

# 所有者不明土地問題に関する最近の取組について

国土交通省大臣官房参事官(土地政策)  
令和元年6月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

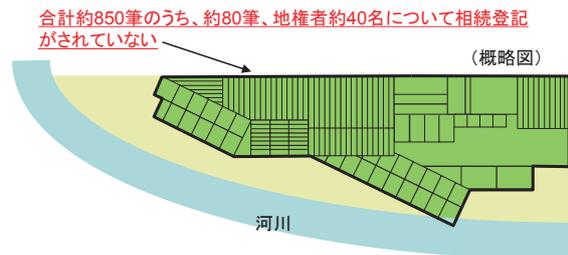
## 所有者不明土地の現状と課題

支障事例① 自治体が暫定的な利用を望んでいる例 国土交通省

○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

【現地状況】



## 所有者不明土地の現状と課題

支障事例② 不法投棄への対処が困難になっている例 国土交通省

○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、不法投棄が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、不法投棄が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

【現地状況】



## 所有者不明土地の現状と課題

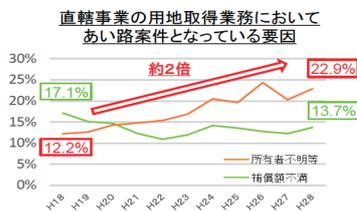
国土交通省

### 所有者不明土地の現状

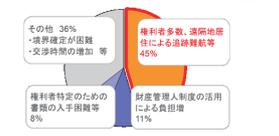
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

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 (最狭義の所有者不明土地)：**0.41%**



所有者不明等の問題により事業負担が増加している主な理由



※自：国土交通省調査 (H29.6~8)

### 所有者不明土地の利用の円滑化に向けた課題

#### <所有者の探索に係る課題>

- 固定資産課税台帳情報など、有益な所有者情報にアクセスできず、探索が非効率になっている。
- 地元精通者や近隣住民等への聞き取り調査等、現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしている。

#### <利用を可能とする制度に係る課題>

- 所有者不明土地の利用を可能とする現行制度を活用するにあたり、時間・労力を要する場合やそもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用できない場合が存在。

#### 所有者探索で遠隔地へ訪問した例

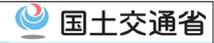
**事業地** (北海道)

事業地(北海道)の登記名義人の法定相続人(25名)のうち所在不明の者(1名)について、住民票の住所(静岡県)へ3回訪問調査(訪問日数:計6日)し、アパート管理会社、周辺住民に聞き取り → 把握できず

**住民票住所地** (静岡県)



# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法



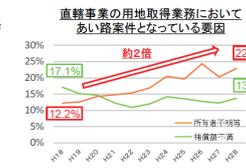
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

## 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。**

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(所: 約 **20%** 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: **0.41%** 有者不明土地)



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用途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。

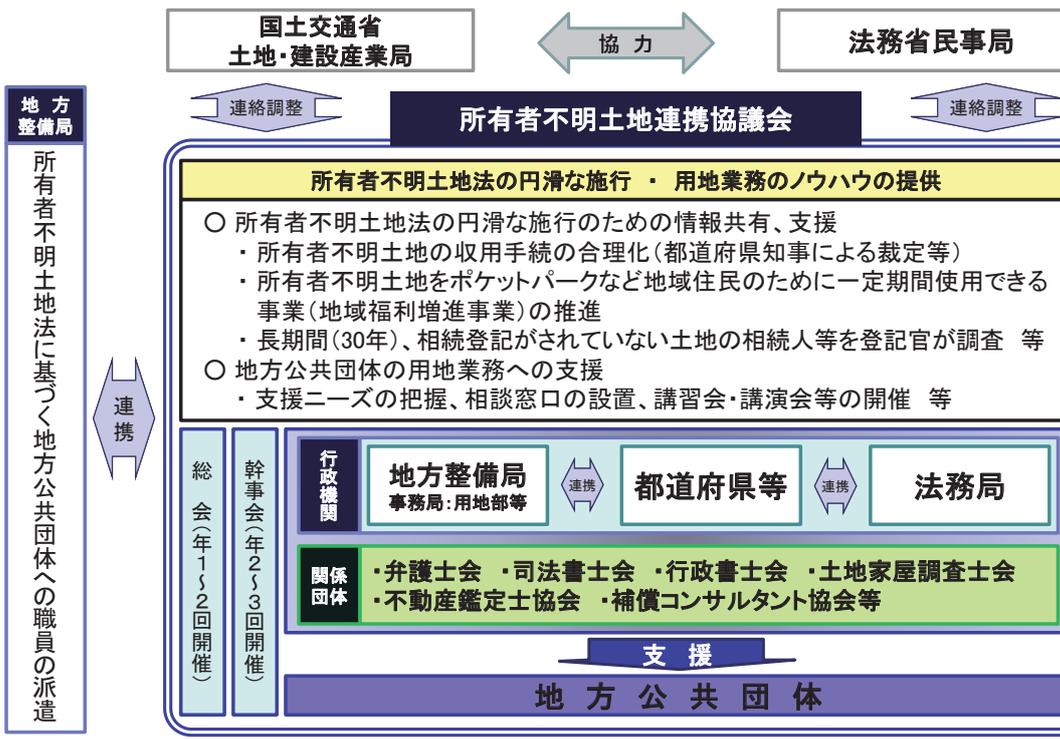
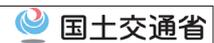
## 法律の概要

- 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【令和元年6月1日施行】**  
 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。  
 ① **公共事業における取用手続の合理化・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、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化  
 ② **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)  
 ③ **所有者の探索を合理化する仕組み【平成30年11月15日施行】**  
 所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など信頼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。(※)照会範囲は親族等に限定  
 ① **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  
 ② **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【平成30年11月15日施行】**  
 ④ **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)

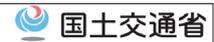


**【目標・効果】** ○ 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで) : 約1/3短縮(約31→21ヵ月)  
 ○ 地域福利増進事業における利用権の設定数 : 施行後10年間で累計100件

# 所有者不明土地連携協議会の概要



# 関係閣僚会議、骨太の方針2018



## 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（平成30年1月）
- ・平成30年6月、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び対策推進のための工程表が決定

### <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

### <今後の主な取組課題>

#### ■国土交通省

- ・所有者不明土地法の円滑な施行  
(政省令やガイドラインの整備・普及啓発、新制度に関する予算・税制要望等)

#### ・土地所有に関する基本制度の見直し

(土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置等)

国土審議会土地政策分科会特別部会で議論  
(H30.9.20~H31.2.27)

#### ・地籍調査の円滑化・迅速化のための措置

国土審議会土地政策分科会企画部会  
国土調査のあり方に関する小委員会で議論  
(H30.10.10~H31.2.27)

#### ■法務省

- ・登記制度・土地所有権のあり方等に関する検討(所有権の放棄、その帰属先等)

#### ■関係各省

- ・土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

## 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2018(平成30年6月15日閣議決定)(抜粋)

### 第3章「経済・財政一体改革」の推進 4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

#### (2) 社会資本整備等(人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し)

(略)

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的な方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。変則的な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。

(略)

## 所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

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

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</b> ・公共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	新制度の準備 省令・ガイドラインの整備等 ・土地収用法に係る所有者探索の合理化等(マニュアルの周知等) ・共有私道ガイドラインの周知等	・新制度の普及・啓発、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
<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	国土審議会とりまとめ(2月) ○ 土地所有者の責務と、土地の適切な利用・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・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築 ○ 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など、手続を見直し ・都市部、山間部において、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	期限を区切って改正を実現 ○ 民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し ○ 国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し
<b>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</b> ・表題部所有者の記録が「A外○名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害 ・相続が生じても、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	研究会とりまとめ(2月) ○ 変則型登記の解消(今国会に、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案を提出) ・登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設 ・探索をしても所有者の特定できなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設 ○ 所有者不明土地問題の解決に向けた民法、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 ・所有者不明土地の円滑、適正な利用を可能とするため、不明共有者の共有関係の解消等を検討	○ 民事基本法制の見直し ○ 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備
<b>土地所有者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ければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難	○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策 ・戸籍副本の管理システムを利用して特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を実施 ・上記を踏まえたシステムの設計・開発等を行い、その活用等により、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	○ 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

## 土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

### 土地についての基本理念と責務

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

## 国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ①

### 土地に関する制度の現状と課題

### 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）

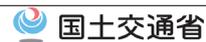
- 我が国における**土地についての基本理念**を定めた法律
- **バブル期の地価高騰**における投機的取引の抑制の要請等を背景に制定
- 地価が継続的に上昇し、高い利用ニーズの下で土地が利用・取引されていくことを前提に、**適正な土地利用を志向する規定**
- 地価が下落し、積極的な利用・取引が期待できない土地が増加する中で、**どのような規律が求められるか明確な規定がない**
- 現行制度下における管理不全の土地に対する取組は、**強制力がない、手続負担が大きい**など、課題を抱える
- 適正な利用・取引を追求する現行の規律も維持しつつ、**適切に管理されない土地に関する規律について重点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

