

十分に活用されていない 土地・空き家等の有効活用について

平成29年3月16日

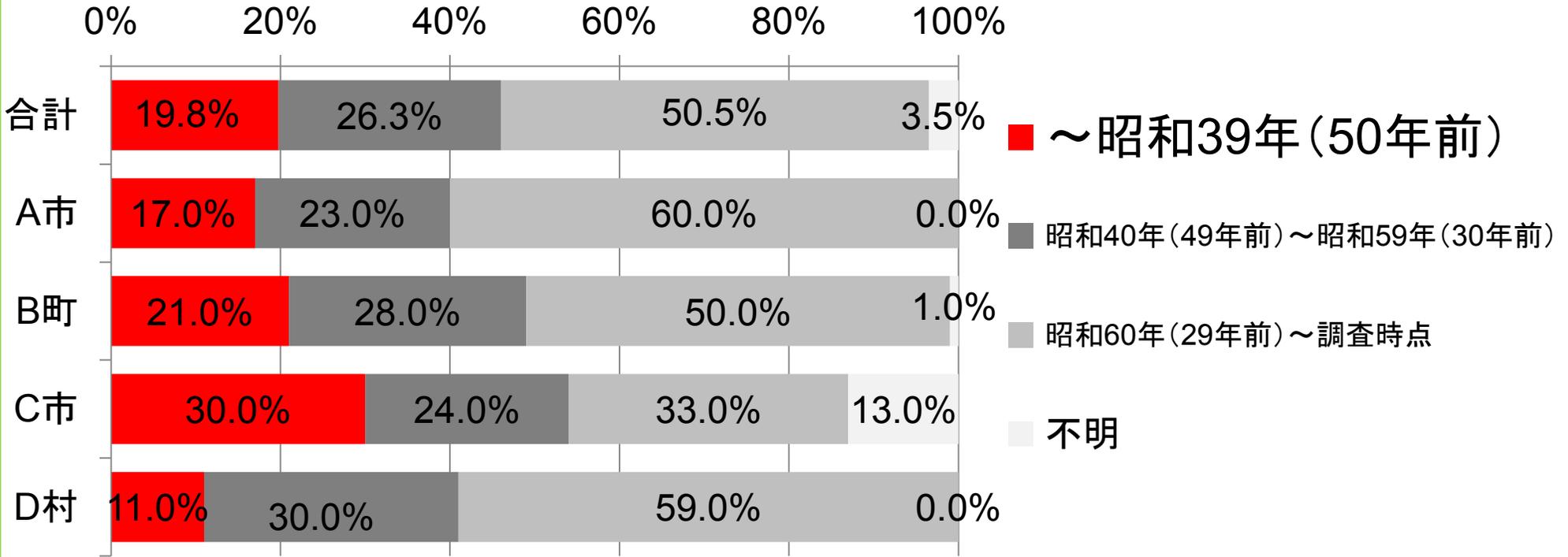
国土交通省

1. 所有者の所在の把握が難しい土地 の発生状況について

最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合

最後に所有権に関する登記がされた原因年から、50年以上が経過している登記簿は約20%存在する。

【最後に所有権に関する登記がされた原因年別の登記簿の割合】

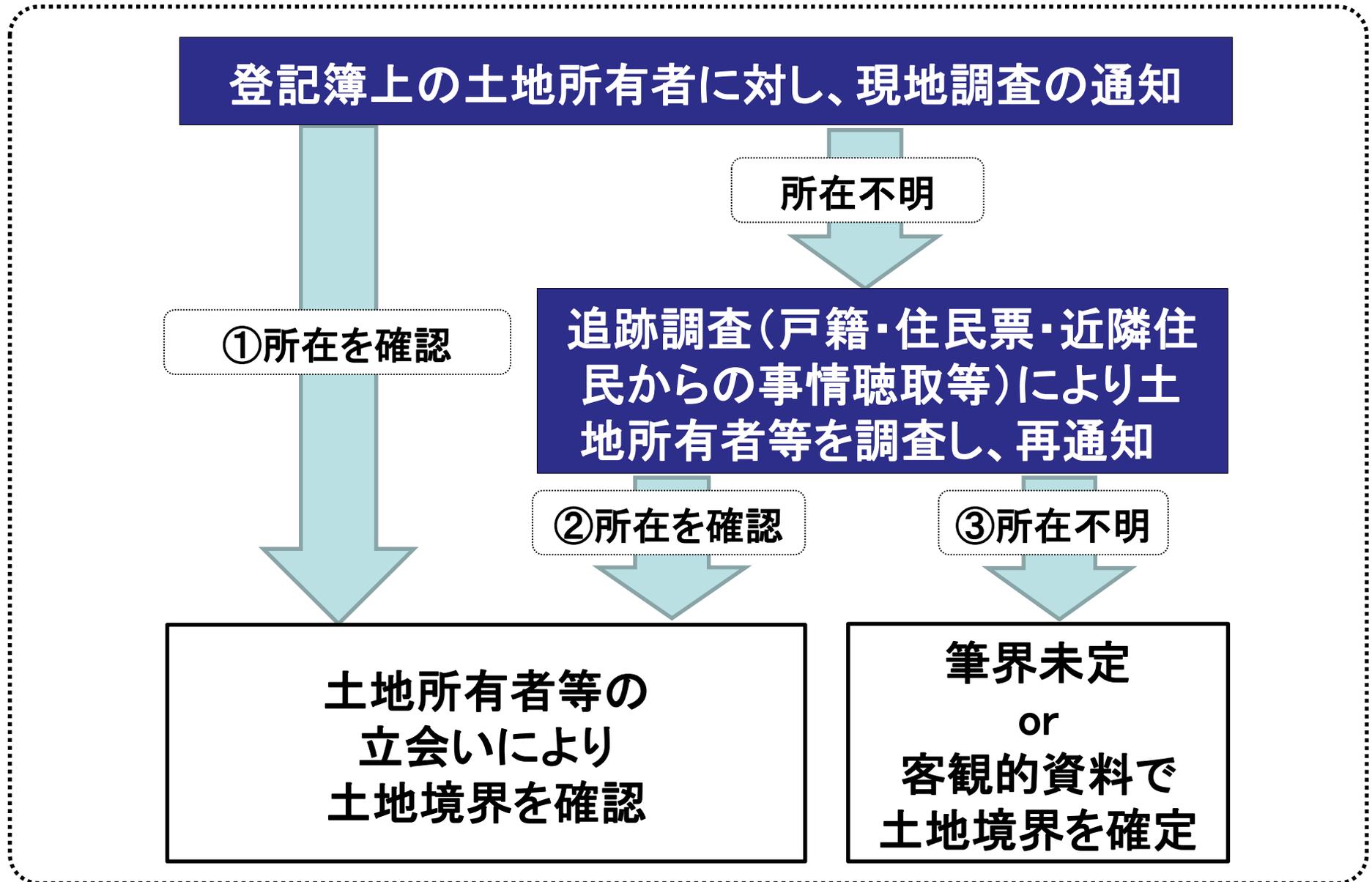


注) 国・都道府県・市町村名義の土地の除外、同一所有者の筆数の制限など一定の条件の下、集落毎に田・畑5～6割、山林・原野・雑種地3～4割、宅地1割程度の割合で、100サンプルずつ(4集落分)の登記簿を取得し分析

出典：平成26年度所有者不明化による国土の利用困難化に関する基礎的調査報告書(平成27年3月国土交通省国土政策局)を改変

地籍調査における土地所有者等※の所在確認の手順

※ 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人



地籍調査における土地所有者等※¹に関する調査

(平成27年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査)

