

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。

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。

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：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：**0.41%**の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

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。

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 ()マニュアル作成等により、認定を円滑化 (審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

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

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

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

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

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