

# 記者発表資料

令和元年7月12日  
九州地方整備局  
福岡法務局

【同時発表】 九州各県政記者クラブ

## 九州地区所有者不明土地連携協議会 第2回通常総会を開催します。

～所有者不明土地の利用の円滑化と解消を目指して～

○ 昨年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」の円滑な施行と市町村支援を目的として、国、地方公共団体、関係団体で構成する「九州地区所有者不明土地連携協議会（平成31年1月30日設立）」の第2回通常総会を開催します。

### ★ 総 会

1. 日 時 : 令和元年7月19日（金）13:30～15:10
2. 場 所 : ホテル熊本テルサ 1F テルサホール  
熊本市中央区水前寺公園28-51（添付地図参照）
3. 議 事 : 別紙1のとおり
4. 参加団体 : 別紙2のとおり

### ★ 基 調 講 演

1. 日 時 : 令和元年7月19日（金）15:30～16:30
2. 講 演 者 : 別紙3のとおり

《取材について》取材を希望される方は、別紙4の取材申込書に記載の上、7月17日までに、FAXでお申し込みください。  
なお、基調講演を除いた通常総会における当日のカメラ撮りは、総会の冒頭（総会議事に入るまで）までとさせていただきます。

《所有者不明土地法の概要等について》別添参考資料をご確認ください。

### 【問い合わせ先】

- ◆通常総会に関する  
問い合わせ : 国土交通省 九州地方整備局 用地部  
TEL 092-476-3541  
用地企画課長 戸谷 大介（内線4751）  
用地補償管理官 池田 敏郎（内線4715）
- ◆法務局の取組に関する  
問い合わせ : 法 務 省 福岡法務局 不動産登記部門  
TEL 092-721-4575  
登 記 官 齊藤 雅彦  
表示登記専門官 渡口 真

九州地区所有者不明土地連携協議会第2回通常総会  
次 第

時間 13:30 ~ 15:10

1. 開 会  
九州地区所有者不明土地連携協議会長（九州地方整備局）あいさつ  
福岡法務局あいさつ  
国土交通省土地・建設産業局あいさつ  
熊本県あいさつ
2. 平成30年度活動結果報告
3. 令和元年度活動計画（案）について
4. 協議会規約の改正について
5. 法務局における表題部所有者不明土地の解消作業について
6. 九州地方整備局における自治体支援等について
7. 各協力団体からの報告・意見表明等
8. 閉 会

～ 休 憩 ～

基調講演

時間 15:30 ~ 16:30

演 題 「所有者不明土地問題の解決に向けて～弁護士の視点から」  
講演者 弁護士法人 リブラ法律事務所 弁護士 中村 多美子 氏

## 九州地区所有者不明土地連携協議会 構成員

### 1. 行政機関等

国の機関 国土交通省 九州地方整備局  
法務省 福岡法務局

県・政令指定都市 福岡県  
佐賀県  
長崎県  
熊本県  
大分県  
宮崎県  
鹿児島県  
福岡市  
北九州市  
熊本市

土地開発公社 大分県土地開発公社

九州管内（沖縄県を除く）の市町村 230機関（政令指定都市を除く）

### 2. 協力団体

九州弁護士会連合会  
九州ブロック司法書士会協議会  
福岡県土地家屋調査士会  
（一社）九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会  
（一社）日本補償コンサルタント協会九州支部  
福岡県行政書士会

