

所有者の所在の把握が難しい土地に関する 探索・利活用のためのガイドラインの改訂について

令和元年11月18日

国土交通省 政策統括官

所有者の所在の把握が難しい土地について、所有者の探索方法と、所有者を把握できない場合に活用できる制度・解決事例等を整理した市区町村の実務担当者等に向けたガイドラインとして、平成28年3月に策定・公表。

探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）【複数回答】 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	295
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	227
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	99
住民票の写し等の交付が認められなかった	84
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注)平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関するアンケート調査(一部改変)

地方公共団体における制度の活用が国と比較すると低位

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数注)1	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体注)2	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注)1 契約済み及び契約に至っていない件数

注)2 平成25年度に全国9地区用地対策連絡(協議)会加盟事業者のうち、任意の地方公共団体88団体(都道府県39、市町村等49)に実態調査を実施(国土交通省)

措置された制度の周知、活用が必要

①所有者探索の円滑化

②関連制度活用のための環境整備

実務担当者向けのガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介

- ・財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度と手続きの流れを紹介
- ・制度活用等についての豊富な事例を紹介

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産管理制度
- 2-3 失踪宣告制度
- 2-4 訴訟等
- 2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度
- 2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地
- 3-5 町内会又は部落会が所有権登記名義人等とする登記がされている土地
- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
- 4-3 土地改良
- 4-4 共有私道(第3版より新規追加)**
- 4-5 森林整備・路網整備等
- 4-6 地籍調査
- 4-7 地域福利増進事業(第3版より新規追加)**
- 4-8 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-9 その他の民間で行う公益性の高い事業

第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について

第7章 所有者不明土地を増加させないための取組

- 7-1 相続登記と所有者届出の促進
- 7-2 情報の共有
- 7-3 地籍調査結果の登記への反映等
- 7-4 関連制度について(参考)

市町村等の現場の実務で活用されるガイドラインを策定

- ①所有者探索の基本は、登記情報、住民票の写し等、戸籍、聞き取り調査
⇒第1章 一般的な所有者情報の調査方法を整理(探索の手順をフローチャート等でわかりやすく提示)
- ②必要な探索を尽くしても所有者又はその所在が判明しなかった場合には、土地の利活用のための制度を活用
⇒第2章 個別制度の詳細(不在者財産管理制度、相続財産管理制度、訴訟等、土地収用法に基づく不明裁決制度、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例 等)
- ③①による探索、②の制度の活用を基本としつつ、当該土地の状況、当該土地を利用する主体及び事業の内容ごとに探索方法や解決方法は異なる。
⇒第3章 土地の状況別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法
第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法
- ④東日本大震災の被災地における、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化の取組は、運用改善により対応したものも多いことから、平時における用地取得等の参考にもなる。
⇒第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組
- ⑤費用、補助制度、相談窓口等、円滑な探索や制度活用のための基礎的情報の整理
⇒第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について
- ⑥所有者情報に関連する市区町村の担当部局を中心に取り組まれることが望ましい対策の整理
⇒第7章 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(死亡届時のきめ細かな案内、土地への関心が高まる機会を活用した相続登記に係る普及啓発、所有者情報の円滑な活用 等)

★解決事例について、豊富に掲載(事例集)

本ガイドラインの平成29年3月の改定以降、所有者の所在の把握が難しい土地に関し、各種法令の制定等の取り組みが行われてきたことから、今般これらを踏まえつつ、ガイドラインの改訂を行うもの。

「デジタル手続法※」(令和元年法律第16号) 及び「住民基本台帳法施行令」の改正

－ 「1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得」

- ・除票を公証基盤として制度上明確に位置づけ。
- ・市町村長は、住民票の除票または戸籍の附票の除票を、住民票又は戸籍の附票を消除等した日から150年間(現行は5年間)保存する。

※正式名称：情報通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡素化及び効率化を図るための行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律等の一部を改正する法律

所有権の保存の登記に係る先例の追加

－ 「2-4 訴訟等」

表題部所有者の氏名のみが記録されている土地の登記において、不在者財産管理人が選任された場合における所有権の保存の登記の可否について、最新の先例を紹介※。

※平成30年7月24日付け法務省民二第279号法務省民事局民事第二課長通知

「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年法律第23号)の制定

－ 「4-2 農用地活用」

- ・共有農地について、「農用地利用集積計画」により、2分の1を超える共有持分を有する同意で行うことができることとされる利用権の設定等の存続期間の上限が5年から20年に延長
- ・これまで農地の利用にあたっては、共有持分の過半を超える者の同意を得る必要があったが、共有持分過半が判明していない場合でも、農業委員会による所有者等の探索や、「農用地利用集積計画」の公示等の手続を経ることによって、農地中間管理機構への利用権設定が特例として可能に 等。

共有私道にかかるガイドラインの策定

—「4-4 共有私道」

- ・市街地において、複数の者が共有する私道（共有私道）において補修工事等を行う場合に、事実上共有者全員の同意を得る運用がされており、その結果、共有者の所在を把握することが困難な事案において、補修工事等の実施に支障が発生。
- ・具体的な支障事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支障事例について民法や各種法令等において同意を得ることが求められる者の範囲についての検討が行われ、それぞれの事例についてのケーススタディをまとめたガイドライン※を策定。

※共有私道の保存・管理等に関する事例研究会（法務省）「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」（平成30年1月）

「森林経営管理法」（平成30年法律第35号）の制定等

—「4-5 森林整備・路網整備等」

- ・経営管理が適切に行われていない森林について、市町村が森林所有者等の同意取得等の手続きを経て「経営管理集積計画」を立て、森林の経営管理権を取得し、林業経営に適した森林については林業経営者に再委託し、再委託することができない森林においては、市町村自らが経営管理を実施する仕組みを導入。
- ・森林所有者の一部または全部が不明な森林においても、市町村による「経営管理集積計画」の公示等の手続きを経ることによって、森林の施業が可能となる特例措置を規定 等。

林地台帳制度の運用開始

—「4-5 森林整備・路網整備等」

- ・市町村が、一筆の森林の土地ごとに所有者や境界等の情報を記載した林地台帳を作成し、その一部を公表する仕組みの運用が平成31年4月より開始※。
- ・全市町村が統一的な基準に基づき森林の土地の所有者等の情報を整備することで、その情報を利用して森林組合等が効率的に所有者や境界の特定等をできるように。

※平成28年5月の森林法改正により林地台帳制度等が創設。一定の準備期間（経過措置）を経て平成31年度より本格的な運用が開始。

「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年法律第49号)の制定

—「4-7 地域福利増進事業」

- ・所有者不明土地に関し、反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造等のものを除く)がなく、現に利用されていないものを利活用して、地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる、地域福利増進事業を創設
- ・所有者の一部、あるいは全員が不明な場合でも、都道府県知事による公告等の手続きを経ることで、最長10年間の使用権の取得が可能 等。

「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」※(令和元年法律第15号)の制定

—「7-4 関連制度について」

表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない土地について、その登記及び管理の適正化を図るため、

- ①登記官が所有者の探索を行い、その結果を登記に反映させる制度
 - ②所有者の探索を行った結果、所有者を特定できなかった土地について、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする制度
- を創設。

※現時点では未施行（公布日：令和元年5月24日）

①については公布後6ヶ月以内に、②については公布後1年6ヶ月以内に施行予定。