

所有者不明土地の 実態把握の状況について

目次

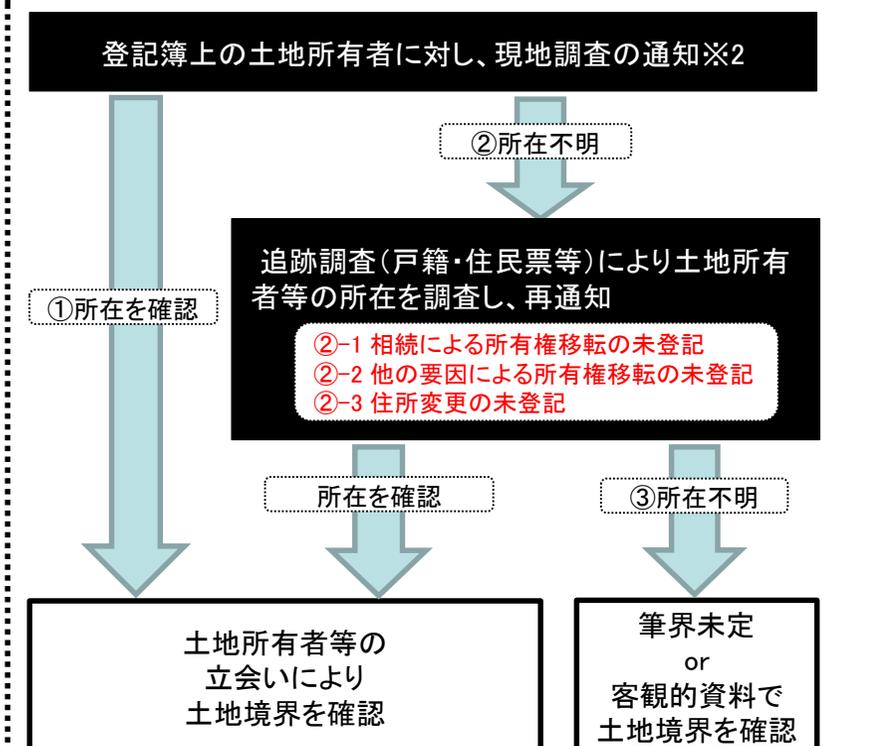
1. 平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査	1
2. 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ	3
3. 不動産登記簿における相続未了土地調査	7
4. 全国の拡大推計等	8
5. 相続未登記農地等の実態調査	10

1. H28年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査①

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

- 平成28年度に地籍調査を実施した1,130地区(558市区町村)における土地所有者等の調査結果を集計
- 土地所有者等の調査結果より、以下の割合を算出
 - ・ 登記簿上の登記名義人や登記名義人住所等が現状と異なり、住民票や戸籍謄本等による追跡調査を実施した筆の割合
 - ・ 追跡調査の結果、土地所有者の所在が不明であった筆の割合

