

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
平成31年1月

1. 所有者不明土地の現状と課題	1
2. 所有者不明土地法の概要	2
3. 「所有者不明土地」等の定義	3
4. 地域福利増進事業	4
5. 土地収用法の特例.....	7
6. 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例	9
7. 土地所有者等関連情報の利用及び提供	10
8. 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	11
9. その他	12

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. 所有者不明土地の現状と課題

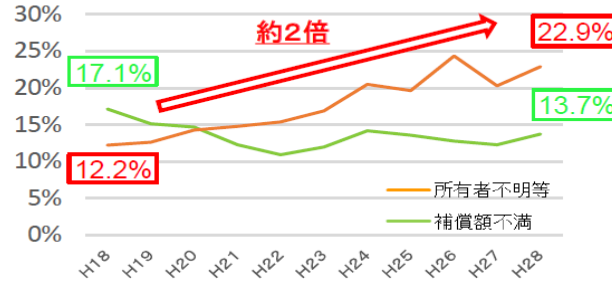
所有者不明土地の現状

- 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。

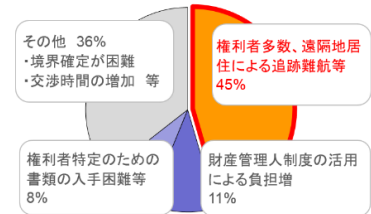
平成28年度地籍調査における
所有者不明土地

- ・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：**0.41%**
(最狭義の所有者不明土地)

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



所有者不明等の問題により
事務負担が増加している主な理由



※自由回答を分析したものであり、市町村の数ではない。
<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)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、住民票の住所地(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

2. 所有者不明土地法の概要

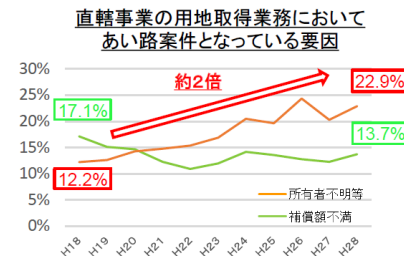
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)

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)



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目的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 **【平成31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 公共事業における収用手続の合理化・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、収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



2. 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】 ○ 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収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

3. 「所有者不明土地」等の定義（法第2条第1項、第2項）

「所有者不明土地」と「特定所有者不明土地」の関係

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

○ 地域福利増進事業とは、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以下に掲げる事業であり、原状回復が可能なもの。(事業主体は限定されない。)

- ① 道路法の道路、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 公民館又は図書館の整備に関する事業
- ④ 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の整備に関する事業であって、以下の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内
 - ・ 周辺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内
- ⑨ 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、材料置場等の整備に関する事業

恒久的な利用が一般的である収用適格事業のうち、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

収用適格事業ではないが、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

○ 都道府県知事の裁定により最長10年間の使用権を設定し、事業実施を可能に。事業者は、補償金を供託し、原則として使用終了後に土地を原状回復。異議がない場合は使用権の延長が可能。

活用のイメージ

所有者がわからず、適切に管理されていない土地(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)



