

平成29年3月

**所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策
に関する検討会最終とりまとめ
(平成28年度フォローアップ)**

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

平成28年3月に策定した「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策最終とりまとめ（以下「最終とりまとめ」という）」では、第3章において提言された国、地方公共団体及び関係団体が取組みべき対策については、実施状況について、継続的にフォローアップを行い、更なる推進を図り、取組の進捗状況を踏まえ、所有者の所在の把握が難しい土地を利活用するための新たな対策や制度の見直し等について、検討することとされているところ。

これを踏まえ、「平成28年度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」では、計3回にわたり議論を重ね、別紙のとおり平成28年度のフォローアップを行ないました。

今後、ガイドラインについては、継続的に見直しを行うとともに、普及・広報を行います。

また、平成28年3月の最終とりまとめで掲げられた各取組及び別紙の来年度以降必要な取組については、今後の実施状況について引き続きフォローアップし、必要に応じて更なる取組を行います。

現行の最終とりまとめの記載		本年度の主な取組等	来年度以降の課題と必要な取組
3 国、地方公共団体及び関係団体が取り組むべき対策			
(1) 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開	2を踏まえて、国、地方公共団体及び関係団体が取り組むべき対策について、次のとおり提言する。 地方公共団体、中でも、本問題についてのノウハウや人手の不足を指摘する市区町村を主に念頭に置きつつ、別冊のとおり「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・活用のためのガイドライン」を策定する。 なお、現場の実務で活用されるガイドラインを目指すべく、事例の追加を始め、現場での利用状況を踏まえて、継続的な見直しを行うものとする。 【ガイドラインの主なポイント】 (i) 所有者探索の円滑化 ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理 ・所有者の探索に必要な住民基本台帳や戸籍等の行政が保有する所有者情報の適切な利用を図るための請求方法の整理 ・所有者の探索等に活用できる補助制度等についての紹介 (ii) 関連する既存制度活用のための環境整備 ・財産管理制度、不明裁判制度、地方自治法に基づく認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例、農地法や森林法に基づき利用権の設定を行う制度等、関連する既存制度の整理 ・市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用等の紹介 ・制度活用等についての豊富な事例を掲載	・ガイドラインの改訂 【ガイドラインの主な改訂ポイント】 ・関係法律等の改正による制度改正を反映 ・自治体の取組事例を豊富に掲載し、他自治体への実現可能性や実行性を提示 ・専門家との連携のモデルケースの整理 ・制度活用等についての事例の拡充 ・各省庁（総務省、法務省、農林水産省、林野庁、国土交通省）において、自治体を対象とした全国会議等の機会を捉えてガイドラインを周知。 ・各士業においても、全国の単位会等に対して、ガイドラインにおいて周知。 ・自治体職員向けのガイドライン活用に関する説明会及び「地域に広がる所有者不明土地問題を考える」ためのシンポジウムを開催。	・ガイドラインの継続的な見直し。 ・引き続き事例の充実を図る。 ・ガイドラインについて、より一層の普及・広報が必要。 ・ガイドラインの普及にあたっては、関係省庁・自治体内の連携と併せて、民間の業界同士の連携も図ることが必要。 ・国土交通大学校の研修等、分野や地域を越えて自治体職員が情報交換を行うような機会を捉えて働きかけを行う。