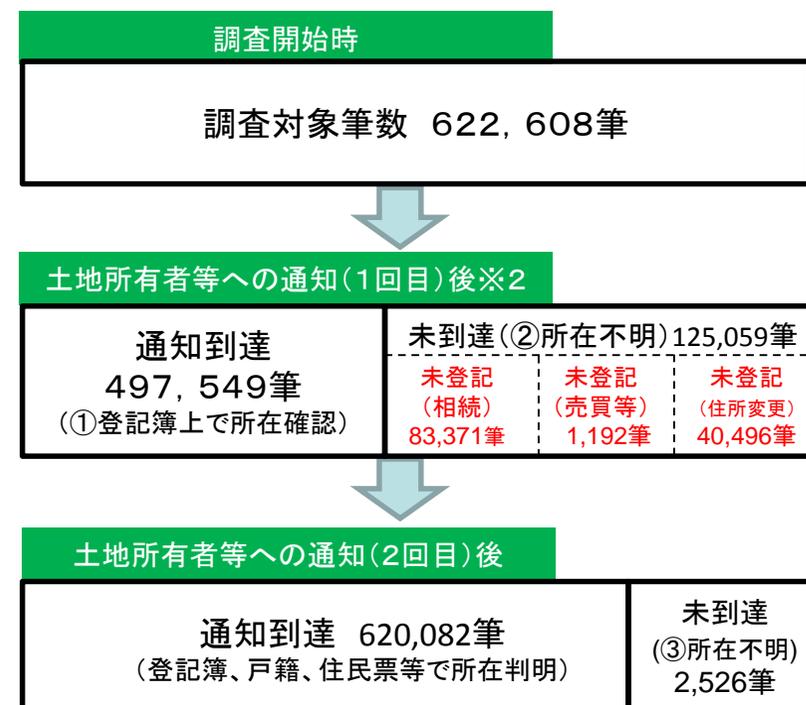
【土地所有者等の所在確認の手順】



※2 通知前に戸籍や住民票等を用いて土地所有者等の所在を調査している場合は、登記簿上の情報が戸籍や住民票の情報と異なる筆を②に計上

【平成28年度の調査結果の集計イメージ】

全国の地籍調査における各筆の土地所有者等の調査について、下記に該当する筆数を集計



1. H28年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査②

(平成28年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査)

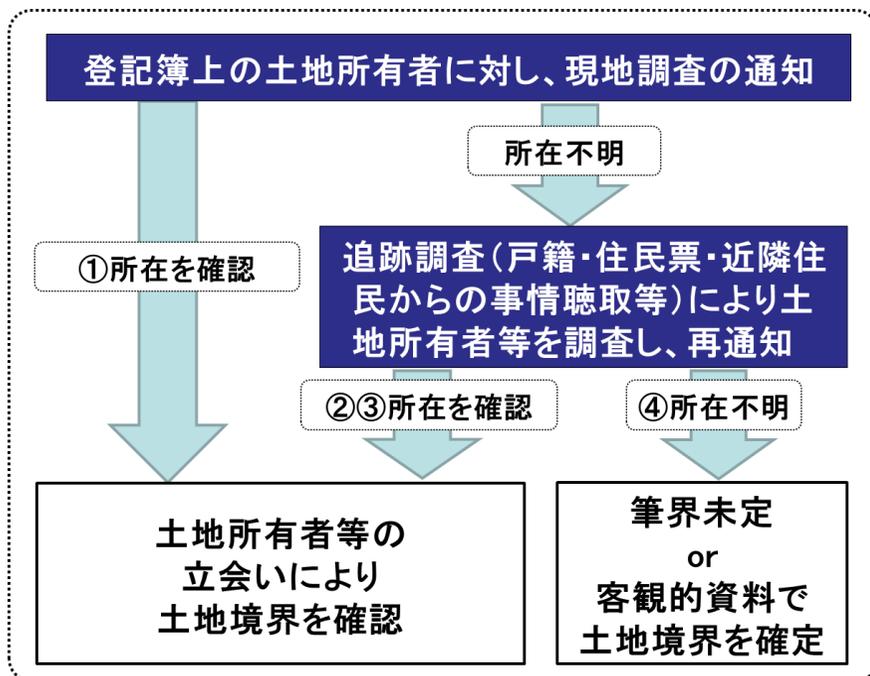
	地帯別※2の調査結果				
	【 ()内の数字は調査対象筆数に対する割合、[]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合 】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	622, 608	79, 783	98, 775	200, 617	243, 433
① 登記簿上で所在確認	497, 549 (79. 9%)	68, 203 (85. 5%)	81, 610 (82. 6%)	166, 648 (83. 1%)	181, 088 (74. 4%)
② 登記簿のみでは所在不明	125, 059 (20. 1%)	11, 580 (14. 5%)	17, 165 (17. 4%)	33, 969 (16. 9%)	62, 345 (25. 6%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	83, 371 [66. 7%]	5, 152 [44. 5%]	10, 399 [60. 6%]	24, 375 [71. 8%]	43, 445 [69. 7%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	1, 192 [1. 0%]	30 [0. 3%]	198 [1. 2%]	786 [2. 3%]	178 [0. 3%]
②-3 住所変更の未登記	40, 496 [32. 4%]	6, 398 [55. 3%]	6, 568 [38. 3%]	8, 808 [25. 9%]	18, 722 [30. 0%]
③ 最終的に所在不明	2, 526 (0. 41%)	304 (0. 38%)	134 (0. 14%)	689 (0. 34%)	1, 399 (0. 57%)
参考:筆界未定	10, 140 (1. 6%)	2, 014 (2. 5%)	1, 438 (1. 5%)	2, 264 (1. 1%)	4, 424 (1. 8%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