	地帯別※ ² の調査結果				
	(括弧内の数字は、調査対象筆数に対する割合)				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農地	林地
調査対象筆数	625,735	98,022	104,874	180,615	242,224
①登記簿上で所在確認	529,205 (84.6%)	91,290 (93.1%)	91,190 (86.9%)	152,076 (84.2%)	194,649 (80.3%)
②追跡調査で所在確認	94,578 (15.1%)	6,601 (6.3%)	13,650 (13.0%)	28,281 (15.6%)	46,046 (19.0%)
③所在不明	1,952 (0.31%)	131 (0.13%)	34 (0.03%)	258 (0.14%)	1,529 (0.63%)
【参考】筆界未定の筆数	10,887 (1.9%)	3,765 (4.2%)	1,143 (1.1%)	1,304 (0.8%)	4,675 (2.1%)

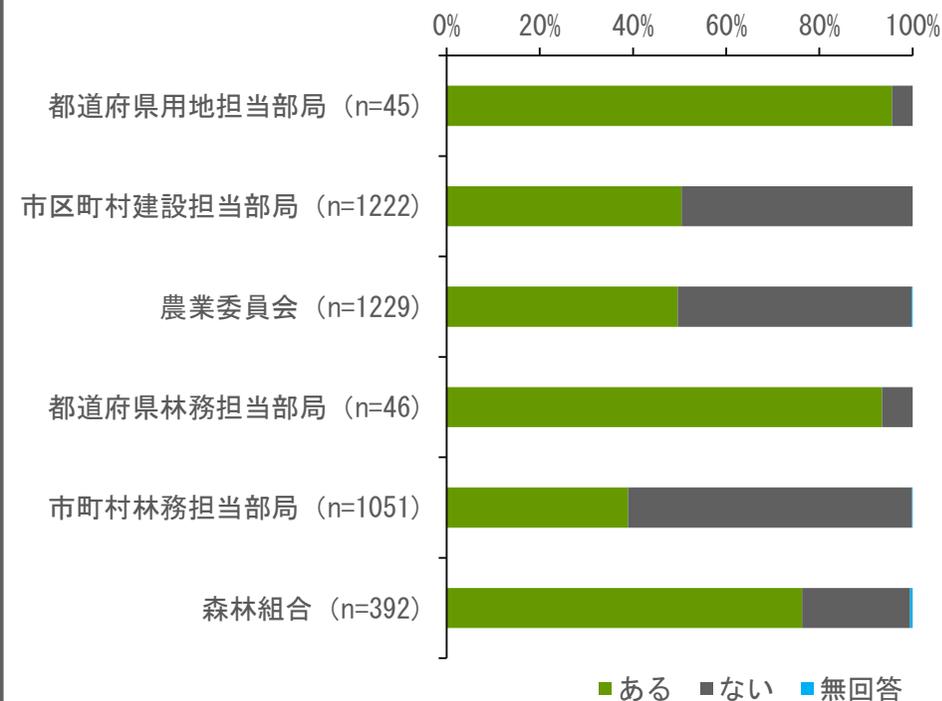
※¹ 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※² 1調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

