

# 所有者不明土地法について

---

国土交通省土地・建設産業局  
令和元年10月

1. **所有者不明土地問題の現状と経緯**
2. **所有者不明土地法について**
  - **地域福利増進事業について**
  - **土地収用法の特例について**
  - **所有者の探索を合理化する仕組みについて**
  - **所有者不明土地を適切に管理する仕組みについて**
  - **支援措置について**
3. **人口減少社会に対応した新たな総合的な土地政策の策定について**

# 所有者不明土地問題の現状と経緯

---

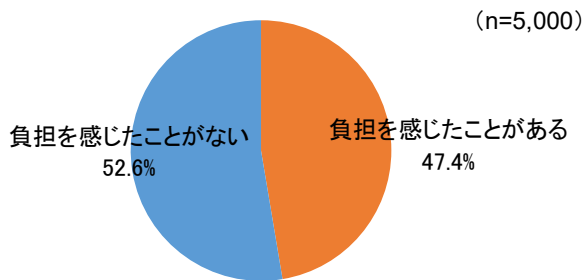
# 所有者不明土地の現状と課題

- 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。
- 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支障となっている。

## 土地所有に対する負担感

### 所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



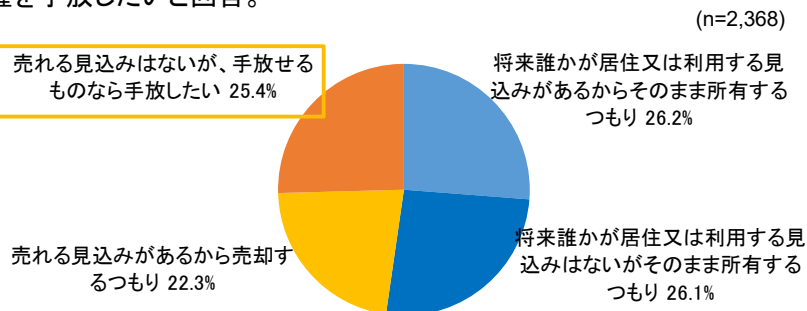
## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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 **22%** (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 (最狭義の所有者不明土地)：約 **0.44%**

## 所有する空き地に関する意向

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



## 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



○広場等として利用の意向がある土地について、約80筆、地権者約40名の土地が相続登記されておらず、所有者の所在が不明となっているため樹木の伐採等や利用の方針を立てることができない。

## 1. 実施しようとする事業

広場・グラウンドとして利用  
（最終的には公園として整備）

## 2. 土地と所有者の状況

- ・約18haの敷地
- ・約850筆、地権者約170名のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない
- ・樹木・雑草の繁茂
- ・ゴミの不法投棄

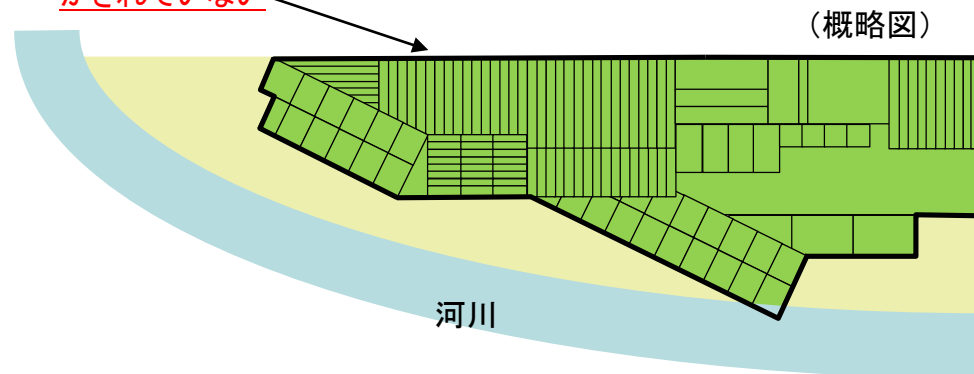
## 3. 問題点等

- ・所有者不明となっている土地が多く存在するため、樹木を伐採することができず、景観の悪化、ゴミの不法投棄を招いている
- ・現時点で、（最終的な目標である）公園整備まで行える状況にないため、収用等の公共事業に関する制度は使用することが困難
- ・暫定的に広場・グラウンドとして利用したい意向はあるものの、所有者不明問題を解決する方策がないため、方針を立てることができない

## 【現地の状況】



合計約850筆のうち、約80筆、地権者約40名について相続登記がされていない



○土地に家電製品等が大量に投棄されているが、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できないため、不法投棄か保管をしているか確認ができず、自治体で処分ができない。

## 1. 利用の目的

不法投棄とみられる廃棄物の処分

## 2. 土地と所有者の状況

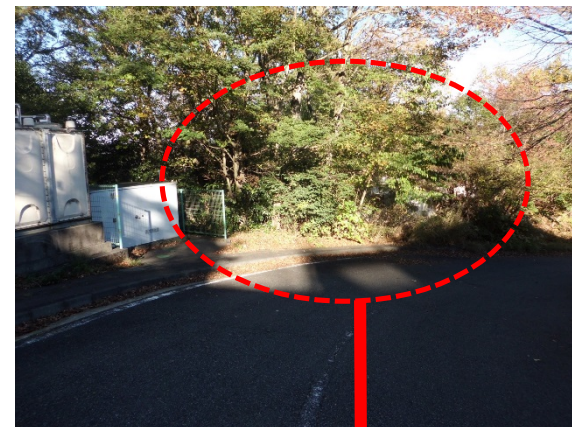
- ・登記簿上、土地所有者の現在の住所が不明で所在が把握できない
- ・廃棄物は現在も増えつつある

## 3. 問題点等

- ・所有者が不明なため、不法投棄か保管されているかの判断ができない
- ・現状差し迫った危険があるわけではなく、行政代執行による対応は現時点では困難
- ・不在者財産管理制度については、申立権者である利害関係人に該当せず、活用が困難
- ・警察により定期的に不法投棄パトロールを実施するにとどまっている

## 【現地の状況】

外観



敷地内の状況





○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要。

## 問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

## 具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/55の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。  
※このうち実際に所在不明だったのは1名



## 骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている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、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、**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**、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**。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、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し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日) ※野田毅委員長、山下貴司事務局長

### ①利用権に着目した制度の検討

- ー 公共的事業促進のための新制度の検討
- ー 農地・森林の機能向上(利用権制度の周知・見直し)
- ー 共有私道の管理等の円滑化(ガイドライン作成等)

### ②所有権取得に係る既存制度の改善

- ー 財産管理制度の特例(申立人の特例の検討)
- ー 土地収用手続の改善
- ー 共有地の処分に係る同意要件の特例(多数決原理の導入可能性の検討)

### ③関連する環境整備

- ー 所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連業団体の活用

# 所有者不明土地法について

---



## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

(1) 道路等の公共事業の手續の  
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設  
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物<sup>(※1)</sup>がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※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

国、都道府県知事が事業認定  
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が**裁定**  
(審理手續を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

### 地域福利増進事業<sup>(※2)</sup>の創設

※2 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が事業<sup>(※3)</sup>の公益性等を確認

市町村長の意見聴取 → ↓ ※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(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10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



(出典) 杉並区  
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構  
直売所(購買施設)

## 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、インフラ事業者等の保有情報など**有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・近隣住民や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. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

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

# 「所有者不明土地」とは

## 所有者不明土地

所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➤ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

## 特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項、第2項】

 **地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象**

# 地域福利増進事業

---

○ **地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業であって、原状回復が可能なもの(事業主体は限定されない。)**について、都道府県知事の裁定により**最長10年間の使用権**を設定することで、所有者不明土地を利用した事業の実施が可能。

## 使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

### ○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

### 公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

### 都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・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

(フロー全体を通じて)

### 民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

## 対象事業(事業主体は限定されない)

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの※(例:公園、緑地、広場、駐車場等) ※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・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

○公共事業にはあたらなが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているもの(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

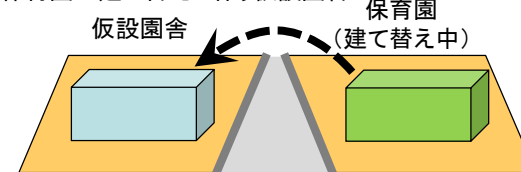


設置中の様子

(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

○恒久的な利用が一般的である公共事業の種類であって、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



近隣の空き地

○ 地域福利増進事業として裁定を受けるためには、以下に掲げる要件を満たしていなければならない。

1

**事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。**

→ 事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の福祉・利便の増進に資するか 等

2

**土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。**

→ 所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、土地に簡易建築物以外の建築物がないか 等

3

**土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な範囲を超えないものであること。**

→ 10年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるか 等

4

**事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。**

→ 利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その内容が合理的なものであるか 等

5

**権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。**

→ 事業区域内のその他の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金が確保できるか 等

6

**存続期間の満了後に土地の原状回復措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。**

→ 原則として更地として復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているか 等

7

**事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。**

→ 事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているか 等

8

**その他基本方針に照らして適切なものであること。**

→ 住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないか 等



○ 地域福利増進事業とは、以下に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの。

## 法律で定めている事業(法第2条第3項)

- (1) 道路法による**道路**、駐車場法による**路外駐車場**その他**一般交通の用に供する施設**の整備に関する事業
- (2) 学校教育法による**学校**又はこれに準ずる**その他の教育のための施設**の整備に関する事業
- (3) 社会教育法による**公民館**又は図書館法による**図書館**の整備に関する事業
- (4) 社会福祉法による**社会福祉事業の用に供する施設**の整備に関する事業
- (5) **病院、療養所、診療所**又は**助産所**の整備に関する事業
- (6) **公園、緑地、広場**又は**運動場**の整備に関する事業
- (7) **被災者の居住の用に供する住宅**の整備に関する事業であって、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- (8) **購買施設、教養文化施設**その他の**施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの(※)**の整備に関する事業であって、以下に掲げる区域内において行われるもの
  - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
  - ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
 ※ 政令では購買施設及び教養文化施設のみを規定
- (9) **土地収用法第3条各号に掲げるもの(収用適格事業)のうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの**の整備に関する事業
- (10) (1)～(9)に掲げる**事業のために欠くことができない通路、材料置場**その他の**施設**の整備に関する事業

## 政令で定めているもの(政令第4条)

- ① 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する**用水路、排水路**又は**かんがい用のため池**
- ② 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法による土地改良事業の施行に伴い設置する**用排水機**又は**地下水源の利用に関する設備**
- ③ 鉄道事業法による**鉄道事業者**又は**索道事業者**がその**鉄道事業**又は**索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設**
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する**鉄道**又は**軌道の用に供する施設**
- ⑤ 軌道法による**軌道**又は**同法が準用される無軌条電車の用に供する施設**
- ⑥ 道路運送法による**一般乗合旅客自動車運送事業**(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は**貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業**(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の**用に供する施設**
- ⑦ 港湾法による**港湾施設**又は漁港漁場整備法による**漁港施設**
- ⑧ 日本郵便株式会社が**日本郵便株式会社法第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設**
- ⑨ 電気通信事業法による**認定電気通信事業者**がその**認定電気通信事業の用に供する施設**(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- ⑩ 電気事業法による**一般送配電事業、送電事業、特定送配電事業**又は**発電事業**の用に供する**電気工作物**
- ⑪ ガス事業法による**ガス工作物**
- ⑫ 水道法による**水道事業**若しくは**水道用水供給事業**、工業用水道事業法による**工業用水道事業**又は下水道法による**公共下水道、流域下水道**若しくは**都市下水路**の**用に供する施設**
- ⑬ 市町村が消防法により設置する**消防の用に供する施設**
- ⑭ 都道府県又は水防法による水防管理団体が**水防の用に供する施設**
- ⑮ 国又は地方公共団体が設置する**庁舎**
- ⑯ 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による**水資源開発施設**又は**愛知豊川用水施設**