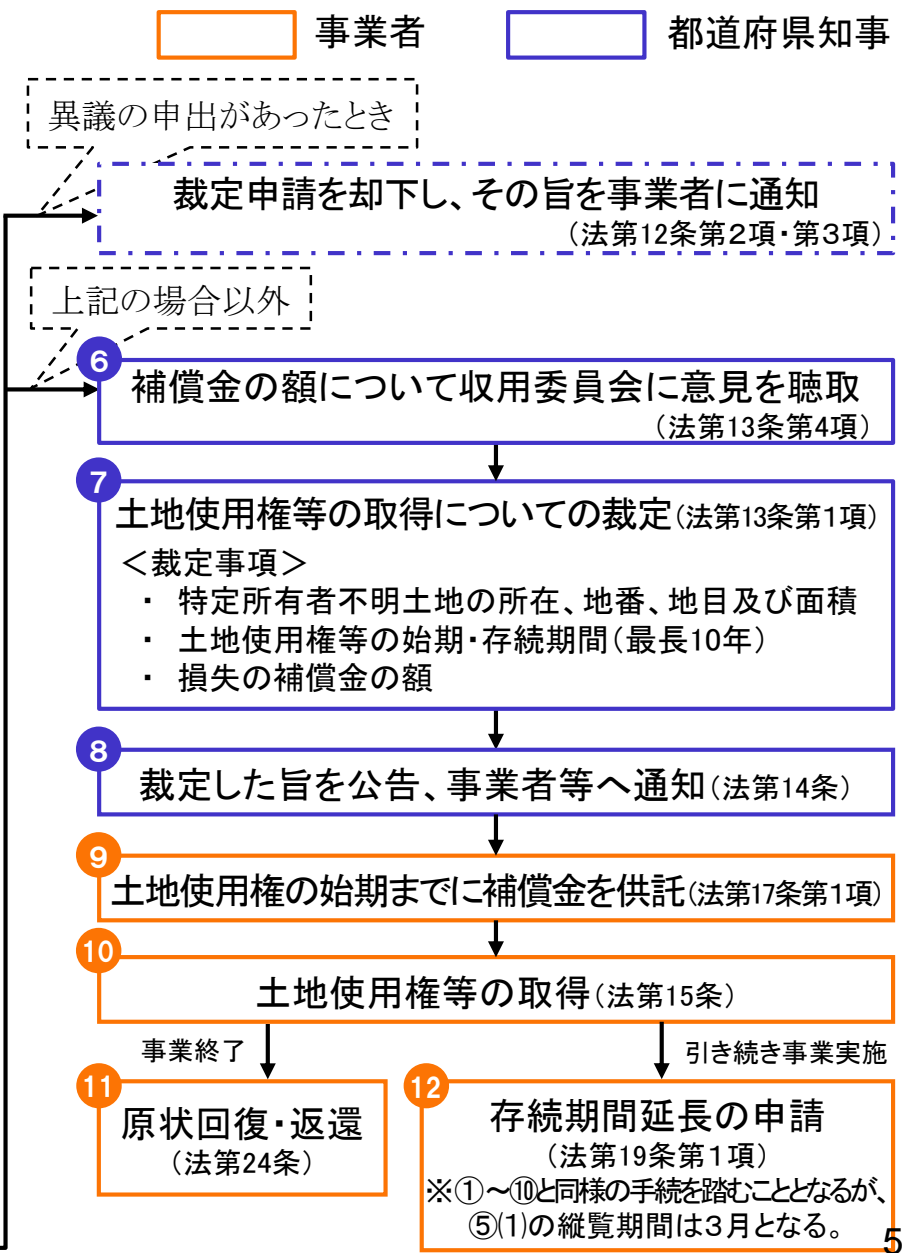