国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ②

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

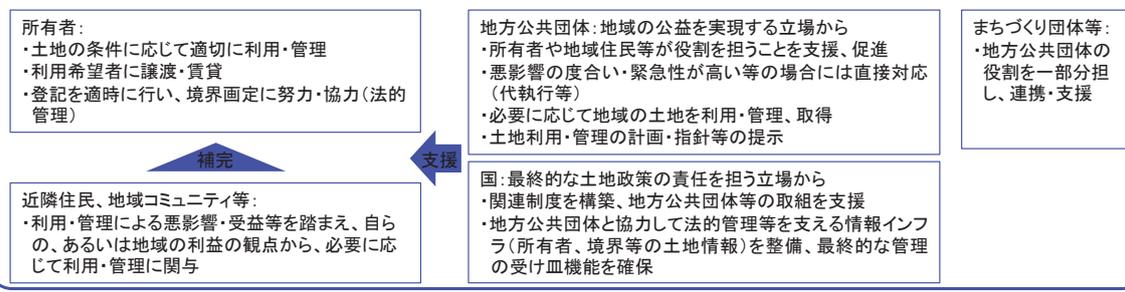


土地についての基本理念と責務

- 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。**

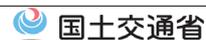
土地の利用・管理に関する責務と役割分担

- 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



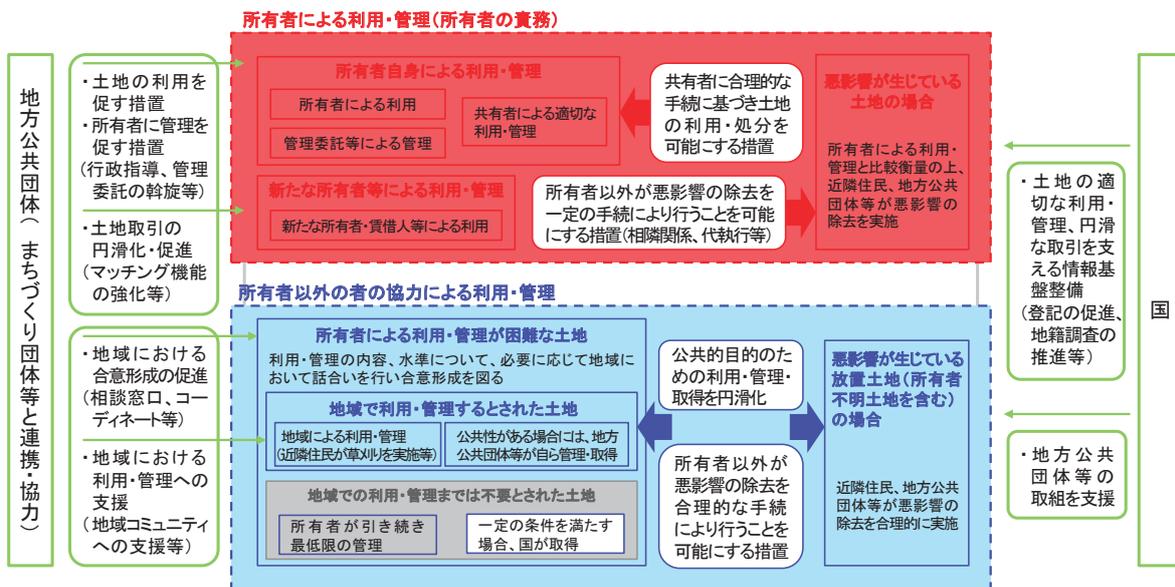
国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ③

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

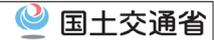


土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

- 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。



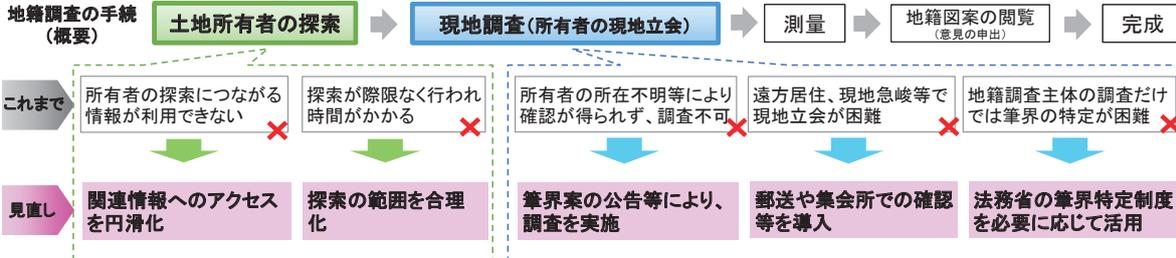
# 地籍調査の円滑化・迅速化のため必要な措置の方向性



## (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<sup>(※)</sup>。  
(※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)

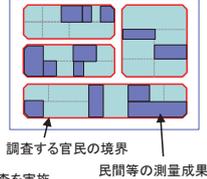
- ①所有者の所在を探索しやすくする
- ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする



## (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。

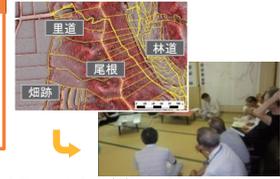
### 官民境界の先行調査(イメージ)



※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)

### 共有私道の保存・管理等に関する事例研究会 最終とりまとめ概要

**背景**

- いわゆる共有私道につき、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確でなく、事実上、所有者全員の同意を得る運用
- ➡ 私道所有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘
- 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について、関係省庁が一体となって検討(経済財政運営と改革の基本方針2017)

**共有物に関する民法のルール**

	保存	管理に関する事項	変更・処分
内容	共有物の現状を維持する行為	共有物の性質を変えない範囲での利用・改良行為	共有物を物理的に改変、処分する行為
要件	各共有者が単独で可能(民法第252条ただし書)	各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する(民法第252条本文)	共有者全員の同意が必要(民法第251条)

(共有物の使用)  
民法第249条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

**共有私道の保存・管理等に関する事例研究会**

①H29.8.2 ②H29.9.25  
③H29.10.25 ④H29.11.29

具体的な支障事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支障事例につき、民法等において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討

4回の会議を経てガイドラインを作成・公表

関係省庁 法務省、国土交通省

座長委員  
 慶應義塾大学大学院法務研究科教授 松屋 弘秋  
 早稲田大学大学院法務研究科教授 秋山 靖志  
 上智大学法学部教授 伊藤 栄寿  
 神戸大学大学院法学研究科教授 白井 聖史  
 司法書士 野村 裕  
 弁護士 丸山 晴広  
 土地家屋調査士

### 所有者不明私道への対応ガイドライン 目次概要

法務省資料

第1章 共有私道とその実態

- 1 共有私道の意義
- 2 実態調査

第2章 共有私道の諸形態と民事法制

- 1 民法上の共有関係にある私道(共同所有型私道)
- 2 民法上の共有関係にない私道(相互持合型私道)
- 3 団地の法律関係
- 4 財産管理制度等

第3章 ケーススタディ(全35事例)

- 1 私道の諸法に関する事例(10事例)
- 2 ライフラインに関する事例(17事例)
- 【下水道関係】【下水道関係】
- 【ガス事業及び導管関係】【電気事業及び電柱関係】
- 3 その他(8事例)

第4章 今後に向けて

共同所有型私道とこれに接する宅地が客観的に見て一団地を構成する場合、区分所有法が適用され、工事が共有物の変更にあたる場合でも、一定の多数決が可能

民法の不在者財産管理制度等を利用し、家庭裁判所により選任される財産管理人から私道の工事等の同意を得ることが可能

①共同所有型私道  
私道敷全体を複数の者が所有し、民法第249条以下の共有の規定が適用されるもの

②相互持合型私道  
私道敷が複数の筆から成っており、隣接宅地の所有者等が、私道敷の各筆をそれぞれ所有し、相互に利用せ合うもの

**ケーススタディ(共同所有型私道の検討例)**

舗装の修復 (事例1) 私有水道管の新設 (事例11) 公共下水道の新設 (事例21)

保存行為であり、単独で可

持分に応じた使用として、単独で可

共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、過半数で決する

**今後に向けて**

- 本ガイドラインにより、共有私道の法律関係と工事に当たっての対処方法は相当程度明らかに
- 共有地の保存・管理、財産管理制度の在り方等の所有者不明土地問題に関わる民事基本法制上の諸課題については、更に要検討