- 所有者不明土地の使用権を取得するには、都道府県知事の裁定を受ける必要がある。裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成する必要がある。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効。
- 申請に当たっては、内容やスケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましい。
- 都道府県知事は、裁定申請のあった事業が法第11条第1項各号の要件に該当するか確認する。申請内容に不十分な点等があった場合であっても、法第26条に基づき、事業者に対して、必要な報告を求めること等が可能となっているので、直ちに裁定申請を却下するのではなく、申請書類の補正等を促すことが望ましい。

## 添付書類 (法第10条第3項)

(法第10条第2項)

### 裁定申請書

- 事業者の氏名又は名称及び住所
- 事業の種別
- 事業区域
- 裁定申請をする理由
- 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情
- 土地使用権等の始期
- 土地等使用権の存続期間 等



(第1号)

### 事業計画書

- 整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件
- 事業区域
- 権利取得計画(事業区域内のその他の土地・物件の権利の取得に関する計画)
- 資金計画
- 原状回復措置の内容 等

(第2号)

### 補償金額見積書

- 特定所有者不明土地の面積
- 特定所有者不明物件の種類及び数量
- 確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所
- 確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容
- 補償金の見積額及びその内訳 等

(第3号、第4号)

### 行政機関の意見書

※事業区域の利用に法令の制限がある場合  
 ※事業の実施に許可等が必要な場合

(第5号)

### その他国土交通省令で定める書類

{ 暴力団員でないことの誓約書 等 }

- 申請書類の作成のため測量や調査を行う必要があるときは、判明している所有者の同意を得て土地に立ち入ることとなる。
- 全ての所有者が不明で同意を得ることができない場合等には、都道府県知事の許可を得た上で、特定所有者不明土地等への立入りや、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことができる。
- 立入りや伐採等に当たっては、当該土地が特定所有者不明土地であることが求められるため、土地の所有者の探索を行う必要がある。

	許可に当たっての確認の観点
特定所有者不明土地への立入り等 (法第6条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業が、法第2条第3項各号に掲げる事業に該当するものであること。</li> <li>● 土地が特定所有者不明土地であること。</li> <li>● 立入りの目的が、地域福利増進事業の実施の準備のための測量又は調査であること。</li> <li>※ 事業実施に行政機関の許認可等が必要な場合であっても、当該許認可の取得等は確認不要。</li> <li>※ 法第11条第1項第3号～第8号の要件についても、確認不要。</li> </ul>
障害物の伐採等 (法第7条)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法第6条の許可の申請手続がなされていること。</li> <li>● 他人の土地に立ち入って測量又は調査を行うに当たり、障害物の伐採等を行うやむを得ない必要があること。</li> <li>● 申請書により対象となる障害物の数量や範囲が特定されており、障害物の伐採等の方法、範囲、期間が、測量又は調査の必要性、所有者が受ける不利益の程度等からみて、妥当であること。</li> <li>※ 法第7条第3項の「障害物の現状を著しく損傷しないとき」とは、例えば、植物のごく一部を伐採する、垣や柵のごく一部を取り外すといった場合が該当すると考えられる。</li> </ul>

- 地域福利増進事業は地域のための事業なので、事業者は、事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じた上で、事業計画を作成することが望ましい。
- この措置は、事業の賛否を問うための手続ではないので、対象とした範囲内の全ての住民の意見を聴く必要はない。
- 住民のほか、判明している所有者や権利者に対しても、裁定申請の前に事業の内容を説明しておくことが重要。

## 住民の意見を反映させるために必要な措置

協議会の開催	<ul style="list-style-type: none"><li>● 広報誌等で参加を呼びかけ、事業に対して自由に意見や提案を表明してもらおう。</li><li>● 普段開催されている自治会や町内会の集会で意見を聞くことも考えられる。</li></ul>
意見募集の実施	<ul style="list-style-type: none"><li>● 事業計画案とともに、事業計画案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先等を、広報誌等で公表し、意見や提案を募集する。</li></ul>

## 措置の対象となる「住民」の範囲

- 事業の種別・規模に応じて、事業の実施により影響が及ぶ範囲を考慮して設定することが考えられる。  
(例)小規模な広場(ポケットパーク) : 自治会・町内会や街区の範囲  
(例)小規模な購買施設(コンビニエンスストア) : 概ね半径500mの範囲

- 土地所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式により算定することを基本とする。

$$\text{補償金の額} = 1\text{年間当たりの借賃等相当額}(\text{①}) \times \text{年金現価率}(\text{②})$$

## ①1年当たりの借賃等相当額

- 近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とする。
  - ・ 宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント
  - ・ 林地及びその他の土地 3パーセント
- 土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とする。
- 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用(廃棄物処分費、清掃費、除草費等)を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額を控除する等の考慮をし、補償金額を求める。

## ②年金現価率

- 元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率のことであり、次式により求められる。

$$\text{年金現価率} = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \quad r: \text{年利率(民事法定利率(3\%))を用いることが考えられる} \quad n: \text{年数}$$

- これらを踏まえると、土地所有権の取得の対価の額は、宅地等の場合には、次式により得られる。

土地所有権の取得の対価の額

$$= \left\{ (\text{土地の正常な価格} - \text{最有効使用に対する利用価値の減分}) \times 0.04 - 1\text{年間当たりの維持管理費用相当額} \right\} \times \frac{1 - (1 + 0.03)^{-\text{存続期間の年数}}}{0.03}$$

- 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域の住民のためになるかといった観点からの関係市町村長の意見を聴取する。

## 都道府県

- 「関係市町村長」には、事業区域内の土地の所在地を管轄する市町村の長が該当する。
- 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図る見地からの意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定される。
  - 市町村の各種計画との整合性等に係る意見
  - 施設の必要性等に係る意見
  - 施設の利用条件等に係る意見
  - 地域住民の反対運動の有無やその内容
- 意見の聴取に当たっては、例えば計画との整合性について意見を聴取する場合は計画の名称や内容を明らかにする等、意見を聴取したい内容を意見聴取書に具体的に記載する。

## 市町村

- 意見は、法第11条第1項第1号の要件に該当するかについて都道府県知事が確認をする際に参考とするものであり、市町村長は、当該要件に該当するかについてまで判断して意見を述べる必要はない。
- 意見聴取を受けた市町村の部局は、その旨を情報提供担当部局に共有し、情報提供担当部局が情報提供について同意をしなかった土地所有者と思料される者に対し、裁定申請があった旨の連絡をすることができるようにすることが考えられる。

- 都道府県知事は、事業が全ての要件に該当すると認める場合には、所有者不明土地であるかどうかや、反対する権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧を行う。
- 公告は、公報等によって行うほか、現地での掲示も必要。

## 公告

- 公告の方法は、広報以外の手段(ウェブサイトへの掲載、新聞への掲載等)によることとしても差し支えない。
- 公告の内容を掲示する際、特定所有者不明土地に確知所有者が存在する場合は、確知所有者の同意をとって、特定所有者不明土地において掲示をすることが望ましい。
- 掲示の期間は、縦覧の期間と同様に6月間とすることを基本とする。

## 縦覧

- 都道府県知事は、補償金額見積書に記載された確知所有者又は確知権利者に被支援措置者が含まれる場合において、補償金額見積書に被支援措置者の現住所が記載されているときは、当該現住所について塗抹処理等の措置をとった補償金額見積書の写しを縦覧する。
- 縦覧の場所は、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、事業区域の付近の出張所・事務所等とすることが望ましい。

## 特定所有者不明土地の所有者等の申出等

- 都道府県知事は、異議の申出があった場合(特に、不明であった所有者からの異議の申出があった場合で、当該申出によっても土地の所有者の全部を確知することができない場合)は、直ちに裁定申請を却下するのではなく、異議を申し出た者と事業者とで話し合いをするよう、あつせんすることが望ましい。話し合いの結果、異議の申出が取り下げられた場合は、異議の申出がなかったものとして裁定をすることができる。
- 「権原を証する書面」としては、土地の登記事項証明書、戸籍謄本、遺産分割協議書の写し、公正証書遺言の遺言書の写し、売買等の契約書の写し等が想定される。

## 通知

- 裁定申請通知書には、特定所有者不明土地の所在・地番・地目・面積、公告日、縦覧場所、縦覧期間を記載し、通知を受け取った確知所有者・確知権利者が申請内容を縦覧により確認できるようにする。



○ 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取する。

## 都道府県

- 都道府県知事は、縦覧期間満了後速やかに裁定を行うことができるよう、収用委員会の会議の開催の方法も勘案しつつ、適切な時期に収用委員会の意見を聴取することが望ましい。
- 意見聴取に当たっては、都道府県知事が適切と考える補償金の額を記載した意見照会書に、以下の書類を添えて収用委員会に送付する。
  - ・ その算定の根拠を記載した書類
  - ・ 事業者から提出のあった裁定申請書、補償金額見積書、補償金の見積額の積算の基礎を明らかにする書類の写し

## 収用委員会

- 都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がない場合は、その旨を回答する。
- 都道府県知事が精査した補償金額と異なる額にするべきと判断する場合は、その額と算定の根拠を回答する。
- 回答に当たっては、土地収用法における補償金の額の算定の考え方ではなく、本法における補償金の額の算定の考え方に沿って補償金の額を確認することに留意が必要。
- 収用委員会は、裁定主体ではなく、都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がないかを確認する立場であることを踏まえ、土地収用法の裁決とは異なり、意見回答に当たっては、委員が参集して会議を開催せずとも、持ち回りによる開催とすることも考えられる。

- 都道府県知事は、要件に該当しないこと等を理由に裁定申請を却下する場合を除き、裁定をする。

## 裁定申請の却下

- 事業者は、法第12条第3項の通知を受けたときは、特定所有者不明土地等の確知所有者及び確知権利者にその旨を通知することが望ましい。
- 事業者は、裁定申請の却下に不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができる。

## 裁定

- 損失の補償金の額は、裁定時の価格として定める。（事業者は、裁定申請時の価格として算定しているため、都道府県知事は、事業者が算定した額で問題がない場合でも、物価変動を考慮して裁定することが求められる。）
- 所有権登記名義人が死亡し、土地が相続人の共有状態となっているが、遺産分割協議が未了のため各相続人の持分が不明である場合には、確知している相続人の異議がない場合に限り、法定相続分で補償金の額を裁定することができる。

## 裁定の通知・公告

- 公告の方法は、公報以外の所定的手段としては、ウェブサイトへの掲載、新聞紙への掲載が考えられ、公報の代わりにこれらの手段をとることとしても差し支えない。
- 事業者は、裁定事項の内容が裁定申請書等の内容と異なる場合において、これに不服があるときには、行政不服審査法に基づく審査請求を行うか、行政事件訴訟法に基づく行政訴訟を提起することができる。
- 税の特例措置の申請のため、事業者から求めがあった場合は、都道府県知事は、受理印を押した裁定申請書の写しを事業者に交付する。

- 事業者は、裁定において定められた補償金を供託すれば、裁定において定められた使用権の始期において、使用権を取得することができる。
- 使用権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状復帰を要求されたとしても、使用権に基づき事業を継続して実施することができる。