所有者の所在の把握が難しい土地の状況

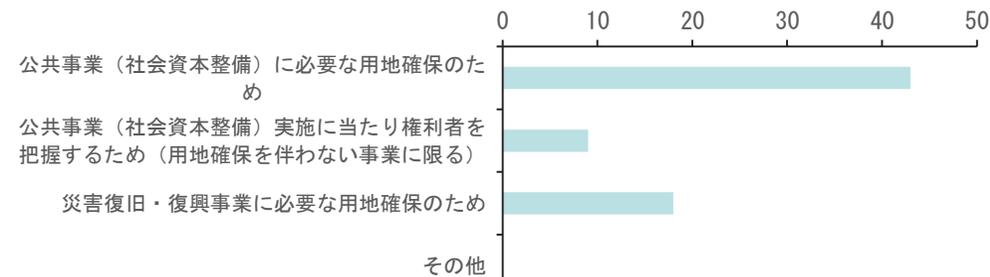
- ・担当する事業において所有者の所在の把握が難しい土地が存在した主体の割合は、都道府県用地担当部局、都道府県林務担当部局、森林組合において特に多くなっている。
- ・都道府県用地担当部局、市区町村建設担当部局においては公共事業の用地取得のため、農業委員会においては農地法に基づく遊休農地に関する措置のため、都道府県林務担当部局においては分収林事業の推進、治山事業等の実施のため、市町村林務担当部局においては、治山事業の実施に伴う業務のため、森林組合においては森林の集約化施業の実施のため、所有者情報の把握が必要となる場合が多い。

