

国土審議会土地政策分科会特別部会

中間とりまとめ（素案）

【目次】

1	はじめに	1
2	I. 所有者不明土地の現状と課題	2
3	1. 所有者不明土地の現状.....	2
4	2. 所有者不明土地に関する課題.....	2
5	II. 所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度	4
6	1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み.....	5
7	(1) 収用制度の合理化・円滑化.....	5
8	(2) 収用制度の対象とならない公共的事業への対応.....	7
9	2. 所有者の探索を円滑化する仕組み.....	10
10	(1) 探索範囲の合理化・明確化.....	11
11	(2) 所有者情報へのアクセス.....	11
12	3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置.....	12
13	4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート.....	12
14	(1) 地方公共団体に対する支援.....	12
15	(2) 地方公共団体による助言・専門家の斡旋.....	13
16	(3) 長期相続登記等未了土地の解消のための措置.....	13
17	III. 更なる検討課題	14
18	1. 所有者不明土地の利用の更なる円滑化に向けて.....	14
19	2. 土地所有の在り方等.....	14
20		

1 はじめに

2

3 人口減少や超高齢社会を迎える我が国において、バブル期以降の地価の下落
4 や地縁・血縁関係の希薄化等により資産としての土地に関する国民の意識が低
5 下する等社会的状況が変化する中、所有者不明土地（不動産登記簿等の所有者台
6 帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない
7 土地）が発生している。

8 こうした所有者不明土地が存在することで、公共事業や民間の事業において
9 その土地を取得・利用しようとする際に、所有者の探索等に多大な時間とコスト
10 を費やすことが強いられており、特に市町村が公共事業を実施しようとする場
11 合に直ちにその土地を使えないという状況も生じている。

12 更なる高齢人口の増加が進む我が国の人口動態を踏まえれば、今後大量の相
13 続が発生する時期を迎える中で所有者不明土地が一層増加することが見込まれ
14 ることから、所有者不明土地問題の当面の対策に関する制度の方向性等につい
15 て、喫緊の政策課題として早急に検討を行う必要がある。

16 加えて、こうした状況の背景には、地価の高騰等を前提とする現在の土地に関
17 する制度が必ずしも上述のような社会的状況の変化に対応できていないことが
18 考えられ、（憲法で保障されている）財産権との関係にも留意しつつ、土地所有
19 権と公共の福祉との関係や土地所有者の責務など土地に関する権利のあり方
20 についても検討を行う必要がある。

21

22 このような中、国土審議会土地政策分科会特別部会では、喫緊な課題である所
23 有者不明土地問題に関する制度の方向性等について検討を行うとともに、中長
24 期的課題としての人口減少社会における土地制度のあり方について検討を行う
25 こととしている。

26

27 この中間とりまとめは、本部会の第3回までの議論を踏まえ、それらに基づく
28 検討の方向性を整理したものである。今後、国において、このとりまとめを踏ま
29 え適切な対応が図られることを強く期待する。

30

1 I. 所有者不明土地の現状と課題

1. 所有者不明土地の現状

所有者不明土地（本とりまとめにおいては「不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」のことをいう。）は、公共事業や民間の事業をはじめとする様々な場面でその土地の円滑又は有効な利用を阻害している。

所有者不明土地の実態を把握するために関係省庁による調査が実施されているところであるが、平成28年度に地籍調査を実施した地区（1,130地区558市区町村約62万筆）においては、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約20%となっており、これが所有者不明土地の外縁と考えられる。一方、地籍調査の実施主体である地方公共団体が追跡調査（戸籍・住民票、聞き取り等による調査）を行った結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%となっており、これが最狭義の所有者不明土地と考えられる。

所有者不明土地の利用を可能とする制度としては、土地収用法に基づく土地収用制度や民法における財産管理制度、遊休農地の活用や森林の間伐のように各事業に個別に用意されている制度などが存在する。しかし、それぞれ手続きに多くの時間・費用・労力を要する場合があることや、適用できる場面が限られることなどの課題があり、所有者不明土地が、公共事業を実施しようとする上で支障となる場合が存在している。