## 使用権の性質について

- 土地使用権は、公法上の権利であり、登記は不要。
- 土地使用権の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、所有者不明土地に関する土地使用権以外の権利は、事業者による所有者不明土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限されるとされていることから、土地使用権に基づき事業を継続して実施することができる。したがって、事業の支障となる事案が生じた場合には、事業者は、土地使用権に基づき妨害排除の請求をすることができる。

## その他事業実施中の留意事項

- 事業者は、都道府県知事が裁定の取消事由に該当するかどうかを判断できるよう、事業計画に変更がある場合や事業を廃止しようとする場合には、都道府県知事から法第26条の規定により報告を求められた場合でなくとも、都道府県知事に対して報告を行うことが望ましい。

- 事業者は、使用権が設定された土地（困難なときは事業区域内の土地）に、必要事項を表示した標識を設置しなければならない。

下記の土地は、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15条の規定に基づき、〇〇県知事の裁定により下記の使用権者がその使用権を取得しており、同法第2条第3項に規定する地域福利増進事業（広場）の用に供されています。

使用権者の氏名又は名称	〇〇二丁目自治会
使用権設定土地の所在及び地番	〇〇県〇〇町〇〇2-1-3
土地使用権等の始期	令和〇年〇月〇日
土地等使用権の存続期間	10年
裁定を担当した都道府県の 部局の名称及び連絡先	部局名 〇〇県〇〇局〇〇部〇〇課 連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

同法第20条第2項の規定に違反して、本標識を使用権者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊した場合には、同法第50条第1項第2号の規定により、30万円以下の罰金に処されます。

- 「裁定を担当した都道府県の部局の名称及びその連絡先」は、不明であった所有者が現れたときに、自らが所有者である旨を裁定権者である都道府県知事に申し出たり、所有者が都道府県知事から本制度についての説明を受け、供託金の還付を申し出ることができるように記載するものなので、都道府県の担当部局と調整の上、適切な名称・連絡先を記載することが必要。
- 以下のように、標識を使用権設定土地の区域内に設けることが困難であるときは、事業区域内の見やすい場所に標識を設けることができる。
  - 使用権設定土地が事業により整備する建築物の敷地となっている場合など物理的に標識の設置が不可能な場合
  - 公園等の施設の中心部に使用権設定土地が位置している場合など標識の設置により施設の機能等を損なう場合

- 不明であった所有者が現れた場合、都道府県は、トラブル防止のため、使用権の存続期間の満了時に原状回復した上で返還されること、補償金を受け取ることができること等を説明する。
- また、事業者は、事業の円滑な遂行のため、事業内容等を所有者に説明し、事業の実施について理解を得ることが重要。

## 都道府県

- 裁定時には不明であった所有者が、使用権設定土地を訪れ、標識によって自らの土地が地域福利増進事業の用に供されていることを確認した場合、標識に記載された都道府県の裁定担当部局に連絡をしてもらうことが想定される。この場合、裁定担当部局は、所有者に対して以下の事項を説明し、制度に対する理解を得るよう努める。
  - 当該土地は、土地使用権の存続期間満了まで使用できないが、土地等使用権の存続期間の満了時には原則として原状回復がされた上で返還されること
  - 補償金が供託されており、所定の手続を経た上で当該補償金の還付を受けられることや、その還付手続の進め方
  - 土地等使用権の存続期間の満了後、まだ他に不明である所有者がいる場合には、事業者が存続期間の延長の裁定を申請する可能性があるが、異議を申し出れば、引き続き土地を使われることはないこと
- 裁定担当部局は、不明であった所有者から連絡があった場合、その旨を事業者に連絡する。

## 事業者

- 事業者は、都道府県の裁定担当部局を介して所有者に対する説明の機会を設け、事業内容や返還時の原状回復の方法等について説明し、事業の実施に理解を得るよう努めることが重要。
- 特に、土地等使用権の存続期間の延長を検討している場合は、その旨も説明し、存続期間の延長の申請時に異議が出ないよう話し合うことが重要。

- 事業者は、都道府県知事の承認を受けて、使用权を別の者に譲渡することができる。したがって、事業の実施中に、事業の実施のための別の法人を設立する場合でも、権利を譲渡することにより、改めて裁定申請をすることなく、継続して事業を実施することができる。
- 都道府県知事は、権利の譲渡の承認に当たっては、譲渡前から変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。

## 都道府県

- 権利の譲渡の申請があった場合は、譲渡前から変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。譲渡前から変更がない部分については、改めて確認する必要はない。
- 事業の種別が変更になる等、譲渡人の事業計画からの変更が軽微なものと認められない場合は、申請を却下する。

## 事業者

- 譲渡承認申請書とその添付書類は、裁定申請書とその添付書類と同様に作成する。



- 事業者は、使用権の存続期間の満了時に、使用権が設定された土地を原状に回復した状態で返還する必要がある。
- 判明している所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はない。
- 事業に不要であるとして所有権を取得し除却した物件については、再度設置する必要はない。

- 「原状」とは、土地等使用権等の始期の時点における物理的状态をいう。なお、物件所有権を取得し除却した物件（例：事業実施に不要な雑木）は、再度設置する必要はない。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合（例：排水路を設置した場合、舗装をした場合）であっても、原則として、原状に回復しなければならない。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者（土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。）の全ての同意が得られた場合に限られる。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理（民法第252条）に該当するような場合（例：元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合）には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要。

- 事業者は、使用権の存続期間満了後も、引き続き所有者不明土地を利用して事業を実施したい場合には、使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができる。
- 使用権の存続期間の延長についての手続は、概ね使用権の取得についての手続と同様であるが、一部の手続が省略される。

## 使用権の存続期間の延長についての手続と使用権の取得についての手続との違い

- 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第10条第5項)は不要。
- 都道府県知事による裁定申請書等の縦覧の期間(法第11条第4項)は6月間ではなく3月間。
- 存続期間の延長についての裁定を申請する場合の土地所有者等の探索は、前回の探索時から事情の変化が想定できない事項については、改めて探索を行う必要はなく、前回探索時の結果を活用して差し支えない。  
(例)前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はない。

## 要件確認に当たっての留意事項

要件	留意事項
事業が地域福利増進事業に該当するものであること (第1号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法第2条第3項第8号の事業(購買施設・教養文化施設)にあつては同種の施設が存続期間内に新たに立地する場合も考えられる。ただし、このことをもって存続期間の延長を認めないこととすると、地域住民等の福祉・利便が損なわれることとなるため、新たに立地した施設が撤退する可能性、事業により整備されている施設が果たしてきた役割、地域住民等や地元市町村の意向、新たに立地した施設と事業により整備されている施設との距離等を踏まえて総合的に判断し、同種の施設が著しく不足しているものとして、地域福利増進事業に該当すると判断することも考えられる。</li> </ul>
土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること (第2号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業により利用されており、簡易建築物以外の建築物が整備されていることが想定されるため、特定所有者不明土地である必要はなく、所有者不明土地であることが確認できれば、要件に該当する。</li> </ul>

- 都道府県知事は、事業が適切に実施されているかどうかを把握するため、事業者に対し報告徴収・立入検査をすることができる。
- 報告徴収・立入検査は、裁定申請中の事業者や事業を行っていた者に対してもすることができる。

## 報告徴収

- 都道府県知事は、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当しているかどうかを確認するため、年に1回程度、事業者に対し、地域福利増進事業の実施状況等に関する報告を求めることが望ましい。
- 報告時期は、事業者の事業年度開始時期に応じ、適切な報告が得られる時期を設定することが望ましい。

## 立入検査

- 都道府県知事は、報告徴収の結果、事業が法第11条第1項各号に掲げる要件のいずれかに該当しなくなっているおそれがある場合や、裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないおそれがある場合など、事業の適正な実施のために必要と認められる場合には、立入検査を行うことができる。
- 立入検査の結果、是正すべき点があった場合には、都道府県知事は、事業者に対してその旨を通知し、是正状況について、改めて報告を求めることが望ましい。

- 都道府県知事は、事業者が法令に違反した場合や、事業が要件に該当しなくなった場合等には、裁定を取り消すことができる。
- 事業者が事業を廃止する場合には、都道府県知事は、事業が要件に該当しなくなったと判断し、裁定を取り消すことになる。

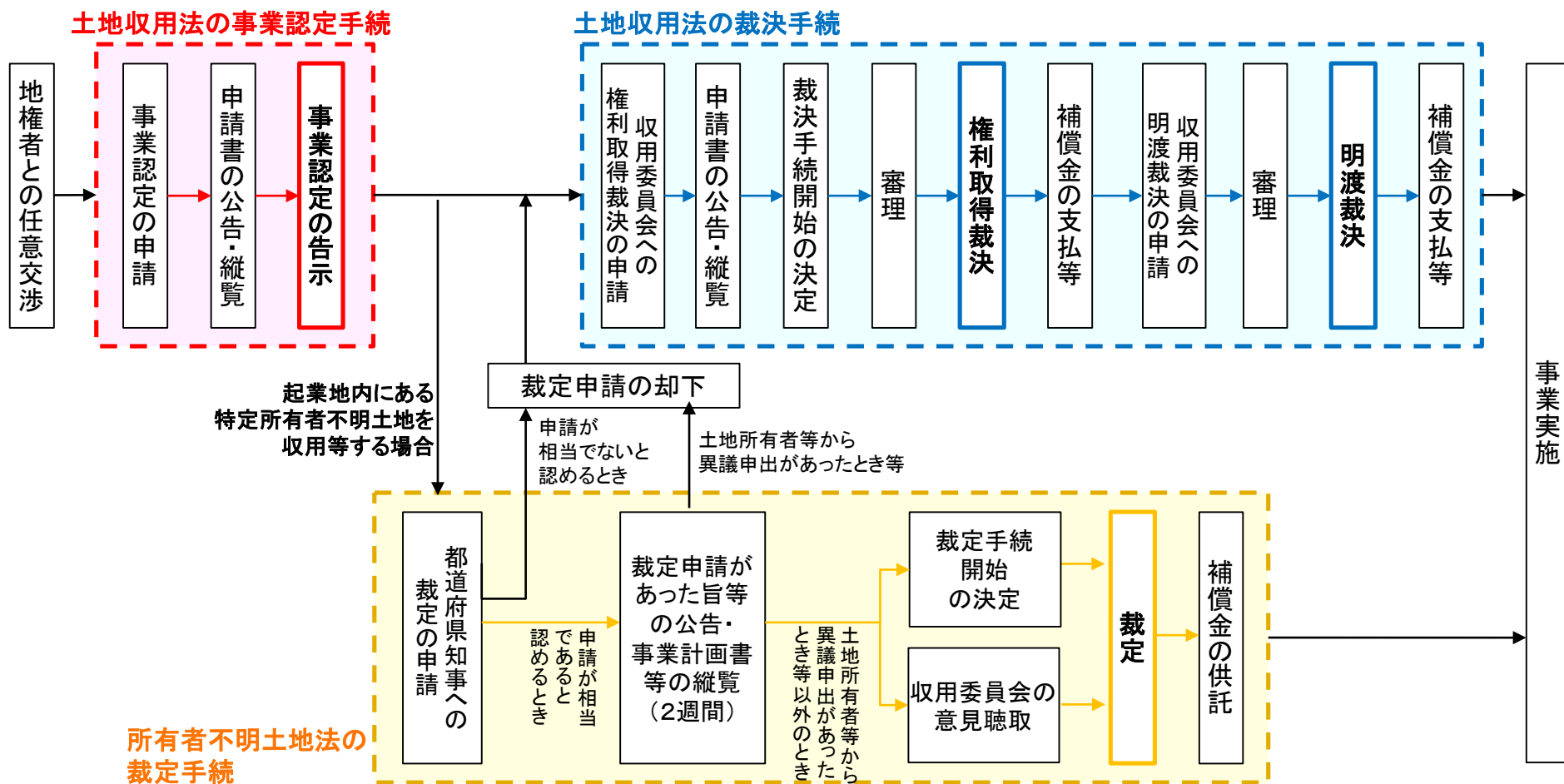
裁定の取消事由	留意点
<p>実施する事業が第11条第1項各号(第2号を除き、第19条第2項において準用する場合を含む。)に掲げる要件のいずれかに該当しないこととなったとき。 (法第23条第1項第2号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地等使用権の存続期間内に、不明所有者の全部が現れた場合は、所有者不明土地に該当しないこととなり、法第11条第1項第2号に掲げる要件に該当しないこととなるが、同号は法第23条第1項第2号の取消しに係る要件から除かれているため、裁定の取消しの対象とはならない。</li> <li>■ 土地等使用権の存続期間内に、周辺の地域において購買施設又は教養文化施設が新たに立地して同種の施設が著しく不足していない状況となった場合であっても、法第23条第1項第2号に該当する(=法第11条第1項第1号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消す必要はない。</li> <li>■ 都道府県知事は、使用権者から事業を廃止しようとする旨の報告があった場合は、法第23条第1項第2号に該当する(=法第11条第1項第7号に掲げる要件に該当しないこととなった)ものとして、裁定を取り消すことができる。</li> </ul>
<p>正当な理由なく裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき。 (法第23条第1項第3号)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業者から事業計画の変更の報告があった場合は、変更となる部分について法第11条第1項各号の要件に該当するかどうかを確認する。変更がない部分については、改めて要件に該当するかどうかを確認する必要はない。             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 要件に該当すると認める場合には、裁定を取り消す必要はない。</li> <li>● 事業計画の変更の内容が、事業の種別の変更等、軽微な変更と認められないものである場合は、法第23条第1項第3号に該当するものとして、裁定を取り消す。</li> </ul> </li> </ul>