関係省庁が連携して、迅速かつ適正な対策を講じる必要

## 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

法務省資料

平成31年2月22日国会提出  
令和元年5月17日成立  
令和元年5月24日公布

### 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・住所が正常に記載されていない登記**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	区二頁	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○
地区番号	区二頁	筆界特定	区二頁		
所在地 特別区南都府一丁目					
①地番	②地目	③地種	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
101筆	宅地		300.00	不詳	[平成20年10月14日]
所有者 特別区南都府一丁目1番1号 甲 野次郎					

種類別の内訳

(例)  
① 住所の記載がない土地(単有・共有) 「A」  
② 字持地 「大字○○」  
③ 記名共有地 「A外○名」等

墓地, 山林, 畑等

### 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**
- 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獻(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聞き取り
- 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) (第3条～第14条、第17条・第18条)
  - ・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) (第15条・第16条)
  - ・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) (第19条～第30条)
  - ・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

参考《平成31年度予算》  
増員:登記官 221人 予算:委員手当等 179,615千円

## 登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会最終取りまとめ

法務省資料

### 所有者不明土地の民事上の諸問題

- **相続等による所有者不明土地の発生**  
相続発生後、土地の遺産分割、相続登記がされことなく放置され、所有者不明土地に
- **所有者探索の負担**  
不動産登記簿から所有者が判明せず、土地の利用希望者が戸籍簿等を調査する必要がある
- **共有関係にある土地の利用・管理の支障**  
共有物の利用等に当たり、慎重を期して共有者全員の同意を得ることが多く、所有者調査を省略できない
- **近傍の土地の利用・管理の支障**  
土地が利用されず荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれが生じた場合などにつき、権利関係が法令上必ずしも明らかでない

民法、不動産登記法等を見直し、以下の仕組みを整備する方向で、更に検討を深める必要がある

#### 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

- 1 不動産登記情報の更新を図る方策
  - ・相続登記の義務化等
- 2 所有者不明土地の発生を抑制する方策
  - ・土地所有権の放棄等

#### 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

- 1 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
- 2 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
- 3 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

**▶ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み** 法務省資料

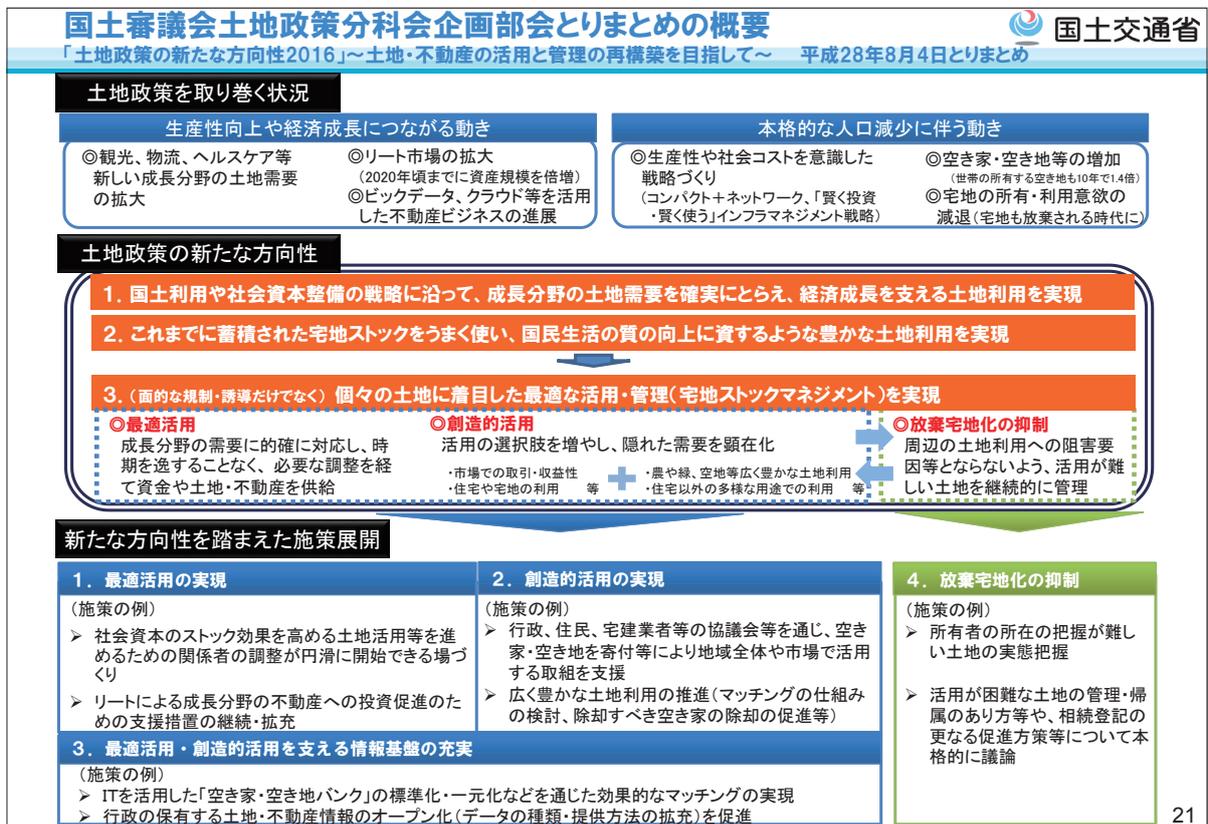
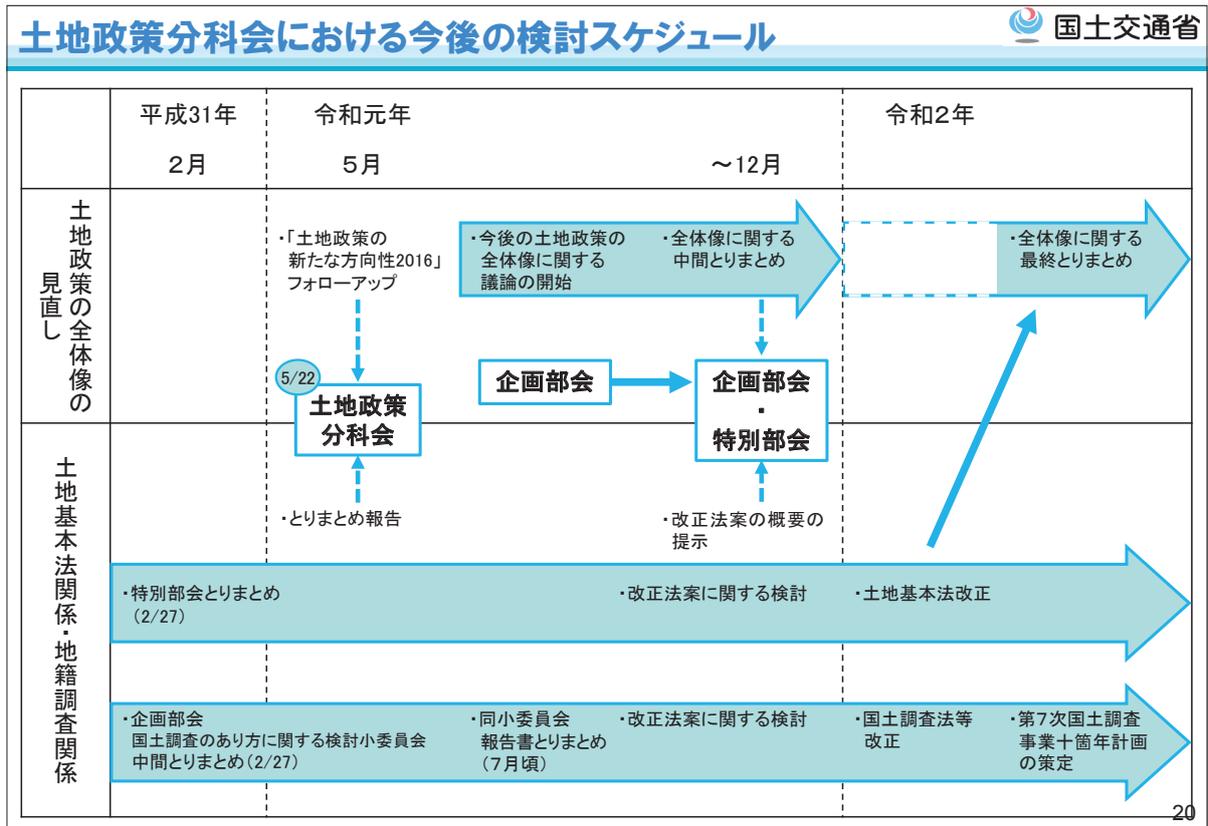
不動産登記情報の更新を図る方策	所有者不明土地の発生を抑制する方策
<p><b>▶ 相続登記の申請の義務化等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない</li> <li>● 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない ⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、土地、建物の<b>相続登記の申請を義務付ける</b>ことが考えられる</li> <li>✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる</li> <li>✓ <b>相続登記をしやすくする</b>ための方策を検討</li> <li>✓ より広い範囲での登記の申請の義務化についても引き続き検討</li> </ul> <p>● 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を踏まえた戸籍副本の管理システムの開発等を前提に、<b>登記所が他の公的機関から死亡情報等</b>を取得して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討</li> </ul> <p>★ その他、登記名義人が所在不明の場合等における登記手続の簡略化等について検討</p>	<p><b>▶ 土地所有権の放棄</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加</li> <li>● 土地所有権の放棄については、民法に規定がなく、確立した判例もないことから、その可否は不明</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>土地所有権の放棄を認める制度</b>を創設するに当たっては                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・放棄の要件、効果</li> <li>・放棄された土地の帰属先機関とその財政的負担</li> <li>・土地所有者が将来放棄するつもりで土地の管理をしなくなるモラルハザードの防止方法</li> </ul>                     などが課題となる                 </li> </ul> <p>★ みなし放棄制度については、供託を活用した共有関係の解消や財産管理制度の見直し（次頁）との関連で検討</p> <p><b>▶ 遺産分割の期間制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合の権利関係が複雑化</li> <li>● 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 遺産分割を促進するため、<b>遺産分割に期間制限を設ける</b>ことが考えられる</li> <li>✓ 遺産分割の期間制限における期間の設定や期間徒過の効果を検討</li> </ul>