それぞれの担当事業において、過去5年以内に所有者の把握が難しい土地が存在したことがあるか。〔択一〕

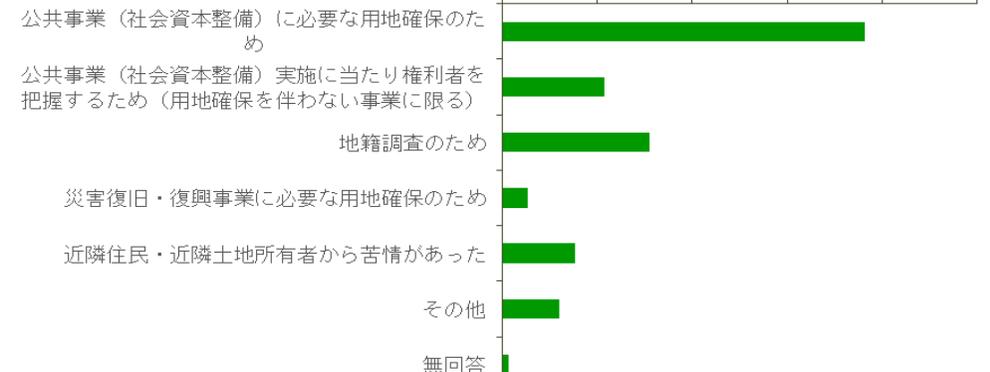


所有者の把握が難しい土地について、所有者情報の把握が必要になった理由。〔複数回答〕

【都道府県用地担当部局 (n=43)】



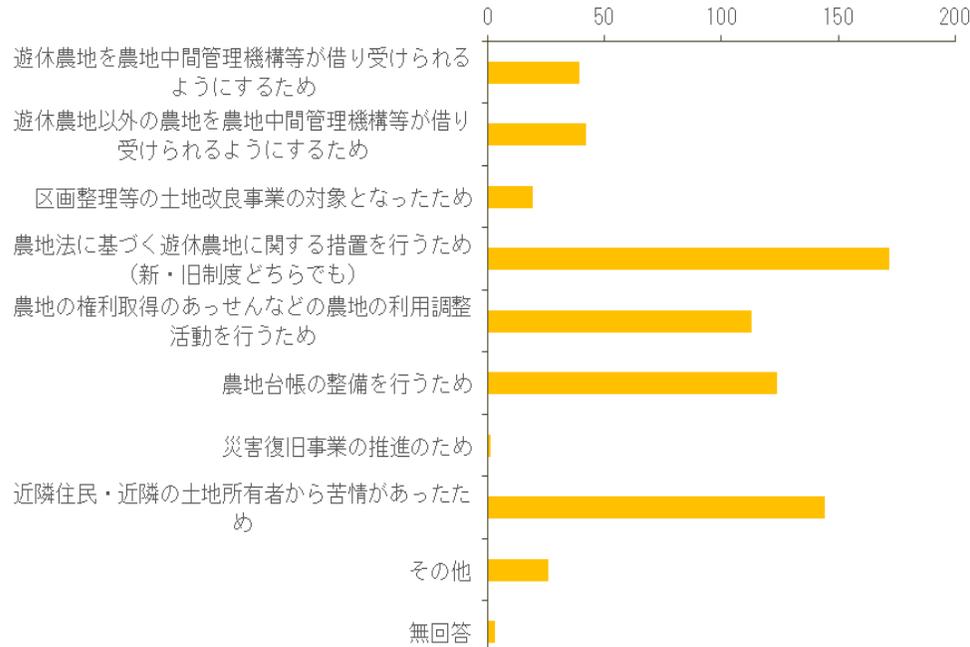
【市区町村建設担当部局 (n=589)】



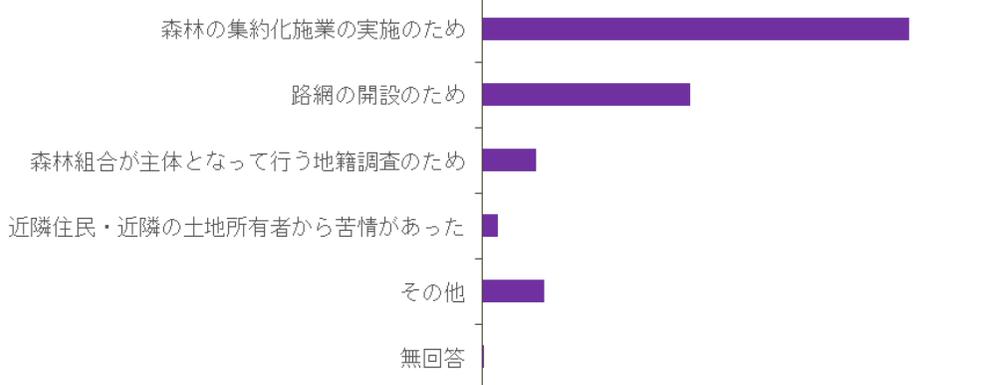
所有者の所在の把握が難しい土地の状況

所有者の把握が難しい土地について、所有者情報の把握が必要になった理由。〔複数回答〕

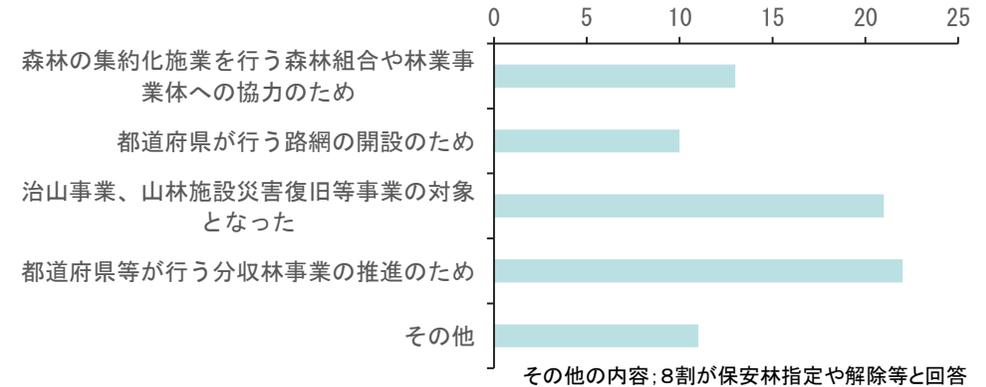
【農業委員会(n=395)】



【森林組合(n=254)】



【都道府県林務担当部局(n=34)】



【市町村林務担当部局(n=268)】



2. 所有者の所在の把握が難しい土地への 対応方策に関する検討状況について

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 最終とりまとめ概要①(H28. 3)

「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」において、平成27年4月より8回の検討を重ね、最終とりまとめ、ガイドラインを平成28年3月に策定・公表。(委員長 山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授)

- 背景 ①土地の資産価値に対する強い意識 → 土地の保有・管理に対する関心の低下、負担感
②伝統的な地縁・血縁社会の中での土地所有 → 先祖伝来の土地への関心の低下
- 相続登記等が行われないうちの土地が存在
- 公共事業などで土地利用ニーズが生じると、問題が顕在化し、現場での対応は喫緊の課題

土地登記等の実務専門家(司法書士等)の団体、地方公共団体、法務省ほか関係府省等により、

- ①現場の課題を丁寧に把握、②実践的な方策を検討、
- ③施策分野横断的な、また関係機関が連携する取組を検討。

所有者の所在の把握が難しい土地とは：

不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

現状の整理と対策の方向性：

1. 多様な状況に応じた所有者探索や土地の利活用策に係るノウハウの横展開

・特に市区町村で、探索に係るノウハウや人手の不足の問題

【市区町村建設担当部局において、所有者情報の把握の際に、苦労した点（上位5項目）〔複数回答〕 n=589】

探索にかかるノウハウがなく、手間と時間がかかった	298
所有者探索に割くことのできる人手がなかった	230
戸籍謄本等の交付等が認められなかった	101
住民票の写し等の交付が認められなかった	85
固定資産課税台帳の情報を提供してもらえなかった	65

注)平成27年度地域活性化に資する所有者不明の土地の活用に関する調査によるアンケート調査を一部改変〔速報値〕(国土交通省国土政策局)

- ・地方公共団体において、財産管理制度の活用が国と比較すると低位
- ・認可地縁団体の登記の特例等、近年措置された制度の周知、活用が必要

【H23年度に用地交渉後3年以上経過した契約対抗案件のうち、次年度までに財産管理制度を活用して契約等に至った件数】

	契約対抗件数 ^{注1}	不明土地による未契約件数	財産管理制度活用件数
地方公共団体 ^{注2}	73,476	363	19
国直轄	61,018	94	39

注)1 契約済み及び契約に至っていない件数

注)2 平成25年度に全国9地区用地対策連絡(協議)会加盟事業者のうち、任意の地方公共団体88団体(都道府県39、市町村等49)に実態調査を実施(国土交通省)

2. 所有者とその所在の明確化

- ・相続登記の申請、農地法に基づく届出、農協・森林組合への組合員変更の届出をはじめとした相続時申請及び各種届出の提出は十分に実施されていない

【相続登記、各種届出の提出状況】

	実施せず	一部実施	全て実施
農地	12.9%	76.6%	10.5%
森林	17.9%	76.0%	6.1%

注) 居住地とは異なる市町村に農地・森林を所有している2,121名を対象に、「不動産登記簿への登記、市町村や農業委員会への所有者変更の届出、森林組合・農協への組合員変更の届出、市町村資産税部局への相続人代表指定届出」について、届出の状況についてインターネットアンケートを実施(調査期間平成23年8月～9月) 森林法に基づく届出は、調査時点では施行前のため、届出の状況には含まれない