2. 所有者不明土地に関する課題

① 所有者不明土地の発生予防等

所有者不明土地は、相続時に登記がされない等の理由で不動産登記簿等の所有者台帳から所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかないことにより生じるもので、具体的にその土地の利用意向が生じた際に顕在化する。

一方、利用意向がない土地でも、長期間管理されずに放置されることで、土地の荒廃を招くなど、管理不全の問題として顕在化するケースが存在する。

所有者不明土地を増加させないためには、人口減少など土地利用の前提となる社会状況の変化を踏まえた上で、所有者不明土地の発生を予防する仕組み、放棄された土地の管理責任の所在など土地所有の在り方等について、抜本的な検討を行う必要がある。

1
2 **② 所有者探索の円滑化**

3 公共事業等に土地を利用しようとするときには、まずは売買契約等を
4 締結するために所有者の探索が必要となる。実務では、不動産登記簿等
5 の所有者台帳の調査や、親族等への聞き取りを行うことが一般的であ
6 る。

7 探索の結果、所有者の特定に至るケースが大多数であるが、他方、所
8 有者が判明しない場合や所有者は判明しても所在が不明の場合も少なく
9 ない。また、長期にわたって相続登記がなされておらず、数次の相続を
10 経ているため所有者が多数にのぼっているケースも稀ではない。利用し
11 ようとする土地がこのようなケースに該当する場合などに、所有者の探
12 索に多大な時間・費用・労力を要することとなる。

13 また、所有者の探索においては、不動産登記簿以外の固定資産課税台
14 帳情報のように現在アクセスできない情報にも、有益な所有者情報が存
15 在する場合がある。しかし、これらの情報は、担当部局以外は、同一市
16 町村内の他部局であっても原則としてアクセスすることができないた
17 め、効率的な探索が行われていないケースが存在する。

18 所有者が不明な場合には、土地収用制度など所有者不明土地の利用を
19 可能とする制度を利用する必要があるが、土地収用制度等の利用に当た
20 って過失なく探索を行うことなどが求められており、その聞き取り調査
21 の範囲が明確でないことなどにより、所有者の所在が確認できる見込み
22 が少なく合理的でない範囲まで調査を行っているケースが存在してい
23 る。

24 そのため、有益な所有者情報へのアクセスを可能とするとともに、土
25 地収用制度等の利用の前提となる探索の範囲を合理化・明確化すること
26 が求められる。

27
28 **③ 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み**

29 所有者が不明な場合には、土地収用制度等を利用する必要があるが、
30 その手続きに時間を要するケースや、これらの制度の対象とならないた
31 め所有者不明土地を利用することができないケースも存在する。

32 そのため、公共事業においては土地収用制度を合理化・円滑化すると
33 ともに、土地収用制度の対象とならない事業のうち、一定の公共的な事
34 業については所有者不明土地の利用を可能とする新たな仕組みを構築す
35 ることが必要である。

④ 課題への対応に関する基本的な考え方

所有者不明土地問題は、人口減少やそれに伴う土地の価値の下落など土地利用の前提となる社会状況の変化と、土地は常に価値のある資産であることを前提とした登記や土地所有に関する制度の齟齬等に起因する複合的な問題であり、その全てを直ちに解決していくことは困難であるため、対応可能な取り組みを積み重ね、一步一步前進させていくことが重要である。

このような観点から、本部会においては、「経済財政運営と改革の基本方針 2017～人材への投資を通じた生産性向上～」（骨太方針）（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）において「所有者を特定することが困難な土地に関して、・・・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・・・について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」こととされたことを踏まえ、喫緊の課題として、所有者不明土地の公共的目的のための円滑な利用を可能にする制度の検討を行ったところである。当面、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み及び所有者の探索を円滑化する仕組みについて、速やかに制度構築を行いつつ、現時点で制度化に至らない課題については、引き続き検討を行っていくことが求められる。

所有者不明土地の発生予防等については、法務省において行われる登記制度や土地所有権の在り方など民事基本法制における議論と整合をとりつつ検討を進めることが必要であるため、本とりまとめの後、本格的に検討を行っていくこととする。

