

# 所有者不明土地、土地所有に関する 基本制度の見直しの動向について

---

平成30年10月  
土地・建設産業局

## 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

## 【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日)

※野田毅委員長、山下貴司事務局長

### ①利用権に着目した制度の検討

- －公共的事業促進のための新制度の検討
- －農地・森林の機能向上  
(利用権制度の周知・見直し)
- －共有私道の管理等の円滑化  
(ガイドライン作成等)

### ②所有権取得に係る既存制度の改善

- －財産管理制度の特例  
(申立人の特例の検討)
- －土地収用手続の改善
- －共有地の処分に係る同意要件の特例  
(多数決原理の導入可能性の検討)

### ③関連する環境整備

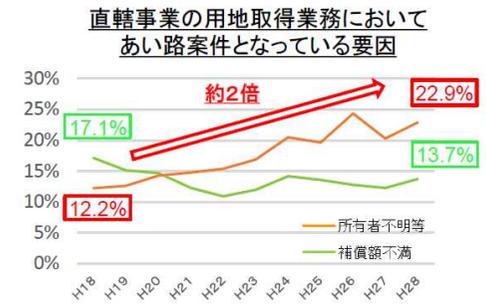
- －所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連業団体の活用

## 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

## 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所：約 **20%** 所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所：**0.41%** 所有者不明土地)



## 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

## 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【公布後1年以内施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

#### ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

#### ② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【公布後6月以内施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

#### ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

#### ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【公布後6月以内施行】

#### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)： 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件

## 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

- ・所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議が開催（H30.1～）。
- ・本年6月、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定。

### <構成員>

- ・官房長官（主宰）
- ・総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

### <今後の主な取組課題>

#### ■国土交通省

- ・所有者不明土地法の円滑な施行  
（政省令やガイドラインの整備・普及啓発、新制度に関する予算・税制要望等）

#### ・土地所有に関する基本制度の見直し

（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等）

国土審議会土地政策分科会特別部会で議論  
（9/20～）

#### ・地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

国土審議会土地政策分科会企画部会  
国土調査のあり方に関する小委員会で議論  
（10/10～）

#### ■法務省

- ・登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討（所有権の放棄、その帰属先等）

#### ■関係各省

- ・土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

## 経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2018（平成30年6月15日閣議決定）（抜粋）

### 第3章「経済・財政一体改革」の推進 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

#### (2) 社会資本整備等（人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し）

（略）

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、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、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、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の実現を目指す。変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

（略）

# 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)

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等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共的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>・長期間相続登記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>	<p>新制度の準備</p> <p>新制度の施行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等）</li> <li>・共有私道ガイドラインの周知等</li> </ul>		
<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>検討の方向性を明示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討</li> <li>・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討</li> </ul>	<p>制度改正の具体的方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性</li> <li>○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性</li> </ul> <p>国土審議会 (法改正に向けた作業)</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> </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、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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化</li> <li>・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討</li> <li>・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討</li> </ul>	<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た作業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民事基本法制の見直し</li> </ul>
<p><b>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○戸籍副本の管理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等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>

# 人口減少社会における土地制度の課題について

- 人口減少の進展に伴い、価値が下落し、利用意向が低下する土地が増大していく中で、所有者不明土地が増加しており、それを利用しようとする際に多大な労力・時間を要している。
- また、所有者が利用の意向がない土地について発生しやすい問題として、土地が適切に利用・管理されず周辺に悪影響を与える場合や、登記簿から直ちに所有者が判明しなかったり、境界等が不明確になったりし、有効に利用したい者が利用できなくなる場合がある。
- 所有者による自発的な利用・管理が期待できない土地を含め、土地が適切に利用され、管理されていくために、関係者に求められる役割を含め、土地所有の在り方を検討する必要があるのではないか。

## 主な課題

所有者不明土地を利用しようとする際に、所有者の探索や制度の活用には多大な労力・時間を要する

土地が適切に利用・管理されず、周辺に悪影響を与える場合がある

所有意識がない者が相続するなどして、登記簿から直ちに所有者が判明しない、又は境界の確定が困難になり、有効に利用したい者が利用できなくなる

本年6月に成立した「所有者不明土地利用円滑化法」等により公共的目的の利用について措置

- ・所有者の探索の合理化
- ・所有者不明土地を公共的目的のために円滑に利用する制度の創設

所有者は周辺に悪影響を与えないよう、適切な利用・管理を行うべきではないか

所有者が適切に利用・管理できない場合にどのような管理が求められるか

所有者は登記を真正な状態に保ち、境界確定に協力するべきではないか

所有者自身に認識がない場合を含め、実効性をどのように担保するか

# 土地所有に関する基本制度(土地基本法)について

- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
  - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、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・国民の責務等を規定。
  - 単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- 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が必要。

## 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