

国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ概要

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

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ておらず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

地籍調査(28年度)において、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は、概ね20%程度(所有者不明土地の外縁)

地籍調査(28年度)において、探索の結果、最終的に所在が不明な土地は0.41%(最狭義の所有者不明土地)

2. 所有者不明土地に関する課題

登記簿等の所有者台帳と実態の乖離

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

利用意向のある者がいる場合



所有者の探索

探索に時間・費用を過大に要するケースが存在

探索の範囲が負担

→相続未登記で権利者が多数の場合、氏名の表示がない共有者がいる場合など、探索に多大な時間・費用を要するケースが存在

情報源の制約

→有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になるケースが存在

所有者が判明し、利用開始

探索の結果、所有者が不明

現行制度を活用して利用

→現行制度(収用)の適用にあたって、手続きに時間を要するケースが存在

利用意向があっても利用されない

→現行制度(収用)の適用が困難なケースが存在

利用意向のある者がいない場合



長期間管理されず荒廃するケースも存在

人口減少など土地利用の前提の変化を踏まえた上で抜本的な検討を行う必要

所有者不明土地の現況、特性を踏まえた対応について速やかに検討していく必要

所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

(1) 収用手続きの合理化・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業へ
の対応
(地域住民等のための公共的事業)

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(最低5年間程度)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)

3. 所有者不明土地の適切な管理のための措置

財産管理人の選任申立権を地方公共団体の長等に付与(民法の特例)

4. 地方公共団体や民間主体への支援・サポート

(1) 地方公共団体に対する支援

国等有する用地取得事務のノウハウ等を提供

- ・整備局等から地方公共団体へ用地業務に精通した職員を派遣
- ・整備局等、地方公共団体、関係団体で構成する協議会を組織。地方公共団体からの相談に対応
- ・事業の適切な段階での収用手続きへの移行を促す

(2) 地方公共団体による助言・専門家の斡旋

所有者不明土地を利用しようとする民間主体に、地方公共団体が助言や専門家の斡旋を行う取組を促す

(3) 長期相続登記等未了土地の解消のための措置(不動産登記法の特例)

- ・登記官は、長期相続登記等未了土地(所有権の登記名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)を特定し、職権でその旨を登記に記録
- ・相続人を調査し、必要な登記手続を促す

更なる検討課題

1. 更なる利用の円滑化

- ・利用権が長期間に及んだ場合の措置 等

2. 土地所有の在り方等