的には、相続登記の申請を土地所有者に義務付けることや申請者の負担軽減を効果的に図ることなどにより不動産登記情報の更新を図る方策、遺産分割の期間制限を設ける方策、土地所有権の放棄を可能とする方策(放棄の要件や認定・費用負担のあり方等)など、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討するとともに、民法の共有制度を見直し、共有関係にある所有者不明土地について金銭供託等を利用して共有関係を解消する方策等や、不在者財産管理制度等を見直し、不在者等の財産の一部の管理を可能とするなど管理を合理化するための方策、

相隣関係に関する規定を見直し、ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用可能とする方策など、所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討する。

また、法定相続情報証明制度の円滑な運用や、来年7月に施行される法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入を図るために必要な人的・物的体制を整備するなどして、相続登記を促進する。

## 5 多様な土地所有者の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、個人情報保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する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。その前提として法務省が管理する戸籍副本の管理システムを利用して行政機関に対して戸籍情報を提供するために、第198回国会に提出し、本年5月24日に成立した戸籍法の一部を改正する法律に基づき、新たに構築するシステムの運用が円滑に進むよう、必要な体制整備等を速やかに行う。

なお、国際化の進展を踏まえ、国内外を問わず土地所有者の所在地を的確に把握できるような仕組みの在り方についても検討する。

これとあわせ、土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、これを容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、情報連携の仕組みの構築に向けた検討を進める。

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、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。なお、住民票等の除票の保存期間について住民基本台帳法及び住民基本台帳法施行令を整備し、5年間に150年間に延長する。

## 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

特措法の施行状況も踏まえつつ、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、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方、財産管理制度の見直し等の更なる方策等について、空き家対策の推進や区分所有建物の取り扱い、民間による開発や空き家・空き地の利活用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、用地取得を円滑に進めるための手引きの作成や地方協議会を通じた周知等により地

方公共団体の実務を支援する等、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 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関係行政機関との一層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 対策推進の工程表

課題等	2019年	2020年
<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等（H30.6.13公布等）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共目的の利用を可能とする新制度</li> <li>・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与</li> <li>・長期相続登記等未了土地を解消する新制度</li> <li>・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備</li> <li>・省令・ガイドラインの整備等</li> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの作成・周知等）</li> <li>・共有私道ガイドラインの周知等</li> <li>・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等</li> <li>・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</li> </ul>
<b>表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記官等による所有者等の探索</li> <li>・特定不能の土地を対象とする裁判所による管理制度の新設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備</li> <li>・省令等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発等</li> <li>・変則型登記の解消作業に着手</li> </ul>
<div data-bbox="47 560 521 719"> <b>土地所有に関する基本制度の見直し</b>  <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> </div> <div data-bbox="47 951 521 1230"> <b>登記制度・土地所有権の在り方等の検討</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続が生じて、遺産分割や登記が行われず、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> </div> <div data-bbox="47 1294 521 1445"> <b>多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人死亡時に相続登記がされないと、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul> </div> <div data-bbox="47 1477 521 1565"> <b>所有者不明土地の円滑な利活用・管理等</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑化のための更なる方策について検討</li> </ul> </div>	<div data-bbox="790 491 1424 539" style="border: 1px solid red; text-align: center; color: red;"> <b>制度改正の具体的方向性</b> </div> <div data-bbox="544 544 1137 879"> <b>国土審議会とりまとめ（2月）</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化</li> <li>・土地の適切な利用・管理の促進策等を検討し、土地政策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>地籍調査の円滑化・迅速化のための措置</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入等</li> <li>・地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化</li> </ul> </li> </ul> </div> <div data-bbox="544 951 1137 1230"> <b>研究会とりまとめ（2月）</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>問題解決に向けた民法、不動産登記法の見直し</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討</li> <li>・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討</li> <li>・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討</li> <li>・不明共有者の共有関係の解消等を検討</li> </ul> </li> </ul> </div> <div data-bbox="544 1326 1137 1565"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>登記簿と戸籍等を連携するための方策</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システムの設計・開発等を行う</li> <li>・戸籍副本管理システムの活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討</li> </ul> </li> <li>・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</li> <li>・各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討</li> <li>・特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討</li> </ul> </div>	<div data-bbox="1877 499 2190 547" style="border: 1px solid red; text-align: center; color: red;"> <b>期限を区切って改正を実現</b> </div> <div data-bbox="1877 571 2201 738"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地基本法等の見直し</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・法全般に「管理」の観点を追加</li> <li>・所有者責務の明確化</li> <li>・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築</li> </ul> </li> </ul> </div> <div data-bbox="1877 778 2201 962"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>国土調査法等の見直し</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施</li> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul> </li> </ul> </div> <div data-bbox="1877 1002 2201 1409"> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>民事基本法制の見直し</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化</li> <li>・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化</li> <li>・土地所有権の放棄制度等</li> <li>・共有制度の見直し</li> <li>・財産管理制度の見直し</li> <li>・相隣関係規定の見直し</li> </ul> </li> </ul> </div> <div data-bbox="1709 1457 2067 1489"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・システム間連携の具体化、仕様の調整</li> </ul> </div>