

所有者の所在の把握が難しい 土地に関する施策

政策統括官
(税制、国土・土地、国会等移転)

平成27年4月15日

目次

1. 土地届出制度	
-1 国土利用計画法に基づく届出制度	3
-2 農地法に基づく届出制度等	4
-3 森林法に基づく届出制度	5
2. 不在者等の財産の保存や処分を行う制度	
-1 財産管理制度	8
3. 所有者の所在の把握が難しい土地への対応	
-1 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の場合	11
-2 土地改良事業の場合	12
-3 遊休農地の活用の場合	13
-4 間伐や路網整備の場合	14
-5 地籍調査の場合	15
-6 土地収用の場合	16
-7 認可地縁団体が所有する不動産の登記の場合	17

1.土地届出制度

1-1 国土利用計画法に基づく届出制度

○土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ適切かつ合理的な土地利用の確保を図るための土地取引の規制に関する措置として、許可・届出制度を規定。

届出等が必要となる場合

届出等の内容：氏名(代表者)・住所、契約締結年月日(事後届出のみ)、所在・面積、権利の種類・内容、権利の移転等の対価、土地の利用目的 等

	規制手段	時期	区域指定	対象面積	審査対象	勧告内容	指定状況	権限主体
全区域	事後届出	契約締結後2週間以内	—	市街化区域 ：2,000㎡以上 その他の都市計画区域 ：5,000㎡以上 都市計画区域外 ：1ha以上	利用目的	・利用目的の変更	—	都道府県政令市
注視区域	事前届出	契約締結前	都道府県知事の指定(地価の相当程度の上昇等)	事後届出と同じ	価格及び利用目的	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止	実績なし	都道府県政令市
監視区域	事前届出	契約締結前	都道府県知事の指定(地価の急激な上昇等)	都道府県知事が規則で定める面積以上	価格及び利用目的	・利用目的や価格の変更 ・契約締結の中止	1件のみ(東京都小笠原村)	都道府県政令市
規制区域	許可	契約締結前	都道府県知事の指定(投機的取引の集中、地価の急激な上昇等)	区域内の全ての土地取引が対象	価格及び利用目的	・利用目的や価格が適正でない場合は不許可とする	実績なし	都道府県政令市

1-2 農地法に基づく届出制度等

- 個人や法人が、耕作目的で農地を売買又は貸借するためには、原則として、その農地の所在する市町村の農業委員会の許可(農地法第3条)が必要。この許可を受けていない売買等は無効。
- 相続等により農地の所有権等を取得した者は、遅滞なく、その農地の所在する市町村の農業委員会への届出(農地法第3条の3)が必要。

農地法3条の許可

農地を売買・貸借しようとする者

許可申請

許可通知

農業委員会

通知

意見

市町村

一般法人の貸借
の場合のみ

無許可の場合:

3年以下の懲役又は300万円以下の罰金

農地法3条の3の届出

相続等により
農地の所有権等
を取得した者

届出

農業委員会

無届の場合:

10万円以下の過料

1-3 森林法に基づく届出制度

○面積にかかわらず、新たに森林の土地の所有者となった者の市町村長への事後届出を創設
(H23森林法改正による措置)

＜届出の流れ＞

新たに森林の土地の所有者となった者

90日以内に届出
(国土利用計画法に基づく届出をしたときは不要)

市町村

保安林等に係る届出
は30日以内に通知

普通林の情報も含めて
情報共有

都道府県

無届・虚偽届の場合：10万円以下の過料

届出が必要となる場合

- ・ **売買**による森林の土地の取得

ただし、森林を含む土地について、次の面積の売買は国土利用計画法に基づく届出を行わなければならないため森林法上の届出は不要

市街化区域	: 2,000m ² 以上
その他の都市計画区域	: 5,000m ² 以上
都市計画区域外	: 10,000m ² 以上

- ・ **相続**による森林の土地の取得

- ・ **贈与**による森林の土地の取得

- ・ 森林の土地を所有している法人を買収(法人名義の変更を伴うもの)したことによる森林の土地の取得など、

全ての森林の土地の所有権の移転が対象

2.不在者等の財産の保存や処分を行う制度

2-1 財産管理制度(概要と手続)

相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地は、相続財産管理制度や不在者財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。)することが可能