### 3. 準構成員

防衛省九州防衛局 他24機関

## 基 調 講 演



演題 「所有者不明土地問題の解決にむけて  
～弁護士の視点から」

講演者 弁護士法人リブラ法律事務所

弁護士 中村 多美子 氏

日時 令和元年7月19日(金)  
15:30～16:30

場所 ホテル 熊本テルサ  
1F テルサホール  
熊本市中央区水前寺公園28-51



### 中村弁護士プロフィール

大分県大分市出身

平成7年 司法試験合格、平成8年京都大学法学部卒業

平成10年 京都弁護士会登録、平成13年大分県弁護士会登録変更

平成24年 京都大学大学院法学研究科法政理論博士後期課程修了 京都大学博士（法学）

大分県土地収用委員会委員（平成21年～現職）、同会長（平成25年～平成29年）

国土交通省「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」委員（平成27年度）

原子力発電環境整備機構（NUMO）評議員（平成28年～現職）

日本弁護士連合会家事法制委員会副委員長、同所有者不明土地問題等に関するWG委員

#### ▼出版

「不確実な科学的状況下での裁判」（2014）、亀本洋編『岩波講座 現代法の動態第6巻』ほか

#### ▼論稿

「地方実務家からのコメント」（2017）、家族＜社会と法＞家族・社会の変容と相続制度（Vol.34）  
ほか

F A X 送信先 : ( 0 9 2 ) 4 7 6 - 3 4 8 9

九州地方整備局 用地部 用地企画課 行

## 取 材 申 込 書

取材を希望される方は、取材申込書に必要事項を記載のうえ、  
上記 F A X 送信先あて送信をお願いします。

◎申し込み期限：令和元年7月17日(水) 17:00まで

### 九州地区所有者不明土地連携協議会

1. 報道機関名：

2. 取材代表者氏名： (希望人数 名)

3. 連絡先 (TEL)：

4. 取材希望：取材を希望する番号に○を付けてください。

1) 通常総会 7月19日(金) 13:30～

2) 基調講演 7月19日(金) 15:30～

#### 【問い合わせ先】

国土交通省 九州地方整備局 用地部

用地企画課長 戸谷 大介 (内線4751)

用地補償管理官 池田 敏郎 (内線4715)

TEL 092-476-3541

# 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律の概要

令和元年5月17日成立、5月24日公布、令和元年法律第15号

## 第1 表題部所有者不明土地とは

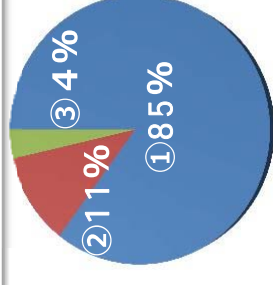
旧土地台帳制度下における所有者欄の**氏名・住所の変則的な記載**が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、**表題部所有者(※)欄の氏名・住所が正常に記載されていない登記となっている土地(表題部所有者不明土地)**となり、それがそのまま解消されていない土地が全国に多数存在(全国約50万筆調査の結果、約1%存在)  
(平成29年9月～平成30年5月調査)

(※)表題部所有者とは…所有権の登記(権利部)がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。  
当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

|             |                     |      |      |                     |                      |   |
|-------------|---------------------|------|------|---------------------|----------------------|---|
| 表題部 (土地の表示) | 編製                  | 除    | 白    | 不動産番号               | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |   |
| 地番          | 除                   | 白    | 境界特定 | 除                   | 白                    |   |
| 所在          | 特別区南都町一丁目           |      |      |                     |                      |   |
| ① 地番        | ② 地目                | ③ 地積 | ㎡    | 原因及びその日付 (登記の日付)    | 除                    | 白 |
| 101番        | 宅地                  | 300  | 00   | 不詳<br>(平成20年10月14日) |                      |   |
| 所有者         | 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野太郎 |      |      |                     |                      |   |

- (例)
- ① 住所の記載がない土地 (単有・共有)  
「A」
  - ② 字持地  
「大字〇〇」
  - ③ 記名共有地  
「A外〇名」等
- 墓、山林、畑等

種類別の内訳



## 第2 現状

- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**  
→自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
  - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
  - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聞き取りなどによる所有者の特定が必要
- **今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれ**  
(政府方針)

○経済財政運営と改革の基本方針2018(平成30年6月15日閣議決定)  
「変則的な登記(表題部所有者の氏名・住所が正常に記載されていない登記)の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。」

## 第3 法律のポイント

- 1 表題部所有者不明土地について、所有者の探索に関する制度を設ける  
( 施行日→公布後6月以内 )

・登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与(各種台帳情報の提供の求め等)  
・所有者等探索委員制度(必要な知識・経験を有する者から任命される委員に、必要な調査を行わせ、登記官の調査を補充する制度)を創設

- 2 探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例を設ける  
( 施行日→公布後6月以内 )

・探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

- 3 探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、適切な管理を可能とする制度を創設する ( 施行日→公布後1年6月以内 )