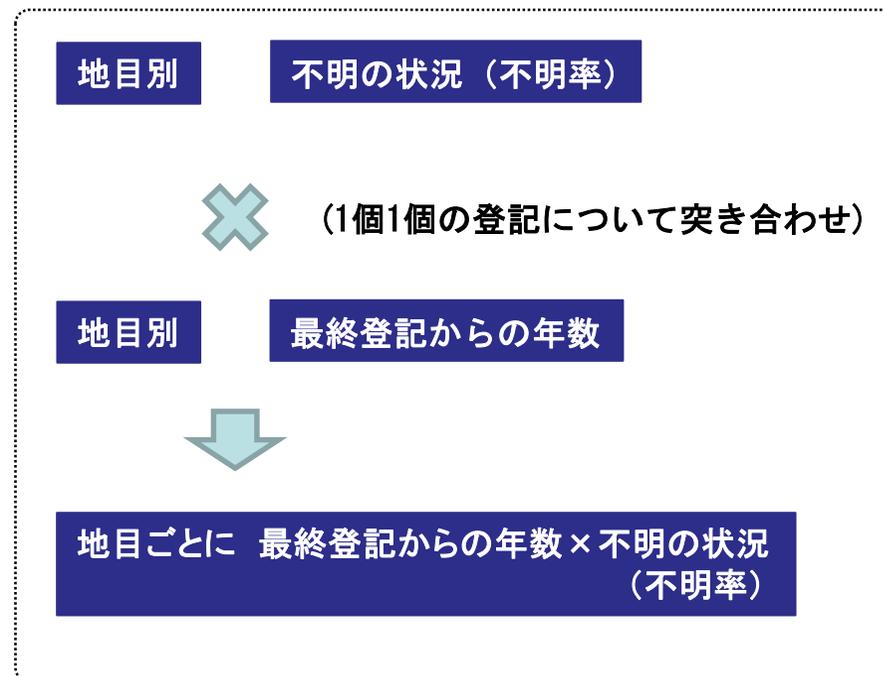
※2 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

- 地籍調査の過程で把握した「所有者不明土地」と所有権の最後の登記からの経過年数との関係を整理するために調査。
- 特定の事業者が地籍調査を実施した地区等の中から、所有権の登記1万6千個程度で、住宅地、農用地などなるべく多くの種類の地区を含むように実施箇所を選定。

○地籍調査における土地所有者等※1の所在確認の手順



○調査方法



○15地区13市町で調査を実施。

○一部自治体は、登記簿上の住所と住民票の住所を照らし合わせてから住民票を送っている。

※1土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

○地籍調査における土地所有者等に関する調査を活用した所在確認結果

	全体	宅地※1	農地※1	林地※1	その他※1
所有権の登記の個数	15,313	5,887	4,379	3,752	1,295
①登記簿上で所在確認	9,798	4,368	2,616	1,929	885
②追跡調査で所在確認	5,347	1,468	1,701	1,789	389
③所在不明	168	51	62	34	21
不明率(②③／①②③)	36%	26%	40%	49%	32%

 (突き合わせ)

