

# ご意見・論点に関する補足資料①

(所有者不明土地への対応についての検討状況)

---

平成29年12月7日

# 目次

- 1. 国土交通省の取組について……………3**  
(所有者不明土地の利用の円滑化に向けた対応)
- 2. 法務省の取組について……………6**  
(所有者不明土地問題の解消に向けた取組)
- 3. 農林水産省の取組について……………8**  
(相続未登記農地等の利活用のための新スキーム)
- 4. 林野庁の取組について……………9**  
(所有者不明森林の適切な管理の促進に向けた新スキーム)

## 1. 趣旨

- 人口減少・超高齢化を迎え、土地に対する国民の意識や家族・相続の形態が変化する中で、いわゆる「所有者不明土地」問題が喫緊の政策課題となっている。
- このため、国土審議会土地政策分科会に特別部会を設け、喫緊な課題である所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、中長期的課題として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。

## 2. 検討項目及びスケジュール

【平成29年9月～】

所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

- ・平成29年 9月12日 第1回特別部会
- ・平成29年10月25日 第2回特別部会
- ・平成29年12月 5日 第3回特別部会(年内に中間取りまとめ)

【平成30年～】

人口減少社会における土地制度のあり方について検討

## 3. 委員名簿

宇賀 克也	東京大学法学部・法学政治研究科教授	中出 文平	長岡技術科学大学副学長
奥田 かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役	久元 喜造	神戸市長
小山 剛	慶應義塾大学法科大学院教授	増田 寛也	株式会社野村総合研究所顧問
田辺 隆一郎	八王子商工会議所会頭	松尾 弘	慶應義塾大学法学部教授
茅野 静仁	三菱地所株式会社経営企画部長	三原 秀哲	長島・大野・常松法律事務所弁護士
中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院教授	◎ 山野目 章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
中川 雅之	日本大学経済学部教授	弓指 博昭	公益財団法人鹿児島県地域振興公社理事長
永沢 裕美子	公益社団法人日本消費者生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会理事	吉原 祥子	公益財団法人東京財団研究員・政策プロデューサー
			◎ 部会長

# 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた対応骨子(案)

## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

### (1) 収用手続の合理化・円滑化 (道路・河川等の公共事業)

土地を恒久的に利用する事業→土地収用で所有権を取得

通常のケース

収用手続きの運用改善

国、都道府県が事業認定(認定の円滑化(マニュアル作成))

収用委員会が裁決  
(審理手続きを経て、権利取得  
裁決、明渡裁決)

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

土地収用法の特例

都道府県知事が裁定  
(審理手続きを省略、権利取得・明渡を  
一本化して裁定)

### (2) 収用制度の対象とならない公共的事业への 対応 (地域住民等のための公共的事业)

土地を暫定的に利用する事業  
→利用権を設定

- ・市町村長の意見を聞きつつ、都道府県知事が公益性等を確認
- ・一定期間の公告
- ・都道府県知事の裁定により一定期間(5年など)の利用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能(※2)

※2 延長の結果、事業が長期間に及んだ場合の更なる措置(所有権の帰属、利用方法の拡大)については引き続き検討

## 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

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

- ・固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ業者保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用を可能に
- ・地元精通者等にも行っていた聞き取り調査の範囲を合理化・明確化(親族等に限定)

# 対象となる公共的事業のイメージ

収用制度対象外

○実施主体が公共主体の場合には収用適格事業になる(民間が行う場合には収用適格事業にならない)事業について、主体を限定せずに対象とする。  
(例:公園、緑地、広場等)

・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

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

○収用制度の対象ではないが、一定の公益性が認められる事業を対象とする。  
収益性があるものも含め、地域住民等の福利の増進に資する施設で、周辺で不足しているものであれば公益性を認める。  
(例:購買施設、文化教養施設等)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子



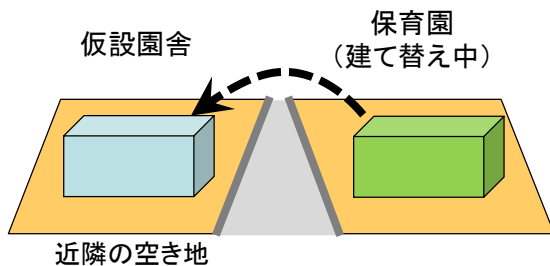
設置中の様子

(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

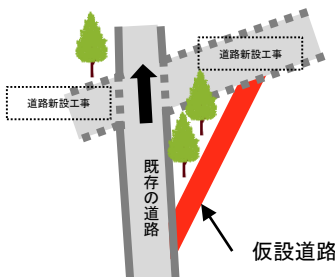
収用適格事業

○収用適格事業のうち、一定期間で原状回復が可能なものを対象とする。  
(例:仮設道路、仮設園舎、駐車場等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