※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれる場合が一般的。

①相続財産管理制度

<適用>

- ・相続人のあることが明らかでないとき
(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
- ・被相続人の利害関係人又は検察官が、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に申立て

<一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
- ・①から2ヶ月経過後、財産管理人は、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
- ・②から2ヶ月以上の請求申出の公告期間経過後、家庭裁判所は、6ヶ月以上の期間を定めて相続人搜索の公告(③)
- ・③で定めた相続人搜索の公告期間満了時まで、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
- ・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や管理報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
- ・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる。
(特別縁故者に相続財産分与がなされる場合もある)

[民法第951条～第959条]

②不在者財産管理制度

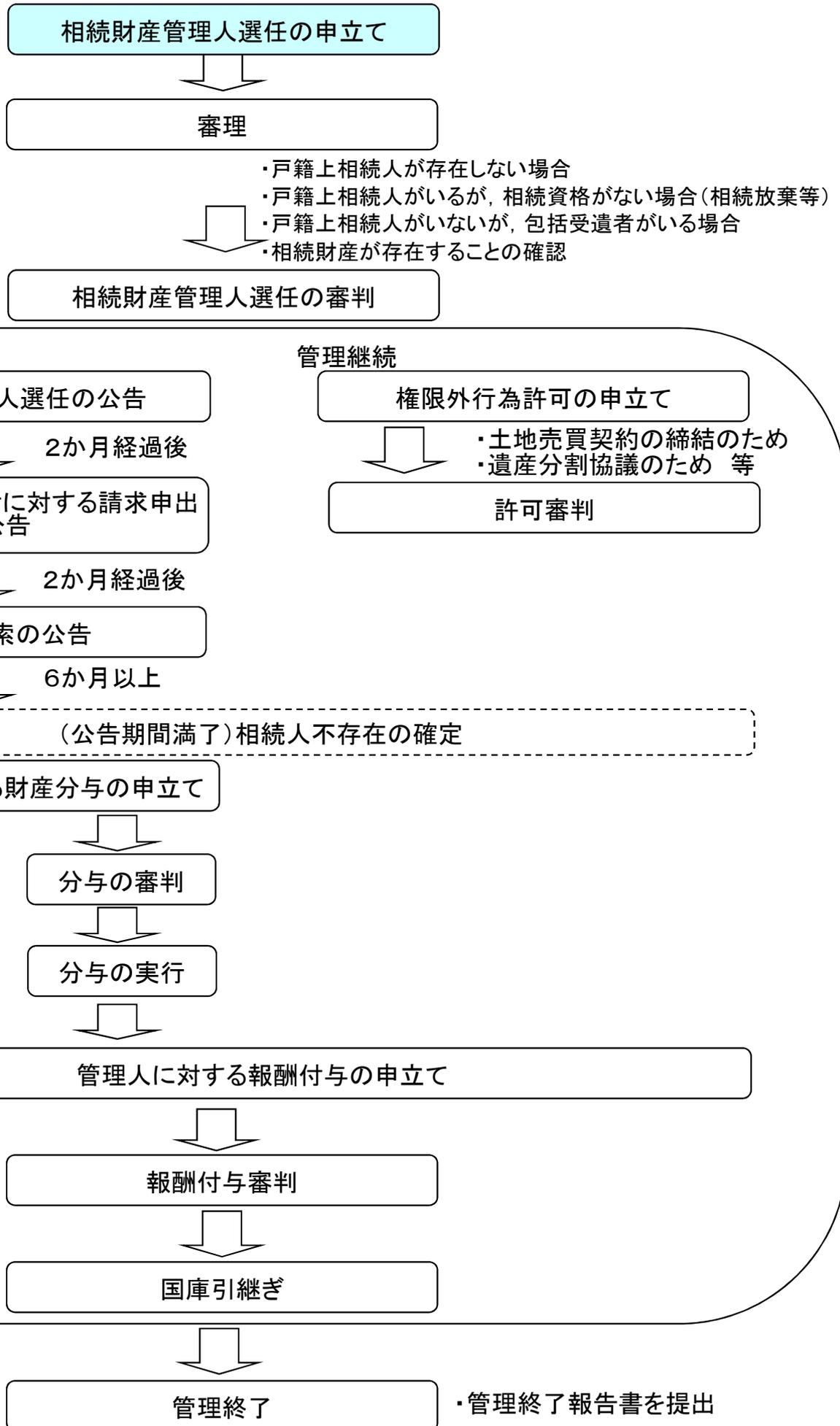
<適用>

- ・従来 of 住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者(不在者)に財産管理人がいない場合
- ・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来 of 住所地を管轄する家庭裁判所に申立て

