

# 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

令和2年7月3日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。

人口減少・超高齢社会が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、これまでに制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、今年度中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

## 1 新しい法制度の円滑な施行

一昨年制定された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)について、先進事例への支援や関係団体との連携、地方協議会を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

農地、林地についても農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律等の制度の普及啓発を図り、農地や森林経営管理の集積・集約化を促進する。

また、昨年制定された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に基づき、表題部所有者不明土地の解消作業を着実に進める。

本年3月に成立した土地基本法の一部を改正する法律(以下、「改正土地基本法」という。)に基づき、土地についての基本理念、責務、土地基本方針等について、土地所有者や地方公共団体等に対する普及啓発を図るとともに、所有者不明土地等問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。

## 2 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、改正土地基本法に新たに規定した土地の管理や利用に

関して土地所有者等が負うべき責務や土地の適正な利用・管理の確保を重視した基本理念について、広く国民、土地所有者等に周知する。また、国土審議会等での調査審議を通じて、本年5月に策定した土地基本方針の更新を図りながら、関係省庁が連携して、民事基本法制の見直しをはじめ土地所有者等の責務を具体化する施策を一体的に検討・推進していく。

### 3 地籍調査の円滑化・迅速化

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、固定資産課税台帳の情報の利用等による所有者探索の合理化や一部の所有者が不明な場合等でも調査が進む調査手続の活用、都市部における官民境界の先行調査や、山村部におけるリモートセンシングデータの活用などの地域特性に応じた効率的な調査手法の導入、調査の優先度の高い地域(優先実施地域)における重点実施、民間測量成果の活用等を盛り込んだ新たな国土調査事業十箇年計画に基づき、地籍調査を円滑かつ迅速に推進する。また、これらの手法の普及が進むよう、地方公共団体への支援を行うとともに、当該計画の進捗目標を達成するため必要となる予算の確保に努め、調査の仕組みの在り方についても検討する。

あわせて、地籍を明確化するための情報基盤である登記所備付地図について、地方自治体による筆界特定申請や街区境界調査成果を活用してその整備を進める。

### 4 民事基本法制(民法・不動産登記法)の抜本的な見直し等

現行法上、土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられるものではないことを前提にして、現在、法制審議会において、相続等による所有者不明土地の発生を防止するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを整備する観点から、民法及び不動産登記法の改正についての最終的な検討を進めており、今年度中できるだけ速やかに、民事基本法制の見直しについて必要となる法案を提出する。

具体的には、相続登記や住所変更等の登記の申請を土地所有者に義務付けることや申請者の負担軽減を効果的に図ることなどにより不動産登記情報の更新を図る方策、遺産分割されずに長期間経過した場合に遺産を合理的に分割できる方策、土地所有権の放棄を可能とする方策(放棄の要件や認定・費用負担のあり方等)など、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討するとともに、民法の共有制度を見直し、共有関係にある所有者不明土地について金銭供託等を利用して共

有関係を解消する方策等や、不在者財産管理制度等を見直し、所有者不明土地に特化した合理的な管理を可能とする方策、相隣関係に関する規定を見直し、ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用可能とする方策など、所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討する。

また、法定相続情報証明制度の円滑な運用や、本年7月に施行される法務局における遺言書の保管制度の円滑な導入などにより、相続登記を促進する。

来年11月に特措法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、長期相続登記未了土地の解消がより効率的・効果的に行われるために必要となる見直しを検討する。

## 5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

関係行政機関や民間事業者が土地所有者に関する情報を円滑に把握できるよう、登記所が他の公的機関の台帳(住民基本台帳、戸籍、商業登記等)から、土地所有者の死亡や住所変更情報等を入手し、個人情報保護にも配慮しつつ、不動産登記の最新化に繋げる仕組みを構築することを目指す。また、法務省が管理する戸籍副本の管理システムを活用して行政機関等に対して戸籍情報を電子的に提供するための新たなシステムの設計や開発作業を着実に進める。

なお、国際化の進展を踏まえ、国内外を問わず土地所有者の所在地等を的確に把握できるよう、海外に居住する土地所有者の日本国内における連絡先を登記事項とするなどの仕組みについても検討する。

これとあわせ、土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、これを容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、オンライン化の取組も含めた情報連携の仕組みの構築に向けた検討を進める。

こうした制度を構築するまでの間においても、自治体の協力による登記手続きの促進や、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握の取組を進め、関係機関の協力による所有者情報の把握を着実に実施する。

## 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用の活用及び運用

来年11月に特措法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、地域福利増進事業等の施行状況も踏まえ、所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充や、所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地や低未利用土地の利活用・管理に向けて、利用ニーズのマッチング等を

促進するランドバンクの取組や地方公共団体等による土地所有者への助言、勧告・命令等の実施、インフラに関する防災対策を後押しする仕組み等を検討し、国土審議会において必要な当面の制度見直し等の内容を来年中目途にとりまとめ、令和4年に制度見直し等を行う。その際、空き家対策の推進や区分所有建物の取り扱い、民間による開発や空き家・空き地の利活用等にも配慮しながら検討する。

所有者不明農地等のより円滑な利活用・管理に向けて、民事基本法制等の見直しの検討状況を踏まえ、必要となる対応について検討する。

共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、共有私道ガイドラインの更なる周知を行うとともに、例えば自治体が独自に実施している共同排水設備の設置等に係る補助金について、申請時の印鑑登録証明書の添付を不要としている事例を調査し、必要な助言や他自治体への周知を行うことを検討する。

また、収用手続きの合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用を図るとともに、用地取得を円滑に進めるための手引きの作成や地方協議会を通じた周知等により地方公共団体の実務を支援する等、公共事業の迅速な実施に向けた土地収用の的確な活用及び運用に取り組む。

## 7 関連分野の専門家等との連携協力

今後の所有者不明土地等問題への対応及び検討にあたっては、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。