	② 所有者の円滑な探索のための環境整備 法令上の保存期間（5年）を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用を図る（活用に当たっては、市区町村の判断によること、個人情報長期保存となることに十分留意する。） 司法書士等の資格者が都道府県や市区町村の委託により所有者調査を行う場合であって、委託者に戸籍の記載事項を確認する正当な理由がある場合には、戸籍の職務上請求の制度（戸籍法第10条の2第3項）の活用を図る。 なお、森林については、森林法において、新たに森林の所有者になった場合の市町村への届出が義務づけられているほか、森林所有者等に関する情報について、都道府県及び市町村の林務担当部署が、行政機関内部での情報の利用及び他の行政機関に対する提供の依頼を行うことができるとされており、都道府県や市町村での所有者情報の整備や関係部局による共有に向けた取組を推進する。	・アンケートによる実態把握及びこれを踏まえた取組事例の紹介等を検討。 ・戸籍の職務上請求の活用に向けた取扱いの整理を行った。 ・森林法の一部改正を行い、 ①森林の土地の所有者情報等を整備する林地台帳制度 ②所在不明の共有者が存在する森林での施業を円滑化する共有林の持分移転の裁定制度を創設。	・引き続き、取組事例の紹介等の検討を行うとともに、最終とりまとめ及びガイドラインを周知することで、活用を促す。 ・対応済み。 ・平成29年4月1日施行の林地台帳について適切に整備（平成31年3月末まで経過措置が設定）。 ・電子化が進む、土地等に関する各種台帳間の連携を図るべき。 ・地理情報システム（GIS）を活用して、土地関連情報を重ね合わせるなど、ICTの積極的な活用に関して検討を進めていくことが重要。
	③ 関連制度活用のためのサポート体制の構築 各弁護士会や各司法書士会は、既に設置している相談窓口において、所有者の所在の把握が難しい土地の問題に直面している市区町村等に対して、財産管理制度を始めとした対応策について助言する等、市区町村等との連携を推進する。 基礎自治体において財産管理制度の活用が進まない要因として、財産管理人の候補者の確保ができない可能性があること、制度の活用に時間がかかること等が挙げられるところ、日本司法書士会連合会は、候補者リストを作成し、各司法書士会において備え置くよう、各司法書士会に対して働きかけを行う。加えて、財産管理制度に関する法律相談、財産管理人選任の申立て及び財産管理人の候補者の推薦等については、日本弁護士連合会及び各弁護士会における対応を推進する。 ①のガイドラインにおいて、基礎自治体が専門家等に相談する際、参考となるよう、専門家に依頼する際の相談窓口や費用について紹介する。（再掲）	・ガイドライン改訂（市町村と専門家との連携を推進するため、連携のモデルケースを整理、無料相談ができる内容の提示）。 ・家裁から候補者推薦依頼のある司法書士会 31会 ・候補者名簿を備えている司法書士会 23会 ・ガイドライン改訂（上記についてガイドラインでも紹介）。 （ガイドラインに掲載済み。） ・ガイドライン改訂（無料相談ができる内容の提示）。	・相談窓口の設置状況等についてフォローアップが必要。 ・財産管理人の候補者名簿の作成状況等についてフォローアップが必要。
	④ その他の指摘事項 本検討会においては、以下の事項についても議論され、その実現に向けて引き続き検討することとされたが、併せて、留意事項も示された。 ・行政が保有する所有者情報について、その提供範囲が拡大されれば、所有者探索の円滑化に資することから、例えば、一定の条件の下、森林法や空家等対策の推進に関する特別措置法において、税務上の守秘義務が課されている固定資産税情報について、他の行政機関への提供や同一市区町村内の内部利用を可能としている事例があり、今後の議論の参考とする。ただし、情報の提供範囲の拡大について検討するに当たっては、当該情報の整備について規定する根拠法の趣旨や、当該情報を必要とする事業の公共性の程度等を踏まえて検討する必要がある。	-	・引き続き事例の充実を図る。（再掲） ・地理情報システム（GIS）を活用して、土地関連情報を重ね合わせるなど、ICTの積極的な活用に関して検討を進めていくことが重要（再掲）。 ・地域の意欲ある担い手による森林施業の集約化を効率的に行うため、森林の土地の所有者情報（林地台帳）の整備を進める。