○所有権に関して最終の登記からの経過年数ごとの登記の個数

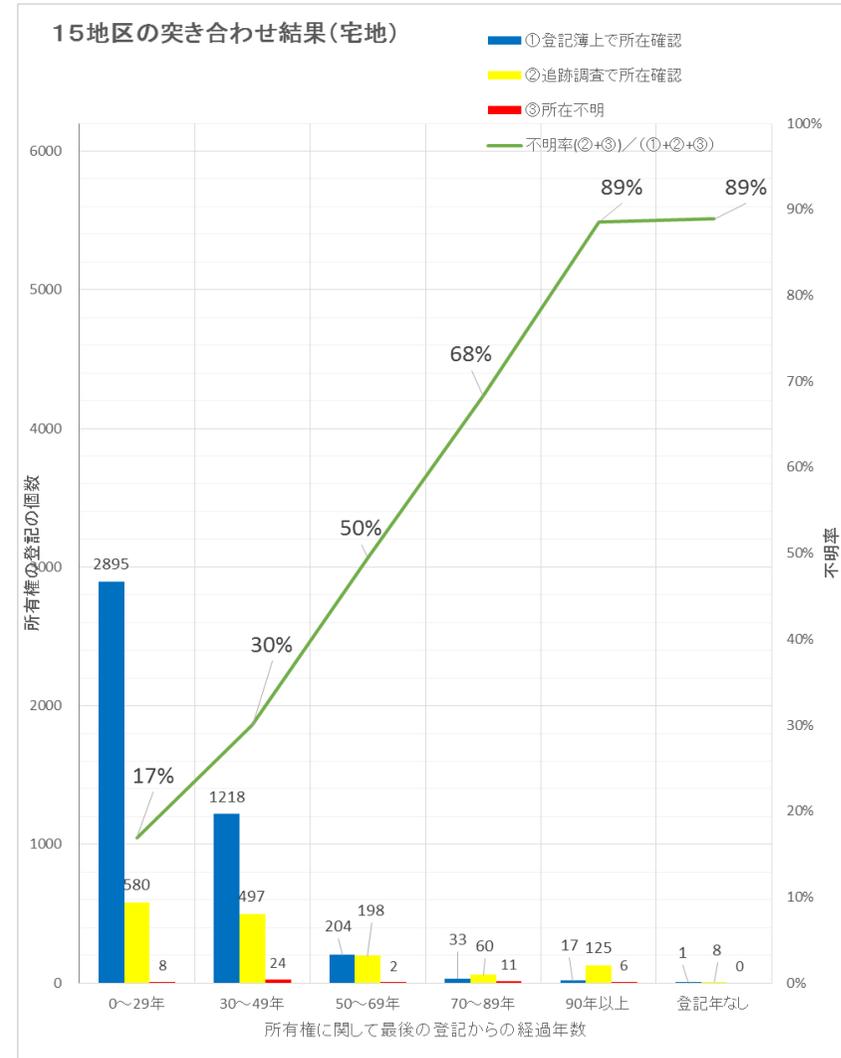
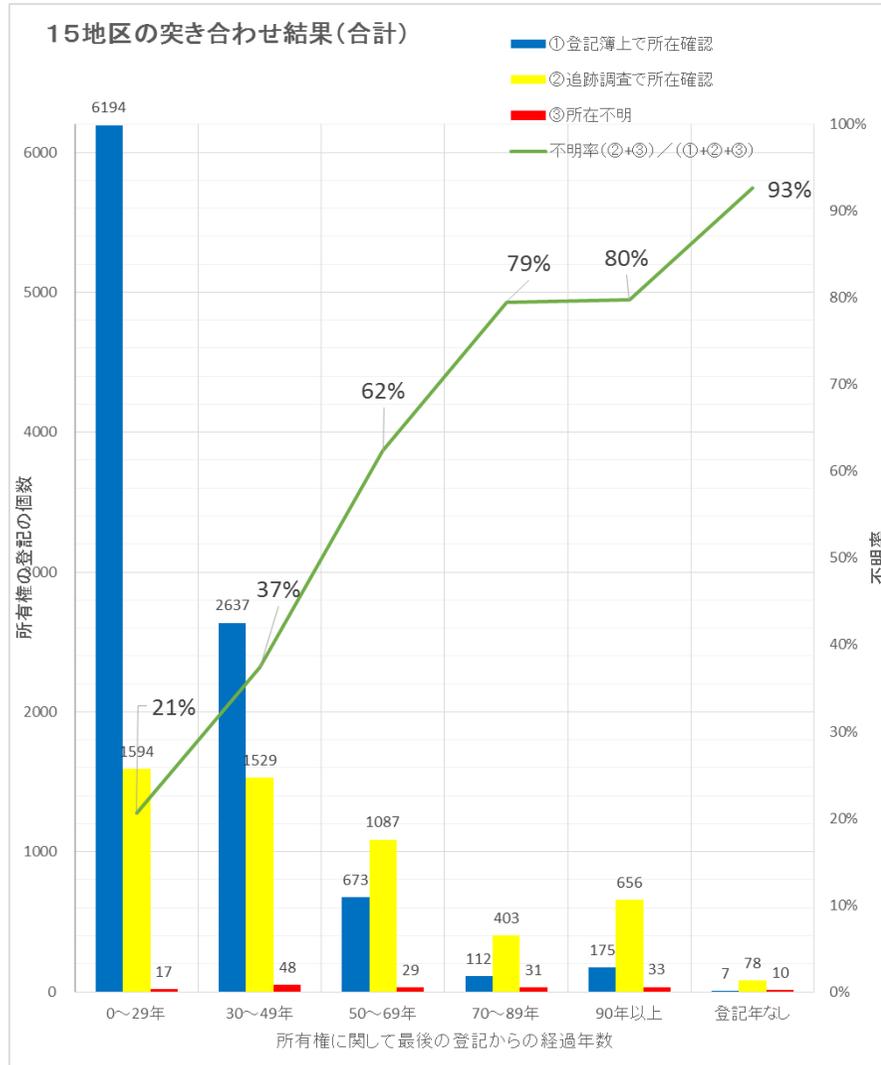
	全体	宅地※1	農地※1	林地※1	その他※1
所有権の登記の個数	15,313	5,887	4,379	3,752	1,295
0～29年	7,805	3,483	1,969	1,584	769
30～49年	4,214	1,739	1,159	1,036	280
50～69年	1,789	404	796	514	75
70～89年	546	104	172	223	47
90年以上	864	148	258	366	92
登記年なし※2	95	9	25	29	32