出典：平成23年度都市と農村の連携による持続可能な国土管理の推進に関する調査報告書(平成24年3月国土交通省国土政策局)

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策 最終とりまとめ概要②

対策の
方向性:

1. 多様な状況に応じた対応策に係るノウハウの横展開

2. 所有者とその所在の明確化

①所有者探索の円滑化

②関連制度活用のための環境整備

対策:

ガイドラインの策定

- ・所有者の探索方法を事業別、土地の状況別に整理
- ・所有者の探索等に活用できる補助制度の紹介
- ・財産管理制度や認可地縁団体の登記の特例等、関連する既存制度の活用
- ・市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
- ・制度活用等についての豊富な事例

〔 現場の実務で活用されるガイドラインを目指し、
事例の追加、現場での利用状況を踏まえた継続的な見直しを行う

〕

相続登記等の促進

- ・法務局と司法書士会が連携して、市区町村に対する、死亡届受理時等における相続登記促進のための取組についての働きかけ
- ・地籍調査説明会等の土地への関心が高まる各種機会を活用した働きかけ

円滑な探索のための環境整備

- ・保存期間を経過した住民票の除票、戸籍の附票の除票の活用
(市区町村の判断によること、個人情報の長期間の保存となることに十分留意)
- ・戸籍の職務上請求の活用による事務負担の軽減

関連制度活用のためのサポート体制の構築

- ・弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会、不動産鑑定士協会連合会による所有者の探索や関連制度の活用に関する相談窓口の設置
- ・司法書士会での財産管理人の候補者リストの作成

事例:きめ細やかな案内により届出が増加

京都府精華町では、土地所有者への死亡時の各種届出の案内を総合窓口で一元化するなど、きめ細やかな案内を行うことで届出件数が増加。

農地法に基づく届出件数の変化:

(実施前)2~3件/年

⇒(実施後)20件/年

今後に向けて:

- ① 上記改善策の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る
- ② さらに社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策

所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン 概要

章	構成	ポイント
1	一般的な所有者情報の調査方法	登記情報、住民票の写し等、戸籍、聞き取り調査について、探索の手順をフローチャート等でわかりやすく提示
2	個別制度の詳細	不在者財産管理制度、相続財産管理制度、訴訟等、土地収用法に基づく不明裁決制度、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例 等 を紹介
3	土地の状況別の所有者の調査方法と解決方法	土地の状況の例：時効が成立している土地、相続が何代も生じている土地、共有者の氏名住所が明記されていない土地 等
4	事業別の所有者の調査方法と解決方法	事業内容の例：社会資本整備、農用地活用、森林整備、地縁団体の共有財産管理 等
5	東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組	東日本大震災の被災地における、所有者の所在の把握が難しい土地の取得の加速化の取組は、運用改善により対応したものも多いことから、平時における用地取得等の参考にもなる。
6	所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について	所有者の探索等に活用可能な補助制度 市区町村が専門家等に相談する際の相談窓口や費用
7	所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組	所有者情報に関連する市区町村の担当部局を中心に取組まれることが望ましい対策の整理(死亡届時のきめ細かな案内、土地への関心が高まる機会を活用した相続登記に係る普及啓発、所有者情報の円滑な活用 等)
事例集		上記内容に関連する解決事例について、豊富に掲載(40事例)

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会について

- 平成27年4月に「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会」を設置
- 平成28年3月、国、地方公共団体及び関係団体に取り組むべき対策についての最終とりまとめ及び「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」を策定・公表
- 平成28年度は、これらの最終とりまとめ及びガイドラインについてのフォローアップ等を行うことを目的として、以下の通り検討を行った。フォローアップ結果等については、3月中を目処に公表予定。

1. 検討にあたっての考え方

平成27年度最終とりまとめでは、

- ・提言した取組は、実施状況について、継続的にフォローアップを行い、更なる推進を図る
- ・推進状況を踏まえ、新たな対策や制度の見直し等について検討する

とされており、平成28年度の検討会においては、実態状況把握等をした上で、以下について検討を行った。

- ①ガイドラインの普及
- ②ガイドラインの改善
- ③優良事例の展開
- ④新たな対策の提示

2. 平成28年度検討会委員

委員長 山野目 章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授

委員	伊藤 浩	日本行政書士会連合会専務理事
	稲野邊 俊	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長
	岡田 潤一郎	日本土地家屋調査士会連合会副会長
	北村 喜宣	上智大学法科大学院教授
	櫻井 清	日本司法書士会連合会副会長
	高橋 英俊	全国市長会経済部長
	中村 多美子	日本弁護士連合会家事法制委員会委員
	肱黒 直次	全国森林組合連合会代表理事専務
	宮本 雄司	日本税理士会連合会理事
	門間 勝	一般財団法人公共用地補償機構専務理事
	柚木 茂夫	一般社団法人全国農業会議所事務局長

その他、法務省、農林水産省、国土交通省など

3. 平成28年度検討会実施状況

- 10月11日 第1回検討会
関係省庁及び関係団体の最終とりまとめ以降の取組報告
- 12月 5日 第2回検討会
ガイドライン改訂骨子及び最終とりまとめのフォローアップ
- 2月20日 第3回検討会
- 3月中 最終とりまとめのフォローアップ、ガイドライン改訂(第2版)1