<一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
- ・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や管理報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

[民法第25条～第29条]

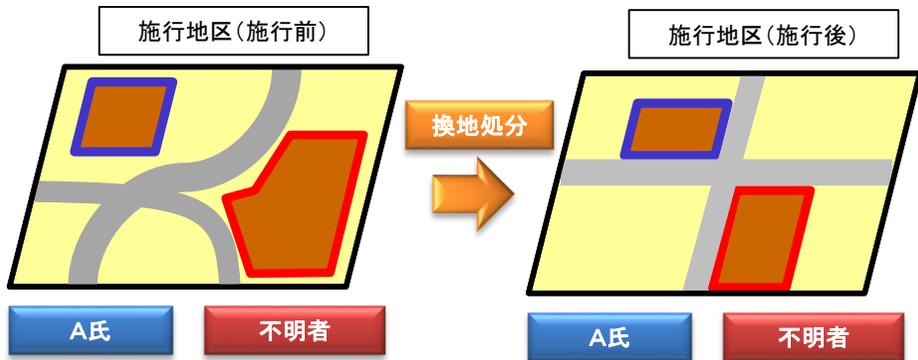


3.土地所有者の所在の把握が難しい 土地等への対応

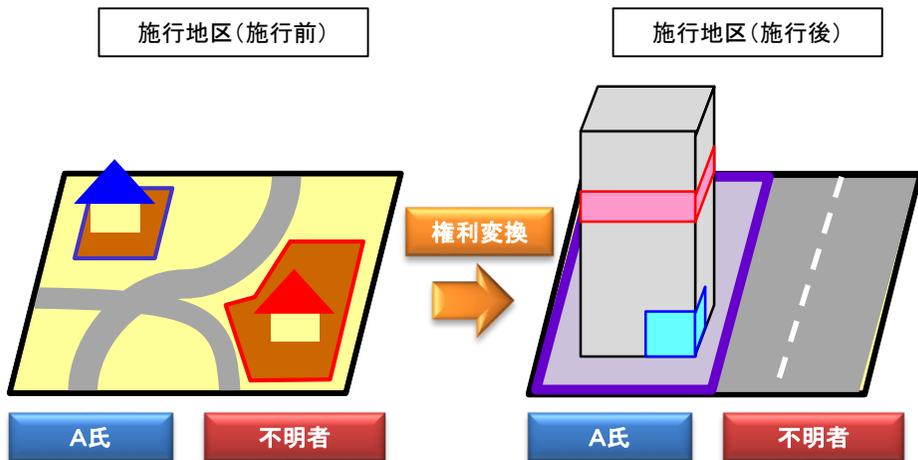
3-1 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の場合

○土地所有者等が不明な場合でも、換地処分・権利変換により、所有者等が不明な土地・建物の所有権等の権利について施行地区内に確保可能

●土地区画整理事業



●市街地再開発事業



※土地の所有権は共有

【土地区画整理事業・市街地再開発事業で地権者に対して行う通知】

●土地区画整理法
換地処分の通知 等

●都市再開発法
権利変換計画の通知 等

土地所有者等が不明な場合には、通知内容を
公告することにより代えることが可能。(公示送達)

【参照条文】

●土地区画整理法第133条第1項
(書類の送付にかわる公告)

「施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくてその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもつて書類の送付にかえることができる。」

●都市再開発法第135条第1項
(書類の送付に代わる公告)

「施行者は、市街地再開発事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。」

※注:

「過失がなくてその者の住所等を確認することができない」とは、例えば、
 ・登記簿、住民票、戸籍、課税台帳等関係書類による調査
 ・現地調査(関係者への聴き取り等)
 ・本人死亡の場合は、相続人の調査
 によっても、確知できないことをいう。