Ⅱ. 所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度

当面の対応としては、所有者不明土地の公共的目的のための円滑な利用を可能にするため、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み及び所有者の探索を円滑化する仕組みを中心に対応を検討する。

これらの検討に当たっては、公的主体が公共事業に利用する場合に加え、民間の主体も公と共同して公共的な役割を担っていく時代となっていることを踏まえ、NPOなど民間の主体が所有者不明土地を地域住民等のために公共的に利用しようとする場合を含めて対応を検討する必要がある。また、事業に利用するわけではないが、適切な管理が求められる場合に、地方公共団体が所有者不明土地の適切な管理を行える措置についても検討を行うべきである。

また、制度的な対応に加え、これらの制度が適切かつ円滑に活用されるよ

1 う、官民それぞれの利用主体をサポートしていくことも重要と考えられる。

3 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

4 所有者不明土地の利用を可能にする土地収用制度の不明裁決は、行おう
5 とする事業やそれに伴う補償について反対する所有者（以下「反対者」と
6 いう。）がいる場合やいかなる物件が存在する場合であっても適用可能な制
7 度であることから、厳格・慎重な手続きを課している。

8 しかし、所有者不明土地の中には、判明している所有者の中に反対者は
9 いないが、所有者のうち判明しない又は連絡がつかない者（以下「不明
10 者」という。）がいることによって利用されずにいる場合が想定されるた
11 め、それらについて合理的なコストでの利用を可能とする特例措置を講じ
12 ることは合理的と考えられる。

13
14 上記のような土地に対象を限定する場合には争いが生じる可能性が低い
15 と考えられることを踏まえ、道路事業、河川事業などの強い公益性を持ち
16 土地を恒久的に利用する事業については、土地収用制度を基本としつつ、
17 その手続きの一定の合理化を検討することとする。

18 収用適格事業までの公益性はないものの、一定の公益性を持つ事業につ
19 いては、公益性の差を踏まえ、所有権の取得まで可能な土地収用制度より
20 権利制約の度合いが小さい利用形態について検討することとする。

21 なお、反対者が存在する場合や、家屋等の建築物が存在する所有者不明
22 土地については、その利用に当たって慎重な検討・手続きが必要と考えら
23 れるため、土地収用制度などの現行制度により対応されるべきものと考え
24 られる。

25 26 (1) 収用制度の合理化・円滑化

27 道路事業・河川事業などの公共事業は、原則として土地を恒久的に利
28 用する事業であるため、所有権の取得を可能とする土地収用制度を基本
29 に、その手続きを合理化した土地収用法の特例措置について検討するこ
30 ととする。

31 32 ① 利用の形態について

33 土地収用制度は所有者の意思にかかわらず所有権の取得が可能な制度
34 であり、現行制度においても所有者不明土地の所有権を取得することが
35 可能である。公共事業では土地を恒久的に利用することから、特例措置
36 においても土地の所有権の取得を可能とする制度とする。

1
2
3 ② 事業の性格について

4 土地収用制度においては、その対象となる土地を収用してまでも実現
5 すべき強い公益性を持つ事業が、土地収用法第3条において列挙され、
6 事業認定によりその公益性を担保している。特例措置においても、所有
7 権の取得を可能とすることを踏まえると、その公益性の担保の必要性に
8 変わるところはないため、土地収用法第3条において列挙され、事業認
9 定を受けた事業を対象とする。

10 なお、事案によっては事業認定時に審査される「事業の公益性」の説
11 明が難しいものがあるとの指摘があることや、地方公共団体の中には用
12 地交渉の経験を積む機会が少ない団体も存することを踏まえ、「事業の
13 公益性」の判断根拠について広く様々なものが認められる旨を明確化し
14 起業者に周知するとともに、制度運用に関する相談窓口を設置すること
15 により、通常の収用手続きも含めて事業認定の円滑化を図ることも必要
16 である。

17
18 ③ 対象となる土地について

19 土地収用制度においては対象となる土地に限定はないが、特例措置
20 は、明示的な反対者がおらず、利用されていない土地に限定して手続き
21 の合理化を図るものであるという趣旨を踏まえ、以下のような土地を対
22 象とすることとする。

