

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4月11日

国土交通省

所有者と利用とを分離した仕組みを公共事業や 民間の土地取引にも導入することについて

○(所有者の所在の把握が難しい土地に対して)農地法や森林法のような、所有者と利用とを分離した仕組みを公共事業や民間の土地取引にも導入することについて

1. 想定される課題

所有者が不確知の土地については、現在は、一般に、公共事業の場合は土地収用法、不在者財産管理制度等の活用が可能。

こうした、現状の制度とは別に、新たに、所有者と利用とを分離した仕組みを創設することについては、土地の利用目的が明確な農地や森林の事例と異なり、一般の土地を対象とする場合、個々の土地毎に、様々な用途が考えられ、土地の形質変更を伴う場合が多い公共事業や民間取引で、憲法29条の財産権保障の観点から、所有権の議論を抜きに、利用権の設定が可能なのかといった課題が想定される。

2. これまでの取組み

平成27年4月より、関係府省（法務省、農林水産省等）と協力して、所有者の所在の把握が難しい土地の所有者探索と利活用、また、その発生を予防するための対応方策について検討会を開催。そのとりまとめを踏まえ、土地利用者を把握できなかった場合の所有者の探索手順や土地を利活用するために用いる制度などをまとめたガイドラインを策定。

3. 今後の取組み

所有者の所在の把握が難しい土地の問題については、現在、多方面で議論・検討が行われており、こうした動きも踏まえ、関係府省と連携して対応。

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)

- 1 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

2 相続登記等が行われないうちの土地が存在

3 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、平成29年3月に公表。

1. 検討にあたっての考え方

平成27年度の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
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) 6

平成28年度の主な取組		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 -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、ICT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
←【トピック】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
- 3-5 町内会又は部落会を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
←【トピック】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
←地籍調査時における相続登記を促す取組
- 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
 - ←各専門家の業務内容の拡充
 - ←【トピック】司法書士、行政書士と自治体との連携事例
 - ←【トピック】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
 - ←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