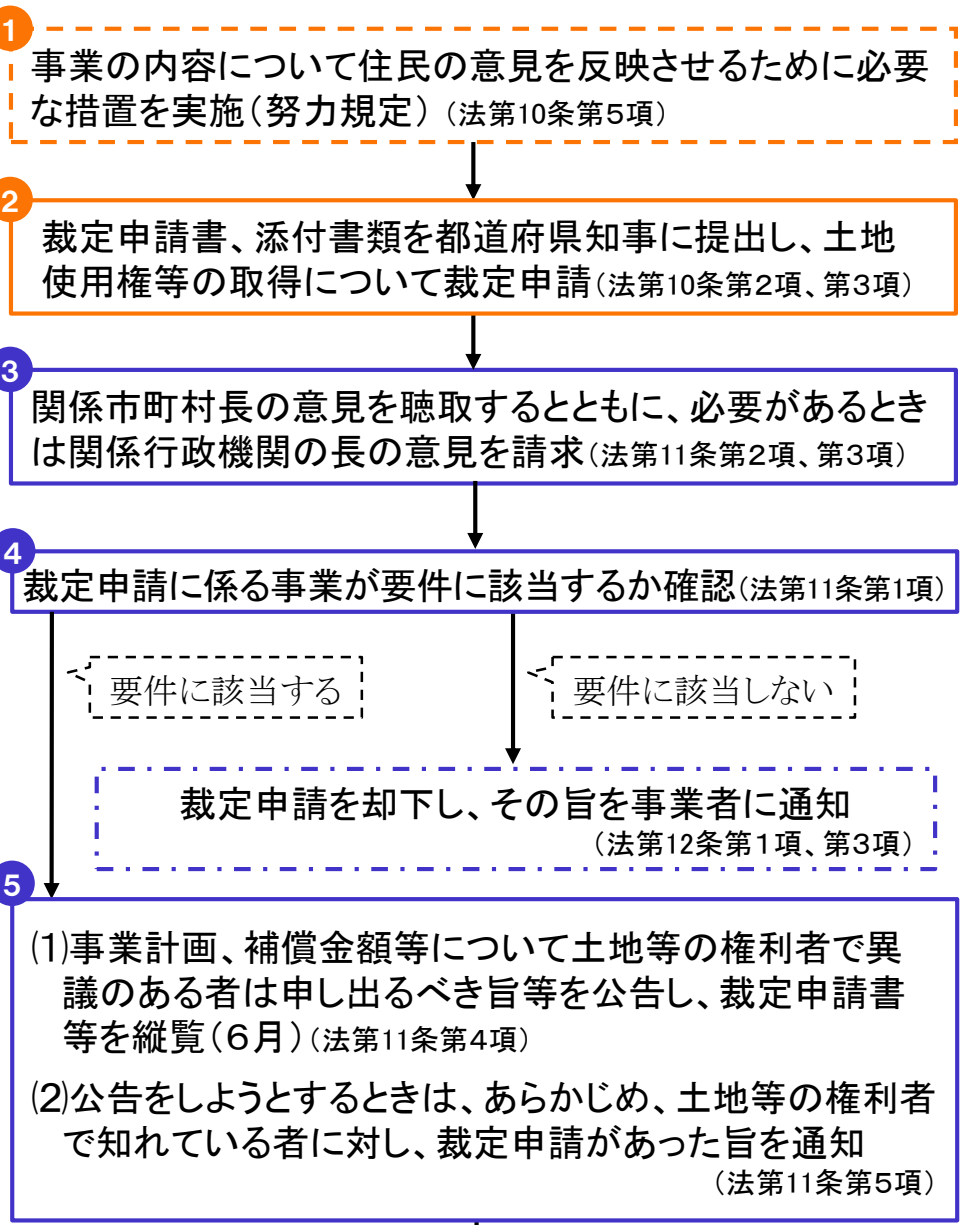
(出典) 福井市

