

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 <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、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)