

所有者不明土地問題に関する対応について

令和元年5月

土地・建設産業局企画課、地籍整備課

所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係関係会議 資料

課題等	2019年	2020年
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度 	<p>新制度の準備 省令・ガイドラインの整備等</p> <p>・新制度の普及・啓発、地方公共団体への支援等 ・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</p> <p>・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） ・共有私道ガイドラインの周知等</p>	
<p>土地所有に関する基本制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 <p>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・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 <p>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<p style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 5px;">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"> ○ 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・土地の適切な利用・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築 ○ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置 <ul style="list-style-type: none"> ・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など、手続きを見直し ・都市部、山間部において、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 <p>研究会とりまとめ（2月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 変則型登記の解消（今国会に、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案を提出） <ul style="list-style-type: none"> ・登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設 ・探索をしても所有者の特定ができなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設 ○ 所有者不明土地問題の解決に向けた民法、不動産登記法の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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 ・所有者不明土地の円滑、適正な利用を可能とするため、不明共有者の共有関係の解消等を検討 <p>○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策 <ul style="list-style-type: none"> ・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の法整備を実施 ・上記を踏まえたシステムの設計・開発等を行い、その活用等により、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 </p>	<p style="text-align: center; border: 1px solid red; padding: 5px;">期限を区切って改正を実現</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ 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 ○ 民事基本法制の見直し ○ 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

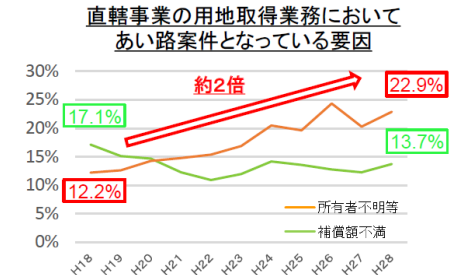
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

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、地域の実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 【令和元年6月1日施行】

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、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)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 【平成30年11月15日施行】

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 【平成30年11月15日施行】

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に要する期間(収用手続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

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

土地についての基本理念と責務

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

基本理念: 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

責務: 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する責務・役割分担の明確化

基本的施策: 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した土地政策を再構築

土地の利用・管理に関する責務と役割分担

所有者：第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保
(登記・境界の明確化を含む)

補完

地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

支援

連携・支援

近隣住民、地域等： 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある

最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

適切な土地の利用・管理を促す措置

- **所有者による利用・管理を促進**
 - 土地の利用を促す措置
 - 所有者に管理を促す措置(行政指導、管理委託の斡旋等)
 - 土地取引の円滑化・促進(マッチング機能の強化等)
- **所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**
 - 地域における合意形成の促進(相談窓口、コーディネート等)
 - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備

- 登記の促進(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等

地籍調査の円滑化・迅速化のため必要な措置の方向性

(1) 現地調査等の手続の見直し

現行の課題：立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。

(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする

地籍調査の手続
(概要)

土地所有者の探索

現地調査(所有者の現地立会)

測量

地籍図案の閲覧
(意見の申出)

完成

これまで

所有者の探索につながる
情報が利用できない

探索が際限なく行われ
時間がかかる

所有者の所在不明等により
確認が得られず、調査不可

遠方居住、現地急峻等で
現地立会が困難

地籍調査主体の調査だけ
では筆界の特定が困難

見直し

関連情報へのアクセス
を円滑化

探索の範囲を合理
化

筆界案の公告等により、
調査を実施

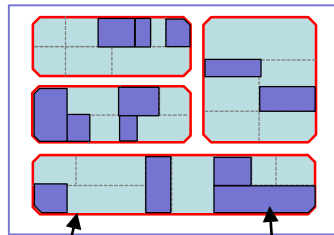
郵送や集会所での確認
等を導入

法務省の筆界特定制度
を必要に応じて活用

(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界

民間等の測量成果

※その後、民間等の測量成果も活用し、効率的に地籍調査を実施
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

(3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認(イメージ)