3-2 土地改良事業の場合

- ほ場整備事業等の土地改良事業を実施する際、受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意を得れば、事業計画等の決定が可能

■ 所在が不明等である等により意思を確認できないものについては、未同意として取扱い

具体的対応

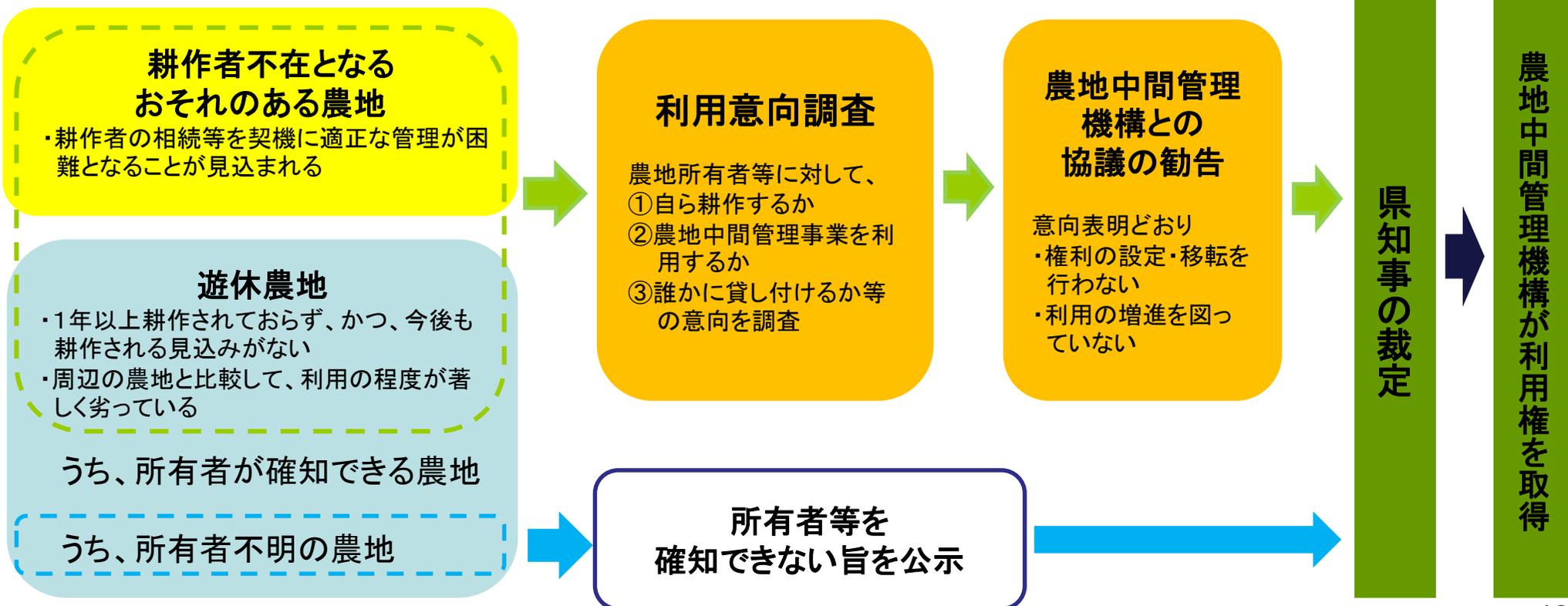
1. 相続未了等で、法定相続人の特定ができていない場合には、未同意として取扱い
2. 相続未了等で、法定相続人が特定されている場合は、法定相続人全員の同意を得たときは、当該土地に係る一つの事業参加資格者としての同意として取扱い、法定相続人の全員の同意が得られなかったときには、未同意として取扱い
3. 所在不明等は、未同意として取扱い

（なお、上記の各未同意として取り扱う場合であっても、事業を円滑に実施する観点から、当該土地について、実質上、管理耕作を行っている者（当該土地の権利者に係る親類縁者等）がいれば、その者から、同意を得る等の措置を講じている

- 実態としては、どの地区でも90%以上の同意を得ることを基本としており、相続未了や所在不明のケースは資格者全体からみれば少数
- 事業の円滑な実施又は換地を必要とする場合には権利調整の円滑化を図る観点から、当該未同意に係る農地について、事業計画の変更等により事業実施地域から除外する対応も可能