- 23
24 ・行おうとする事業やそれに伴う補償について、判明している反対者
25 がいない土地
26 ・現に住宅や、何らかの事業に利用されておらず（営業補償が発生し
27 ない）、定型的な補償算定が困難な建築物が存在しない土地

28
29 なお、運用においてどのような土地が特例措置の対象となるかが不明
30 確とならないよう、反対者がいないことを確認する手続きや、どのよう
31 な建築物が存在する場合に対象となるかの基準が明確になるよう留意す
32 る必要がある。

33
34 ④ 手続きについて

35 土地収用制度においては、事業認定を行った後の収用裁決手続におい
36 て、権利者保護の観点から補償の内容について意見がある権利者の意見

1 を聞く機会を設けた上で、補償額の算定等について専門性を有する収用
2 委員会が補償の内容について慎重に判断を行うこととしている。他方、
3 特例措置においては、対象となる土地を限定することにより、反対者が
4 いないこと、営業補償や定型的な補償算定が困難な建築物が存在せず補
5 償額の算定が容易であることが担保されることを踏まえ、手続きを合理
6 化することが可能と考えられる。

7 具体的には、上記③のような土地を対象とする場合、補償の内容に関
8 する争いが生じず、補償額が簡易に算定できることから、専門の機関で
9 ある収用委員会による判断までは必要なく、実務的な補償算定のノウハ
10 ウを有する都道府県知事が迅速に裁定を行うこととすることが可能と考
11 えられる。

12 また、意見を述べることを希望する者が存在しないことから、公開の
13 場で損失補償について意見を述べる場である審理手続も不要と考えられ
14 る。

15 加えて収用委員会の裁決では、営業補償など土地以外の補償内容の決
16 定に時間を要する場合を想定して、土地以外の補償に関する明渡裁決と
17 土地の補償に関する権利取得裁決を分けて裁決できるとされている
18 が、特例措置においてはこれらを分けて裁定することは想定されないた
19 め、都道府県知事の裁定においては、権利取得裁決と明渡裁決の手続き
20 を一本化することが考えられる。

21 これらを踏まえると、土地収用法の特例措置を用いる場合の手続きは
22 下記のとおりとなる。

- 23
- 24 i) 合理的な手法（後述の所有者の探索を円滑化する仕組みにより合
25 理化された手法）により所有者を調査
 - 26 ii) 土地収用法の事業認定を取得（事業認定は円滑化）
 - 27 iii) i)により不明者が存在し、上記③の土地の要件に該当する場合に
28 都道府県知事に裁定を申請
 - 29 iv) 都道府県知事が補償金の額等を裁定（公開の審理手続は省略、
30 権利取得裁決と明渡裁決を一本化）
 - 31 v) 事業者が補償金を供託して利用開始
- 32

33 (2) 収用制度の対象とならない公共的事業への対応

34 収用適格事業までの公益性はないものの、地域住民等の福祉・利便に
35 資するなど一定の公益性を持つ事業については、所有権の制約が小さい
36 利用形態を検討し、土地収用制度とは異なる新たな利用の仕組みを構築

1 することとする。

3 ① 利用の形態について

4 不明者の権利を制約する可能性が低く、かつ不明者が現れて権利行使
5 をしようとした場合にも配慮した利用の形態であれば、不明者が持つ所
6 有権を取得する土地収用制度より権利の制約が小さい利用形態であると
7 考えられる。そのため、以下のような土地を暫定的に利用する形態を検
8 討する。

- 9
- 10 ・一定の探索を行った上で公告を行うなど、不明者が現れる可能性が
11 低い土地について、5年間など一定期間の利用権を設定する。
- 12 ・不明者が現れ、土地の明け渡しを求めた場合には、期間終了後に原
13 状回復して明け渡しことを原則とすることにより、不明者の権利行
14 使にも配慮する。不明者が現れず、判明している所有者にも異議が
15 ない場合は、同様の期間の延長を可能とする。
- 16

