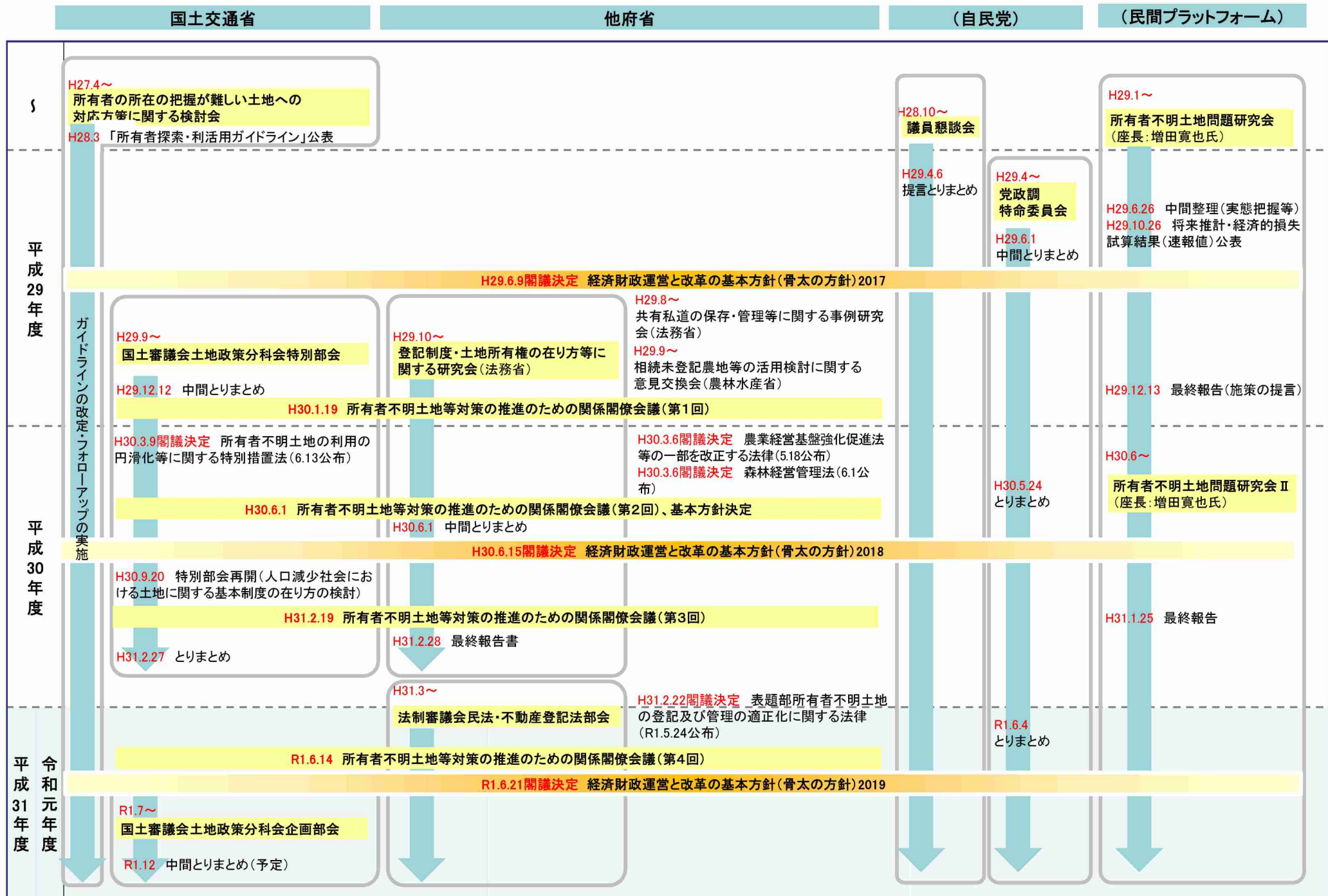


# 所有者不明土地問題に関する最近の取組について

---

令和元年11月  
大臣官房参事官(土地政策)

# 所有者不明土地問題に関する最近の動き



## 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

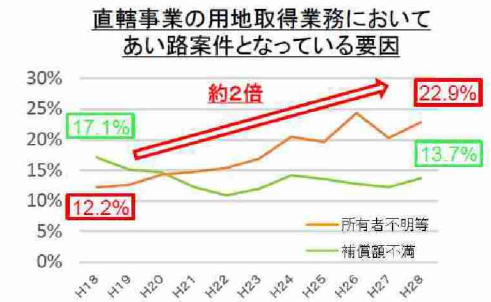
○ 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

○ **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【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

# 地域福利増進事業

○ 地域福利増進事業とは、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる以下に掲げる事業であり、原状回復が可能なもの。(事業主体は限定されない。)