3-3 遊休農地の活用の場合

- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況を調査し、遊休農地の所有者等に対する意向調査を実施。意向どおり取組を行わないことにより、耕作者不在となるおそれがある場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 農地の相続人の所在が分からないこと等により、所有者不明となっている遊休農地については、公示を行い、都道府県知事の裁定により都道府県知事が利用権を設定



3-4間伐や路網整備の場合

- 森林所有者の情報の的確な把握を図るため、H23年の森林法改正において、新たに森林所有者となった旨の市町村への届出の義務づけ等を措置。また、所有者情報の整備や境界の明確化に向けた予算も措置。
- これらの措置によっても所有者等が不明な場合、**同改正森林法で所有者不明森林についての手続等が拡充された「要間伐森林制度」「路網に係る使用権設定」**により間伐の代行や路網整備が可能。

森林所有者の確知 境界の明確化

H23改正森林法(新設)

・新たに森林所有者となった旨の市町村への届出

・他の行政部局の保有する所有者情報の共有

所有者情報整備等のための支援措置

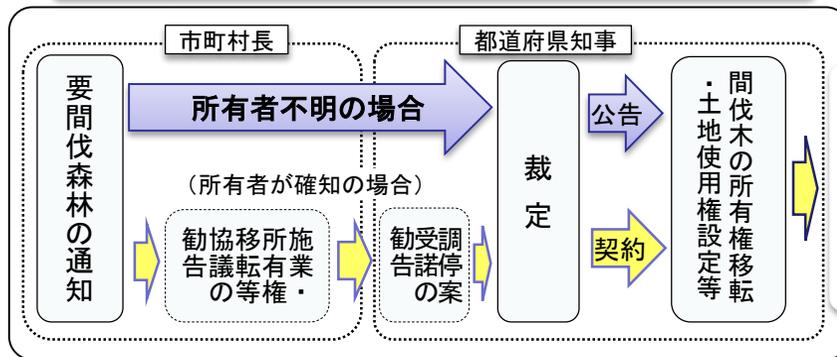
・不明所有者の探索・不在村所有者への啓発等への支援

・境界不明な森林における集約化に向けた境界確認等への支援

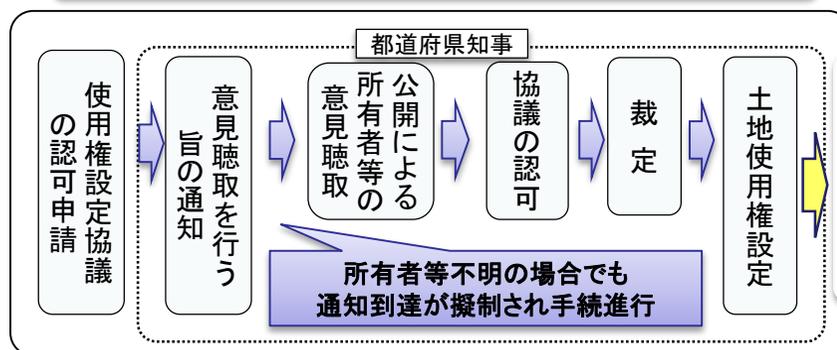
所有者・経営受託者等による間伐・路網整備

＜なお所有者が不明等の場合＞

要間伐森林制度(H23改正森林法(拡充))



路網に係る使用権設定(H23改正森林法(拡充))