・工所用仮設道路



## 所有者不明土地問題の解消に向けた取組 (1/2)

## □ 現状・問題点

○多くの自治体にとって所有者の把握が困難な土地（所有者不明土地）への対応は、公共事業用地の取得、農地の集約化、森林の適正な管理等において喫緊の課題となっている。

○所有者不明土地を起因として、公共事業の中止・中断や事業地の変更を迫られるなど、円滑な公共事業の実施を阻害するケースが全国で発生



## □ 政府方針（経済財政運営と改革の基本方針2017）

○共有地の管理に係る同意要件の明確化や、（中略）長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、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。

○登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手する。

○法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

## □ これまでの主な取組

## ○市町村窓口で死亡届が出される段階を捉えた相続登記の促進の取組

市町村窓口における死亡届受理時に、当該窓口で相続登記の促進のための広報用リーフレットの配布をしていただくよう、全国の市町村に各法務局・地方法務局から依頼

現在まで、全国の7割を超える市町村に協力をいただくことができている状況



## ○法定相続情報証明制度の開始



本年5月から、各種の相続手続に際して戸籍簿本の束の代わりとして利用することができるよう、被相続人及び相続人を一覧にした、法定相続情報一覧図の写しの交付を開始

国内のほとんど全ての銀行において被相続人の預金の払戻し手続に一覧図の写しを利用可能な状況

## 所有者不明土地問題の解消に向けた取組 (2/2)

### □ 今後の取組

#### ● 法定相続情報証明制度の円滑な実施

本年5月に開始した法定相続情報証明制度を安定的に運用し、利用範囲の拡大を推進することで相続登記の促進を図る。  
具体的には、法定相続情報一覧図の記載内容の拡充・詳細化により、行政機関における各種の相続手続への利用範囲拡大に取り組む。

#### ● 長期相続登記未了土地の解消に向けた仕組みの創設

長期間にわたり相続登記がされていないおそれのある土地について、調査対象土地の登記情報と戸除籍を突き合し、相続が発生していないか、相続が発生している場合に、相続人として登記名義人となり得る者が誰かを登記官が調査し、法定相続人を一覧にした図を作成する（委託費等所要の経費を平成30年度予算概算要求）。  
調査結果を踏まえて、法定相続人に対して通知を发出して相続登記を促すとともに、調査したことを示す情報を登記事項として記録した上で、調査結果である法定相続人を一覧にした調査図を登記関係書類として保有し、公共的事業等の所有者調査にも活用する。  
▶ 次期通常国会への法案提出を目指して検討中

※ 財産管理制度については、市町村長等に申立権を与える民法の特例の創設について検討している。また、本年9月、被災地における取組も踏まえ、日本弁護士連合会及び日本司法書士会連合会に対し、財産管理制度の円滑な運用に向けた協力依頼を发出した。

#### ● 相続登記の促進のための登録免許税の特例の要望

平成30年度税制改正要望において、一定の要件（※）を満たす所有権に関する登記について、その申請にかかる登録免許税を免除する特例を新設することを要望

※具体的要件

- ①相続発生から30年以上経過している土地に関して当該相続を起因とした登記を申請した場合に、当該所有権についての相続登記にかかる登録免許税の免除
- ②課税標準額が一筆当たり20万円以下の土地に関して相続を起因とした登記を申請した場合に、その登録免許税を免除

#### ● 共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

住宅地における共有私道の補修工事等を円滑に実施するため、実際の支障事例を検討し、民法等において同意を得ることが求められる共有者の範囲の明確化を図るべく、学識経験者や実務家を構成員とする研究会を設置

#### ● 登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会

- 登記制度及び土地所有権の在り方等に関する中長期的課題について、民事基本法制における論点や考え方を整理するため、学識経験者や実務家を構成員とする研究会を設置
- <主な検討項目>
- 1.登記制度の在り方について（対抗要件主義の検証，相続登記の義務化の是非，登記手続の簡略化等）
  - 2.土地所有権の在り方等について（土地所有権の放棄の可否，共有地の管理等の在り方，財産管理制度の在り方等）

# 相続未登記農地等の利活用のための新スキームについて

## 相続未登記農地の貸付けスキーム

これまで

共有持分の過半の同意が得られなければ、貸付け不可能

H26  
~

農地中間管理機構の創設

現行

- 共有持分の過半が分からない場合に、
  - ・ 農業委員会による公示、
  - ・ 都道府県知事による裁定を経て、
  - ・ 農地中間管理機構に貸付け可能（5年間）

- ・ 公示制度に進む前の共有者の探索が大変な負担
- ・ 手間のかかる手続を経ても5年までしか利用権を設定できない

ことにより、活用実績が低迷  
（4年間で7件3.5ha）

新制度

- 管理費用（固定資産税等）を負担している相続人がいれば、
  - ・ 農業委員会による公示（公示前の共有者の探索方法の明確化）を経て、
  - ・ 機構への貸付けを可能とする。
- その際の利用権の期間は可能な限り長期なものに延長。