- ① 道路法の道路、駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- ② 学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
- ③ 公民館又は図書館の整備に関する事業
- ④ 社会福祉事業の用に供する施設の整備に関する事業
- ⑤ 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- ⑥ 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- ⑦ 被災者の居住の用に供する住宅の整備に関する事業であって、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- ⑧ 購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものの整備に関する事業であって、以下の区域内において行われるもの
  - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域内
  - ・ 周辺地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域内
- ⑨ 収用適格事業のうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるものの整備に関する事業
- ⑩ ①～⑨に掲げる事業のために欠くことができない通路、材料置場等の整備に関する事業

恒久的な利用が一般的である収用適格事業のうち、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの

収用適格事業ではないが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの

政令第4条において、鉄道事業法による鉄道事業の用に供する施設、軌道法による軌道の用に供する施設等を規定。

○ 都道府県知事の裁定により最長10年間の使用権を設定し、事業実施を可能に。事業者は、補償金を供託し、原則として使用終了後に土地を原状回復。異議がない場合は使用権の延長が可能。

## 活用のイメージ

所有者がわからず、適切に管理されていない土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

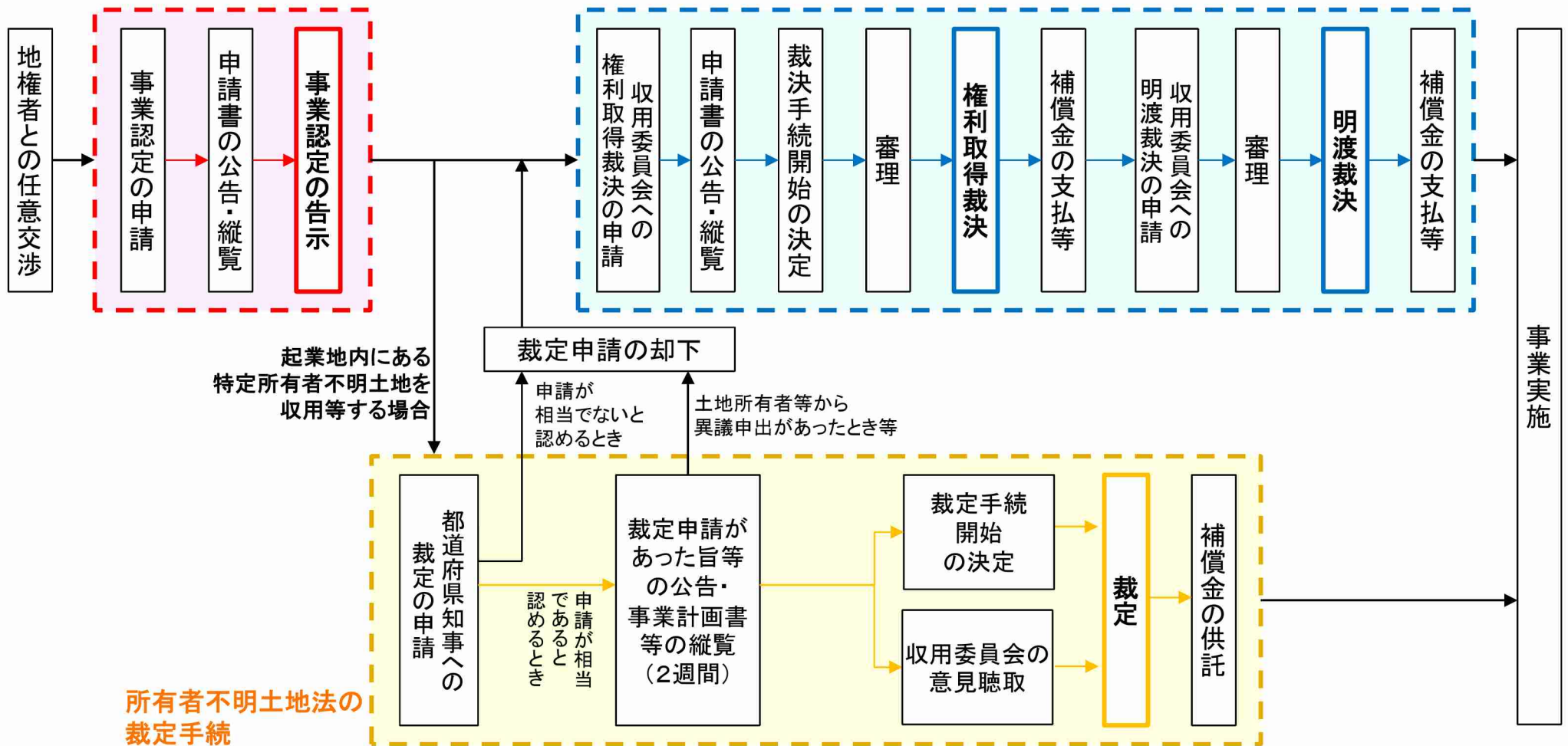
・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