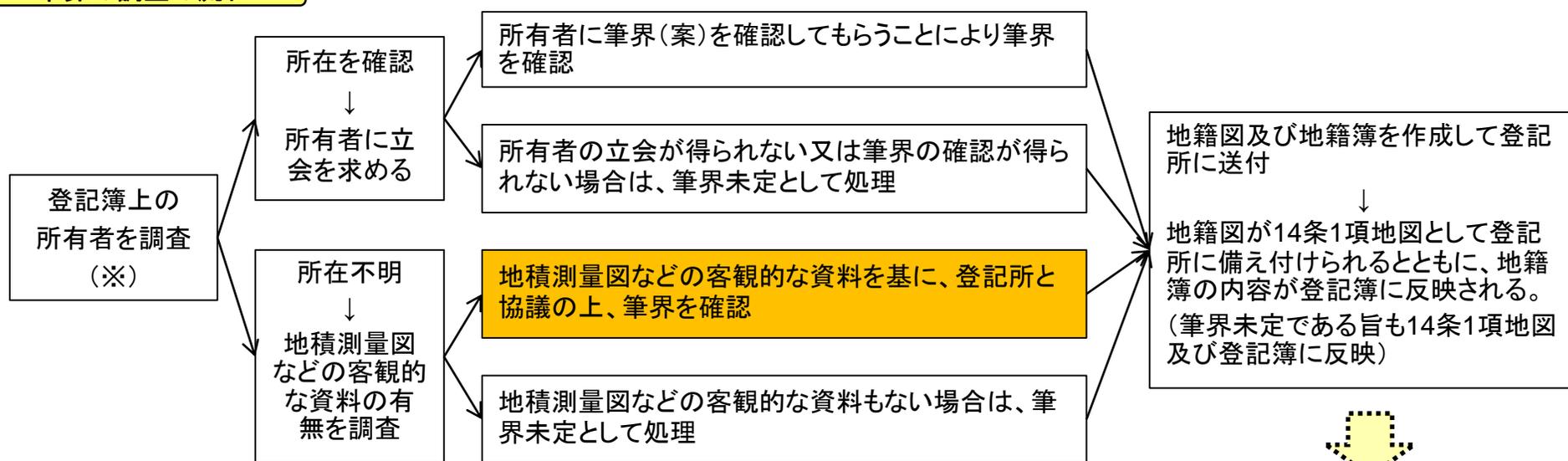


必要な間伐・路網整備の実施

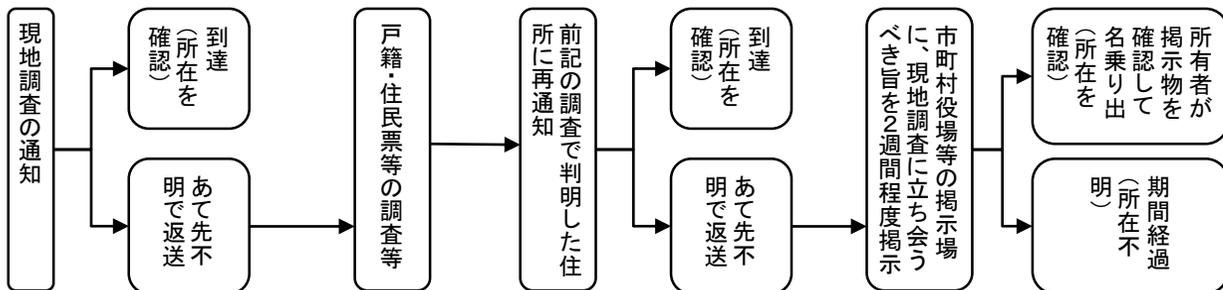
3-5地籍調査の場合

- 地籍調査で筆界を確認する際は、原則として土地所有者の同意が必要
- ただし、土地所有者の所在が不明な場合でも、**地積測量図などの客観的な資料があれば、登記所と協議の上、土地所有者の確認を得ずに調査が可能**(H22地籍調査作業規程準則の改正)

筆界の調査の流れ



(※) 地籍調査を行う際の所有者の調査については以下のとおり(平成23年3月2日付け国土調査課長通知)