現行の最終とりまとめの記載		本年度の主な取組等	来年度以降の課題と必要な取組
(2) 所有者とその所在の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局と司法書士会とが連携して、市区町村に対して、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組について、働きかけを行う。併せて、(1)③の相談窓口において、相続登記に係る相談を受け付ける。 ・各弁護士会が行う法律相談、日本司法書士会連合会等が行う無料相談会、地籍調査や登記所備付地図作成作業に関する説明会や、固定資産税納税通知書の送付時等の所有者の土地への関心が高まる機会を活用して、パンフレットを配布するなど、相続時の土地に係る各種申請・届出について普及・啓発する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士会による無料相談キャンペーン（「相続登記はお済みですか月間」（45会））の実施。 ・法務局、司法書士会、土地家屋調査士会とが連携して、相続登記の必要性の説明、相続登記の促進のための協力に関して、市区町村への働きかけを行った。 ・三者連携でリーフレットを作成（「未来につなぐ相続登記」）。 ・市区町村の地籍調査担当が行う土地の所有者向けの説明会において、法務局が相続登記促進について説明。 ・相談窓口設置についてモデル事業の実施及びガイドラインへの掲載により横展開を図る。 ・所有者の土地への関心が高まる機会を活用した相続登記の促進事例として、固定資産税課税明細書の備考欄に登記名義人と課税名義人が異なる土地であることを記載し、所有者に情報提供を行っている南砺市の事例等をガイドラインに掲載。 	<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレット配布等の相続登記を促進するための働きかけについてフォローアップ。 ・法定相続情報証明制度の創設及びその運用等を通して相続登記を促進。
	<ul style="list-style-type: none"> ・相続時の土地に係る各種申請・届出についてのパンフレットの配布・掲示等により普及・啓発を行うよう市区町村へ働きかけを行うとともに、死亡時の手続一覧への「相続登記の申請、農地法及び森林法に基づく届出」に関連する記載の追加等について、市区町村へ働きかけを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地届けパンフレットのHP掲載。 ・農地の届出は、9割以上の市町村で死亡関連届け一覧やHPへの掲載等を行うなど、適切に周知（H22：22,081件⇒H26：41,332件）。 ・法務局、司法書士会、土地家屋調査士会とが連携して、相続登記の必要性の説明、相続登記の促進のための協力に関して、市区町村への働きかけを行った。（再掲） 	<ul style="list-style-type: none"> ・死亡届時の手続き一覧について、各市区町村に配布する。 ・登記申請、森林法に基づく届出について引き続き死亡届時の手続き一覧への掲載率を更に高めるための取組が必要。
	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口の一元化については、市区町村の事務負担等が大きいため、まずは所有者の所在の把握が難しい土地を予防することが市区町村にとって、公共事業等の円滑な実施が図られるなどのメリットがあることの理解を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・死亡届受理時等におけるきめ細やかな案内をしている事例として、総合窓口を中心としてワンフロアに市民の手続に必要な課を設置することにより、ワンストップサービスの提供を行うことで手続き漏れの減少につなげている長岡市の事例等をガイドラインに掲載。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き優良事例の普及等に取り組む。
	<ul style="list-style-type: none"> 上記の取組を進めるに当たっては、相続登記や土地に関する届出の意義について、特に市区町村の戸籍・住民票担当課の理解を得ることが不可欠であることから、これらの部署に対する説明会を開催する等、理解を促進する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局、司法書士会、土地家屋調査士会とが連携して、相続登記の必要性の説明、相続登記の促進のための協力に関して、市区町村への働きかけを行った。（再掲） ・各省庁（総務省、法務省、農林水産省、林野庁、国土交通省）において、自治体を対象とした全国会議等の機会を捉えてガイドラインを周知（特に第7章について、再掲）。 ・自治体職員向けのガイドライン活用に関する説明会及び「地域に広がる所有者不明土地問題を考える」ためのシンポジウムを開催（再掲）。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインの普及にあたっては、関係省庁・自治体内の連携と併せて、民間の業界同士の連携も図ることが必要（再掲）。 ・国土交通大学校の研修等、分野や地域を越えて自治体職員が情報交換を行うような機会を捉えて働きかけを行う（再掲）。
	<ul style="list-style-type: none"> 本検討会においては、以下の事項についても議論され、その実現に向けて引き続き検討することとされたが、併せて、留意事項も示された。 ・相続登記に係る登録免許税の免除・減免措置について引き続き検討を行う。ただし、検討に当たっては、その減免措置の範囲、程度、政策目的、効果等を明確に整理する必要がある。 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記に係る登録免許税の減免措置について、引き続き検討。
② その他の指摘事項	<ul style="list-style-type: none"> ・国土調査法第19条第5項に基づき国土交通大臣等が行う地籍調査以外の測量成果の指定は、土地に関する様々な測量・調査で作成された図面が登記所備付地図として備え付けられることにより公的に管理され、各筆の筆界等が対外的に明らかになるという意義がある。民間の調査成果についても同項の適用が可能であるが、申請手続や追加の測量作業が負担となっていることも踏まえて、その活用に向けて引き続き検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・有識者検討会において課題の整理、今後の方向性を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ・有識者検討会において具体的方策を検討。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査等の成果の送付を登記所が受けた場合に、その職権により所要の登記を可能とする国土調査法第20条を引き続き適切に運用する。また、地籍調査において、死亡した登記名義人の法定相続人が判明したとしても、現行制度においては登記記録への反映はされないが、将来的には見直すことも検討への示唆となり得る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、現行制度において適切な運用を図るとともに、見直しに伴う地籍調査への影響や課題を整理。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、適切な運用を図る。
	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記や遺産分割の手続が何代も行われていない土地について、登記が円滑になされるよう、可能な方策を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年法務省民二第219号民事局長通達「除籍等が滅失している場合の相続登記について」 ・所有者不明土地を隣接地とする土地の分筆登記等を可能にするための筆界特定制度の活用に向けた検討を行った。 ・ガイドラインを改訂し、上記について紹介した。 ・全国の相続未登記農地の実態調査を実施し、12月に公表。相続未登記農地又はそのおそれのある農地が全農地面積の約2割。 ・相続登記が未了となっているおそれのある土地がどれくらいあるかを推測するための、サンプル調査をした。 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続未登記農地について、現在の耕作者が離農した場合、所有者が不明となり、遊休農地の解消や担い手への農地利用の集積・集約化が困難となるおそれがあることから、これらの農地の相続登記を円滑に行うための仕組みについて検討する。 ・所有者を確知できない遊休農地を利用するための公示・裁定制度について、拡充や運用の見直しを検討する。 ・引き続き登記事務の運用改善に取り組む。