# 土地収用法の特例

---

# 土地収用法の特例の概要

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。  
(収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手を省略)
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能。





**【法律】**  
 (裁定申請)  
 第二十七条

2 前項の規定による裁定の申請(以下この款において「裁定申請」という。)をしようとする起業者は、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した**裁定申請書**を都道府県知事に提出しなければならない。

3 前項の裁定申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 土地収用法第四十条第一項第一号の事業計画書に記載すべき事項に相当するものとして国土交通省令で定める事項を記載した事業計画書

二 次に掲げる事項を記載した**補償金額見積書**

イ 特定所有者不明土地の面積(特定所有者不明土地を含む一団の土地が分割されることとなる場合にあつては、当該一団の土地の全部の面積を含む。)

ロ 特定所有者不明土地にある物件の種類及び数量

ハ 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所

ニ 特定所有者不明土地の確知関係人(土地収用法第八条第三項に規定する関係人(ホにおいて単に「関係人」という。)であつて、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行つてもなお確知することができないもの以外の者をいう。次条第二項において同じ。)の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容

ホ 特定所有者不明土地を収用し、又は使用することにより特定所有者不明土地所有者等(特定所有者不明土地の所有者又は関係人をいう。以下同じ。)が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳

三 その他国土交通省令で定める書類

## 裁定申請書

- 起業者の氏名又は名称及び住所
- 事業の種類
- 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情
- 特定所有者不明土地の所有権その他の権利の取得・消滅時期
- 土地・物件の引渡し・移転期限 等

## 事業計画書

- 事業計画の概要／事業の開始・完成時期／事業に要する経費及びその財源／事業の施行を必要とする公益上の理由／起業地を当該事業に用いることが相当である理由 等

## 補償金額見積書

- 特定所有者不明土地の面積／特定所有者不明物件の種類及び数量／確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所／確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容／補償金の見積額及びその内訳 等

## その他国土交通省令で定める書類

- 起業地・事業計画に関する図面／特定所有者不明土地の所有者探索の過程で得られた、所有者を確知できない事情を明らかにする書類／補償金の見積額の積算基礎 等

# 土地所有者の探索と 土地所有者等情報の提供について

---

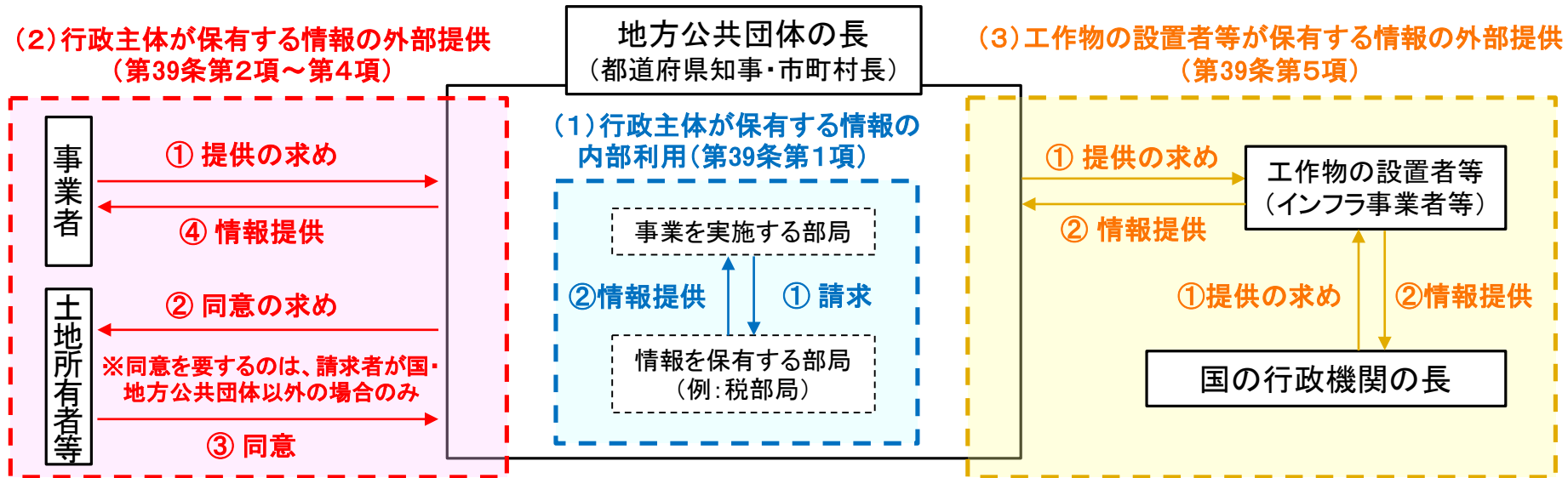
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

(1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。

(2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)

(3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者  
※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの  
➤ 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第53条】

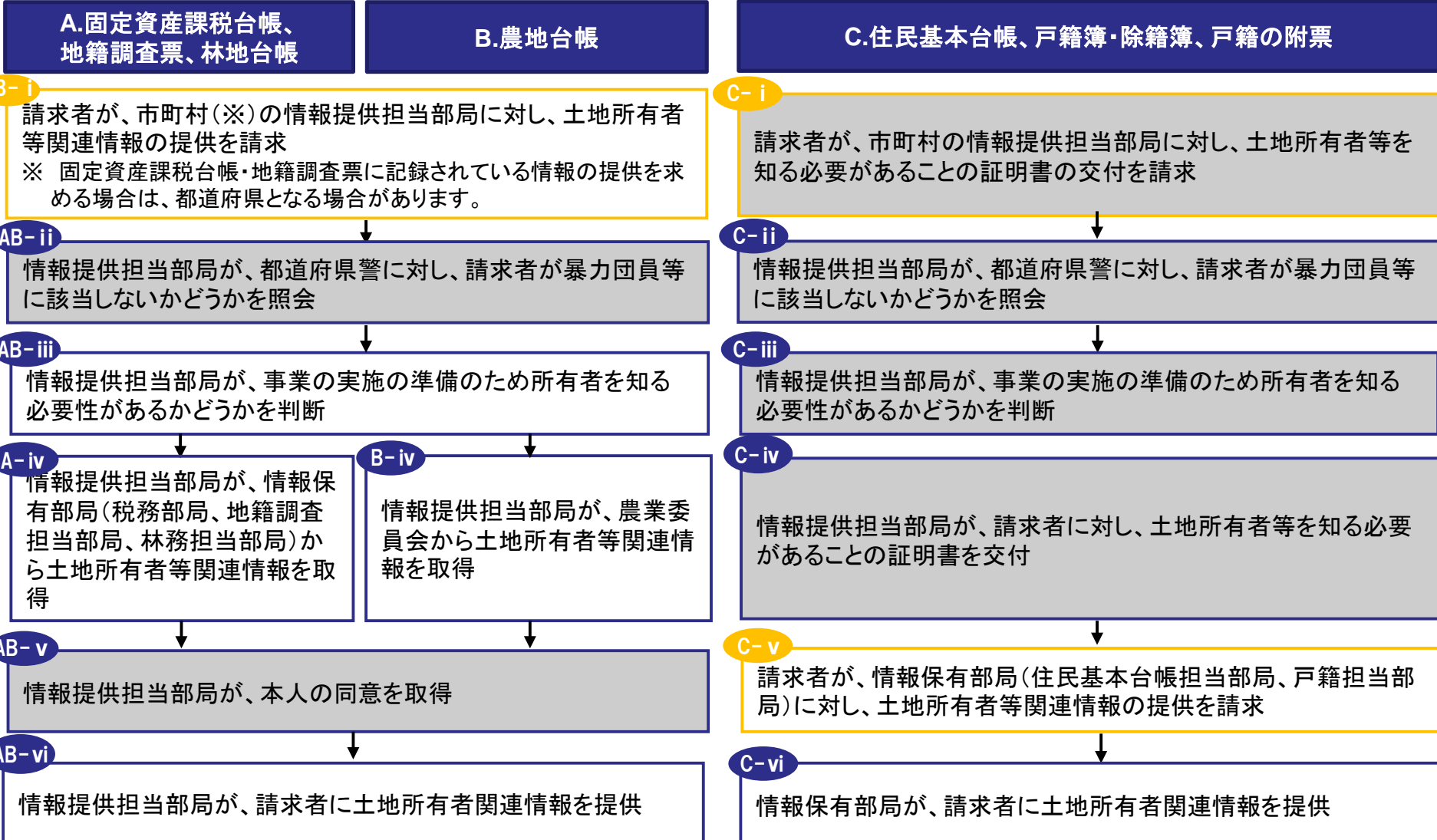


探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる可能性がある情報
固定資産課税台帳	土地の所在地を管轄する市町村の長 (特別区の場合は都知事)	法第39条第1項・第2項	固定資産税の納税義務者の氏名・名称、住所
地籍調査票	土地の所在地を管轄する都道府県の知事又は市町村の長	法第39条第1項・第2項	地籍調査時に所有者として立ち会った者の氏名、住所
農地台帳 〈農地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第39条第2項・第5項	農地所有者の氏名・名称、住所
林地台帳 〈森林の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する市町村の長	法第39条第1項・第2項	林地所有者の氏名・名称、住所
閉鎖登記簿 〈変則型登記の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	不動産登記法第119条第1項	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名
土地台帳 〈変則型登記の土地である場合のみ〉	土地の所在地を管轄する登記所の登記官	—	記名共有地や字持地となる前の土地の所有者の氏名