・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかつた土地について、新たな財産管理制度(裁判所の選任した管理者による管理)を創設

## 第4 手続の流れ

### 対象土地の選定

- 表題部所有者不明土地の解消を実施する地域の選定
- 所有者等の探索を行う表題部所有者不明土地の選定

### 所有者等(※)の探索の開始

- 職権で所有者等の探索を開始
- 探索を開始する旨を公告

※所有者等  
現在又は過去の  
所有者(又は共有  
者)



### 登記官による調査

- 利害関係人による意見等の提出
- 各種台帳(旧土地台帳、戸除籍謄本等)の調査、実地調査、占有者・関係者からの聞き取り調査
- 立入調査
- 地方公共団体等に対する情報提供の求め

必要な場合に指定

### 所有者等探索委員(※)による調査

- 各種台帳の調査
- 占有者・関係者からの聞き取り
- 実地調査等

※所有者等探索委員  
…必要な知識・経験を有する者から任命



所有者等探索委員としての意見を報告

### 登記官による表題部所有者の登記

- 特定された所有者等を表題部所有者とする登記

< 登記の例 >

- ① 「A」 → 「住所 A」
- ② 「大字〇〇」 → 「〇〇市」
- ③ 「A外2名」 → 「住所 持分△ A  
住所 持分△ B  
住所 持分△ C」



- 例外的に、表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由(所有者等が特定できなかったこと等)を登記

### 登記官による所有者等の特定

- 所有者等を特定することができた場合

- 1 特定された所有者  
住所 〇〇県… 氏名 法務太郎
- 2 特定理由  
～の資料(及び所有者等探索委員の意見)を踏まえ、対象土地の所有者を〇〇に特定した。
- 3 調査した資料  
戸除籍謄本、各種台帳…

※ 所有者等の特定に関する記録を作成し、登記所に備え付け

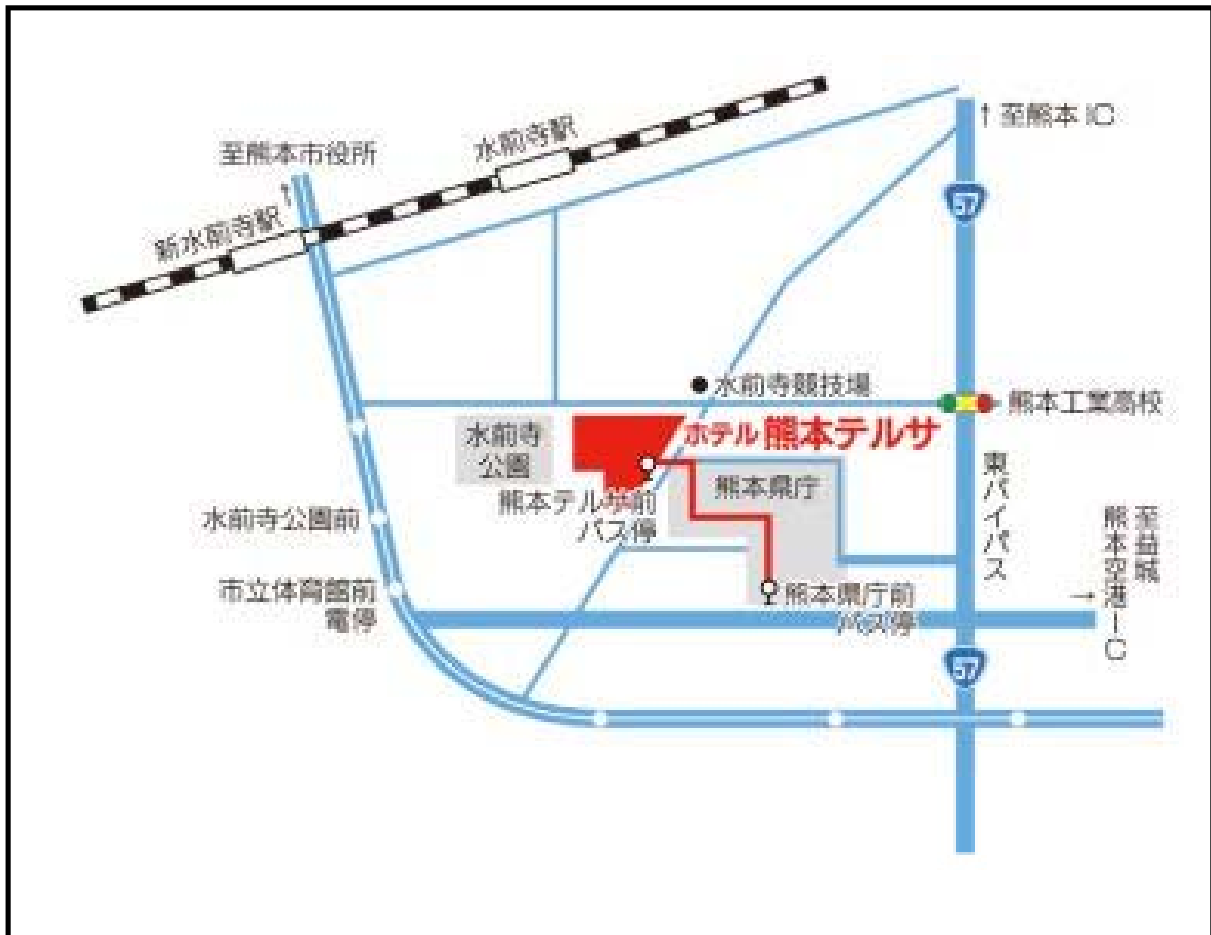
所有者等の探索を行った結果、所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地(所有者等特定不能土地)については、裁判所の選任した管理者による管理を可能とする(※)。  
 [ 〇当該土地の繁茂した草木の伐採の許可  
 〇当該土地の買取りに応ずる権限⇒売却代金は所有者のために供託(供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属)