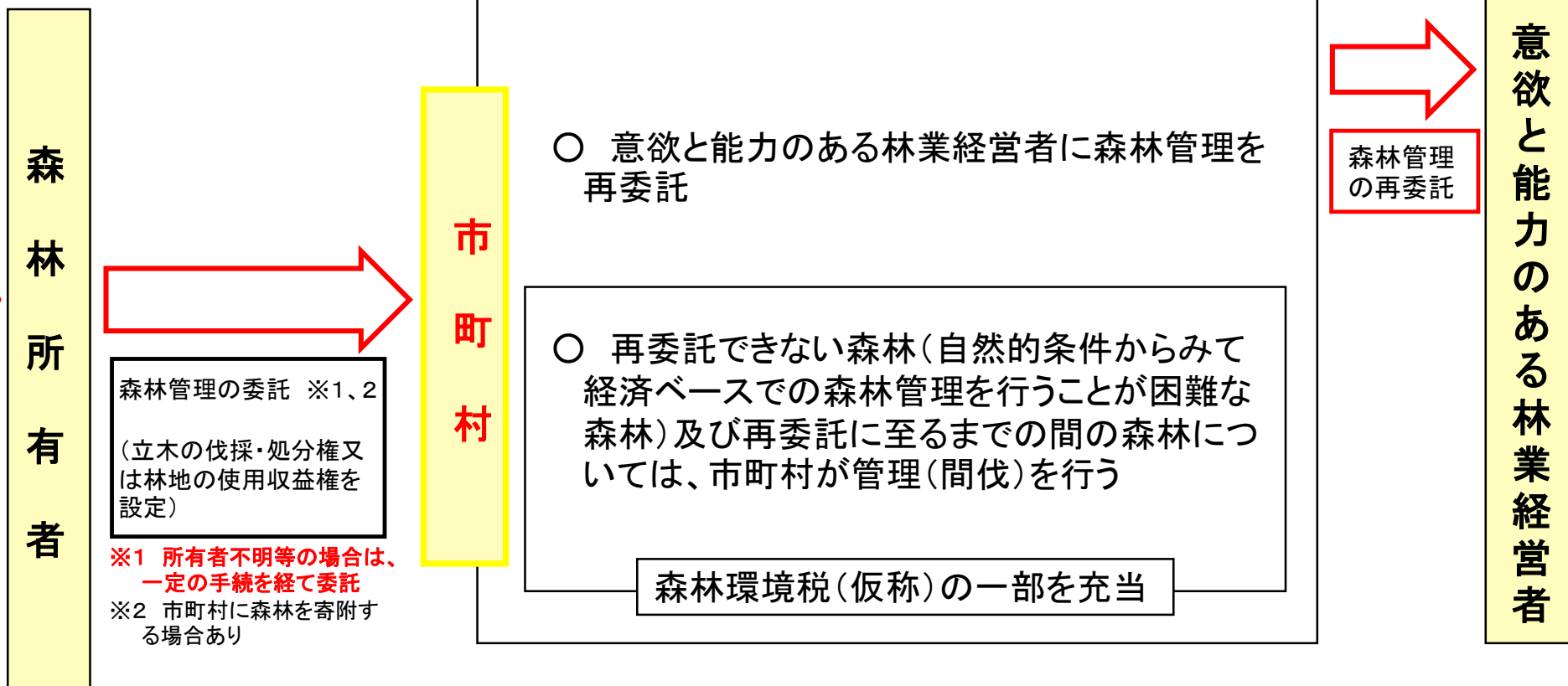
必要な法案を次期通常国会に提出



## 林業の成長産業化と森林資源の適切な管理の両立を図るため、

- ① 森林所有者に適切な森林管理を促すため、森林管理の責務を明確化するとともに
- ② 森林所有者自らが森林管理を実行できない場合に、市町村が森林管理の委託を受け意欲と能力のある林業経営者に繋ぐスキームを設ける。
- ③ 再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、市町村が管理を行う。
- ④ 意欲と能力のある林業経営者の森林管理のための条件整備として路網整備の一層の推進や集中的な高性能林業機械の導入、主伐・再造林の一貫作業システムの普及が必要。

※ 適切な森林管理の責務を明確化  
(伐採後の造林及び適正な保育・間伐の確保)



- まとまった森林の中に所有者不明森林が介在している場合に、簡素な手続で市町村に森林管理を集約できるようにするため、事実上の管理者の判断で市町村に委託できることとするスキームを検討する。

事実上の管理者

①森林管理の委託

市町村

②森林管理の再委託

意欲と能力のある  
林業経営者

③収益

※管理費用の控除を可能とする

### 「事実上の管理者」の要件

共有持分権者の  
市町村への申出

- ・ 固定資産税を納税していることを証する書類
- ・ 当該森林の共有持分を有することが分かる書類(戸籍及び土地登記簿)
- ・ 当該森林の所有者を確知することができない事情等を提出

市町村による  
公告  
(6か月)

公告を義務付け

※ 本手続においては、公告に至るまでの市町村の裁量の余地はない