18

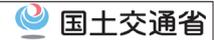
**▶ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み** 法務省資料

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)	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)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共有物を利用するためには、共有者の全員を個別に探索して交渉する必要があり、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・処分が困難になる</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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、<b>土地の利用を可能にする方策</b>について検討</li> <li>✓ 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、<b>共有関係を解消する方策</b>について検討</li> <li>✓ 共有物を適切に管理するとともに、利用希望者の負担を軽減する観点から、共有者を代表する<b>管理権者を選任する方策</b>について検討</li> </ul> <p>★ その他、共有者による共有持分の時効取得や、裁判による共有物分割の在り方等について検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の財産管理制度では、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いるため、コストが高くなる</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不在者等の<b>財産の一部を管理する方策</b>について検討</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、コストが高くなる</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 複数の不在者等に<b>共通（1人）の管理人を選任する方策</b>について検討</li> </ul> <p>★ その他、財産管理制度における供託の活用等について検討</p>
<b>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)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ライフラインの導管等を設置するために<b>他人の土地を使用することができる制度の整備</b>について検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 近傍の土地所有者等において、<b>土地の管理不全状態を除去する方策</b>について検討</li> </ul> <p>★ その他、境界確定のための隣地への立入りや、隣地から越境した枝の切除について検討</p>

19



「土地政策の新たな方向性2016」の見直しについて



4. 新たな方向性を踏まえた施策展開

(1) 最適活用の実現

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化のための重点的支援
- ② **不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備**
  - ア) 成長分野でのリートによる投資促進
  - イ) 不動産特定共同事業の充実
  - ウ) **PRE・CREの活用促進**
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
  - ア) **不動産流通活性化**
  - イ) 不動産市場の国際化への対応

(2) 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
- ② 「志ある資金」等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
- ③ **広く豊かな土地利用の推進**

(3) 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ **効果的・効率的な地籍整備の推進**
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(4) 放棄宅地化の抑制

- ① **新たな管理システムのあり方の検討**
- ② **所有者情報の確実な把握のための環境整備**

既存項目の見直し

- (1)② **不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備**  
 投資家がESG(環境・社会・ガバナンス)やSDGs(持続可能な開発目標)への配慮を投資先に求める動きが世界的に強まる中、我が国の不動産市場が**ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を投資家から呼び込むために必要な環境整備について検討を進める。**
- (4)① **新たな管理システムのあり方の検討**  
 特別部会において、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とりまとめ、**地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。**この方向性に基づき、土地基本法等の改正を実現する。  
 等

新規施策の位置づけ

近年の社会経済状況の変化を踏まえ、「**土地政策の新たな方向性2016**」に記載の事項に加え、以下の事項について**政府一体となって取組を推進。**

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律及び森林経営管理法を施行。
- ・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が成立。
- ・法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みについて検討。
- ・土地の所有権を手放す仕組みについて検討。
- ・不動産登記簿と戸籍等の連携について検討。



「土地政策の新たな方向性2016」を基に、新たな施策展開も踏まえつつ、土地政策の全体像を再構築していくことが必要

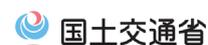
# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する 特別措置法(所有者不明土地法)について

国土交通省土地・建設産業局企画課  
令和元年6月



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 目次



1. 法律の概要 .....	1
2. 所有者不明土地の定義(土地所有者の探索の方法)、土地所有者等関連情報の利用及び提供..	4
3. 地域福利増進事業 .....	9
4. 土地収用法の特例 .....	22
5. 不在者の財産の相続及び相続財産の管理に関する民法の特例 .....	25
6. 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 .....	26

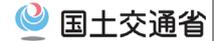
所有者不明土地法に関するお問合せ(地域福利増進事業の個別案件に関する御相談など)は、  
以下の連絡先までお願いします。

国土交通省土地・建設産業局企画課

TEL:03-5253-8111 (内線30658)

MAIL:hqt-tochi-kikaku@ml.mlit.go.jp

# 1. 所有者不明土地法の概要



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6月13日公布、平成30年法律第49号)

**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。**

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(所)：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(最狭義の所)：**0.41%**
- ・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

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用途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。

**法律の概要**

**1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】**

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。

① 公共事業における取用手続の合理化・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、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 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

③ 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

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

① 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

② 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 【平成30年11月15日施行】

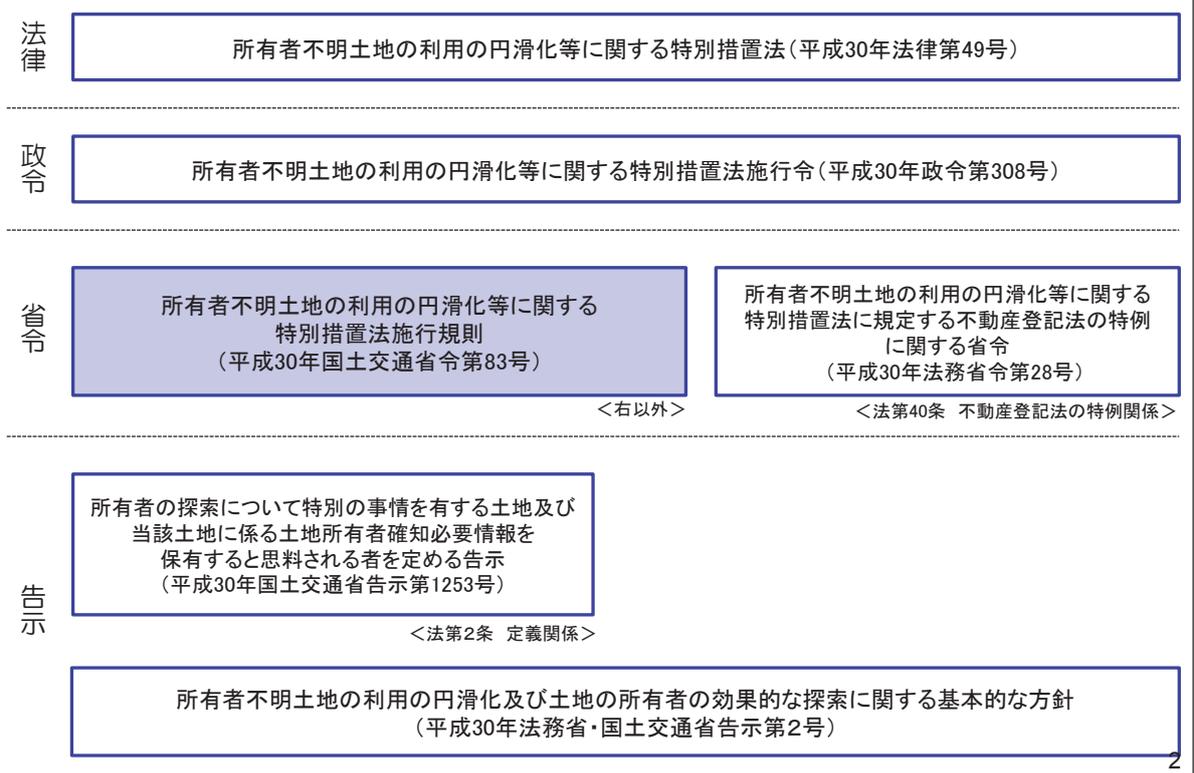
財産管理制度に係る民法の特例

- 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)