※1: 宅地(地目:「宅地」)、農地(地目:「田」、「畑」)、林地(地目:「山林」、「保安林」)、その他(地目:「原野」、「雑種地」等)

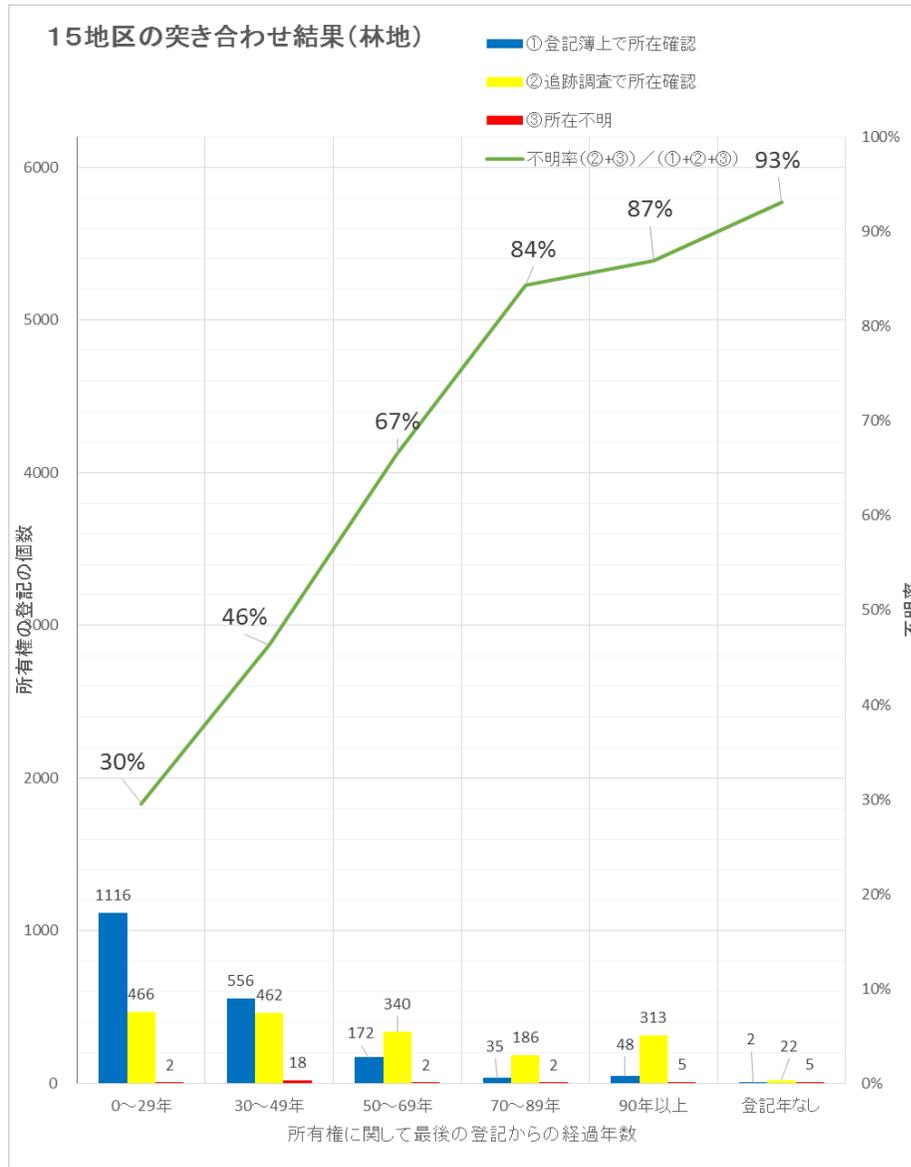