所有者等を特定することができなかった表題部所有者不明土地等の管理

※所有者等の探索を行った結果、法人でない社団等に帰属していることが判明したものの、その全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない表題部所有者不明土地についても、同様の措置を講ずる。

# ホテル熊本テルサ

熊本市中央区水前寺公園28-51



## \*アクセス

- 熊本都市バス「熊本テルサ前」バス停（中心部から15分）
- 空港リムジンバス「熊本県庁前」バス停から徒歩5分
- 高速バス・各種バス「熊本県庁前」バス停から徒歩5分
- 熊本市電「市立体育館前」電停から徒歩10分



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

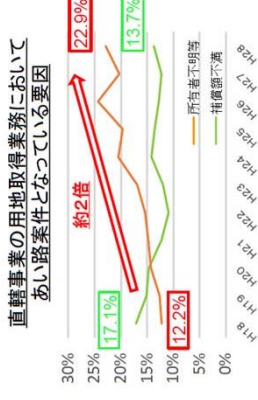
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加**している。  
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどる**ことが見込まれる。
- **公共事業の推進等の様々な場面に**おいて、所有者の特定等のため多大なコストを要し、**円滑な事業実施への大きな支障**となっている。

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



直轄事業の用地取得業務において  
高い踏査性となっている要因

## 法律の概要

### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

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

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、長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例等未了土地である旨等を登記簿に記載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

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

### 【平成30年11月15日施行】

### 【平成30年11月15日施行】

【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

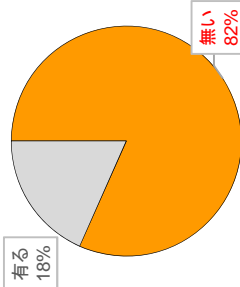


### 具体的な取組

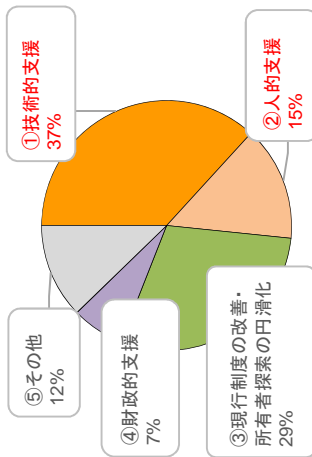
地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体などの関係者が一体となって、地方ブロックごとに**全国10地区**で「**所有者不明土地連携協議会**」を設立

### 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