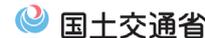
**【目標・効果】**

- 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取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

# 1. 所有者不明土地法の体系



# 1. 所有者不明土地法の体系



通知

ラ  
ガ  
イ  
ド

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施行について(平成30年国土企第37号)

<法第2条 定義関係><法第38条 財産管理に関する民法の特例関係>  
<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係><法第41条・第42条 職員の派遣関係>

- 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施行について(令和元年国土企第5号) ※都道府県向け
- 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施行について(令和元年国土企第6号) ※収用委員会向け
- 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裁定に係る補償金の供託に関する手続について(令和元年法務省民商第12号)

<法第3章第1節 地域福利増進事業関係><法第3章第2節 土地収用法の特例関係>

- 地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年国土企第7号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象者及び地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年警察庁丁暴発第25号)

<法第3章第1節 地域福利増進事業関係>  
<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法による裁定手続の開始の登記及び同登記の抹消並びに収用による所有権移転の登記について(令和元年法務省民二第29号)

<法第3章第2節 土地収用法の特例関係>

- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について(平成30年国土企第38号)
- 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施行に伴う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地の所有者等に関する情報の取扱い等について(平成30年総税固第73号)
- 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一部施行に伴う地籍調査票等の取扱いについて(平成30年国土籍第588号)
- 農地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年経営1823号)
- 林地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年林整計第671号)
- 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39条第1項に規定する地域福利増進事業等の実施の準備の為の戸籍謄本等の交付の請求の取扱いについて(平成30年法務省民一第1586号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象からの暴力団排除の推進について(平成31年国土企第55号)

<法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>

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の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて  
(平成30年法務省民二第612号)

<法第40条 不動産登記法の特例関係>

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に基づく国土交通省職員の派遣について  
(平成30年国土用第47号・国土企第39号)

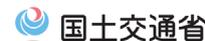
<法第41条・第42条 職員の派遣関係>

---

地域福利増進事業ガイドライン(令和元年国土交通省土地・建設産業局)

<法第2条 定義関係><法第3章第1節 地域福利増進事業関係><法第39条 土地所有者等関連情報の利用及び提供関係>3

# 2. 所有者不明土地の定義(土地所有者の探索の方法)



(法第2条第1項・政令第1条、ガイドラインP10)

## 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、除籍簿、戸籍の附票【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

## 2. 土地所有者等関連情報の利用及び提供

国土交通省  
(法第39条、ガイドラインP45)

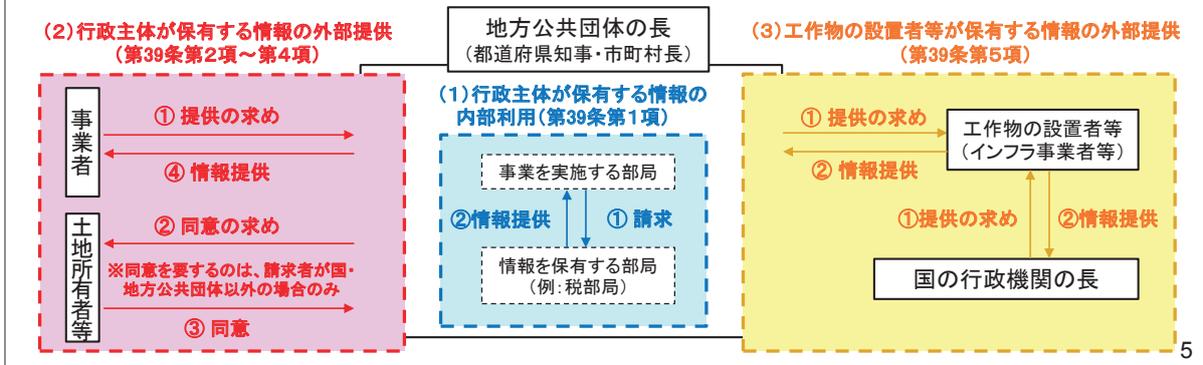
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (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 土地所有者等と思量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4条】



## 2. 探索の対象となる書類 (ガイドラインP14)

国土交通省

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

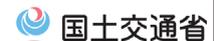
## 2. 探索の対象となる書類 (ガイドラインP14)



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

7

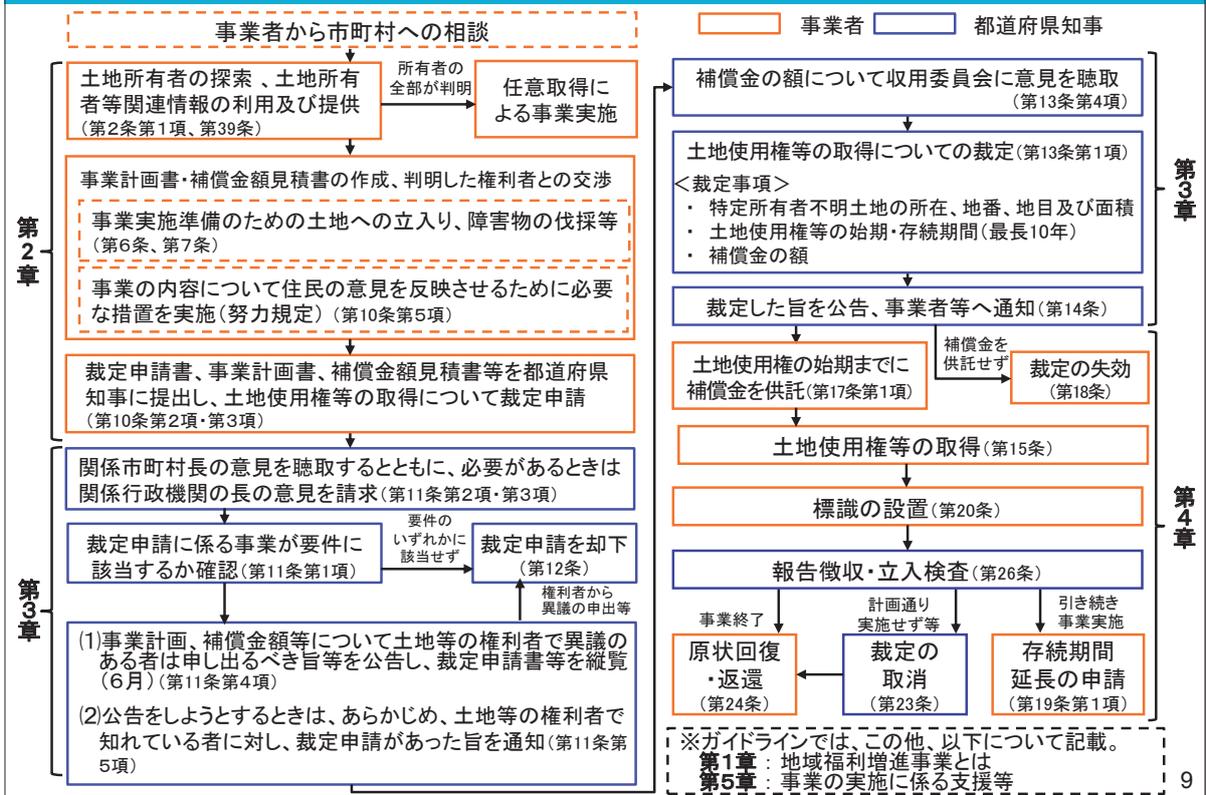
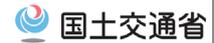
## 2. 照会の対象となる者 (ガイドラインP26)



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の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実態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

8

### 3. 地域福利増進事業の流れ(ガイドラインの構成)



### 3. 地域福利増進事業の定義 (法第2条第3項、ガイドラインP5)



○ 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。

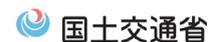
**法律で定めている事業(法第2条第3項)**

- 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
- 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
- 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
- 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
- 病院、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- 公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業
- 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
- 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
- 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
- (1)~(9)に掲げる事業のために欠くことができない道路、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)**

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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。)
- 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
- ガス事業法によるガス工作物
- 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
- 市町村が消防法により設置する消防の用に供する施設
- 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
- 国又は地方公共団体が設置する庁舎
- 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