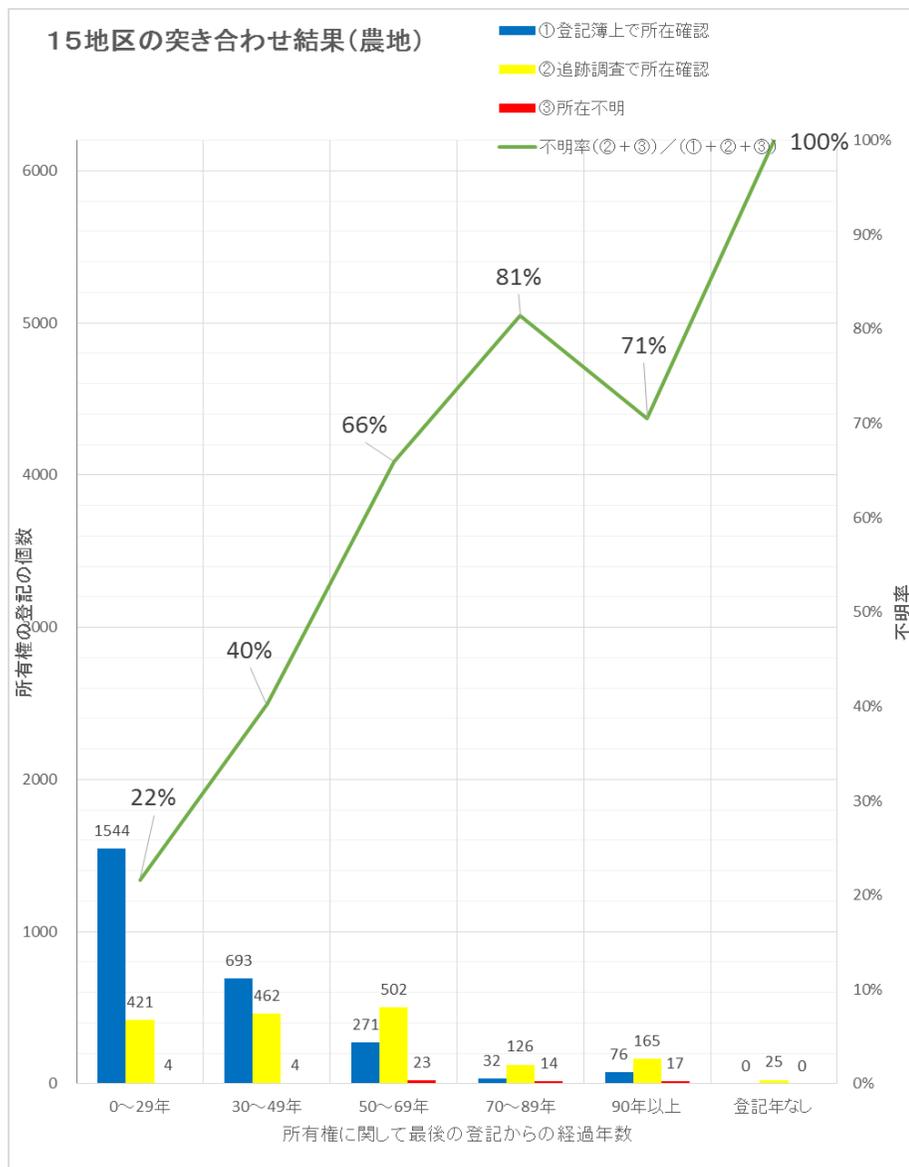
※2: 登記簿の権利部に所有者名はあるが、受付年がないもの。