# 土地収用法の特例

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能。



# 土地所有者等関連情報の利用及び提供

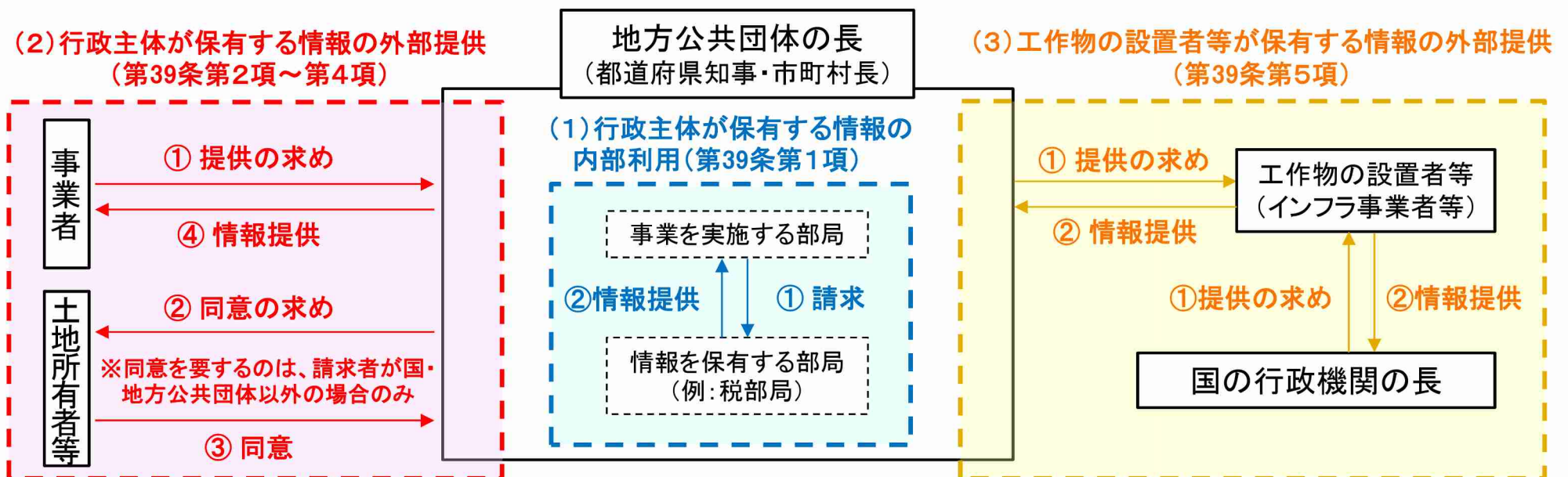
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。
- (2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)
- (3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者

※2 土地所有者等と見られる者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの

➤ 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第53条】



# 関係閣僚会議と政府方針(骨太の方針2019)

- 関係閣僚会議の基本方針や骨太の方針2019において、所有者不明土地の発生抑制・解消に向けての土地基本法や民法等の見直しを来年までに行うこととされている。

## 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、関係閣僚会議を設置

#### < 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

#### < 開催実績 >

- 第1回: 平成30年1月19日
- 第2回: 平成30年6月 1日
- 第3回: 平成31年2月19日
- 第4回: 令和元年6月14日

### ○ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和元年6月14日閣僚会議決定)概要

- 所有者不明土地を公共的な事業等に活用することを可能とする「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(本年6月全面施行)の円滑な施行(先進事例への支援、地方協議会を通じた地方公共団体への助言や人的支援)
- 所有者不明土地の発生抑制・解消等に向け、土地基本法や民法等の見直しについて、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切った対策を推進
- 土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や適切な利用・管理の促進策に関して、来年、土地基本法等の見直しを実施
- 人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行い、土地の適切な利用・管理の促進策を具体化

## 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
  - 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確
- 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