### 3. 地域福利増進事業の定義 (法第2条第3項、ガイドラインP5)

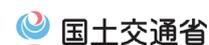


○ 事業の対象となるかどうかは、個別法に基づく施設についてはその解釈によるが、個別法に基づかない施設については、以下を参考に判断する。

	該当すると考えられる施設
「その他一般交通の用に供する施設」 (第1号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 道路運送法に基づく一般自動車道</li> <li>● 農道、林道であって、一般交通の用に供されているもの</li> <li>● 私道であって、一般交通の用に供されているもの</li> <li>● 駐輪場であって、一般交通の用に供されているもの</li> </ul>
「これに準ずるその他の教育のための施設」 (第2号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 学校教育法第124条の専修学校</li> <li>● 同法第134条の各種学校(和洋裁、簿記、珠算、自動車整備、調理・栄養、看護師、保健師、理容、美容、タイプ、英会話、工業等各種の教育施設)</li> </ul>
「公民館に類似する施設」 (第3号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社会教育法の公民館の設置主体となれない自治会が設置する集会所</li> </ul>
「図書館と同種の施設」 (第3号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 図書館法の図書館の設置主体となれない個人やNPOが、図書等を一般公衆の利用に供し、その教養、レクリエーション等に資することを目的として設置する施設(地域文庫等)</li> </ul>
「公園」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 休息、散歩、遊戯等のレクリエーションや災害時の避難の用に供することを目的とする公共空地</li> <li>※ 公園には、休養施設(休憩所等)、遊戯施設(ぶらんこ等)、便益施設(飲食店等)等を整備することも考えられる。</li> <li>※ 菜園・市民農園等を「公園」として整備することも考えられる。</li> </ul>
「緑地」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自然的環境を有し、環境保全、景観向上、緑道等の用に供することを目的とする公共空地</li> </ul>
「広場」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 休息、交流、防災、災害時の避難活動等の用に供することを目的とする公共空地</li> </ul>
「運動場」(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主としてスポーツに使用することを目的とする施設(テニスコート、ゲートボール場等)</li> </ul>

11

### 3. 地域福利増進事業の定義 (法第2条第3項、ガイドラインP5)



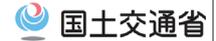
	該当すると考えられる施設
「購買施設」 (第8号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の物産を販売する直売所、衣料品小売店、コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、家電販売店、ドラッグストア、書店</li> </ul>
「教養文化施設」 (第8号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史・芸術・自然科学等に関する資料・作品の展示施設、植物園、劇場、文化紹介施設、体験学習施設</li> </ul>

#### 「周辺地域において同種の施設が著しく不足している区域」(第8号ロ)について

- 「同種の施設」かどうかを判断する上では、上の表で例示した施設類型を目安にすることが考えられる。
  - 「周辺地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかを判断する上では、当該施設への来訪手段に着目し、
    - ・ 徒歩で来訪することが通常想定される施設(例:コンビニエンスストア)については半径500m
    - ・ 車で来訪することが通常想定される施設(例:総合スーパーマーケット)については半径5km
 に同種の施設が存在しないことを目安とすることが考えられる。
  - また、この判断に際しては、地理的条件や交通条件(坂が多く徒歩による来訪が困難である、積雪により徒歩による来訪が困難である期間が長期にわたる等)を考慮することも重要。
  - なお、周辺地域において同種の施設が著しく不足しているかどうかは、法第11条第1項の都道府県知事による確認の時点で判断されることになる。したがって、同条第4項の公告がされた後に新たに同種の施設が立地する等して周辺地域において同種の施設が著しく不足していない状況になったとしても、裁定申請を却下する必要はない。

12

### 3. 想定事例①(管理不全の土地の活用:広場・ポケットパーク)



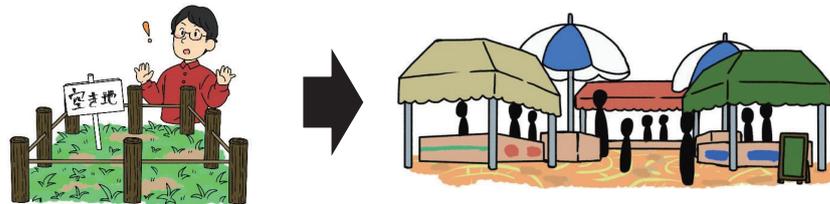
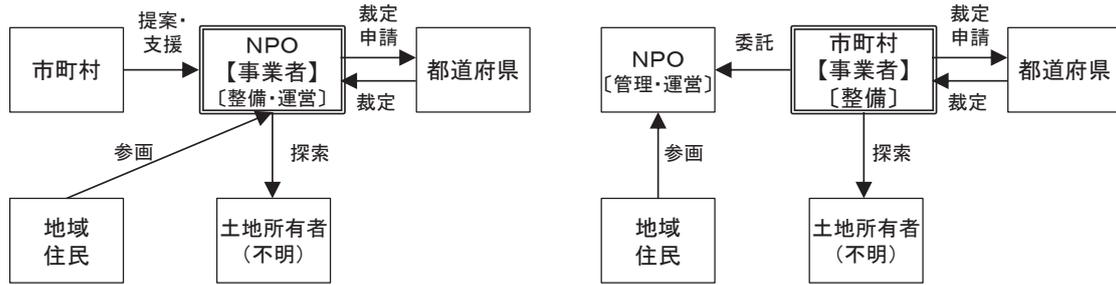
- 雑草・雑木が繁茂し、周囲に悪影響を与えている管理不全の土地が存在し、地域住民から市町村に苦情が寄せられる。
- 市町村が、土地の所有者に対し雑草・雑木の伐採を勧告するため、土地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。

〔ケース1〕NPO等のまちづくり団体が事業主体となる場合

- 市町村が、地域でまちづくり活動を行うNPOに対し、地域福利増進事業を活用した広場の整備を提案。
- NPOが、市町村の支援を受け、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備し、広場を活用したまちおこしのイベントを実施。

〔ケース2〕市町村が事業主体となる場合

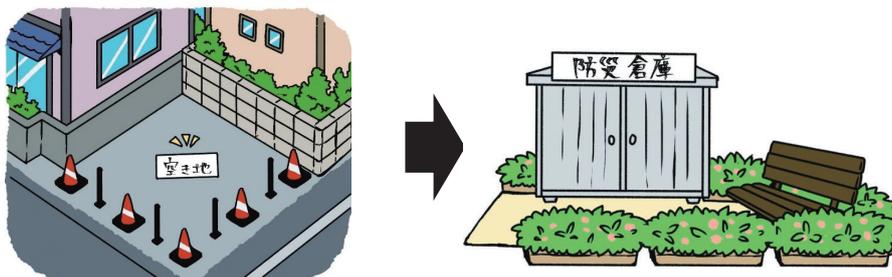
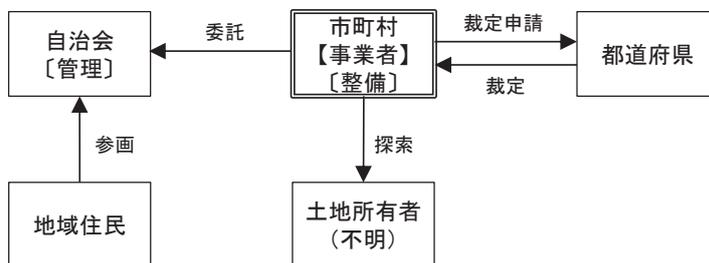
- 市町村が、土地所有者の探索を行い、裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して広場を整備。
- 広場の管理・運営については、NPOへ委託。



### 3. 想定事例②(特定空家除却後の跡地の活用:防災空地)

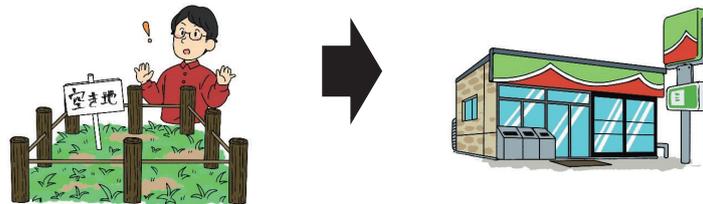
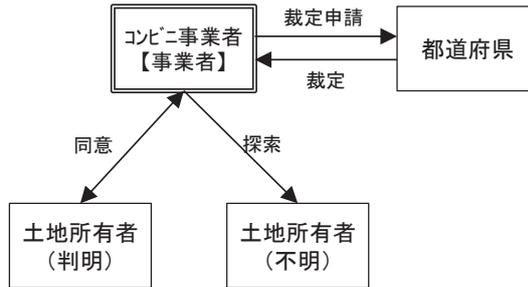


- 市町村が、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者を確認することができない空家の除却を略式代執行。跡地の適切な管理と地域の防災力の向上を目的に、防災空地の整備を計画。
- 土地所有者の探索を行い、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用権を取得して防災空地(広場)を整備し、その管理は自治会へ委託。