2. 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ③

最終の登記からの年数が経過するほど、登記簿上で所有者の所在が確認出来ない土地の割合が上昇する傾向。



2. 地籍調査実施地区における、登記経過年数と不明率の突き合わせ④



- 所有者不明土地問題研究会の関係自治体と連携し、全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施
- 調査地域は、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスを考慮しつつ、自治体が今後施策を検討している地区（公共事業実施予定地区、耕作放棄地対策検討地区）を当該自治体から聴取

全国10か所の地区の状況
所有権の個数（総数152,232：（うち自然人：118,346））

※割合は累積値

		最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市	総数 (30,071個)	1.0%	2.7%	9.2%
	自然人のみの場合 (24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
上記以外 (中山間地域含む)	総数 (122,161個)	6.1%	11.1%	24.6%
	自然人のみの場合 (93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

大都市：仙台市、神戸市等
 上記（大都市）以外：四万十町、大豊町、熱海市、高梁市、飯田市、三鷹市等

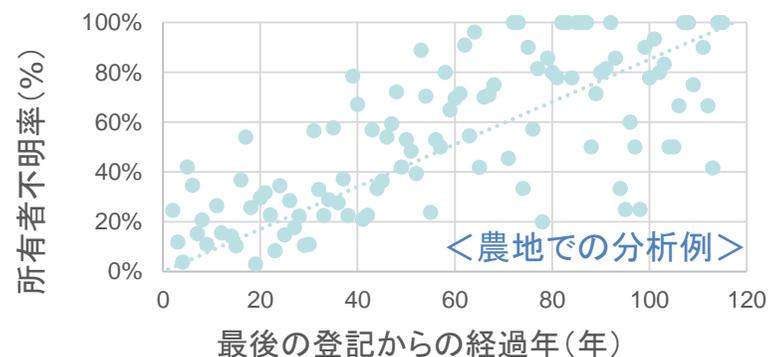
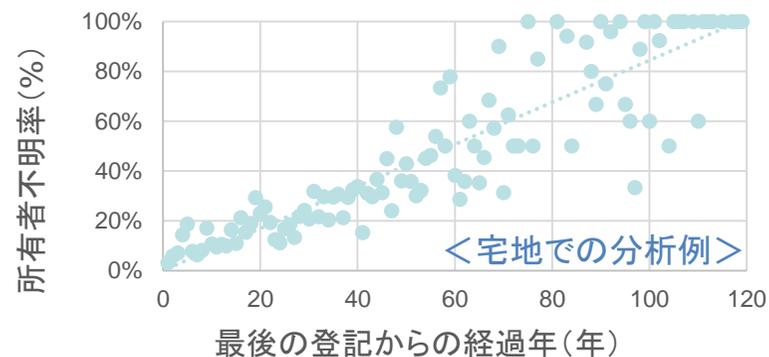
<(2)国土交通省調査、(3)法務省調査を統合した推計> 10万筆サンプルの結果では、所有者不明率は3割

■「約10万筆のサンプル調査結果」と、「最後の登記からの経過年数と不明率による相関関係」を用いた結果、不明率は約29%

- 上記不明率は、あくまでも一つの試算である点に留意。
- より代表性の高い値を得るには、分析サンプル数を増やす等、今後も更なる分析が必要。

<分析方法>

- (3)法務省調査では、10万筆における登記経過年と所有権の登記の個数の関係、(2)国土交通省調査では、最後の登記からの経過年数と不明率の関係が把握できることから、両者を統合して、10万筆の所有者不明数(筆数)を推計。
- 宅地において、登記経過年数と不明率のばらつきは少ない。一方、農地等では多少のばらつきが見られる等、より代表性の高い値を得るには、今後も更なる分析が必要。