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

4-2. 地域福利増進事業の手続の流れ (法第3章第1節)



事業者

都道府県知事

- 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

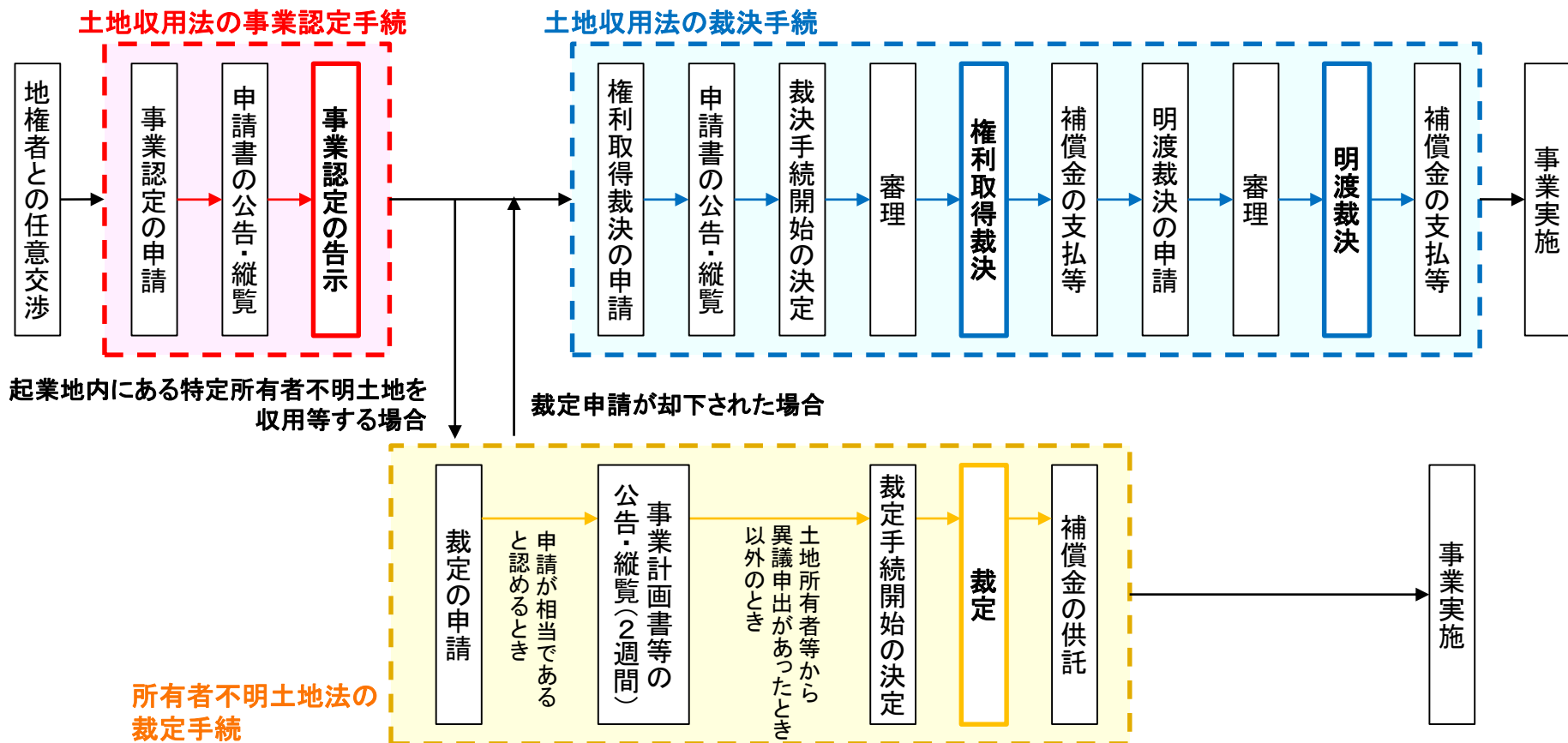
【支援額等】

- ・ 上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定

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）