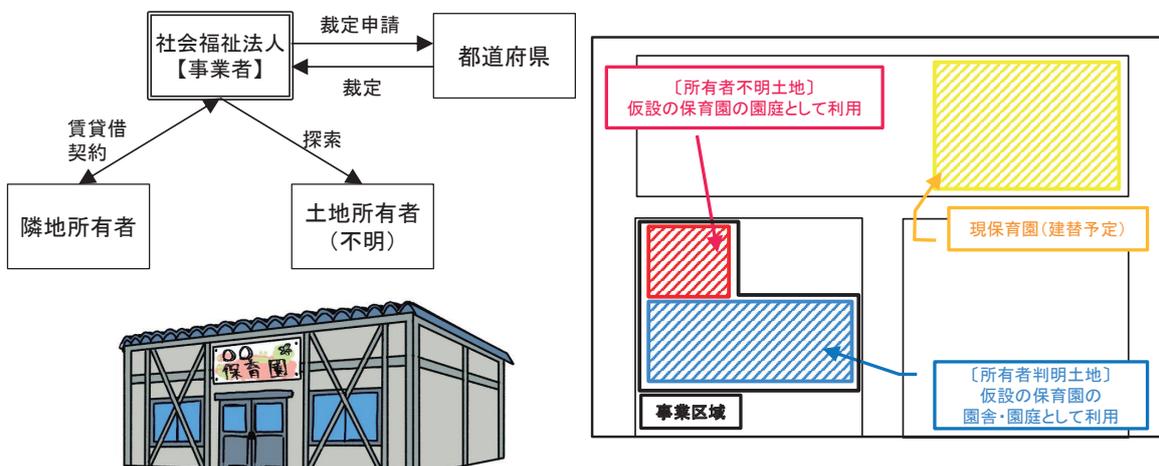
### 3. 想定事例③(遊休土地の活用:コンビニエンスストア)

- コンビニエンスストアの出店を計画している事業者が、現況利用されていない空き地を事業候補地として、登記事項証明書の交付を受け、登記名義人の1人に接触したところ、当該空き地は自身が親から相続したもので、もう1人の登記名義人である兄との共有となっているが、兄とは数年前から音信不通となっているとのことであった。一方、自身は土地を使う予定はないので、使用しても良いとのことであった。
- 事業者としても、兄の住所に書面を送付したが、宛先不明として返送されてきた。そこで、周辺地域にコンビニエンスストアが存在しないことから地域福利増進事業の活用を検討し、更なる土地所有者(所有者の兄)の探索を行ってもなおその所在が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用权を取得し、コンビニエンスストアを整備。

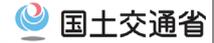


### 3. 想定事例④(既存の公共的施設の建て替えに伴う仮設施設の整備)

- 保育園を経営している社会福祉法人が、建物の老朽化に伴い、保育園の建替え及び建替え中の仮設の保育園の整備を計画。現保育園の近隣で仮設保育園用地を探したところ、土地を貸してくれる土地所有者が見つかった。
- 当該土地の隣地に空き地が存在することから、十分な園庭の確保のため、当該空き地の賃借を検討。しかし、空き地の登記事項証明書の交付を受けたところ、最終登記が数十年前であり、登記事項証明書上の登記名義人の住所に書面を送付しても宛先不明として返送されてきた。
- そこで、地域福利増進事業の活用を検討し、更なる土地所有者の探索を行ってもなお所有者が判明しなかったため、地域福利増進事業の裁定を申請。裁定により土地使用权を取得し、賃借できた所有者判明土地とあわせて、仮設の保育園(社会福祉事業の用に供する施設)を整備。



### 3. 地域福利増進事業の裁定申請に必要な書類



(法第10条第2項・第3項、ガイドラインP67)

- 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。
- 裁定の申請に当たっては、申請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。

#### 添付書類 (法第10条第3項)

<p>(法第10条第2項)</p> <h4>裁定申請書</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の氏名又は名称及び住所</li> <li>事業の種類</li> <li>事業区域</li> <li>裁定申請をする理由</li> <li>特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積</li> <li>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</li> <li>土地使用権等の始期</li> <li>土地等使用権の存続期間</li> <li>等</li> </ul>	+	<p>(第1号)</p> <h4>事業計画書</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件</li> <li>事業区域</li> <li>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)</li> <li>資金計画</li> <li>原状回復措置の内容</li> <li>等</li> </ul>	<p>(第2号)</p> <h4>補償金額見積書</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定所有者不明土地の面積</li> <li>特定所有者不明物件の種類及び数量</li> <li>確知所有者の全部の氏名又は名称及び住所</li> <li>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</li> <li>損失の補償金の見積額及びその内訳</li> <li>等</li> </ul>
		<p>(第3号、第4号)</p> <h4>行政機関の意見書</h4> <p>※事業区域の利用に法令の制限がある場合</p> <p>or</p> <p>※事業の実施に許可等が必要な場合</p>	<p>(第5号)</p> <h4>その他国土交通省令で定める書類</h4> <p>〔・暴力団員でないことの誓約書等〕</p>

### 3. 税制上の支援 (ガイドラインP125)



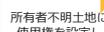
令和元年度税制改正(創設)

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する特例措置を創設する。

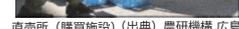
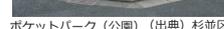
#### 地域福利増進事業のイメージ

※ 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。

##### 使用権を設定



所有者不明土地に使用権を設定し周辺の土地と合わせて活用



#### 特例措置の内容

- 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)
- 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。  
※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。)

#### 適用のイメージ(土地について)

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) 事業者区域</p> <p>所有者が判明している土地</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) 事業者区域</p> <p>所有者が判明している土地</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) 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>

### 3. 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援（モデル調査）

○ 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

#### モデル調査対象の例 ※下記は例示であり、幅広い提案の中から有識者委員会での評価を踏まえ選定

- (1) 所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用の促進
  - ・ 地域福利増進事業の実施の準備のための所有者の探索等  
 (自治体による土地所有者等関連情報の行政内部での利用、民間事業者による情報提供の請求(法39条)等)
  - ・ 地域住民の福祉・利便の増進を図るために所有者不明土地を用いる地域福利増進事業を実施しようとする場合の事業区域の選定、事業計画案の策定等
  - ・ 地域住民や関係権利者の合意形成、裁定申請に向けた申請内容の検討等
- (2) 管理不全の所有者不明土地等の適正管理の促進
  - ・ 管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討(法38条)等

<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

問合せ先：国土交通省土地・建設産業局企画課 03-5253-8111(内線30643、30635)

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)



### 3. 都道府県・市町村の窓口、地方公共団体による援助

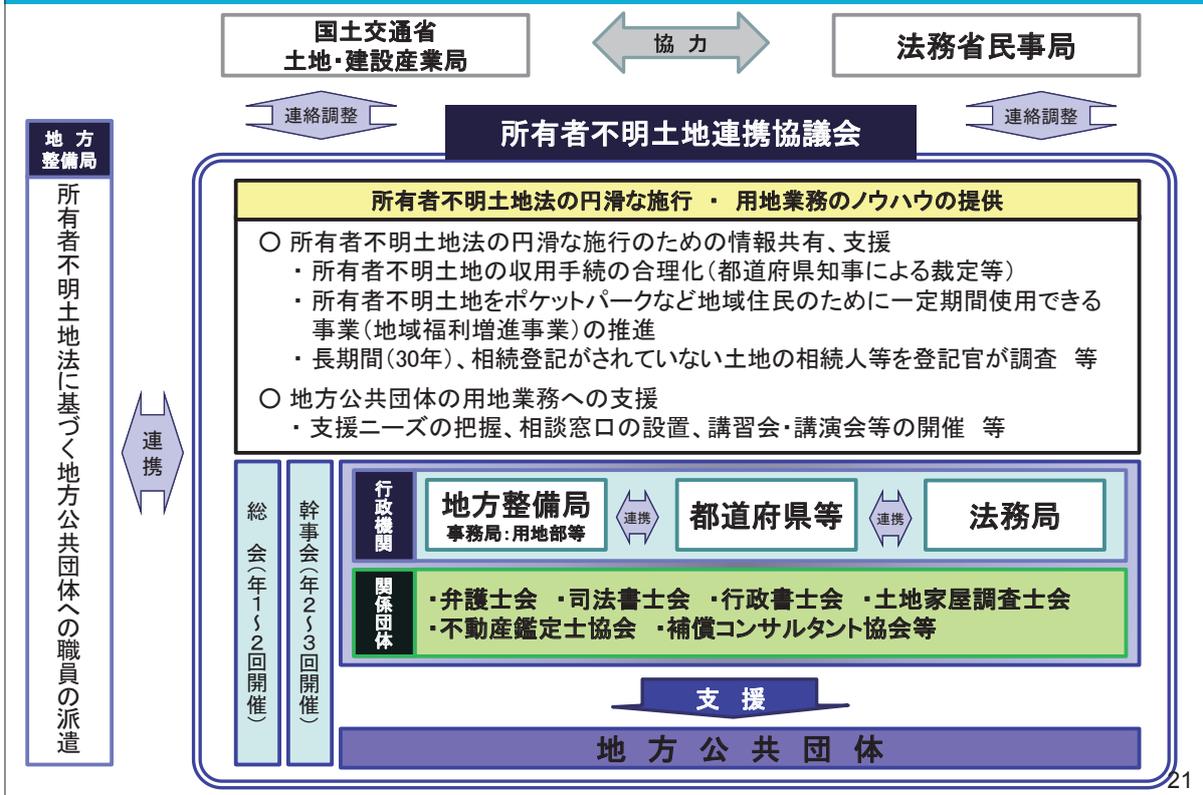
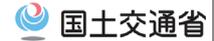
#### 都道府県・市町村の窓口