＜拡大推計:(1)地籍調査を活用した推計＞

全国の拡大推計の結果でも、所有者不明率は2割

■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地目別でも概ね同様の傾向。

(左:サンプル調査結果 右:拡大推計結果)

宅地:17.4% ➡ 14.0%

農地:16.9% ➡ 18.5%

林地:25.6% ➡ 25.7%

■ 所有者不明の土地面積では、 約410万haに相当

(参考:九州の土地面積:368万ha)

＜所有者不明土地面積の推計方法＞

- 地目別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地目別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせる算出したもの(地目毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

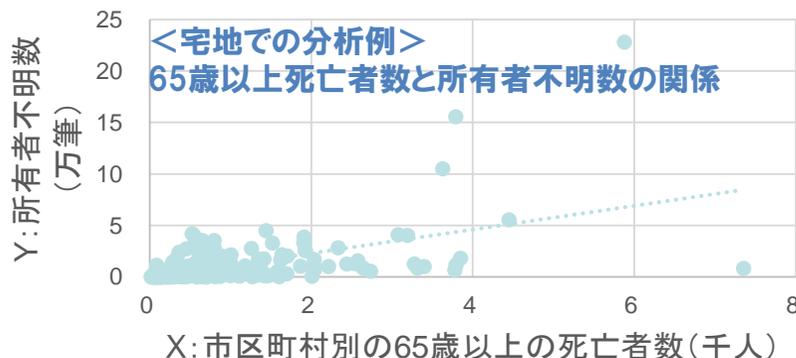
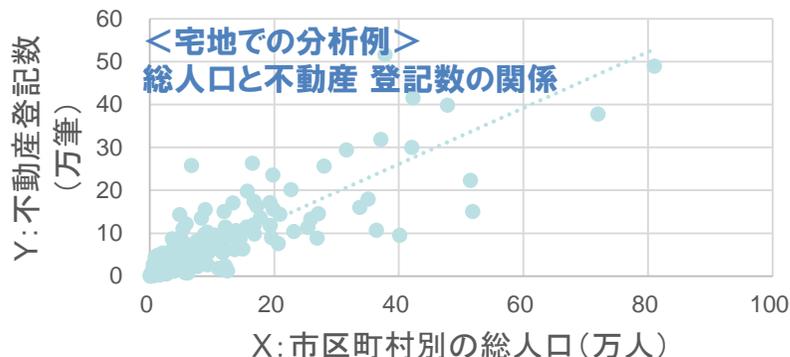
＜所有者不明率の拡大推計方法＞

- ①地籍調査の対象地区の面積と、②地籍調査の対象地区が含まれる市区町村の土地面積の比率により、登記数と不明数を補正。

・登記数(市区町村別)=登記数(地籍調査の対象地区別)×(②/①)

・不明数(市区町村別)=不明数(地籍調査の対象地区別)×(②/①)

- 相関式の決定係数が比較的高かった「登記数(市区町村別)」⇔「総人口(市区町村別)」、「不明数(市区町村別)」⇔「65歳以上死亡者数(市区町村別)」との関係式から、全国の市区町村に拡大推計。



5. 相続未登記農地等の実態調査【農林水産省】

- 農業委員会（市町村の独立行政委員会）を通じた相続未登記農地等の実態調査の結果、相続未登記農地及びそのおそれのある農地の面積合計は約93万haで全農地面積の約2割。
- そのうち、遊休農地になっているのは6%（5.4万ha）。

結果

相続未登記農地	47.7万ha
うち遊休農地	2.7万ha
相続未登記のおそれのある農地	45.8万ha
うち遊休農地	2.7万ha
合計	93.4万ha (農地(447万ha)の20.8%)
うち遊休農地	5.4万ha (相続未登記農地等の6%)

定義

- 「相続未登記農地」:
登記名義人が死亡していることが確認された農地。
- 「相続未登記のおそれのある農地」:
住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地。
- 「遊休農地」:
1年以上耕作されておらず引き続き耕作される見込のない農地等

※ 各農業委員会において、農地台帳上の農地の登記名義人について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳上のデータとそれぞれ照合。