平成28年度の主な取組み		来年度以降必要な取組	今後に向けて
ガイドラインの普及	<ul style="list-style-type: none"> ・各省庁・士業団体による普及 ・「地域に広がる所有者不明土地問題を考える」ためのシンポジウムを開催。 <p>【今後の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインについて、より一層の普及が必要。 ・普及にあたっては、関係省庁・自治体内の連携と併せて、民間の業界同士の連携も図ることが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、新たな対策や制度の見直しを検討するための前提となる、所有者の所在の把握が難しい土地の更なる実態把握及び相続登記の促進に向けての取組に努める。 	<p>●国地方公共団体及び関係団体の取組状況についてフォローアップし、引き続き更なる改善を図る</p> <p>●社会情勢の変化を踏まえた、新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要</p>
ガイドラインの改善	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法律等の改正による制度改正を反映 ・制度活用等についての事例の拡充 等 <p>【今後の課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、事例を充実させるべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者を確知できない遊休農地を利活用するための公示・裁定制度について、拡充や運用の見直しを検討する。 	
優良事例の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記促進に係る優良事例のガイドラインへの掲載 <ul style="list-style-type: none"> -死亡届時に必要な手続のワンストップ化のための総合窓口の設置(新潟県長岡市) -固定資産税課税明細書の送付時に土地の登記名義人と課税名義人が異なることを情報提供(富山県南砺市) 	<ul style="list-style-type: none"> ・森林施業の集約化を効率的に行うため、森林の所有者情報の整備を進める。 	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記促進のための新制度の創設に向けた検討 ・相続登記手続の負担軽減のための運用改善 ・森林法改正(林地台帳の整備、共有林の持分移転の裁定制度の創設) ・相続登記未了土地等の実態調査 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・地理情報システム(GIS)を活用して、土地関連情報を重ね合わせるなど、ITの積極的な活用に関して検討を進めていくことが重要。 ・空き地等の新たな活用方策等を検討。 	

第1章 一般的な所有者情報の調査方法

- 1-1 登記情報の確認
- 1-2 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの取得
- 1-3 戸籍の取得
- 1-4 聞き取り調査
- 1-5 居住確認調査
- 1-6 その他

第2章 個別制度の詳細

- 2-1 不在者財産管理制度
- 2-2 相続財産管理制度
- 2-3 失踪宣告制度
- 2-4 訴訟等←**遺産分割協議＋遺産分割審判**
←**相続人に制限行為能力者が含まれる場合の事例**
- 2-5 土地収用法に基づく不明裁決制度
- 2-6 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例
←**【トピック】空家等対策の推進に関する特別措置法による略式代執行後の費用の回収策として財産管理制度を活用した事例**

第3章 土地の状況別の所有者情報調査の方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 3-1 所有権について時効取得を主張することができる土地
- 3-2 相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりされていない土地
- 3-3 所有権登記名義人等やその相続人が外国に在住している土地
- 3-4 解散等をした法人が所有権登記名義人等となっている土地の場合
- 3-5 町内会又は部落会が所有権登記名義人等とする登記がされている土地

- 3-6 記名共有地
- 3-7 共有惣代地
- 3-8 字持地
- 3-9 表題部のみ登記がされている土地
- 3-10 未登記の土地

←**【トピック】道路工事や区画整理等の公共事業、墓地の整備などのため無縁墳墓を改葬する事例**

第4章 事業別の所有者情報の調査方法と土地所有者が把握できなかった場合の解決方法

- 4-1 社会資本整備
- 4-2 農用地活用
←**電子データの活用・マッチングに関する事例**
- 4-3 土地改良
- 4-4 森林整備・路網整備等
←**森林法改正反映**
○林地台帳の整備
○共有林の持分移転の裁定制度の創設
○分収林契約の変更特例
- 4-5 地籍調査
←**市町村の地籍調査担当が行う土地の所有者向けの説明会において、法務局が相続登記促進について説明を行う**
- 4-6 地縁団体が行う共有財産管理
- 4-7 その他の民間で行う公益性の高い事業

第5章 東日本大震災の被災地における用地取得加速化の取組

- 5-1 地方公共団体の負担軽減のための取組
- 5-2 財産管理制度の活用
- 5-3 土地収用制度の活用

第6章 所有者の探索や制度活用に係る費用と相談窓口等について

- 6-1 専門家に依頼できる業務内容について
 - ←税理士に関する記述(業務内容及び報酬)の掲載
 - ←司法書士、行政書士と自治体との連携事例
 - ←財産管理人の候補者名簿を備えている司法書士会の単
位会について掲載
 - ←国土交通省実施事業
 - 弁護士・司法書士・土地家屋調査士と自治体との連携事例
 - 司法書士会と自治体合同での対策会議の開催
- 6-2 費用について
- 6-3 補助制度について
- 6-4 相談窓口について
 - ←無料で相談できる内容の明示

第7章 所有者の所在の把握が難しい土地を増加させないための取組

7-1 相続登記と所有者届出の促進

- ←【優良事例】死亡時手続きの一覧化に係る取組事例(別府市、長岡市、鏡野町)
 - 部署横断的な連携体制の構築
 - ワンストップによる網羅的な対応(手続漏れの防止)
 - ←【優良事例】関連する取組のうち、他地域での活用も期待できる事例(南砺市)
 - 登記促進のための注意喚起
 - ←【優良事例】登記相談窓口の設置事例(伊勢原市、春日部市、入間市)
 - 専門家との連携による実施体制
 - ←【優良事例】法務局と市町村連携による登記促進事例(岡山)
- ### 7-2 情報の共有
- ←森林法改正
- ### 7-3 地籍調査結果の登記への反映等
- ### 7-4 関連制度について(参考)
- 除籍等が滅失している場合の相続登記(参考)
 - 筆特活用スキーム(参考)
- ←【トピック】寄付を受け付けている事例(長崎市、松前町)