- 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へ寄せられた際には、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のが望ましい。

#### 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つせん  
 [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つせん]

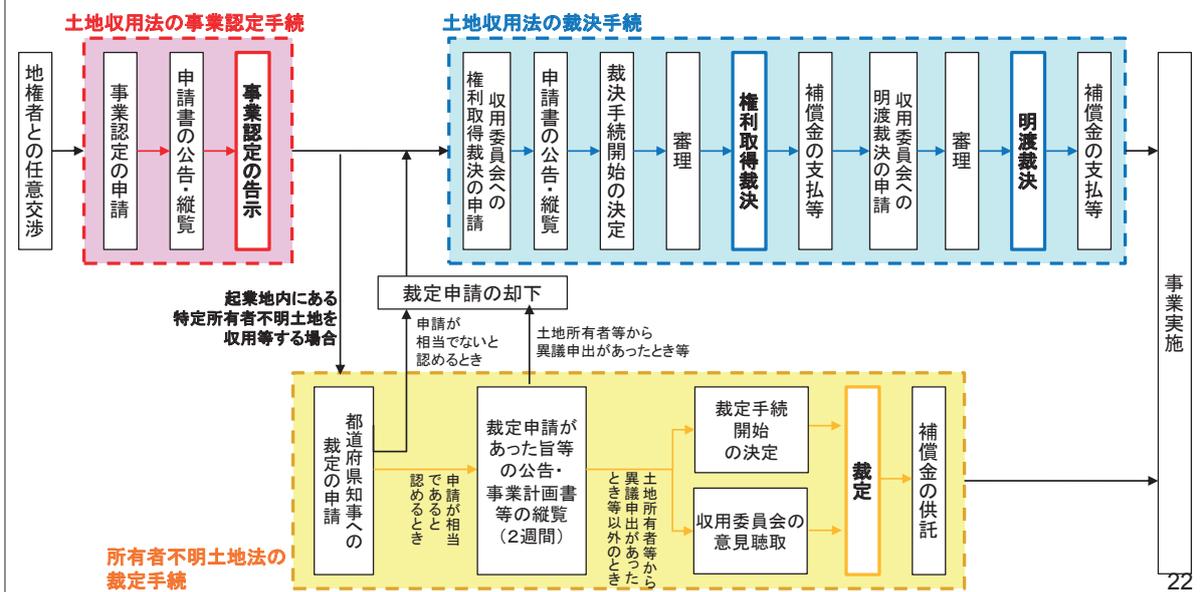
### 3. 所有者不明土地連携協議会 (ガイドラインP125)



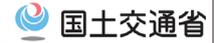
### 4. 土地収用法の特例の概要



- 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。



## 4. 事業認定に係る相談窓口を活用してください！



- 平成30年4月2日：国土交通省土地収用管理室(以下「本省」という。)に相談窓口の体制を整備
- 平成30年6月12日：事業認定申請の手引きを公表、各地方整備局等に相談窓口の体制を整備
- 令和元年6月(予定)：事業認定申請の手引き(第2版)公表

### 「使えない」「使いづらい」と思われている収用から必要に応じて活用できる収用へ

○収用制度は公共の利益の増進と私有財産との調整を図る手続であり的確な運用が必要であるが、「使えない」「使いづらい」と思われていることから必ずしも十分な活用が図られていない。このため、事業認定の円滑化のための施策を講じ、収用制度の計画的な活用を促進する。

### 平成30年度の相談窓口対応実績

平成30年度  
相談件数 **247件**  
(各地方整備局等含む)

- 全体計画区間・起業地区間の考え方、事業の公益性の説明方法、添付すべき書類の作成方法等について幅広く助言している。
- 起業者(市)から本省に対し、事業認定庁(県)との相談結果を確認したい旨の相談があるなど、本省相談窓口では、自らが事業認定庁とならない事業を施行する起業者からの相談も幅広く受け付けている。

#### 【相談・回答例】

- Q. 主要地方道整備事業の事業区間320mのうち、40mが未整備であり、暫定的に供用している。未整備区間について、車道幅員は確保できているが、歩道部分が整備されていないという理由のみでの事業認定の申請は可能か。
- A. 道路構造令に基づき、本件事業において歩道を設置することの合理性について説明することで、歩道部分についても事業認定を受けることが可能である。



○相談窓口一覧は以下のURLから確認可能。  
([http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land\\_expropriation/sosei\\_land\\_fr\\_000463.html](http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/land_expropriation/sosei_land_fr_000463.html))

事業認定 相談窓口

## 4. 「事業認定申請の手引き」の改訂について



### 「事業認定申請の手引き」の効果

- 「事業認定申請の手引き」(以下「手引き」という。)について、便利だという意見が多数寄せられた
- 事業認定件数(本省)が1.5倍に増加(12件→18件)  
※平成30年上期(1~6月)→令和元年上期(1~6月)(30年度申請済み案件を含む。)
- これまで収用活用が難しいと誤解されていた砂防事業等について、具体的な活用の動きが出てきた

被災履歴のない砂防事業に関し、「土砂災害の危険性」の説明については、土砂災害警戒区域に指定されていることを用いても説明できることを「手引き」で提示。



### 「手引き」の改訂内容

#### 【改訂の方針】

相談窓口、アンケート調査等で把握した新たなニーズ等を踏まえ、さらなる予見可能性の向上と負担軽減を図る。

#### 【改訂の内容】

- 事例明示が収用活用を意思決定する上で有効との声を踏まえ、ニーズのある説明事例を大幅に追加(45例→63例)
  - ・サービスエリア等の休憩施設
  - ・路線バスの停車帯
  - ・道路幅員など都市計画と事業計画が一致しない場合
  - ・河川堤防の規格をランクアップする場合 等
- 自治体の関心の高い小規模な道路事業(歩道整備、局部的な線形改良等)について、「手引き」の随所にある関連記述をわかりやすく再編集し、そのまま活用できる事業計画書の作成例として紹介
- 防災・減災や老朽化対策への活用を見据えた記述を追加
  - ・落石等の災害危険箇所の代替経路となる道路事業の説明事例
  - ・地吹雪等の影響を緩和するための防雪柵を設置する場合の説明事例
  - ・老朽化トンネルの代替経路となる別線トンネル事業の説明事例
  - ・がけ崩れの復旧事業に際して、所有者不明土地がある場合に有益な不在者財産管理制度の活用について
  - ・非常災害時の緊急使用制度(法第122条)の解説

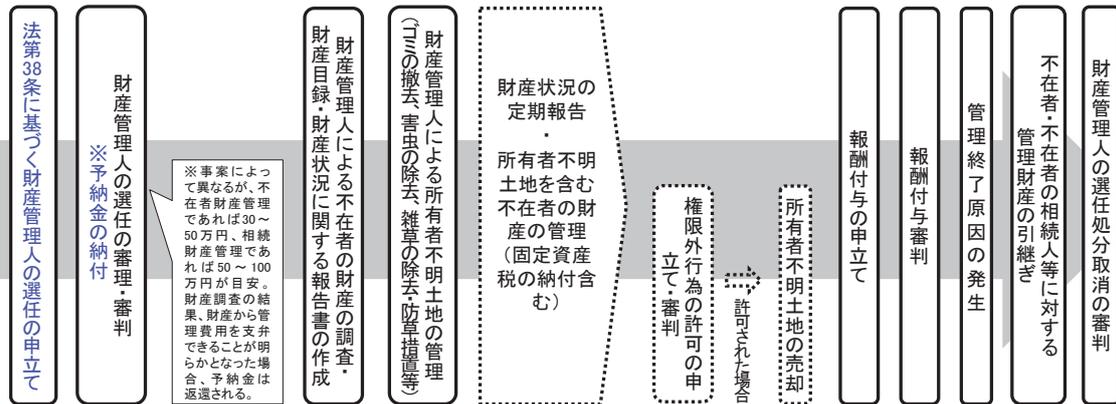
## 5. 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例 国土交通省 (法第38条)

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つた者(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、第三百三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。

25

## 6. 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 国土交通省 (法第2条第4項、第40条)

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つて、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

26