17 なお、延長により事業が長期間に及んだ場合については、同様の利用
18 を自主占有の意思を示して行った場合に時効取得の対象となることとの
19 均衡や所有者不明土地の権利関係が長期に不安定となることの弊害を踏
20 まえ、更なる措置（所有権の帰属や利用方法の拡大）を講ずる必要があ
21 るかについても、実際の制度運用や民事法制における議論を踏まえつ
22 つ、引き続き検討を行うことが求められる。

23 ② 事業の性格（公益性）について

24 不明者の権利を制約する可能性があることを踏まえると、一定の公益
25 性を持つ事業である必要があるが、できる限り使いやすい制度となるよ
26 う、地域住民等の福祉・利便に資するような幅広い公共的な事業を対象
27 とすることが求められる。

28

29 また、NPOや民間企業等も地域住民等のための公共的な事業を行っ
30 ていることを踏まえ、国や地方公共団体等の公的主体に限定するのでは
31 なく、民間事業者も対象とすることが重要である。

32 これを踏まえ、新たな利用の仕組みの対象については、下記のように
33 することが考えられる。

- 34
- 35 ・収用適格事業であるが、実施主体が公的主体に限定されているもの
36 （公園、緑地、広場等）について主体を限定しないこととする。

- 1 ・収用適格事業ではないが、地域住民等の福祉や利便に資すると認め
2 られる施設（購買施設、文化教養施設など）であって、周辺で不足
3 しているものを対象とする。
4 ・土地を恒久的に利用することが一般的な収用適格事業の類型につい
5 ても、一定期間で原状回復が可能なもの（仮設道路、仮設園舎、駐
6 車場など）であれば対象とする。

7
8 ただし、民間事業者を対象とすることにより、反社会的勢力や事業遂
9 行能力がない者など不適格な者が実施主体となる可能性も否定できない
10 ことから、一定の要件や除斥事由を設けるなど、事業者の適性或事業遂
11 行能力について確認をする必要がある。加えて、事業者が倒産するな
12 ど、事業が完遂できない場合をも想定し、原状回復が確実になされる措
13 置を検討する必要がある。

14 また、事業主体を限定しないことにより、事業の公益性が不明確にな
15 る側面もあることから、新たな利用の仕組みの対象となる事業の性格に
16 ついては、その定義・判断基準を法令等により明確にする必要がある。
17 その際、事業の営利性に関する考え方（営利性があることによって公益
18 性は排除されないこと、適正な利用条件とすることが求められることな
19 ど）を示すとともに、行おうとする事業の地域の計画における位置づけ
20 との関係についても明確化することが求められる。

21 22 ③ 対象となる土地について

23 上記の事業は、反対者が存在する場合や、既に利用されている土地に
24 ついて、従来の利用を変更してまで行うべきものではないため、土地収
25 用法の特例措置と同様、以下のような土地を対象とするべきである。

- 26
27 ・行おうとする事業やそれに伴う補償について、判明している反対者
28 がいない土地
29 ・現に住宅や、何らかの事業に利用されておらず（営業補償が発生し
30 ない）、定型的な補償算定が困難な建築物が存在しない土地

31 32 ④ 手続きについて

33 対象とする事業の公益性を踏まえ、一定期間の公告を行うなど合理的
34 な範囲の対策により、不明者が現れる可能性を可能な限り低くする必要
35 がある。

36 裁定の主体については、土地収用法の特例措置と同様、公益性の認定

1 や補償金算定のノウハウを持つ都道府県知事とすることが合理的である
2 と考えられるが、地域住民等のための公共的事業であるという事業の性
3 格を踏まえると、公益性の判断に当たっては地域の状況を把握する市町
4 村長の意見を聞くことが適切と考えられる。

5 これらを踏まえると、新たな利用の仕組みによる手続きは下記のとおり
6 となる。

- 7
- 8 i) 合理的な手法により所有者を調査
 - 9 ii) i)により不明者が存在し、上記③の土地の要件に該当する場合に都
10 道府県知事に裁定を申請
 - 11 iii) 市町村長の意見を聞きつつ、都道府県知事が公益性や事業者の適格
12 性等を認定。一定期間の公告の後、都道府県知事が補償金の額等を
13 裁定し、利用権を設定
 - 14 iv) 事業者が賃料相当の補償金を供託して利用開始
- 15

