

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会 中間とりまとめ骨子（案）

1 検討の背景

所有者が直ちに判明しない又は所有者に連絡がつかない土地（以下「所有者の所在の把握が難しい土地」という。）については、地方から都市への人口移動が進む中で、地方を中心に今後も増大するおそれがある。

このような状況において、「所有者の所在の把握が難しい土地」の現状、課題について整理した上で、所有者の探索手法やこのような土地の利活用等、現場における対応の進展を支援するための総合的な方策を、分野横断的に検討する。

2 現状把握と関連施策

(1) 所有者の所在の把握が難しい土地に関する実態

〔事例紹介を中心に記載（検討会で委員から提示された事例も含む）〕

(2) 所有者の所在の把握が難しい土地の発生を予防する制度

〔第1回検討会参考資料1について、文章で整理〕

- ① 農地法に基づく届出制度
- ② 森林法に基づく届出制度
- ③ 森林法に基づく所有者情報の共有

(3) 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用等についての制度

〔第1回検討会参考資料1について、文章で整理〕

- ① 土地区画整理事業及び市街地再開発事業
- ② 土地改良事業
- ③ 遊休農地活用
- ④ 間伐や路網整備の実施
- ⑤ 地籍調査
- ⑥ 土地収用
- ⑦ 認可地縁団体が所有する不動産登記

(4) 不在者等の財産の保存や処分についての制度

〔第1回検討会参考資料1について、文章で整理〕

- ① 財産管理制度

3 課題整理

- (1) 所有者の探索方法が一般化されていないことなどにより、所有者の探索コストの負担が大きい。
- (2) 今後も相続等により不明化が進む懸念がある。
- (3) 所有者の所在の把握が難しいために、土地の利活用に支障が生じている。

4 検討の方向性

(1) 所有者の探索方法の明確化等、所有者探索における実務担当者の負担を軽減するための取組

① ガイドラインの作成

所有者探索については、国・都道府県・市町村・事業体等により、ノウハウの蓄積等に差があるため、所有者情報調査の方法や所有者の所在が把握できない場合の解決手法について、目的別（公共事業、遊休農地活用、森林整備等）、事業主体別（国、都道府県、市町村、事業体等）に整理し、具体の事例を添付することで実務に携わる担当者が参考にすることができるガイドラインを作成する。

(目次案)

I 所有者情報調査の方法

- － 1 基本的な方法
- － 2 目的別
 - － a 事業主体別

II 所有者の所在の把握が出来なかった場合の解決手法の概要

- － 1 目的別
 - － a 事業主体別

III 対象となる土地の状況別の解決手法

- － 1 遺産分割等の相続に伴う登記の手続が数代に渡りなされていないと認められる土地
- － 2 記名共有地
- － 3 共有惣代地
- － 4 …

IV 個別制度の詳細

② 所有者情報調査の調査範囲の提示

「農地法の運用について（平成 21 年 12 月 11 日 21 経営第 4530 号・21 農振第 1598 号）」を参考とし、所有者情報調査の方法に調査範囲等を示すなど、実務担当者の負担を軽減する方策を検討する。また、検討結果を順次①のガイドラインに記述する。

③ 所有者の探索結果等に関する情報共有

各事業主体が実施した所有者情報調査の結果については、各事業主体が所有しているのみで、共有されていない場合がある。探索結果等に関する情報（所有者が判明しただけではなく、どのような調査をした結果判明しなかったといっ

た情報を含む)の共有を行うことで、以後調査が効率化される可能性がある。このため、個人情報を含む情報の共有範囲や共有する情報の種類、共有した場合の効果や運営方法等について、検討を行う。

④ 行政が保有する所有者情報の利用

各事業主体が、行政が保有する所有者情報を現在よりも柔軟に利用することが出来れば、所有者の探索に係る負担が軽減されることが予想される。そうした所有者情報については、所有者情報の整備に関する法令や個人情報保護条例等により利用が制限されており、そうした法令等の制限の趣旨や運用実態等について、把握・整理を行った上で、検討を行う。

⑤ 所有者情報の連携 ((2)の所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組とも関連する。)

登記簿と、農地基本台帳、森林簿等の各種所有者情報の整合が取れていないことから、事業実施主体は複数の台帳を突合するなどして探索を行っている実態がある。このことから、所有者情報の連携の可能性について、検討を行う。

⑥ 自治体・専門家等関係者の連携

日本司法書士会連合会が市町村を対象に行ったアンケートによれば、相続人の特定等について司法書士に協力を求めたいといった意見が多く見られた。このようなニーズを踏まえ、市町村等の地域における自治体や司法書士を含む専門家等の連携のあり方について、検討を行う。

(2) 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

① 相続時の各種届出の促進

相続時の各種届出制度については、更なる周知が必要であることから、市町村等で説明会を開催するなど効果的な周知方法について、検討を行う。また、制度等を周知するパンフレットを作成する。

② 届出窓口・相談窓口の一覧化

相続等に伴う手続は、例えば市町村の農業委員会等に対する農地法に基づく届出、林務部局に対する森林法に基づく届出など複数の届出等が必要である。また、登記を行う場合は法務局における手続、被相続人が農協や森林組合の組合員であれば、それぞれ所要の手続等が必要である。しかし、土地所有者はこれらの手続のうち、一部の手続しか行っていない場合がある。土地を相続した者の負担を軽減するため、市町村での実態やニーズ等を踏まえ、届出窓口や相談窓口の一覧の作成・提供等、効率的な方法について検討を行う。

③ 登記を促進する取組の検討

登記と実態の乖離を縮小するため、以下の取組を含め、引き続き検討する。

a 相続登記にかかる登録免許税の減免措置の検討

登記費用や登録免許税の負担があるため、特に山林等について登記を行わないといった事例が生じていることから、登録免許税の減免措置等を行うことで相続登記が促進される可能性がある。

b 公による代位登記の検討

紛争性がなければ、国等が法定相続人に代わって、登記を行うことで、事業の実施の迅速化が図られる場合があると想定される。

(3) 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用のための取組等

① 利用権の拡大等についての検討

a 所有者の所在の把握が難しい土地について、全員の同意を得なくても事業の実施が可能となる制度について検討を行う。

b 農地法や森林法等の法令に定められている既存の利用権設定の制度を参考にしつつ、他の事業での実施に向けた制度改正の必要性や効果等について、検討を行う。

5 今後の課題