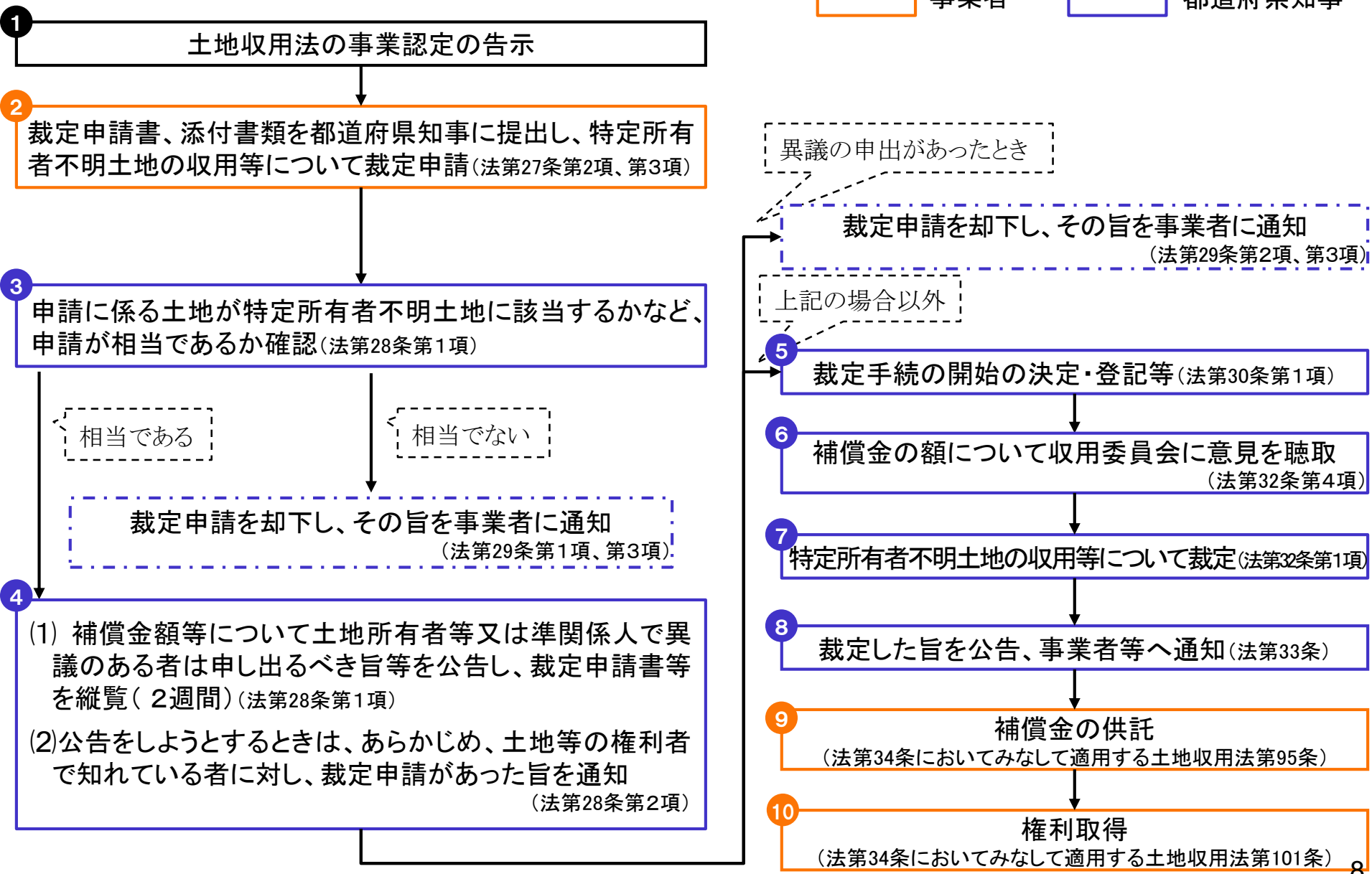


- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に新法の裁定手続が可能。



5-2. 土地収用法の特例の手続の流れ (法第3章第2節)

事業者
 都道府県知事

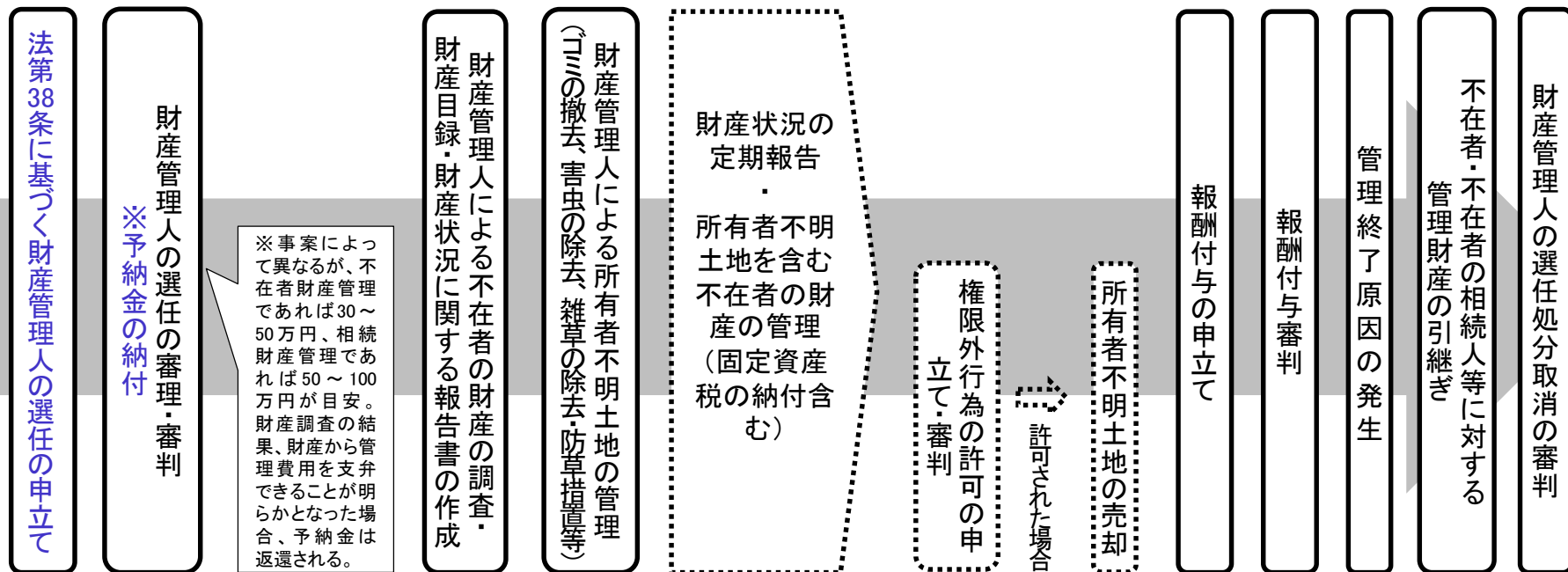


国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。

(※) 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。

7. 土地所有者等関連情報の利用及び提供 (法第39条)