巻末資料 事例集

- ←解決事例の拡充(事例の追加)

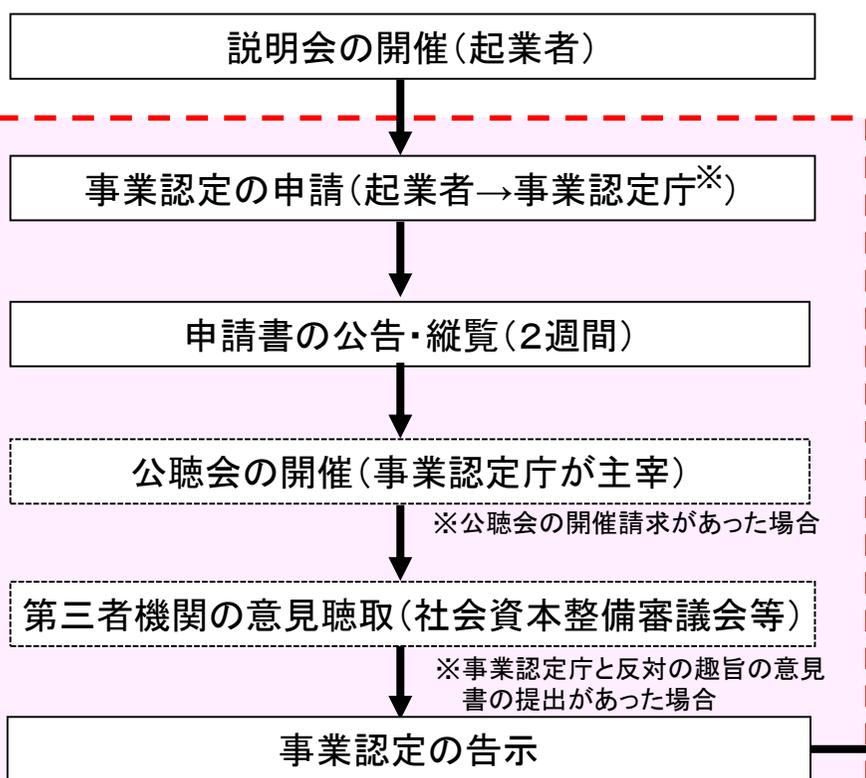
3. 土地収用制度等について

制度の概要

土地収用法は、公共事業の用地取得に当たって地権者の同意が得られない場合等に、当該土地を取得するための法的手段を規定。

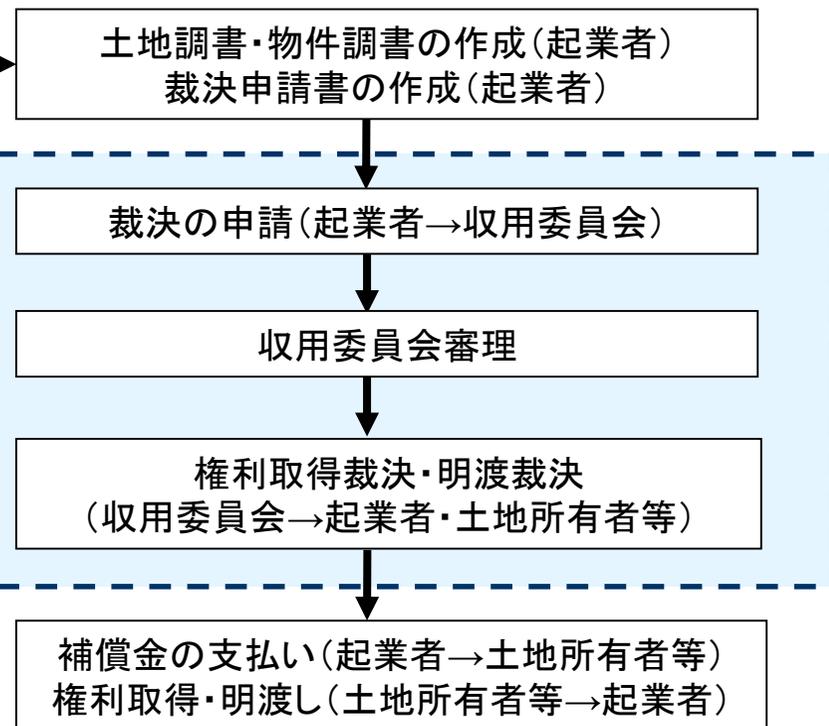
- ・**事業認定手続**：事業認定庁(国交大臣等)が申請事業が土地を収用するに値する公益性を有することを認定する手続。
 - ・**収用裁決手続**：収用委員会が土地所有者等に対する補償金の額等を決定する手続。
- ← 私有財産は、**正当な補償の下に**、これを**公共のために用ひる**ことができる(憲法第29条3項)

事業認定手続(国交大臣・知事)



※申請から三ヶ月以内に処分する努力義務あり。

収用裁決手続(収用委員会)



※ 事業認定庁 { 国土交通大臣(国又は都道府県の事業等)
→ 権限委任：地方整備局長等(都道府県の事業等)
都道府県知事(市町村の事業等)

