

令和2年度

公共用地の円滑な取得に向けた
関係制度の改善に関する

要 望 書

-所有者不明土地等の課題の克服に向けて-

用地対策連絡会全国協議会

(全国用対連)

少子高齢化の急速な進展、国際的な競争環境の激化の中にあつて、我が国を新たな成長軌道に乗せていくためには、欧米先進諸国の例を見ても、必要となるインフラ整備の推進を図ることが極めて重要です。

また、昨今の多発する自然災害、想定される南海トラフ地震・首都直下地震等に鑑みると、安全・安心のためのインフラ整備も、喫緊の課題です。

公共用地の取得は、このようなインフラ整備の大前提となるものでありますが、近年、用地担当職員の減少が見受けられるなど、執行体制の制約が生じてきています。

他方、所有者不明土地の増加、地権者に対する説明責任やコンプライアンスの一層の確保の必要性、高齢で意思能力が十分でない地権者の増加、関係する社会保障制度との調整の必要性等、様々な課題が生じてきています。

このようなことから、必要なインフラ整備を着実に推進していくためには、現在、公共用地の円滑な取得に向け、関係制度の改善を行うことが不可欠な状況となっています。

用地対策連絡会全国協議会（全国用対連）としては、次のとおり、「公共用地の円滑な取得に向けた関係制度の改善に関する要望書（令和2年度）」を提出致しますので、関係省庁におかれましては、積極的なご対応を講

じて頂きますよう、何卒、宜しくお願い申し上げます。

令和2年9月

用地対策連絡会全国協議会会長 土井弘次
(国土交通省関東地方整備局長)

<会 員>

北海道用地対策連絡協議会	東北地区用地対策連絡会
関東地区用地対策連絡協議会	北陸地区用地対策連絡会
中部地区用地対策連絡協議会	近畿地区用地対策連絡協議会
中国地区用地対策連絡会	四国地区用地対策連絡協議会
九州地区用地対策連絡会	沖縄地区用地対策連絡会

要望事項

1. 複数相続・所有者不明土地案件への適切な対応

〈所管省庁：法務省〉

一筆の所有者不明土地（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第2条第1項に規定する所有者不明土地をいう。）の共有者（当該共有者が有する持分の価格の合計額が、当該一筆の土地の価格の過半数を超える場合に限る。）は、収用適格事業の実施のために、起業者に起業地に係る持ち分を譲渡しようとするときは、民法第251条に関わらず、単独又は共同で、当該一筆の所有者不明土地について持ち分を譲渡する土地とそれ以外の土地を区分する分筆登記の申請を行うことができるようにすること。

（説明）

相続等による共有地の取得については、多数の地権者（多い場合は、数百名）が存在することとなるが、全員と売買契約を締結するまでは分筆登記ができないことから、地権者の一部に売却の意向があったとしても当該地権者との間のみでは売買契約は締結できない。

このため、全員の合意を得るまでの間、売却の意向のあった地権者に転売、相続という事情が発生すると、新たな地権者に再度、説明・交渉し合意を得ることが求められることとなり、円滑な用地取得に当たって大きな障害となっている。

加えて、近年、相続等に伴う多数の地権者の所在把握にかかる手間が増大する中で、以上のような余分な負担をなくすことが、円滑な公共用地取得に向けて一層強く求められている。

なお、財産権の性格に鑑みても、共有地の持ち分権を実質的に処分することを可能とする、かかる対応は重要ではないかと思慮する。

（参照条文：民法第251条、第252条）

2. 事業用地に限定した財産管理人の選任について

〈所管省庁：法務省〉

公共用地の取得における財産管理人については、申立人が目的とする特定の財産（起業地等）に限定して管理・処分することができるよう要望する。

（説明）

公共用地の取得等の際し、公共・公益事業者が利害関係人として不在者・相続財産管理制度を利用する場合、特定の財産（起業地等）にのみ利害関係を有する場合であっても、不在者・相続財産管理人は不在者等の財産全体を管理・処分することとされている。