16 なお、詳細な手続き、補償額の算定の方法、設定される権利に関する
17 取扱等については、他の利用権の設定を行う制度も参考にしつつ検討を
18 行い、明確化する必要がある。

19 2. 所有者の探索を円滑化する仕組み

20 公共事業等に土地を利用しようとするときには、まず売買契約等を締結
21 するために所有者の探索が必要となる。公共事業における所有者の探索の
22 実務では、不動産登記簿等の所有者台帳の調査や、親族等への聞き取りを
23 行うことが一般的であるが、固定資産課税台帳情報に現在アクセスできな
24 いなど、有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっている
25 場合がある。

26
27 所有者が不明な場合には、土地収用制度など所有者不明土地の利用を可
28 能とする制度を利用する必要があるが、土地収用制度等の利用に当たっ
29 て、過失なく探索を行うことなどが求められており、その聞き取り調査の
30 範囲が明確でないことなどにより、所有者の所在が確認できることが少な
31 く合理的でない範囲まで調査を行っているケースが存在している。従来行
32 っている調査において、社会環境の変化等により有効ではなくなってお
33 り、かつ個人情報保護の観点から問題があるケースも存在している。こう
34 した調査手法を合理化するとともに、その範囲を明確化し、一方で有益な
35 所有者情報の調査に注力することにより、効率的に所有者の探索を行える
36 ようにする必要がある。

1
2 **(1) 探索範囲の合理化・明確化**

3 所有者の探索の実務においては、最初に登記簿、戸籍、住民票等客観
4 性の高い公的書類による調査（以下「公簿調査」という。）を行った後、
5 なおも所有者の特定に至らない場合には聞き取り調査を実施し、それ
6 よって得た端緒情報を基に、さらなる公簿調査を行っている。

7 この公簿調査については、所有者の特定に繋がる客観性の高い資料を
8 調査するものであるため、所有者の多寡にかかわらず、確実に実施する
9 必要がある。

10 また、現在の公簿調査の範囲には含まれないが、所有者の特定に繋
11 がる有益な情報源（固定資産課税台帳、地籍調査票、電力・水道事業者等
12 の保有情報）については、公簿調査を充実する観点から、個人情報
13 の保護に配慮した上で、当該情報源へのアクセスを可能とすることが求めら
14 れる。

15 他方、聞き取り調査については、それに得られる効果とそれに要する
16 時間・費用・労力を勘案し、その調査の範囲を合理化する必要がある。
17 例えば、親族への聞き取り調査については、聞き取り対象者が公簿調査
18 で容易に把握でき、不明者の所在情報を得られることも多い一方、地元
19 精通者、近隣住民等などへの現地での聞き取り調査については、地縁的
20 関係が希薄している現代においては端緒情報を得られないことが多くな
21 っているほか、個人情報保護の観点からも問題があることから、聞き取
22 り調査の範囲を親族に限定することなどが考えられる。

23
24 このため、現地での聞き取り調査は合理化する一方、有益な所有者情
25 報へのアクセスを可能とし、公簿調査を充実させることにより、所有者
26 探索を行うこととし、その結果所有者が判明しない場合には、所有者不
27 明土地として取り扱い、その利用を可能とする制度を活用できることと
28 することが適当と考えられる。

29 また、聞き取り調査の合理化に当たっては、現場での実際の運用に資
30 するよう、聞き取りすべき者について明確化する必要がある。

31 なお、所有者が海外にいる場合についても、合理的な調査の範囲につ
32 いて明確化することが求められる。

33
34 **(2) 所有者情報へのアクセス**

35 上記（1）の通り、今後は、個人情報の保護に配慮した上で、固定資
36 産課税台帳情報、地籍調査票、電力・水道事業者等インフラ事業者の保

1 有情報等へのアクセスを可能とする必要がある。

2 これらの情報を行政機関が利用できるようにするためには、個別法に
3 よる守秘義務や個人情報保護法制上の目的外利用禁止の原則の適用外と
4 する必要があるため、法律において請求に関する根拠規定を設ける必要
5 がある。また、個人情報に関わる問題であり各地方公共団体によって運
6 用が変わることのないよう、運用ルールを明確化することも求められ
7 る。