探索の対象となる書類	請求先	請求の根拠規定	得られる可能性がある情報
住民基本台帳	所有者と思料される者の住所地を管轄する市町村の長	住民基本台帳法 第12条の2第1項・ 第12条の3第1項第3号・第7項	土地の所有者と思料される者の住所、戸籍の表示、出生の年月日、死亡の年月日、転出先の住所
戸籍又は除籍簿	所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の長	戸籍法第10条の2第1項第3号・第2項	土地の所有者と思料される者の本籍、出生の年月日、死亡の年月日 所有権登記名義人等の法定相続人の氏名、本籍、出生の年月日、死亡の年月日
戸籍の附票	所有者と思料される者の本籍地を管轄する市町村の長	住民基本台帳法第20条第2項・第3項第3号	土地の所有者と思料される者やその法定相続人の現住所、住所の履歴、戸籍の表示
法人の登記簿 〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉	最寄りの登記所の登記官	商業登記法第10条第1項等	法人の名称、本店・主たる事務所の所在場所、代表者の氏名・住所、解散の有無、清算人・破産管財人の氏名・名称、住所
認可地縁団体台帳 〈土地所有者と思料される者が法人である場合のみ〉	認可地縁団体の所在地を管轄する市町村の長	地方自治法第260条の2第12項	認可地縁団体の事務所の所在地、代表者の氏名・住所

■ 請求者が国・地方公共団体以外の者である場合の土地所有者等関連情報の提供の手続の流れは、以下のとおりです。請求者が国・地方公共団体である場合は、AB- ii、AB- v、C- i、C- ii、C- iii、C- ivの手続(下図の灰色部分)は不要です。

請求者
情報提供担当部局





照会の対象となる者	照会の趣旨	照会が必要となる場合
土地を現に占有する者	土地を現に占有する者自身が土地の所有者である可能性がある。また、土地を現に占有する者は、土地の所有者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合
土地に関し所有権以外の権利を有する者	土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、土地に関して所有権以外の権利(抵当権、地上権等)を有する者が判明した場合
土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者	土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。	現地を訪問し、土地に建物・立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該物件の権利者が判明した場合
政令第1条第5号の措置の対象者	政令第1条第5号の措置の対象者となる者(土地の所有者と思料される者)は、別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	政令第1条第1号～第4号の措置によって判明した土地の所有者と思料される者に対し書面を送付した結果、当該所有者と思料される者が所有者ではない事実又は所有者と思料される者以外の共有者の存在が判明した場合
土地の所在地を管轄する市町村の長 (字持地・記名共有地・共有惣代地である場合のみ)	土地の所在地の地域に所有者と思料される自治会や地方自治法第260条の2第7項に規定する認可地縁団体があるかどうか、土地が同法第294条第1項に規定する財産区の所有であるかどうかを確認する必要がある。	土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該土地が字持地・記名共有地・共有惣代地であることが判明した場合
親族 (土地の所有者と思料される者が個人である場合のみ)	所有者と思料される者の現住所や死亡の事実等を把握している可能性がある。	戸籍謄本等の交付の請求の結果、土地所有者と思料される者の親族が判明した場合
在外公館の長 (探索を行う者が国の行政機関の長又は地方公共団体の長である場合のみ)	海外に在留している日本人については、その住所・連絡先が在外公館の保有する資料に記録されている可能性がある。	住民票の写しの交付の申出の結果、土地所有者と思料される者が海外に転出していることが判明した場合
法人の代表者 (土地の所有者と思料される者が法人である場合のみ)	法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合は休眠会社となっている可能性が高く、法人の代表者の追跡調査を行う必要がある。	土地所有者と思料される者が法人であり、当該法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合
清算人又は破産管財人 (土地の所有者と思料される者が法人である場合のみ)	法人が合併以外の事由により解散している場合、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、清算人又は破産管財人は法人が所有していた土地の所有者に関する情報を保有している可能性がある。	土地所有者と思料される者が法人であり、法人の登記事項証明書により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合

- 裁定の申請に当たっては、土地の所有者に加え、土地の権利者の探索を行う必要がある。また、土地に物件が存在する場合は、物件の所有者、物件の権利者の探索を行う必要がある。
- 土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索の方法は、基本的には土地の所有者の探索の方法と同様。

## 所有者不明土地

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**一筆の土地**」【法第2条第1項】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第1条】
  - ① **土地の登記事項証明書**の交付を請求すること。
  - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ **土地の所有者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ **土地の所有者**と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置をとること。

所有者の探索

## 所有者不明物件

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**物件**」【法第10条第1項第2号】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝物件所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第6条】
  - ① **物件(建物・立木に限る。)**の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該物件の占有者その他の物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ **物件の所有者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ **物件の所有者**と思料される者に対し、書面の送付その他の物件の所有者を特定するための措置をとること。

## 特定所有者不明土地等の確知権利者

「土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であつて、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者」【法第10条第3項第2号ニ】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地等権利者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第7条】
  - ① **土地等(物件にあつては、建物・立木に限る。)**の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該土地等の占有者その他の土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ **土地等の権利者**と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ **土地等の権利者**と思料される者に対し、書面の送付その他の土地等の権利者を特定するための措置をとること。

権利者の探索

# 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

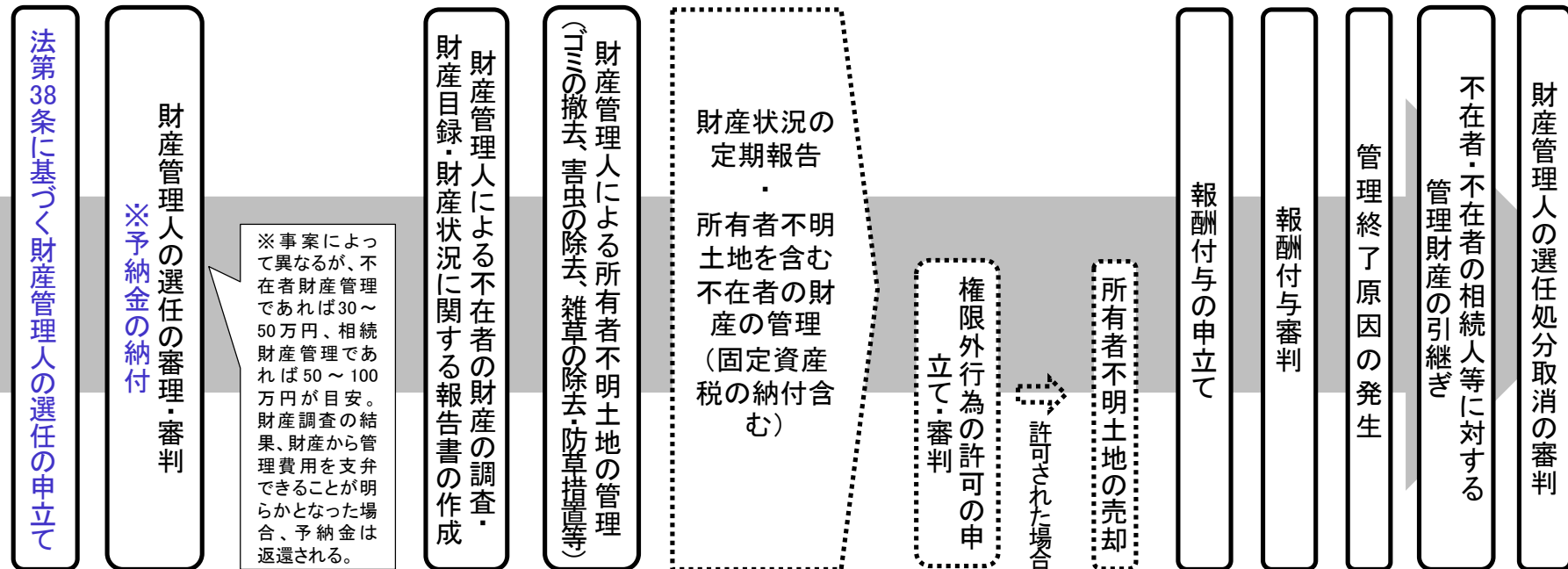
---

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

## 具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法(明治29年法律第89号)(抄)

(不在者の財産の管理)

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 (略)

(管理人の権限)

第二十八条 管理人は、第三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。

登記官が、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内的の土地が、特定登記未了土地(※1)に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間(10年以上30年以内において**政令で定める期間**)を超えて相続登記等がされていないときは、登記名義人となり得る者を探索し、一定事項(※2)の登記への付記・登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行う。

※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※2 長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、探索の結果を確認するために必要な事項として法務省令で定める事項

➤ 政令では、上記期間を「30年」と規定。【政令第10条】

## 具体的な流れのイメージ

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体のニーズを踏まえ、調査地域を選定
- ② 調査対象土地(特定登記未了土地)の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
- ④ ③の結果である法定相続人情報等を登記簿の一部として保管(探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録)
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出
- ⑥ 公共事業の実施主体である地方公共団体等において法定相続人情報等を活用



①地域選定



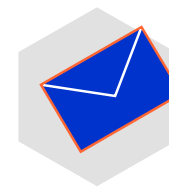
②対象地洗い出し



③相続発生の有無確認  
・法定相続人等の調査



④法定相続人情報の  
保管等



⑤通知

# 所有者不明土地の 利用の促進に関する支援

---



## 都道府県・市町村の窓口

- 地域福利増進事業の個別案件の相談(実施しようとしている事業が地域福利増進事業に該当するか、事業を実施しようとする土地についてどのような所有者等の探索を行う必要があるか、裁定申請手続、鑑定評価の際に設定する評価条件に関する相談等)や土地所有者関連情報の請求に関する相談(請求手続に関する相談等)が、各都道府県・市町村に設置されている連絡窓口寄せられた際には、関係部局と連携の上、対応することが望ましい。
- 都道府県・市町村においては、事業者からの相談のほか、事業者から依頼を受けた専門家(司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等)からの相談についても柔軟に応じることを望ましい。

## 地方公共団体による援助

- 地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者等、所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、以下のような援助を行うよう努めるものとされている。
  - ・ 所有者不明土地の使用の方法に関する提案  
〔例:まちづくり等の観点から地域のニーズに即した使い方を提案〕
  - ・ 所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言  
〔例:境界を明らかにするために必要な資料の集め方、隣接地の所有者との境界確認の際の留意点等を助言〕
  - ・ 土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあっせん  
〔例:司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の土地の権利関係の専門家や、不動産鑑定士等の経済価値評価の専門家のあっせん〕

○ 地方公共団体の長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業の実施の準備のため、職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

※ 日帰り～数日程度の比較的短期間で、講義・OJTの形式で実践的なノウハウの提供を行うことを想定。

- 職員の派遣を要請する場合には、省令第57条に規定する職員派遣要請書を、当該地方公共団体の区域を管轄する地方整備局用地部、沖縄総合事務局開発建設部又は北海道開発局開発監理部に提出する。
- 職員の派遣の要請に当たっては、地方整備局用地部用地企画課、沖縄総合事務局開発建設部用地課又は北海道開発局開発監理部用地課に、派遣の時期や期間等についてご相談下さい。
- なお、職員の派遣に係る旅費等の費用は、派遣を要請する地方公共団体の負担となる。

## 活用事例

### 【事例の概要】

A市では、庁舎建設を計画しているが、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があり、所有者の探索の方法について技術的支援を求めていた。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

### 【経緯】

- H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整開始
- H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- H31.2.26 B地方整備局より派遣通知
- H31.2.28 職員派遣(第1回)
- H31.3.11 職員派遣(第2回)