現行の最終とりまとめの記載	本年度の主な取組等	来年度以降の課題と必要な取組
4 今後に向けて		
(1) 取組のフォローアップ等	<p>3で提言した取組については、今後の実施状況について継続的にフォローアップし、更なる推進を図る。</p> <p>3で提言した取組の推進状況を踏まえ、所有者の所在の把握が難しい土地を利活用するための新たな対策や制度の見直し等について、検討することとする。</p>	<p>・上記のとおり取り組んだ。</p>
(2) 国土政策や土地制度の在り方	<p>我が国では、従来、私有財産制の下で、個人が土地を所有し、都市や農山漁村に人が住む中で、所有者個人や、あるいは伝統的な地縁社会等により土地が管理されることを通じて、水・森林・農地等の資源の利用、安全・安心の確保、美しい景観の維持・形成、生態系の維持、地域固有文化の維持等の機能が果たされてきたと考えられる。</p> <p>しかし、都市への人口移動が進み、土地の資産価値の低下や、伝統的な地縁・血縁社会の影響力が小さくなる等、社会経済情勢が変化の中で、地方を中心に、土地の保有や管理に対する関心が薄れつつあること等を背景として、経済・文化・防災・環境といった視点から本来有益であるはずの土地資源が、徐々にかつ我々の気づかないうちに劣化するなど国土政策的観点からは看過しえない問題が進行している。</p> <p>本検討会では、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理等の個別事業分野の現場において既に顕在化している所有者の所在の把握が難しい土地について、現場での対応の進展に資する方策や、そうした土地の発生を予防する方策について検討してきたが、こうした場面で生じている問題の根本には、社会経済情勢が変化の中で、新たな国土政策や土地制度はいかにあるべきかという検討課題が横たわっているように考えられる。国土を荒廃させず、適切に管理し、安全・安心で持続的な国土を形成していくためには、当該土地の国土全体、あるいは地域のなかで果たす役割に応じた新たな国土政策や土地制度の在り方について提示するなど、長期的な視点からのあるべき政策論が今後期待される。</p>	<p>・国土審議会等における検討の場を設置。</p> <p>・空き地等の新たな活用方策を検討。 ・所有者が適切に管理できない土地の管理方策を検討。 ・引き続き新たな対策や制度の見直しを検討するための前提となる、所有者の所在の把握が難しい土地のさらなる実態把握に努める。</p>