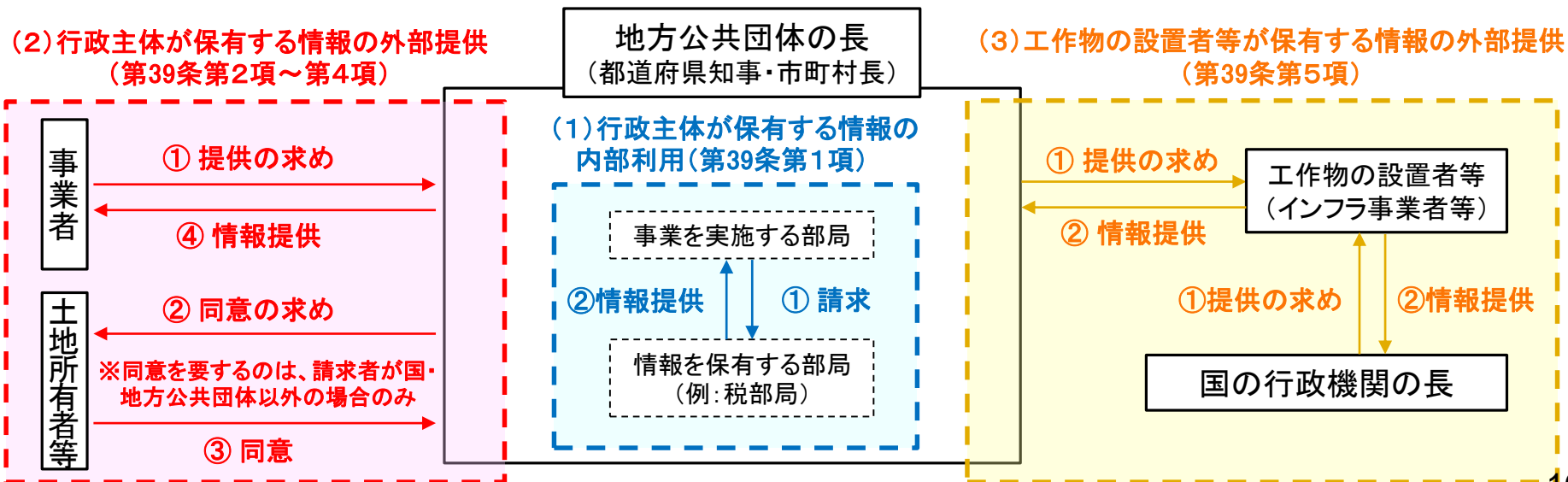
地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

- (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4条】



8. 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。

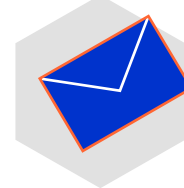
※1 所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるもの

※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

国土交通大臣による職員派遣 (法第41条、第42条)