### 【派遣の内容】

#### 第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

#### 第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

### 【派遣の成果】

助言を踏まえ、財産管理人の選任手続を検討



国土交通省  
土地・建設産業局



法務省民事局



## 所有者不明土地連携協議会



地方整備局  
所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣



### 所有者不明土地法の円滑な施行・用地業務のノウハウの提供

- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有、支援
  - ・所有者不明土地の収用手続の合理化(都道府県知事による裁定等)
  - ・所有者不明土地をポケットパークなど地域住民のために一定期間使用できる事業(地域福利増進事業)の推進
  - ・長期間(30年)、相続登記がされていない土地の相続人等を登記官が調査 等
- 地方公共団体の用地業務への支援
  - ・支援ニーズの把握、相談窓口の設置、講習会・講演会等の開催 等

総 会(年1、2回開催)	幹 事 会(年2、3回開催)	<b>行政機関</b>	地方整備局 事務局:用地部等	連携	都道府県等	連携	法務局
		<b>関係団体</b>	・弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会 ・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会等				



地方公共団体

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減

## 地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用权を設定

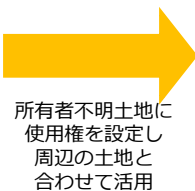
所有者不明土地

※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



所有者不明土地に使用权を設定し周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク（公園）（出典）杉並区



直売所（購買施設）（出典）農研機構 広島県

## 特例措置の内容

### ① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等(※1)を譲渡(※2)した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※3)  
(～令和元年12月31日)

### ② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産(※1)に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(～令和3年3月31日)

※1 所有者が判明している土地等に対する適用については、事業区域の面積が500㎡以上であり、かつ、事業区域の面積に対する特定所有者不明土地の面積の割合が1/4未満である場合を除く。

### 適用のイメージ(土地について)

※2 裁定後に行われるものに限る。 ※3 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は、令和元年度末まで課税停止。)

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	<p>確知所有者から持分を取得 →<b>確知所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</b></p> <p>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p> <p>所有者から所有権を取得 →<b>従前所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</b></p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>確知所有者から持分を取得 →<b>事業者の固定資産税等を軽減</b></p> <p>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p> <p>所有者から所有権を取得 →<b>事業者の固定資産税等を軽減</b></p>	<p>確知所有者が存在 →<b>確知所有者の固定資産税等を軽減</b></p> <p>所有者不明土地(共有で一部不明の場合) 所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p> <p>所有者から借りる(無償である場合に限る) →<b>所有者の固定資産税等を軽減</b></p>



## 目的・概要

- 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業等に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援
- 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進

### < 支援対象経費等(想定) >

#### 【支援対象】

- ① NPOや自治会、民間事業者 ② 地方公共団体

#### 【支援対象経費の例】

- ・所有者の探索・調査、会議資料や事業計画等の作成(測量・設計・補償金算定を含む)に必要な専門家等への委託料
- ・合意形成に向けた会議の開催等に必要な会場借上費、外部講師への謝金等
- ・モデル調査の実施に必要な土地等の管理費(草刈り等に要する費用。施設整備費を除く。)
- ・財産管理制度の予納金(調査完了時までの支出分)
- ・その他、旅費、消耗品・燃料費、補助員の賃金、手数料等

#### 【支援額等】

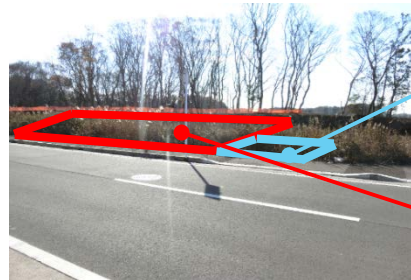
- ・上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

### 所有者不明土地を地域福利増進事業により 防災空地やポケットパーク等として活用(イメージ)



## モデル調査採択事例(千葉県八千代市／集会所(実施検討主体:自治会))

- ・本自治会地区内に所有者不明のまま換地処分された土地があり、管理不全(雑草の繁茂等)の状態
- ・本自治会は、活動の拠点となる集会所を有していないことから、当該土地を地域福利増進事業による集会場の整備候補地として検討
- ・本自治会から自治体に対し、所有者不明土地法第39条第2項に基づく固定資産課税情報の提供申請中



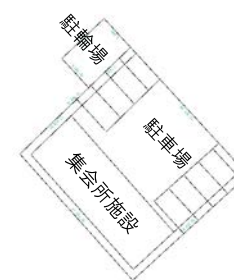
現況写真①

〔所有者不明土地①〕  
・昭和22年の登記(自作農創設特別措置法による売渡し)  
・名義人の手がかりなし

〔所有者不明土地②〕  
・船橋市に実在されていた方の名義(既に死去)



現況写真②

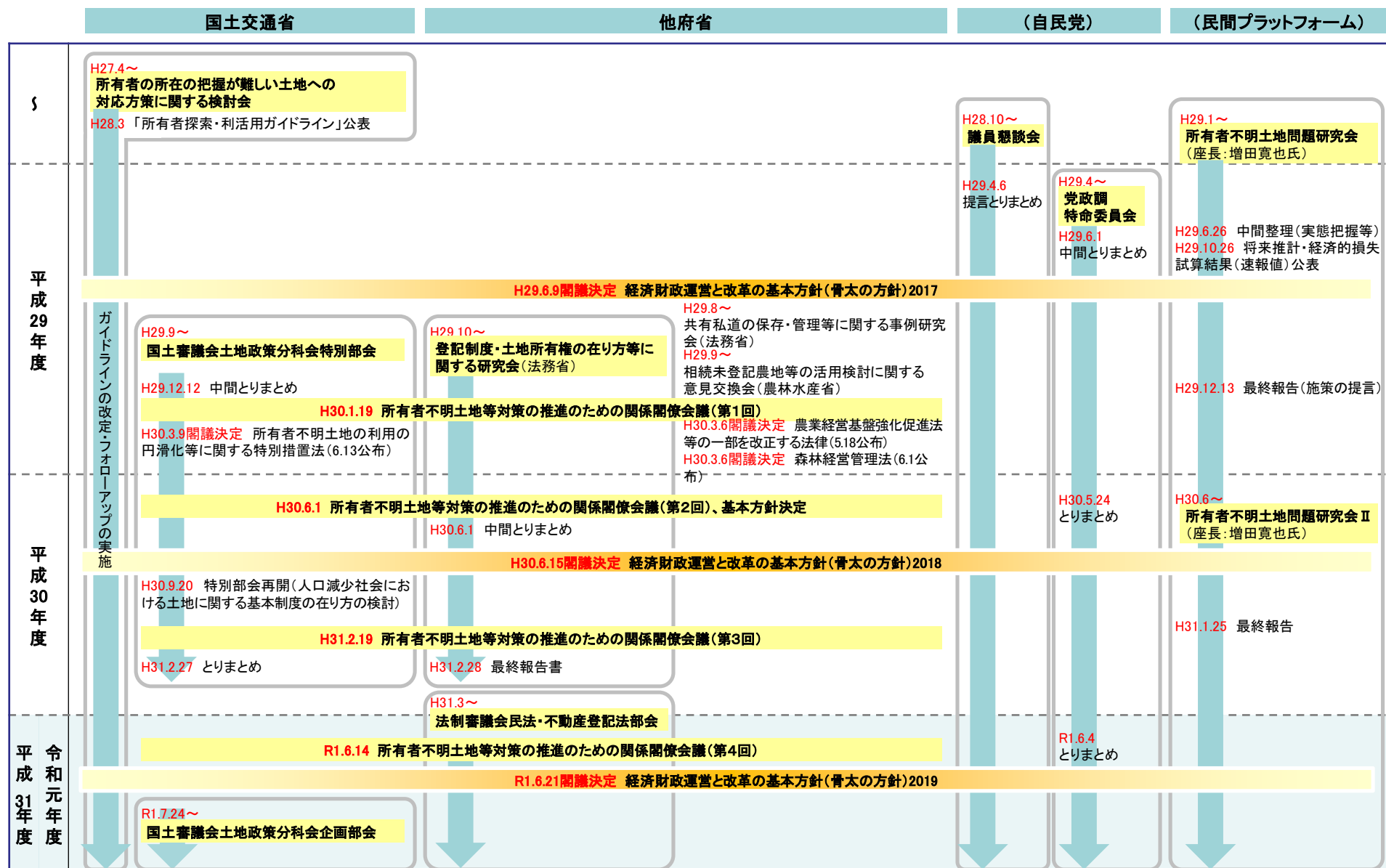


土地利用計画(案)

# 人口減少時代に対応した 総合的な土地政策の策定について



# 所有者不明土地問題に関する最近の動き



- 関係閣僚会議の基本方針や骨太の方針2019において、所有者不明土地の発生抑制・解消に向けての土地基本法や民法等の見直しを来年までに行うこととされている。

## 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

### ○ 所有者不明土地等について、関係機関の緊密な連携の下、総合的な対策を推進するため、関係閣僚会議を設置

#### < 構成員 >

- 官房長官(主宰)
- 総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣

#### < 開催実績 >

- 第1回：平成30年1月19日
- 第2回：平成30年6月 1日
- 第3回：平成31年2月19日
- 第4回：令和元年6月14日

### ○ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和元年6月14日閣僚会議決定)概要

- 所有者不明土地の発生抑制・解消等に向け、土地基本法や民法等の見直しについて、来年までに必要な制度改正を実現するなど、期限を区切った対策を推進
- 土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や適切な利用・管理の促進策に関して、来年、土地基本法等の見直しを実施
- 人口減少社会に対応した新たな総合的土地政策の策定に向けた検討を行い、土地の適切な利用・管理の促進策を具体化

## 土地所有に関する基本制度(土地基本法)について

- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定
  - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定
  - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務等を規定
  - 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要

# 【参考】所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

R1.6.14 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 決定

課題等	2019年	2020年	
<b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等（H30.6.13公布等）</b> ・公共的目的の利用を可能とする新制度 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する新制度 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備 ・省令・ガイドラインの整備等</li> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの作成・周知等） ・共有私道ガイドラインの周知等</li> <li>・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等 ・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</li> </ul>	
<b>表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.5.24公布）</b> ・登記官等による所有者等の探索 ・特定不能の土地を対象とする裁判所による管理制度の新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備 ・省令等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発等 ・変則型登記の解消作業に着手</li> </ul>	
	<b>制度改正の具体的方向性</b>		
<b>土地所有に関する基本制度の見直し</b> ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害 ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ	<b>国土審議会とりまとめ（2月）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地所有者の責務と、適切な利用・管理のための措置 ・所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化 ・土地の適切な利用・管理の促進策を検討し、土地政策を再構築</li> <li>○ 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置 ・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入等 ・地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化</li> </ul>	<b>国土審議会（法改正に向けた作業）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の検討 ・改正土地基本法の「基本理念」（適切な利用・管理）の実現に向け、所有者不明土地や管理不全土地等の発生抑制・解消策を強化（空き地等の適切な管理・流通・再生の促進、土地の放置を抑制する管理方策など土地の適切な利用・管理の促進策を具体化）</li> <li>・所有者不明時の公告による調査、都市部の官民境界先行調査、山村部のリモートセンシングデータ活用等により、地籍調査を円滑化・迅速化（地方公共団体で新手法の導入が円滑に進むための方策等を検討）</li> </ul>	<b>期限を区切って改正を実現</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地基本法等の見直し ・法全般に「管理」の観点を追加 ・所有者責務の明確化 ・利用・管理の促進策など基本的施策を再構築</li> <li>○ 国土調査法等の見直し ・国土調査促進特別措置法の改正（十箇年計画の策定）と併せて実施 ・所有者不明の場合等でも調査が進むよう、地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul>
<b>登記制度・土地所有権の在り方等の検討</b> ・相続が生じてても、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生 ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化 ・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	<b>研究会とりまとめ（2月）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 問題解決に向けた民法、不動産登記法の見直し ・相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討 ・所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討 ・権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討 ・不明共有者の共有関係の解消等を検討</li> </ul>	<b>法制審議会（法改正に向けた作業）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みを検討 ・相続登記の申請を義務付けて不動産登記情報を最新化。申請者の負担軽減の効果的な方策 ・土地所有権の放棄の要件、認定・費用負担のあり方や、遺産分割の期間制限を設けるなど</li> <li>○ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みを検討 ・金銭供託等を利用して共有関係を円滑に解消するなど ・不在者財産管理制度等を見直し、不在者等の財産の一部の管理を可能にするなど、所有者不明土地の管理を合理化 ・相隣関係規定を見直し、ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 民事基本法制の見直し ・相続登記の義務化 ・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化 ・土地所有権の放棄制度等 ・共有制度の見直し ・財産管理制度の見直し ・相隣関係規定の見直し</li> </ul>
<b>多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等</b> ・登記名義人死亡時に相続登記がされない、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策 ・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システム的设计・開発等を行う ・戸籍副本管理システムの活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討</li> </ul>		
<b>所有者不明土地の円滑な利活用・管理等</b> ・円滑化のための更なる方策について検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等 ・各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・システム間連携の具体化、仕様調整</li> </ul>	
	・特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討		



