

令和7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)

昨今の大雨や台風等の自然災害により、全国各地で発生する河川及び内水の氾濫等による浸水被害や土砂災害に鑑みると、災害に強い国づくりのためのインフラ整備は、極めて重要です。

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、人口減少・高齢化が進む中、所有者不明土地、多数相続発生土地の増加、土地所有意識の希薄化、高齢で意思能力が十分でない地権者の増加、関係する不動産登記制度・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7年度）」を提出しますので、関係各省庁におかれましては、積極的な御対応を講じていただきたく、何卒、よろしくお願い申し上げます。

令和7年12月

用地対策連絡会全国協議会会長
(国土交通省関東地方整備局長)

橋本雅道

<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. 休眠抵当権等の抹消登記手続の簡略化

〈所管省庁：法務省〉

弁済期から長期間経過している、いわゆる「休眠抵当権」等の権利のうち、登記義務者が自然人である場合の登記抹消手続を簡略化すること。

具体には、不動産登記法第70条の2に規定される解散法人の担保権に関する登記の抹消の場合と同様に、登記義務者の所在探索方法の合理化を図ること、一定の要件のもとで、供託等をしなくとも登記権利者が単独で登記を抹消することを可能とすること。

(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です。

しかし、弁済期から長期間経過している、いわゆる「休眠抵当権」等の権利については、登記義務者の所在が知れない場合や、登記義務者に相続が発生している場合があるが、土地所有者である登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができる方法として、公示催告の申立てを行い、除権決定を得て登記の抹消を申請する方法（不動産登記法第70条第1項及び第3項）や、所在不明の登記義務者を被告として抹消登記手続請求訴訟を提起して公示送達を申し立て、勝訴判決を得た上で、確定判決に基づき単独で登記の抹消をする方法、若しくは、登記義務者の相続人を探索して承諾を得る方法を採らざるを得ず、土地所有者にその労力と手続き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地権者の協力が得られず、円滑な公共用地の取得等に当たって大きな障害となっています。

このような現状を打開すべく、不動産登記法第70条第1項の「共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が知れない」との要件を改め、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第2条のごとく、「法定された一定の調査方法を尽くしても登記義務者の所在が不明であったこと」を要件とすることで、「共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が知れない」との要件の立証の程度を現在の規律よりも実質的に軽減するとの方策を採用することや、不動産登記法第70条の2に規定される「解散した法人の担保権に関する登記の抹消」の対象を、法人に限らず、自然人の休眠抵当権等担保権にも拡充する方策を採用することを要望します。

(参照条文：不動産登記法第70条、第70条の2)

2. 法定相続情報証明制度と公共用地取得との連携について

〈所管省庁：法務省〉

土地所有者全員の希望があれば、用地取得に伴う所有権移転登記の前提として行う相続の代位登記申請時に用いる、起業者が収集した戸籍等資料により作成した相続関係説明図を「法定相続情報一覧図」として保管し、土地所有者が利用できるようにすること。

(説明)

公共用地の取得による所有権移転嘱託登記の前提登記として行われる相続登記は、事業に必要となる土地のみ登記が可能であり、残地については相続人が登記を行うこととなるため、公用で取得した戸籍関係書類の提供を依頼されることがありますが、公用で取得した戸籍関係書類を事業目的以外で個人に提供することはできないことから、残地についての相続登記を放置される事例が見受けられます。また、公共事業の取得対象外の土地に相続登記未了土地があった場合、相続人から取得対象地の相続登記を行った際に使用した戸籍関係書類の提供依頼を受ける場合がありますが、この場合も公用で取得した戸籍関係書類を貸与することはできません。

法定相続情報証明制度と公共用地取得との連携が可能となれば、相続人が事業に必要となる土地以外の相続未了土地に係る相続登記の際に利用することが可能となりますので、起業者が行う相続登記申請時に用いる戸籍等資料により作成した相続関係説明図を法定相続情報一覧図として保管可となることを要望します。

(参照条文：不動産登記規則第247条第1項)

3. 筆界特定の申請者の拡充（境界未確定土地への適切な対応）

〈所管省庁：法務省〉

筆界特定申請者を公共・公益事業施行者にも拡充する措置を講ずること。

地方公共団体が筆界特定制度を有効に活用できるようにすべく、地方公共団体による筆界特定申請が可能であることを広く周知し、筆界特定制度の申請要件を明確にする措置を講ずること。

（説明）

公共用地の取得等に際して、土地の測量、調査を行い、実測平面図を作成する必要がある。公共用地を取得等した後は、すみやかに所有権移転等の登記を嘱託する必要がある。

しかし、取得等しようとする土地の所有権登記名義人等に筆界をめぐる紛争や境界立会拒否といった事情がある場合、公共用地の取得等が難航するケースが少なくありません。

所有権登記名義人等の間に筆界をめぐる紛争等がある場合、不動産登記法第6章に規定される筆界特定制度を活用することが公共の利益の増進にとって有益と考えられますが、現在、筆界特定申請者は土地の所有権登記名義人等と地方公共団体に限られており（不動産登記法第131条第1項及び第2項）、「土地収用法その他の法律により土地等を収用し、又は使用することができる事業の起業者」のうち、地方公共団体以外の公共・公益事業施行者による申請は認められていません。

権利者である所有権登記名義人等に筆界特定申請を依頼しても、手数料等の負担を理由に拒否されることが多く、公共用地の取得等に当たって大きな障害となっています。

また、地方公共団体が筆界特定を申請しようとする場合、各地方方法務局により申請要件が異なる等、申請要件が必ずしも明確ではないことにより、地方公共団体が筆界特定制度を活用できていない現状もあります。

このような現状を打開すべく、筆界特定申請者を地方公共団体以外の公共・公益事業施行者にも拡充する措置を講ずること、地方公共団体が筆界特定制度を有効に活用できるようにすべく、地方公共団体による筆界特定申請が可能であることを広く周知し、筆界特定制度の申請要件を明確にする措置を講ずることを要望します。

（参照条文：不動産登記法第131条第1項、第2項）

4. 公共事業の起業者による戸籍証明書等の広域交付制度について
〈所管省庁：法務省〉
戸籍証明書等の広域交付制度について、公用請求でも活用できるようにすること。

(説明)

公共用地の取得等に際して、起業者が土地所有者等の権利者調査を実施する場合、土地所有者等の本籍地の市町村に戸籍証明書等の公用請求を行います。土地所有者等が転籍等している場合には、改めて転籍地の市町村窓口で公用請求を行う必要が生じます。本籍地が遠方の場合には、郵送での請求を行っておりますが、1回の請求に1週間から10日間を要し、この場合も土地所有者等が転籍等している場合には、相続人等を特定するために更なる公用請求を行う必要が生じます。

令和6年3月1日から戸籍法の一部を改正する法律が施行され、本人、配偶者、直系卑属の戸籍証明書・除籍証明書を最寄りの市町村窓口でも取得可能となりましたが、請求できる者は限られており、郵送や代理人による請求は認められておりませんが、公用請求でも活用できれば、調査に係る時間が大幅に短縮され、迅速な用地業務着手が可能となりますので、公用請求でも活用できるようになることを要望します。

(参照条文：戸籍法第120条の2)