8 これらの情報は民間事業者の所有者の探索にも有益な情報であるが、
9 民間への情報提供については、個人情報保護への配慮等から別途の検討
10 が必要であるため、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライ
11 ン（試案）」による取り組みも参考に、適切な範囲での情報提供を可能
12 とする方策について検討を行うべきである。

13 14 3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置

15 不在者財産管理制度及び相続財産管理制度は、所有者不明土地の適切な
16 管理を行う上で有効な手段であるが、地方公共団体が利害関係人として家
17 庭裁判所に財産管理人の選任を申し立てることができる場合は限定的であ
18 り、また、どのような場合に地方公共団体が申し立てることができるか必
19 ずしも明らかでないとの指摘がある。

20 そのため、地方公共団体の長等が、所有者不明土地の適切な管理のため
21 に特に必要と認めるときに、財産管理人選任の申立てを行うことを可能と
22 する民法の特例措置を講ずることが必要である。

23 24 4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート

25 上記のような制度的な対応に加え、これらの制度が適切かつ円滑に活用
26 されるよう、また、制度の対象とならない場面も含め所有者不明土地の利
27 用が円滑に行われるよう、官民それぞれの利用主体をサポートしていくこ
28 とも重要と考えられる。

29 30 (1) 地方公共団体に対する支援

31 地方公共団体における用地取得事務に関して、ノウハウ不足、マンパ
32 ワー不足が課題となっていることから、国が有するノウハウ等を積極的
33 に提供していくことが求められる。

34 具体的には、国から地方公共団体へ用地取得業務に精通した職員を派
35 遣することや、国、地方公共団体、関係団体（補償コンサルタント協会
36 等）で構成する協議会を設置し、地方公共団体からの相談に対応するこ

1 となどが考えられる。

2
3 また、既存制度を含め、制度の適切な利用を促すことも重要である。用
4 地取得を進める上で、意を尽くしても所有者の理解を得ることができな
5 いケースが生じることは経験的に明らかであり、地方公共団体を含む起
6 業者は、事業の適切な段階で収用手続きに移行することを常に念頭に置か
7 なければならぬ。特に、所有者不明土地がある場合は、時間の経過は、
8 新たな相続の発生につながる場合があり、権利関係の更なる複雑化など、
9 ますます事業遅滞を招く結果をもたらすことにもなりかねない。

10 また、土地収用法には、非常災害に際し、公共の安全を保持するために
11 収用適格事業を特に緊急に施行する必要がある場合には、市町村長の許
12 可（国、都道府県の場合は市町村長への通知）を経て、他人の土地を使用
13 することが可能な制度があるが、利用実績に乏しいのが現状である。

14
15 このため、国が、地方公共団体に対しこれらの制度の適切な利用を促
16 すとともに、上記のような支援を通じ、地方公共団体がこれらの制度を
17 利用しやすい環境を整えていくことも重要と考えられる。

18 19 **（２）地方公共団体による助言・専門家の斡旋**

20 所有者不明土地の円滑な利用を促進するためには、地方公共団体に対
21 する支援のほか、民間の利用主体への支援も重要である。

22 民間の主体、特に地域のNPOや所有者不明土地の共有者等において
23 は、所有者の探索や補償額の見積もり等のノウハウを持たない場合も想
24 定されることから、その相談に応じて、地方公共団体が助言を行うこと
25 や、法律や不動産鑑定等の専門家を斡旋することは有意義と考えられ
26 る。このような取組は、地域の自主性により取り組まれるべきものであ
27 るが、国から優良事例を示すこと等により取組を促進していくことが求
28 められる。

29 30 **（３）長期相続登記等未了土地の解消のための措置**

31 所有者不明土地の発生の要因の一つとして相続登記がされていないこ
32 とが挙げられることを踏まえると、長期間にわたり相続登記等がされて
33 いない土地の解消に取り組むことは重要であり、そのようなおそれのある
34 土地について、相続が発生しているかどうかを確認し、相続が発生し
35 ている場合には、相続人となり得るものを調査し、その者に相続登記を
36 促すことは所有者不明土地の利用の円滑化のために有効と考えられる。

