

# 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

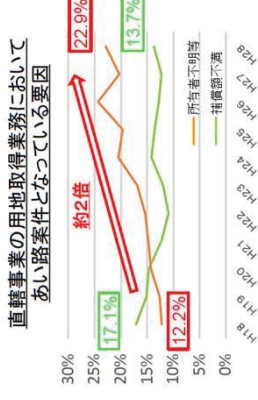
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地味から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加**している。  
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどる**ことが見込まれる。
- **公共事業の推進等の様々な場面に**おいて、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への大きな支障**となっている。

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利用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。

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



## 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)

### 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、○ 長期間、相続登記がされていない土地について、登記官が、長期相続登記地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

### 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)



地域福利増進事業のイメージ

**【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カ月)  
○ 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

### 現状・課題

- 所有者不明土地が全国的に増加し、公共事業用地の取得等において**所有者の探索に多大な時間・費用・労力**を要するなど、円滑な事業実施に支障
- 小規模市町村では用地専任の職員がいらない所も多く、**地方公共団体におけるマンパワー・ノウハウの不足**等による問題が顕在化
- 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り創設された地域福祉増進事業、土地収用法の特例といった**新制度の周知、活用促進が必要**

このような現状を踏まえ、所有者不明土地問題等への対応のため、関連事務に精通した**地方整備局等**による**地方公共団体への支援・関係機関同士の連携強化**が有効

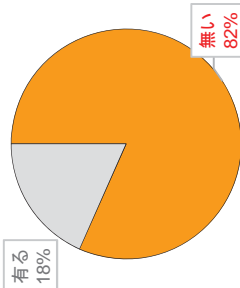


### 具体的な取組

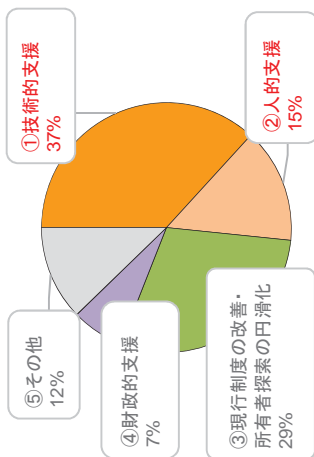
地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体などの関係者が一体となって、地方ブロックごとに全国10地区で「**所有者不明土地連携協議会**」を設立

### 市町村へのアンケート調査(H29.8)結果より抜粋

小規模市町村における用地専門部署の有無



用地取得に関する市町村からの要望



### 国土審議会土地政策分科会特別部会中間とりまとめ(平成29年12月12日公表)

地方公共団体における用地取得事務に関して、**国が有するノウハウ等を積極的に提供**していくことが求められる。

具体的には、国から地方公共団体へ用地取得業務に精通した職員を派遣することや、国、地方公共団体、関係団体(補償コンサルタント協会等)で構成する**協議会を設置**し、地方公共団体からの相談に対応することなどが考えられる。

### 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(平成30年6月1日関係閣僚会議決定)

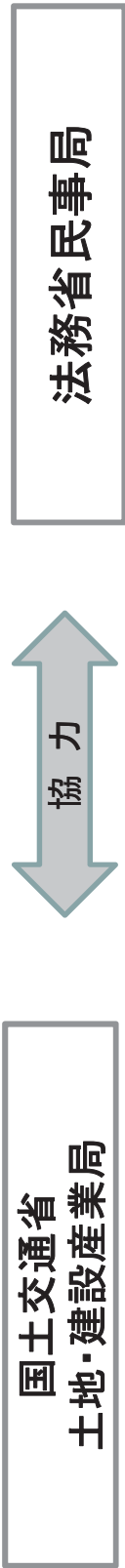
#### 1 国会提出法案の円滑な施行

「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」他関連法案の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。また、**地方協議会の設置や関係団体との連携、協力を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。**

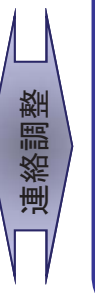
#### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(第4条第2項)

国は、地方公共団体その他の者が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供**その他の支援を行うよう努めなければならない。**

# 九州地区所有者不明土地連携協議会とは



## 九州地区所有者不明土地連携協議会



**所有者不明土地法の円滑な施行 ・ 用地業務のノウハウの提供**

- ・市町村の用地業務の状況、支援ニーズ、意向等の把握・分析
- ・所有者不明土地法に関する施策・取組(土地収用法の特例、地域福利増進事業、所有者探索の円滑化、長期相続登記等未了土地解消作業等)の情報共有
- ・所有者不明土地問題の解決に向けた取組状況の情報共有
- ・地方公共団体の用地業務の円滑な遂行のための支援(相談窓口の設置、講習会、講演会等の開催、アウトソーシング活用の検討)



### 九州地方整備局

所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員のパイプ