- 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。

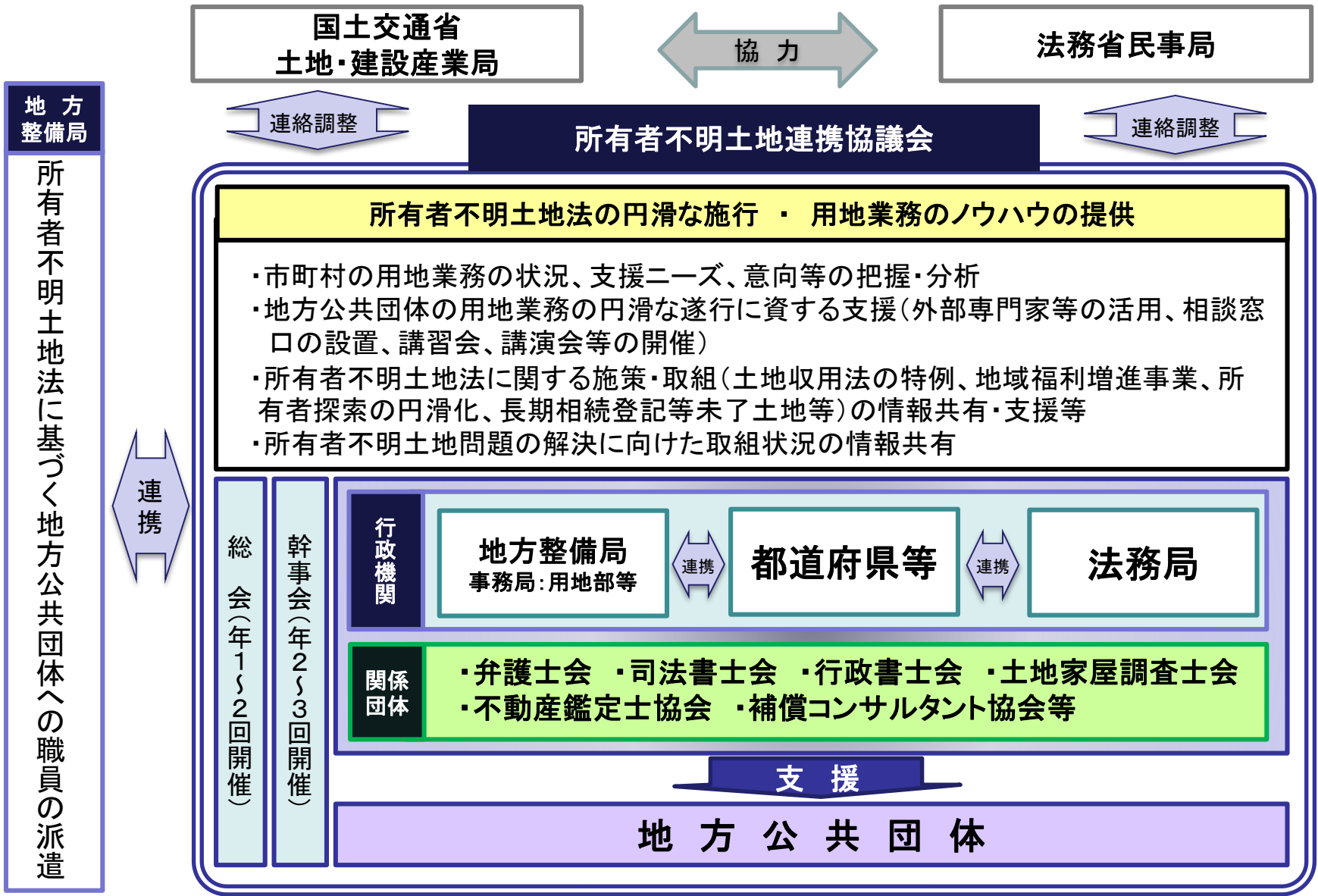
※ 日帰り～数日程度の比較的短期間で、講義・OJTの形式で実践的なノウハウの提供を行うことを想定。

※ 併せて、地区毎に地方整備局、都道府県等を構成員とする協議会を設置し、支援を行うことを予定。

地方公共団体による援助 (法第43条)

- 地方公共団体は、所有者不明土地を使用しようとする者(※)の求めに応じ、援助を行うよう努めるものとする。
 - ・ 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調整する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、行政書士等の法律の専門家や、不動産鑑定士等の経済価値評価の専門家のあつせん)

※ 地域福利増進事業を実施しようとする者、知れている土地所有者との間で短期賃貸借契約を結ぼうとする者 等



【参考】所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表 国土交通省

(所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(平成30年6月1日開催)・内閣官房提出資料)

課題等	2018年	2019年	2020年
<p>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・長期間相続登記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 	<p>新制度の準備 → 新制度の施行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 		
<p>土地所有に関する基本制度の見直し</p>	<p>検討の方向性を明示</p>	<p>制度改正の具体的方向性を提起</p>	<p>期限を区切って改正を実現</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討 ・地籍調査について、所有者が不明な場合を含めて、調査を加速化するための措置を検討 	<p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○土地所有者の責務に関して必要な措置の方向性 ○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性 <p>国土審議会 (法改正に向けた作業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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
<p>登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ・表題部所有者の記録が「A外〇名」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、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化 ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み(相続登記の義務化等)を検討 ・所有者が土地を手放すための仕組み(所有権の放棄、その帰属先等)を検討 	<p>研究会とりまとめ(2月)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○変則型登記の解消に係る法制的な措置(通常国会) ○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性・検討課題を幅広く提示 <p>法制審議会 (法案要綱の策定に向けた作業)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○民事基本法制の見直し
<p>土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等</p>			
<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○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に必要な法整備等 	<ul style="list-style-type: none"> ○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

第3章 第2章に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 総合的な措置

(2) 土地の有効利用の促進

所有者の所在の把握が難しい土地については、土地の円滑な利活用に支障を来たさないよう、所有者の探索や相続登記の促進等により所有者の確定に努めるとともに、公共主体に加え、民間事業者も含め地域ニーズに対応した幅広い公共的利用を可能とする制度等の活用により、その増加の防止や円滑な利活用等に向けた取組を総合的に進める。