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

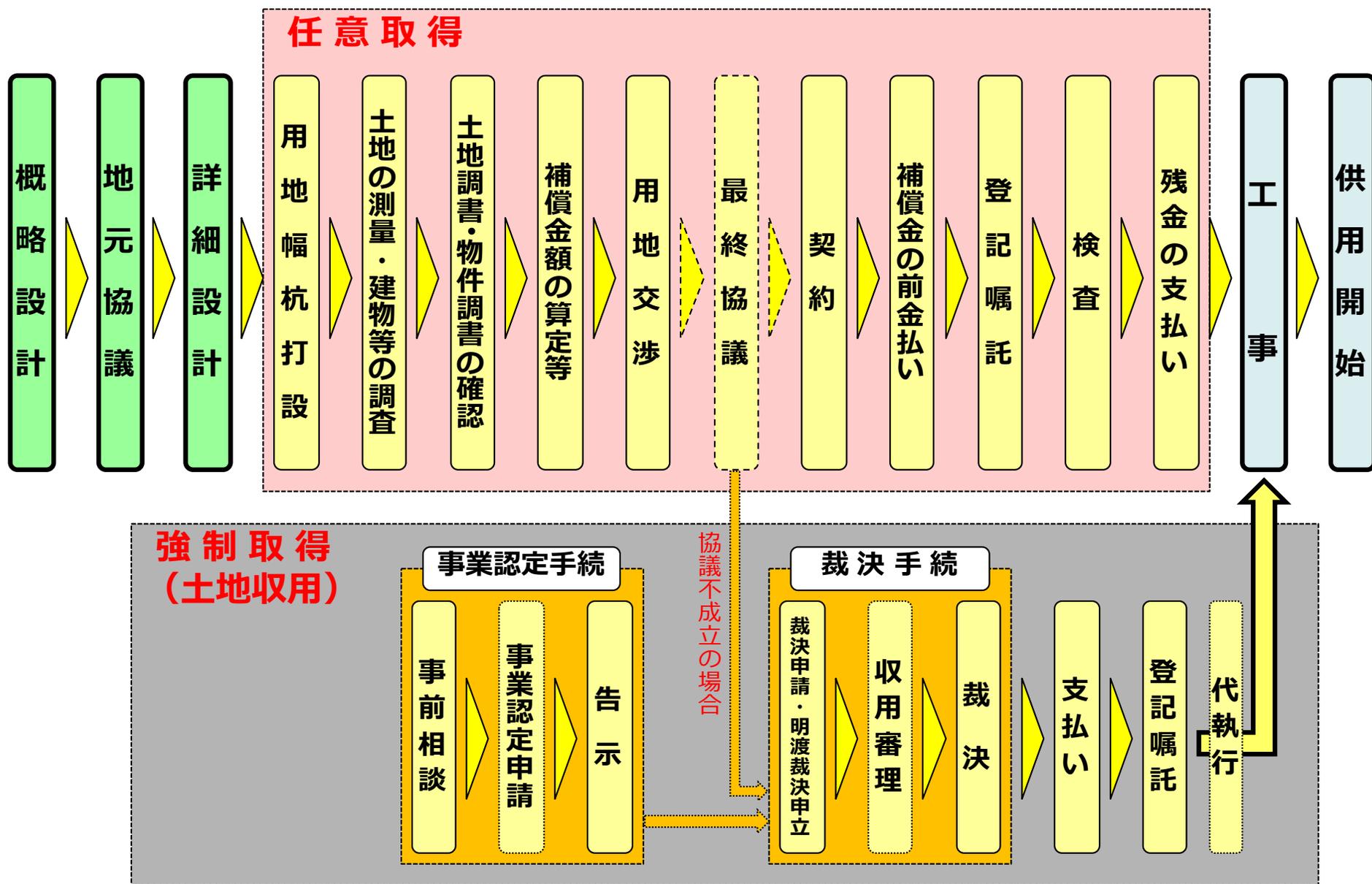
- ←【優良事例】死亡時手続の一覧化に係る取組事例
 - (別府市、長岡市、鏡野町)
 - 部署横断的な連携体制の構築
 - ワンストップによる網羅的な対応(手続漏れの防止)
 - ←【優良事例】関連する取組のうち、他地域での活用も期待できる事例
 - (南砺市)
 - 登記促進のための注意喚起
 - ←【優良事例】登記相談窓口の設置事例(春日部市、入間市、伊勢原市)
 - 専門家との連携による実施体制
 - ←【優良事例】法務局と市町村連携による登記促進事例(岡山)
 - ←【トピック】法定相続情報証明制度について
- ### 7-2 情報の共有
- ←森林法改正反映
- ### 7-3 地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
 - 筆界特定制度の活用
 - ←【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)

土地収用にかかる申請作業の外注化について

公共用地取得事務の流れ



土地収用に係る申請作業に関する発注業務

公共用地の取得にあたり、地権者の同意が得られない場合などの理由により、収用手続きに移行した場合は、以下の申請図書等の作成及び調査等の多くを補償コンサルタント業者等に外注している。

用地調査等業務（事業認定申請図書の実成）

業務概要	土地収用法第16条に規定する事業の認定を受けるため、法18条に規定される事業認定申請書及び添付資料等を作成する業務
主な業務内容	現地踏査、資料の収集及び作成、事業認定申請書等の作成（事業認定申請書、事業計画書、法4条地土地調書など）、添付図面の作成（起業地表示図、法4条地表示図、関連事業表示図など）

用地調査等業務（裁決申請図書の実成）

業務概要	土地収用法第40条に規定する裁決申請図書及びこれに関連する参考資料を作成する業務
主な業務内容	現地踏査、裁決申請図書の作成（裁決申請書、事業計画書、法36条に定める土地調書など）、図面の作成（土地調書添付図面など）

用地調査等業務（明渡裁決申立書の実成）

業務概要	土地収用法第47条の3に規定する明渡裁決申立書及びこれに関連する参考資料を作成する業務
主な業務内容	現地踏査、明渡裁決申立書の作成（明渡裁決申立書、法36条に定める物件調書など）、図面の作成（物件調書添付図面）