

令和4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

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4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4年9月

用地対策連絡会全国協議会会長 廣瀬昌由  
(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. 境界未確定案件への適切な対応

〈所管省庁：法務省〉

筆界特定制度について、全国の公共・公益事業において、事業者による筆界特定の申請ができるようにすること。また、公共・公益事業の事業者による筆界特定申請の場合は手数料を免除とすること。

(説明)

筆界特定制度上、筆界特定を申請できる者は、東日本大震災復興特別区域法の特例を除き、土地所有権の登記名義人等に限定されており、公共・公益事業者は申請できない。

令和2年3月31日に公布（令和2年9月29日施行）された土地基本法等の一部を改正する法律により、地籍整備の円滑化・迅速化のため、地方公共団体が筆界特定を申請できる措置が導入されたものの、地方公共団体以外の公共・公益事業者による申請は認められていない。

公共・公益事業において、隣接地権者間の境界争いや、一部地権者の境界立会拒否等がある場合において、筆界特定制度を活用するためには、地権者に筆界特定の申請を依頼することになるが、金銭的な負担を理由に拒否されることが多く、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、公共・公益事業者による筆界特定申請の際は手数料免除とすることが、公共公益事業の促進・円滑化に資するものと思料する。

(参照条文：不動産登記法第131条第1項、第2項)

## 2. 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。）や相続登記未了土地等の共有者（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条にかかわらず、持分の過半数を有する共有者等で、当該一筆の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。

また、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。

令和3年4月28日（令和5年4月1日施行予定）に公布された民法等の一部を改正する法律により、不明共有者がいる場合は裁判所の決定を得て、他の共有者全員の同意により共有物の変更をすることが可能となったが、地権者多数の場合は、他の共有者全員の同意を得て裁判所の決定を得ることは困難と想定される。

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料する。

（参照条文：民法第251条、第252条）

### 3. 休眠抵当権等の抹消手続の簡略化について

〈所管省庁：法務省〉

明治、大正から昭和初期にかけて設定され、弁済期から長期間経過しているようないわゆる「休眠抵当権」等の権利については、登記抹消手続を簡略化すること。

(説明)

公共用地の取得等に際し、土地に抵当権等の所有権以外の権利が設定されている場合には、あらかじめ当該権利の抹消登記が必要となる。

しかしながら、明治、大正から昭和初期にかけて設定され、弁済期から長期間経過しているようないわゆる「休眠抵当権」等の権利については、債権者の相続人を探し出して承諾を得るか、公示催告や供託等の手続が必要となり、地権者にはその労力と手続に要する費用捻出を強いることから、特に土地代金が少額な場合等において相手方の協力が得られず、円滑な用地取得に当たって大きな障害となっている。

令和3年4月28日に公布(令和5年4月1日施行予定)された不動産登記法の改正において、解散した法人の担保権に関する登記について清算人の所在が判明しない場合は抹消手続が簡略化されることとなったが、自然人の休眠抵当権等の権利に関する登記の抹消手続についても簡略化することが、円滑な公共用地取得へ向けて強く求められている。

(参照条文：不動産登記法第70条)



#### 4. 介護保険料等（特定入所者介護サービス）について

〈所管省庁：厚生労働省〉

特定入所者介護サービスの自己負担限度額の決定にあたり、資産要件（預貯金等）において、土地・建物等の譲渡所得の特別控除額を適用できるようにすること。

（説明）

介護保険料等については、これまで譲渡所得における特別控除の適用が無かったが、平成30年8月1日から「介護保険法施行令等の一部を改正する政令（平成30年政令第56号）」が施行され、算定の指標となる合計所得金額の計算においては、公共用地取得に係る土地・建物等の譲渡所得の特別控除額（収用等：5000万円まで）が控除されることとなった。

##### 【介護保険料等の認定要件】

- ・介護保険料：所得要件（住民税の課税有無、前年合計所得金額）
- ・介護保険サービスの自己負担限度額：所得要件（本人及び世帯全員の合計所得額）
- ・特定入所者介護サービス（食費・居住費）の自己負担限度額：所得要件（住民税の課税有無、前年合計所得額）及び資産要件（預貯金等）

上記により介護保険料については、翌1年限り保険料が増額される可能性があるものの、補償金が保険料に与える影響が軽微なものとなり、介護保険サービスの自己負担限度額にいたっては、補償金が自己負担限度額に与える影響が解消された。

一方で、特定入所者介護サービスの自己負担限度額の決定にあたっては、所得要件に対し特別控除が適用されるものの、資産要件（預貯金等）においては適用されない。

このため預貯金残高が一定額を下回らない限り継続的に自己負担額の軽減措置の認定が却下され続け、補償金入金前よりも自己負担額が増額された状態が継続し、地権者に多大な負担を強いることになっている。

また、令和3年8月から資産要件が厳格化され、要件を満たすまでの期間が更に長期化する状況となっており、特定入所者介護サービスの自己負担限度額の決定にあたっては、土地・建物等の譲渡所得の特別控除額を控除できるようにすることが、公共公益事業の促進・円滑化に資するものと思料する。

（参照条文：介護保険法第129条、介護保険法施行令第38条）