登記簿及び14条1項地図の筆界未定を解消するためには、土地の所有者等において、

- ①法務局に筆界特定の申請書を提出し、筆界特定登記官による筆界特定の申請
- 又は
- ②対象地の所有者を相手取り、境界確定訴訟を提訴

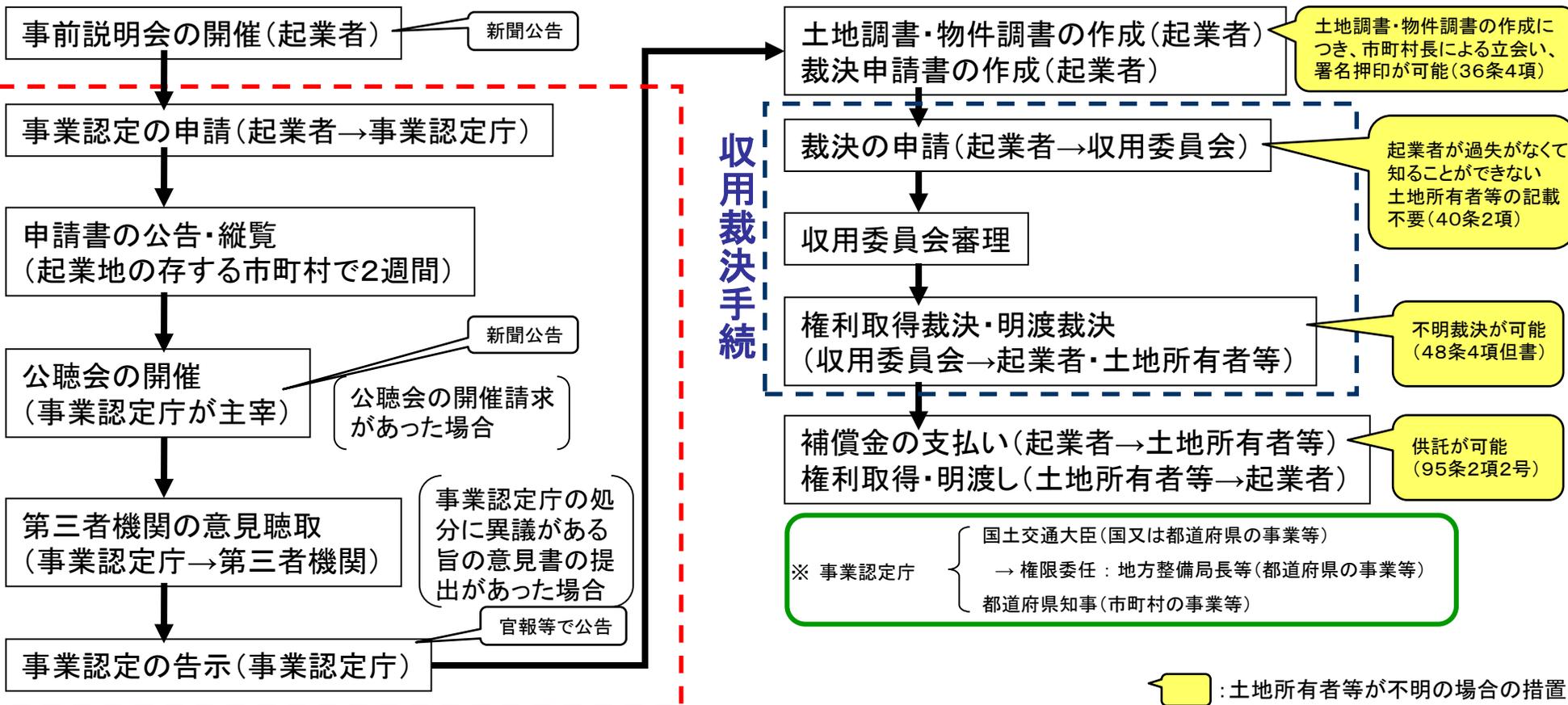
のどちらかを行う必要がある。

3-6 土地収用の場合

土地等の調査の結果、土地所有者や相続人等を確認することができない場合、収用委員会は、土地所有者等について不明としたまま裁決し、補償金を供託する等により、土地収用手続きを進めることが可能。

事業認定手続

収用裁決手続



※資料中の条番号は土地収用法(昭和二十六年六月九日法律第二百十九号)のもの。

3-7 認可地縁団体が所有する不動産の登記の場合

- 平成3年の地方自治法改正により、地縁団体（自治会、町内会など）が、市町村長の認可を受けた場合、法人格を取得し、不動産登記の登記名義人となることができる制度（認可地縁団体制度）が導入されたが、認可地縁団体が所有する不動産については、登記簿上の登記名義人が多数で、相続登記がされておらず登記義務者が判明しないなどにより、認可地縁団体への所有権の移転の登記に支障をきたしていることがあることが明らかとなった。
- そのため、平成26年の地方自治法の改正により、登記の円滑化を図るため、市町村長が一定の手続きを経て証明書を発行することにより、認可地縁団体が登記の申請を行うことができる特例制度を創設した。

認可地縁団体

市町村

 法務局
認可地縁団体