- 土地基本法はバブル期の地価高騰における投機的取引の抑制等の要請等を背景に制定。
  - 適正な土地利用を図りつつ正常な需給関係と適正な地価の形成を図るための土地対策を総合的に推進するため、土地についての基本理念や国等の責務、土地に関する基本的施策などを規定。
  - これに基づき、地価税の創設、公的土地評価の見直し等の具体的な施策が講じられた。
- 責務については、利用・取引にあたっての事業者・国民の責務等を規定。
  - 単に所有されている場合についての規律が明確でない。
- 土地の価値が下落し、利用意向が低下する中で、土地所有に関する制度の基本となる土地基本法の見直しが必要。

## 土地基本法

### 土地についての基本理念

- ①土地についての公共の福祉優先(第2条)
  - ・土地は、公共の利害に係る特性を有していることにかんがみ、公共の福祉が優先されるものとする。
- ②適正な利用及び計画に従った利用(第3条)
  - ・土地は、その所在する地域の諸条件に応じて適正に利用されるものとする。
  - ・土地は、土地利用に関する計画に従って利用されるものとする。
- ③投機的取引の抑制(第4条)
  - ・土地は投機的取引の対象とされてはならない。
- ④価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担(第5条)
  - ・土地の価値の増加に伴う利益に応じて適切な負担が求められるものとする。

### 国等の責務

- ①国及び地方公共団体の責務(第6条)
  - ・基本理念にのっとり施策を総合的に講ずる責務
  - ・基本理念に関する国民の理解を深める措置を講ずる責務
- ②事業者の責務(第7条)
  - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念に従う責務
  - ・国及び地方公共団体の施策に協力する責務
- ③国民の責務(第8条)
  - ・土地の利用及び取引に当たって基本理念を尊重する責務
  - ・国及び地方公共団体の施策に協力するよう努める責務



## 土地についての基本理念と責務

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 資料  
(国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要)

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

基本理念: 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

責務: 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する責務・役割分担の明確化

基本的施策: 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した土地政策を再構築

## 土地の利用・管理に関する責務と役割分担

### 所有者: 第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保  
(登記・境界の明確化を含む)

### 地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

補完

支援

連携・支援

### 近隣住民、地域等: 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある

### 最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

## 土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

### 適切な土地の利用・管理を促す措置

- 所有者による利用・管理を促進
  - 土地の利用を促す措置
  - 所有者に管理を促す措置(行政指導、管理委託の斡旋等)
  - 土地取引の円滑化・促進(マッチング機能の強化等)
- 所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援
  - 地域における合意形成の促進(相談窓口、コーディネート等)
  - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

### 共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続きに基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続きに基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

### 土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備

- 登記の促進(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等



## 検討の背景（土地所有を取り巻く現状）

- 人口減少社会における土地利用の担い手の減少や利用意向の低下等を背景に、管理不全の土地が増加している。
- 管理不全の土地は周囲に悪影響を及ぼすが、所有権を持つ土地所有者以外が悪影響を除去することは、現状、大きな困難が伴う。
- 土地についての基本理念を定めた土地基本法においても、土地の積極的利用以外の場面に関する規律が明確でない。

### 土地の管理不全による悪影響の発生

- ・ 草木の繁茂、害虫の発生
  - ・ 土地の荒廃、境界や所有者の不明化
- ↓
- ・ 景観上の阻害、防犯上の懸念、不法投棄等の派生的な悪影響の誘発
  - ・ 災害の発生要因、災害復旧・復興の支障



### 土地基本法（平成元年法律第84号）

- ・ 我が国における土地についての基本理念を定めた法律
- ・ バブル期の地価高騰における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- ・ 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、適正な土地利用を志向する規定
- ・ 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、どのような規律が求められるか明確な規定がない
- ・ 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、強制力がない、手続負担が大きいなど、課題を抱える
- ・ 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、適切に管理されない土地に関する規律について重点的に検討することが求められている

## 対応の必要性（土地基本法の見直し）

- 土地基本法において、人口減少社会に対応した新たな土地政策の基本理念を明らかにしていくことが必要。
- 土地の利用を阻害する要因を解消し、適切な利用・管理を促進することが必要。
- 所有者に利用意向がない土地を含め、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務や、その担保方策について検討することが必要。

## 土地についての基本理念と責務

- 国民の諸活動の基盤であり、その利用・管理が他の土地の利用と密接な関係を有する等の土地の特性に鑑み、公共の福祉の観点から、土地は条件に応じて適切に利用・管理されなければならない。
- 憲法、土地基本法に則り、土地所有権には制約が伴う。土地については公共の福祉が優先され、所有者が責務を果たさずに悪影響が生じている場合には、土地の適切な利用・管理の確保のため、土地所有権は制限され得る。
- 所有者をはじめ土地に関係する者の適切な役割分担を明らかにした上で、人口減少社会に対応した土地の適切な利用・管理の確保のため、土地に関する制度・施策を再構築すべき。

### 土地の利用・管理に関する責務と役割分担

- 所有者 : 第一次的には、所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保することが求められる(所有者の責務)
- 近隣住民等 : 必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある(所有者の責務を補完)
- 国、地方公共団体等: ①所有者や近隣住民等が役割を担うことの支援・促進、そのための制度構築を行う  
②生活環境の保全、住民の安全確保等の観点から必要な場合には、市町村、都道府県、国は、適切な役割分担の下、自ら適切な利用・管理、取得の確保に努める

所有者:  
・土地の条件に応じて適切に利用・管理  
・利用希望者に譲渡・賃貸  
・登記を適時に行い、境界画定に努力・協力(法的管理)

補完

近隣住民、地域コミュニティ等:  
・利用・管理による悪影響・受益等を踏まえ、自らの、あるいは地域の利益の観点から、必要に応じて利用・管理に関与

支援

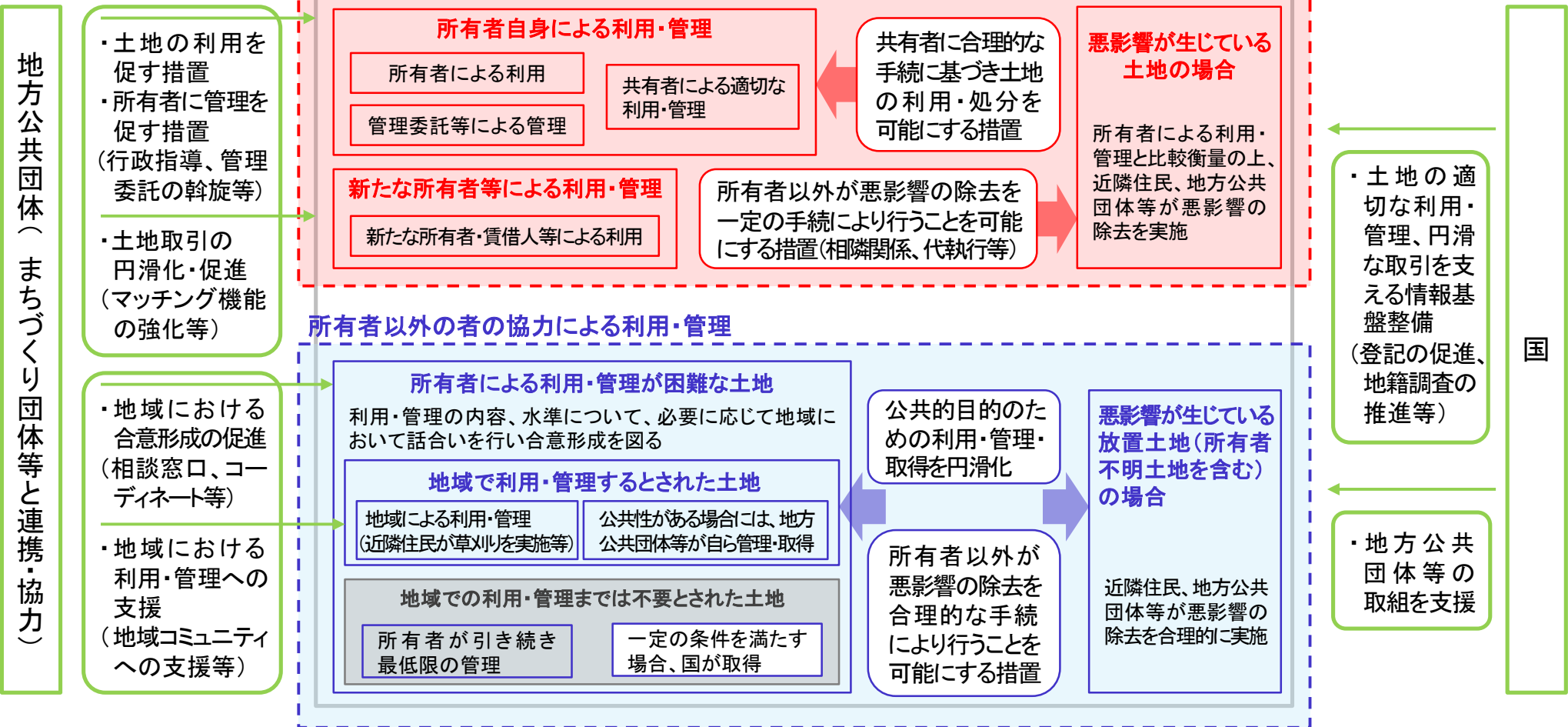
地方公共団体: 地域の公益を実現する立場から  
・所有者や地域住民等が役割を担うことを支援、促進  
・悪影響の度合い・緊急性が高い等の場合には直接対応(代執行等)  
・必要に応じて地域の土地を利用・管理、取得  
・土地利用・管理の計画・指針等の提示

まちづくり団体等:  
・地方公共団体の役割を一部分担し、連携・支援

国: 最終的な土地政策の責任を担う立場から  
・関連制度を構築、地方公共団体等の取組を支援  
・地方公共団体と協力して法的管理等を支える情報インフラ(所有者、境界等の土地情報)を整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

### 土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

○ 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。



## 1. 趣旨

- 人口減少社会を迎え、資産としての土地に関する国民の意識が低下する等社会的状況が変化中、土地基本法をはじめとする土地所有に関する基本制度等について見直すとともに、土地政策の全体像を再構築する必要が生じたことを踏まえ、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行うこととする。