# 【参考】所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

R1.6.14 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定

| 課題等  | 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等（H30.6.13公布等）</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>・長期相続登記等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><b>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（R1.5.24公布）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記官等による所有者等の探索</li> <li>・特定不能の土地を対象とする裁判所による管理制度の新設</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備</li> <li>・省令・ガイドラインの整備等</li> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの作成・周知等）</li> <li>・共有私道ガイドラインの周知等</li> <li>・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等</li> <li>・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</li> <li>・新制度の普及・啓発等</li> <li>・変則型登記の解消作業に着手</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><b>登記制度・土地所有権の在り方等の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続が生じてても、遺産分割や登記が行われず、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> <li>・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</li> </ul> <p><b>多様な土地所有者の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いと、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul> <p><b>所有者不明土地の円滑な利活用・管理等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑化のための更なる方策について検討</li> </ul> | <p style="text-align: center;"><b>制度改正の具体的方向性</b></p> <p><b>国土審議会とりまとめ（2月）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・土地の適切な利用・管理の促進策等を検討し、土地政策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>地籍調査の円滑化・迅速化のための措置</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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等</li> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p><b>研究会とりまとめ（2月）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>問題解決に向けた民法、不動産登記法の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・不明共有者の共有関係の解消等を検討</li> </ul> </li> <li>○ <b>登記簿と戸籍等を連携するための方策</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システムの設計・開発等を行う</li> <li>・戸籍副本管理システムの活用等により、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</li> </ul> </li> </ul> <p><b>法制審議会（法改正に向けた作業）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の申請を義務付けて不動産登記情報を最新化。申請者の負担軽減の効果的な方策</li> <li>・土地所有権の放棄の要件、認定・費用負担のあり方や、遺産分割の期間制限を設けるなど</li> </ul> </li> <li>○ <b>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</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金銭供託等を利用して共有関係を円滑に解消するなど</li> <li>・不在者財産管理制度等を見直し、不在者等の財産の一部の管理を可能にするなど、所有者不明土地の管理を合理化</li> <li>・相隣関係規定を見直し、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</li> </ul> </li> </ul> <p><b>期限を区切って改正を実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地基本法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法全般に「管理」の観点を追加</li> <li>・所有者責務の明確化</li> <li>・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>国土調査法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施</li> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul> </li> <li>○ <b>民事基本法制の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化</li> <li>・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化</li> <li>・土地所有権の放棄制度等</li> <li>・共有制度の見直し</li> <li>・財産管理制度の見直し</li> <li>・相隣関係規定の見直し</li> </ul> </li> </ul> <p>・自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等</p> <p>・各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討</p> <p>・システム間連携の具体化、仕様調整</p> <p>・特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討</p> | <p><b>期限を区切って改正を実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>土地基本法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法全般に「管理」の観点を追加</li> <li>・所有者責務の明確化</li> <li>・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築</li> </ul> </li> <li>○ <b>国土調査法等の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施</li> <li>・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul> </li> <li>○ <b>民事基本法制の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化</li> <li>・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化</li> <li>・土地所有権の放棄制度等</li> <li>・共有制度の見直し</li> <li>・財産管理制度の見直し</li> <li>・相隣関係規定の見直し</li> </ul> </li> </ul> |



## 所有者不明土地法の円滑な施行

「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)が本年6月1日に全面施行

- ・法律の施行に際し、ガイドラインの整備、関係団体との連携・協力による地方協議会の設置、地方公共団体向け説明会等を実施
- ・今後、先進事例への支援、地方協議会を通じた地方公共団体に対する助言・人的支援に取り組む

## 土地基本法改正の方向性 (平成31年2月とりまとめ)

土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置

- ・基本理念に適切な利用・管理の確保の必要性を明記
- ・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
- ・適切な利用・管理を確保するために基本的施策を見直し

《責務と役割分担》

所有者：  
第一次的な利用・  
管理の責務を有する

地方公共団体：  
地域の公益を実現

補完

支援

連携・支援

近隣住民、  
地域コミュニティ：  
所有者の責務を補完

国：  
最終的な土地政策  
の責任を担う

## 土地政策の全体像の見直し

人口減少社会に対応した土地政策の全体像の見直しに着手 (国土審議会土地政策分科会)

→土地基本法改正の方向性を踏まえ、土地政策の再構築に向けた検討

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生の促進策
- ・土地の放置を抑制する管理方策  
など土地の適切な利用・管理の促進策
- ・地籍調査については、新たな調査手法の地方公共団体での導入が円滑に進むための方策等

## 2020年に実施

土地基本法の改正 (法目的、基本理念、責務、基本的施策を全て見直し、「管理」の観点を追加)

新・土地基本法に基づく「新たな総合的土地政策」を提示

## 2020年に実施

国土調査法、国土調査促進特別措置法の改正

第7次国土調査事業十箇年計画の策定

## 国土調査法等改正の方向性 (平成31年2月とりまとめ)

地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

- ・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等
- ・地域の特性に応じた新たな効率的調査手法の導入
  - －都市部における公物管理者との更なる連携等による官民境界の先行的な調査
  - －山村部におけるリモートセンシングデータの活用

# 今後の土地政策に関するスケジュール