1 そこで、登記官において、長期相続登記等未了土地（所有権の登記名
2 義人の死亡後長期にわたり所有権の登記がされていない土地）を特定
3 し、その旨等を登記に記録し、その登記名義人の相続人に対し必要な登
4 記手続の促しをすることが必要と考えられる。また、当該相続人の調査
5 に当たって地方公共団体の長等に対し、戸籍の謄本等の情報の提供を求
6 める措置も併せて講ずるべきである。

7 なお、調査に当たっては、所有者不明土地問題に直面する地方公共団
8 体のニーズを踏まえて対象地域を選定し、本措置を公共的事業等の所有
9 者探索に活用していくことが有効と考えられる。

11 **Ⅲ. 更なる検討課題**

12 **1. 所有者不明土地の利用の更なる円滑化に向けて**

13 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた制度に関し、現段階で制度化に
14 は至らない下記のような課題を含め、更なる円滑化に向けて引き続き、幅
15 広く検討を行うことが求められる。

17 **① 利用権の延長の結果、事業が長期間に及んだ場合の更なる措置の検討**

18 公共的事業の利用権について、延長により事業が長期間に及んだ場合
19 については、同様の利用を自主占有の意思を示して行った場合に時効取
20 得の対象となることとの均衡や所有者不明土地の権利関係が長期に不安
21 定となることの弊害を踏まえ、さらに特別の措置（所有権の帰属や利用
22 方法の拡大）を講ずる必要があるかについても、実際の制度運用や民事
23 法制における議論を踏まえつつ、引き続き検討を行うことが求められ
24 る。

26 **② 空き地の利用を促進する措置の検討**

27 空き地については、所有者が判明している場合であっても、利用され
28 ていない状態が続く場合には所有者不明土地になる可能性が高いもので
29 ある。

30 このため、所有者不明土地の増加を抑制する観点からも、空き家バン
31 クやランドバンクのような取組も参考にしつつ、空き地の利用を促進す
32 る仕組みについても検討を行っていくことが求められる。

34 **2. 土地所有の在り方等**

35 所有者不明土地の発生予防等のための土地所有の在り方の見直しについ
36 ては、法務省において行われる登記制度や土地所有権の在り方など民事基

1 本法制における議論と整合をとりつつ検討を進めることが必要であるた
2 め、本とりまとめの後、これまでの議論で提起された下記のような事項を
3 含め、本格的に検討を行っていくこととする。

4 5 ① 土地所有者の責務、土地の放棄やその受け皿について

6 所有者不明土地など適切とはいえない利用状態にある土地が増加する
7 中で、土地は国民の諸活動にとって不可欠な基盤であり、限られた貴重
8 な資源であるなど一般の財と異なる性格を持っていることを踏まえ、土
9 地所有者がどのような責務を負うべきかについて検討を行う必要があ
10 る。

11 他方、土地を持つことが負担となる場合も存在しており、責務を検討
12 する一方で、その責務を果たすことが負担となる場合に、それを放棄す
13 る、寄付することが可能となるような受け皿についても、受け皿に当該
14 負担が転嫁されることによる影響に配慮しながら、併せて検討すること
15 が必要である。受け皿となる主体については、地方公共団体やランドバ
16 ンクなどを含め、幅広く可能性を探っていくべきである。また、受け取
17 る際の手法についても、実質的に所有権までは移転しない形態も含め、
18 幅広く検討を行うことが求められる。

19 20 ② 土地情報基盤の整備について

21 所有者不明土地の解消のためには、土地について、その真の所有者が
22 誰であるかということが分かる制度とすることが必要であり、登記制度
23 とマイナンバー情報などの住民情報を結びつけるような制度について
24 も、個人情報保護の観点や関係法令の目的との関係等も踏まえながら、
25 検討を行うことが求められる。

26 27 ③ 不動産登記制度について

28 不動産登記の義務化の是非など登記制度の在り方については、法務省
29 において今後検討が行われる予定となっており、上記のような土地制度
30 の検討に当たっては、登記制度に関する検討と連携しつつ行うことが求
31 められる。