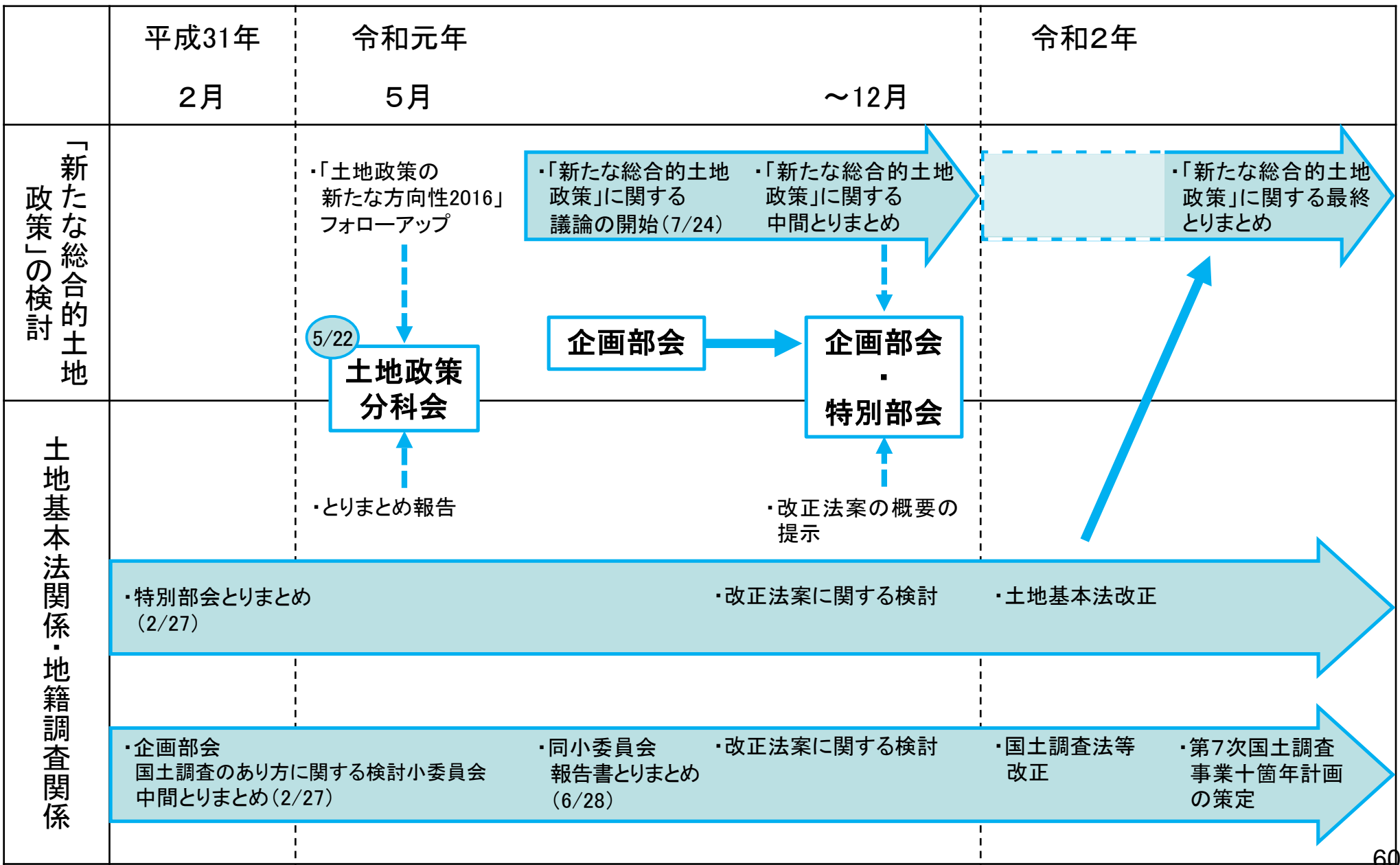
## 2. 検討内容

- 土地政策分科会における「土地政策の新たな方向性2016」のフォローアップを基に、新たな施策展開も踏まえ、年内は、以下の点を中心に、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」について検討を行う。
  - ・改正後の土地基本法における基本的施策について
  - ・優先的に取り組むべき具体的施策について

## 3. 当面のスケジュール(予定)

- 本年中目途に4回程度開催し、中間とりまとめを行う。
- 必要に応じて、特定の施策分野について専門的検討を行うため勉強会を開催する。

# 今後の土地政策に関するスケジュール

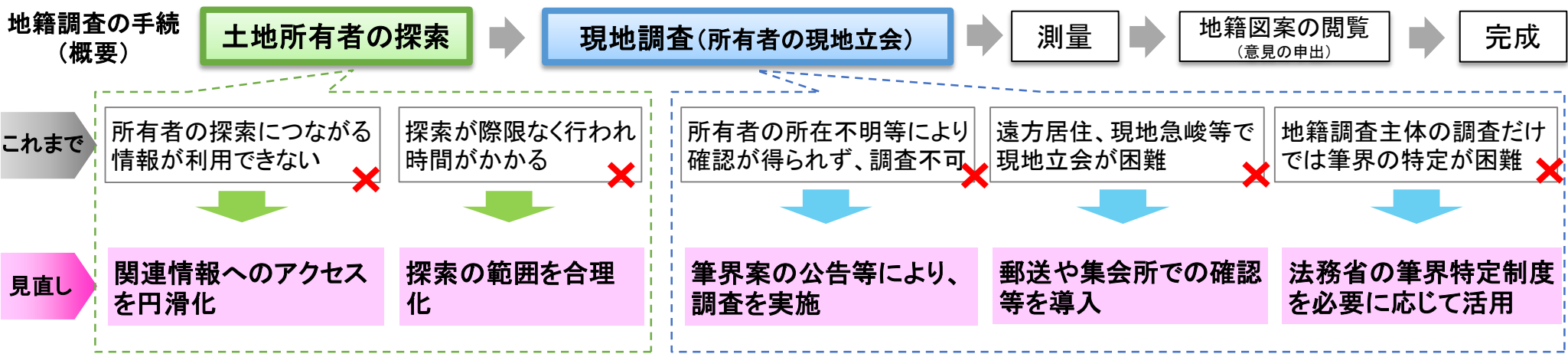




**(1) 現地調査等の手続の見直し**

現行の課題： 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

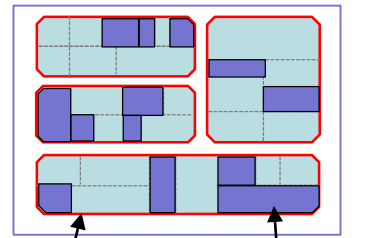
- ➡ ①所有者の所在を探索しやすくする
- ➡ ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする



**(2) 都市部の地籍調査の迅速化**

○ 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

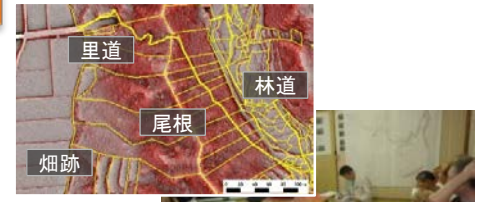
官民境界の先行調査(イメージ)



※その後、民間等の測量成果も活用し、効率的に地籍調査を実施  
 ※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

**(3) 山村部の地籍調査の迅速化**

○ リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認(イメージ)



# 【参考】表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

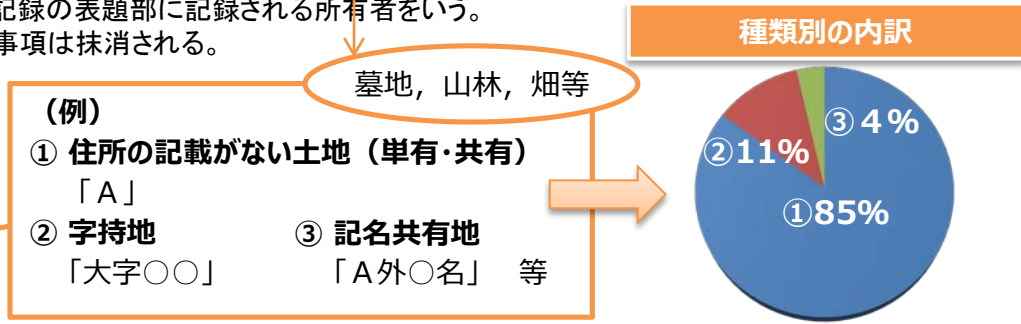
令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

## 第1 表題部所有者不明土地とは

旧土地台帳制度下における所有者欄の**氏名・住所の変則的な記載**が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、**表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記**となっている土地(表題部所有者不明土地)となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)  
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。  
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	図	自	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○						
地図番号	図	自	筆界特定	図	自							
所在						特別区南都町一丁目	図					自
①地番	②地目	③地積		㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕							
101番	宅地	300.00			不詳 (平成20年10月14日)							
所有者						特別区南都町一丁目1番1号 甲 野太郎						



## 第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**  
→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
  - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
  - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要  
→今後、**歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**(政府方針)  
○経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)  
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

## 第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける(施行日→公布後6月以内)
  - ・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)
  - ・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設
- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける(施行日→公布後6月以内)
  - ・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備
- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する(施行日→公布後1年6月以内)
  - ・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

## 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

### 不動産登記情報の更新を図る方策

#### ▶相続登記の申請の義務化等

- 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生
- ↓
- ✓ 相続人に対し、土地、建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことについて検討
- ✓ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討
- ✓ **登記所が他の公的機関から死亡情報等**を取得して不動産登記情報の更新を図る方策を検討

### 所有者不明土地の発生を抑制する方策

#### ▶土地所有権の放棄

- 現行法上、土地所有権の放棄の可否は不明
- ↓
- ✓ **土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たって
  - ・放棄の要件、効果
  - ・帰属先機関の財政的負担
  - ・モラルハザードの防止 などを検討

#### ▶遺産分割の期間制限

- 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、権利関係が複雑化
- ↓
- ✓ 遺産分割を促進するため、**遺産分割に期間制限を設ける**ことについて検討

## 所有者不明土地を円滑・適正に利用する仕組み

### 共有関係にある所有者不明土地の利用

#### ▶民法の共有制度の見直し

- 共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難
- ↓
- ✓ 不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする方策**
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する方策** などを検討

### 所有者不明土地の管理の合理化

#### ▶民法の財産管理制度の見直し

- 財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされており、コストが高くなる
- ↓
- ✓ 不在者等の**財産の一部を管理する方策** などを検討

### 隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理

#### ▶民法の相隣関係規定の見直し

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については民法に規定がない
- ↓
- ✓ 導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討
- 所有者不明土地が管理されず荒廃
- ↓
- ✓ 近傍の所有者等が**土地の管理不全状態を除去する方策**を検討

## □ 現状

- ・ 登記名義人が死亡していても、相続登記等がされていないなど登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難
- ・ このような場合に、地方公共団体等における各種行政事務の遂行のために所有者を把握するには、それぞれ所有者の探索作業をする必要がある。

## □ 対応策

### ◆ 不動産登記情報を最新化して、地方公共団体等に利用しやすいデータの提供をする仕組みを構築

(主な課題) 不動産登記情報の提供に当たり、情報の受け手である地方公共団体が利用しやすい方法等を検討する必要

### ◆ 不動産登記情報を最新化するため、法務省・法務局の管理する戸籍や商業登記の情報を取得してデータを更新する仕組みを構築

(主な課題) 戸籍・商業登記上の個人・法人と不動産登記上の個人・法人との紐付けの方法等について検討する必要

## □ 効果

- 地方公共団体等の行政事務の効率化・円滑化

## 【連携のイメージ】