公共・公益事業者である申立人は特定の財産（起業地等）にのみ利害関係を有しているため、不在者等の財産全体または相続財産全体を管理することを前提とした管理費用相当額の予納金を求められても準備ができないなど、財産管理制度を利用することが困難な場合がある。また、選任された財産管理人は財産全体を管理する必要があることから、管理コストや手続面で負担を強いられている。

法制審議会民法・不動産登記法部会において所有者不明土地管理制度を創設することを検討されていると承知しているが、債務の弁済が可能な不在者・相続財産管理人においても申立人が目的とする特定の財産（起業地等）に限定して管理・処分することが認められれば、処理期間の短縮や管理的経費の低減を期待することができ、当該制度のより一層の活用が図られるものと思料する。

（参照条文：民法第25条、第952条）

3. 農地を相続した場合の納税猶予の特例について

〈所管省庁：国土交通省〉

納税猶予農地を収用等により譲渡した場合の利子税等の免除の特例措置が令和3年3月31日に期限を迎えることから、特例措置の延長を要望する。

(説明)

農地について、相続又は贈与により農地を取得した相続人又は受贈者は、引き続き農業を継続し、納税猶予分の額に相当する担保を提供した場合に限り、原則として納税の猶予が受けられるが、当該農地を譲与する場合には猶予の期限が到来し、相続税又は、贈与税が賦課される。

このうち猶予期間中の利子税については、平成8年4月1日以降に収用等により納税猶予農地を取得する場合は税額を2分の1に軽減する特例が設けられた。

さらに、平成26年4月1日から利子税の全額免除の特例措置が設けられた。

利子税の全額免除の特例措置によって、相続税の支払いに難色を示していた関係者から協力を得られるなど、当該特例措置は円滑な用地取得に寄与しているものであるが、令和3年3月31日を以て利子税の全額免除の特例措置が期限を迎えることから本措置の延長を要望する。

(参照条文：租税特別措置法第70条の4, 6, 8)

4. 裁決後の所有権移転登記手続きについて（不失効証明）

〈所管省庁：国土交通省〉

起業者が相手方の希望する銀行振込により補償金を支払ったにもかかわらず、相手方より補償金受領証が提出されない場合においても、遅滞なく所有権移転登記手続きを申請することができるよう、起業者が証する書面（振込通知書等の口座振込手続き書類）により所有権移転登記の申請ができる等、制度の運用を見直すこと。

（説明）

土地収用法第95条及び第97条の規定のとおり、裁決後の補償金払渡は、現金を持参、銀行振込及び現金書留などの方法により行う必要がある。また、払渡し後は相手方より、補償金受領証を受け取る必要があり、起業者は当該受領書を不失効証明として添付の上、法務局あて所有権移転登記の申請を行っている。なお、不動産登記法上、不失効証明として取り扱えるのは、補償金受領書の他に供託受領証、収用委員会の証明書となっている。

土地収用法に基づく裁決申請を行う対象者は、任意交渉時から協議が難航しており、起業者が当該対象者の意思表示により銀行振込を行ったにも関わらず、補償金受領証の提出を拒否することがある。

不動産登記法上、収用委員会の証明書も不失効証明として取り扱えることとなっているが、収用委員会、法務局ともに消極的であり、調整に苦慮している状況である。

また、このような事態を回避する方法として、対面での現金による払渡しが考えられるが、現金輸送や保管する際の亡失等、不測のリスクが懸念されるため、支払い手続きは、銀行振込が主流となっている。

起業者が相手方の希望する銀行振込により補償金を支払ったにもかかわらず、相手方より補償金受領証が提出されない場合においても、遅滞なく所有権移転登記手続きを申請することができるよう、起業者が証する書面（振込通知書等の口座振込手続き書類）により所有権移転登記の申請ができる等、制度の運用見直しを要望する。

（参照条文：不動産登記法第118条、不動産登記令別表74項「添付情報欄」イ）