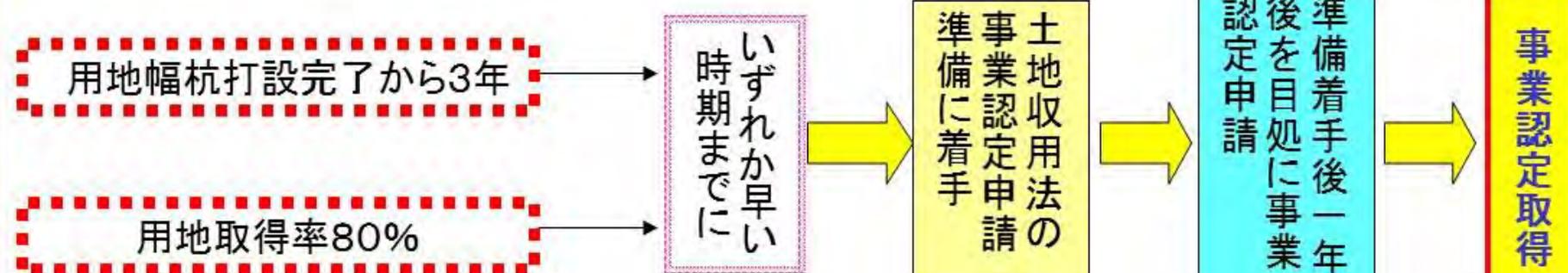
○一定の公益性が推定される事業の種類をあらかじめ法律上に列挙し、土地収用法が適用される事業(収用適格事業)を限定することとしている。

(収用適格事業の例)

- ① 交通・インフラ関係(道路、河川、砂防、地すべり防止、海岸保全、水防、鉄道、港湾、漁港、飛行場等)
- ② 農業関係(農業用道路等)
- ③ 通信関係(電気通信、電波、放送等)
- ④ 資源・エネルギー関係(電気、ガス、原子力等)
- ⑤ 衛生・環境保全関係(上下水道、病院、墓地、と畜場、廃棄物処理場、自然公園等)
- ⑥ 教育関係(学校等)
- ⑦ 福祉・労働関係(社会福祉施設等)
- ⑧ 住宅関係(公営住宅等)
- ⑨ その他(国・地方公共団体が設置する公共施設等)

- 土地収用法に基づく事業認定等の適正申請を推進
- 適正申請に加えて、用地取得の進捗状況等について情報の公表も推進

事業認定等の適期申請ルール



適期申請ルールの周知及び情報の公表

- ・各地方整備局等のホームページ上に適期申請ルール及び用地取得の進捗状況等の情報を掲載
- ・公表内容は、着工予定時期、完成見込時期、用地幅杭打設終了の時期、用地取得率、収用手续への移行の状況並びに収用手续に移行していない場合にはその理由及び対応策等

- 起業者による権利者調査や収用裁決手続における審理・調査を経ても土地所有者等の氏名又は住所を確知できない場合、収用委員会は、これらを不明として裁決をすることが可能(法第48条第4項、第49条第2項)。 ※相続人不明、遺産分割協議中、境界争い 等
- 不明裁決により、起業者は定められた権利取得の時期等までに、当該土地等の補償金を供託すれば、土地所有権の取得等の効果が生じる(法第95条第2項第2号、法第97条第2項、法第101条第1項、第102条)。

起業者の調査

○過失なく権利者調査を実施(真摯な努力を行っても知ることができない権利者は申請書等に記載不要)

- ・登記簿、戸籍簿、住民票、固定資産税台帳等の調査
- ・現地調査(親族、近隣住民、地元精通者への聞き取り)
- ・海外在住の場合、当該国の日本人会や県人会への照会や所在調査

等

裁決申請

収用委員会の審理・調査

○起業者の調査を踏まえて、審理による事実関係の確認、必要に応じて職権調査を実施

- ・起業者による各種調査及び関係人への聞き取り調査は、必要かつ合理的なものか。
- ・申請書の公告・縦覧等に対して、権利者である旨の申し出がないか。

(・場合により職権による固定資産税証明等の書類による調査や現地調査を行う。)

これらの手続を経ても不明な場合

収用委員会による不明裁決

○土地所有者等の氏名又は住所を不明として裁決

○起業者が補償金を供託すれば権利取得等が可能

(裁決書の記載例)

裁決書

起業者 ○○県○○市○○10番1号
○○県
上記代表者 ○○県知事
○○ ○○
土地所有者 不明。ただし、土地所有記録表題部所有者欄の名義人住所不明 甲野 一郎

- 不明裁決申請に至るケースを分類し、起業者が不明裁決の申請をする際に必要となる権利者調査のプロセスを整理して起業者・収用委員会に対して明示

➡ **適切かつ合理的な権利者調査の方法を明示することにより、土地収用手続きの迅速化と起業者の負担軽減を図る。**

○ガイドラインの概要

1. 不明裁決制度の概要

2. 起業者による調査

○ 権利者調査のプロセスを整理

ステップ1：登記記録の調査

ステップ2：住民票・戸籍等の調査

○ 不明裁決申請に至るケースを分類し、合理的な範囲内での調査となるよう整理

ケース1：権利者の氏名や住所が不明である場合

ケース2：権利者の所在が不明である場合

ケース3：権利者が国外にいる場合

ケース4：権利者が死亡している場合

ケース5：権利者間で持分の争いがある場合

3. 収用委員会による職権調査

○ 収用委員会は、必要以上に裁決手続を長期化させることとならないよう、調査の効果や必要性を考慮して調査の要否を判断すべきことを明示

4. 記載例

○権利者調査の流れ(例)

例：権利者の住所が不明である場合

登記記録の確認

登記記録に氏名の記載はあるが住所が分からない

住民票・戸籍等による調査

住民票が入手できず、氏名から権利者を特定できない

不明裁決を申請

※この場合、地元精通者等への間取りを要せず、不明裁決を申請できることを明記