

## 令和4年度 北海道土地政策推進連携協議会『講習会』

【旭川会場】令和4年10月19日   【函館会場】令和4年10月24日  
【釧路会場】令和4年11月 8日   【札幌会場】令和4年11月14日（WEB配信あり）  
（4会場共通資料）

# 所有者不明土地改正法の施行に関して の取組み等について

---

北海道開発局開発監理部用地課 土地政策スタッフ

## 《講習内容》

- 1 所有者不明土地法について
  - (1) 法律概要(制定当初)
  - (2) 改正法の概要
  - (3) 法律活用・協議会活用
    - ①所有者探索 ②長期相続登記未了土地 ③財産管理人制度
    - ④裁定申請 ⑤協議会相談事例
- 2 民事基本法制の活用について
  - (1) 表題部所有者不明土地適正化法
  - (2) 令和5年度から施行となる民法改正の主な項目
- 3 地籍調査について
- 4 国の職員派遣について
- 5 税制上の支援
- その他 各種支援ツールについて

# 1-(1) 所有者不明土地法の概要(法律制定の背景)

## 法律制定の背景・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(※1)。
- 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(※2)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するなど、円滑な事業実施への大きな支障(※3)となっている。

### (※1) 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

<所有者不明土地の外縁>

- ・登記記録上で所有者の所在が確認できない土地の割合：**約20%**

→ 約410万ha：九州本土を大きく上回る面積

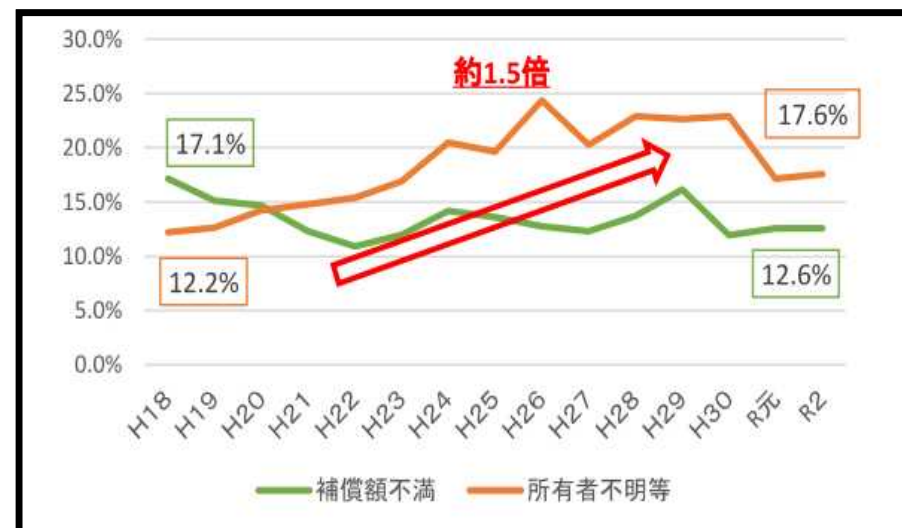
このまま放置・・・2040年には約720万haに増加するとの試算

(※2) 北海道本島の面積に匹敵

<最狭義の所有者不明土地>

- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：**0.41%**

### (※3) 直轄事業の用地取得におけるあい路案件



- ・ H18 → R2の間で、所有者不明等に関する割合が約1.5倍に増加。あい路要因として、補償額不満を上回る状況。

# 1-(1) 所有者不明土地法の概要(制定当初)

## 所有者不明土地問題に対応するための法律制定

○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)  
→ 令和元年6月1日 全面施行

### 法律の概要(制定当初)

#### 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 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 公共事業における収入手続の合理化・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)

#### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

(※)照会の範囲は親族等に限定

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るなど(※) 合理化を実施。

- 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、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
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
  - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録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)

# 1-(1)所有者不明土地法の概要(制度の活用状況)

制度名	内容	実績(単位:件)	
地域福利増進事業 (第10条等関係) (R4年4月1日時点)	都道府県知事が使用権(上限10年間)を設定することにより、所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。	R1~3年度でモデル事業を全国14団体で実施	
		裁定 ◆新潟県粟島浦村が防災空地整備のためR4.5.1に所有者不明土地を利用開始	1
土地収用法の特例 (第27条、第37条関係) (R4年2月末時点)	土地収用手続きについて、収用委員会の裁決に代えて都道府県知事の裁定とすることにより、審理手続きを省略し、迅速化を図る制度。	裁定(収用適格事業) ◆東関東自動車道水戸線(国・NEXCO東日本) ◆一般国道475号(国・NEXCO中日本) ◆日本海沿岸東北自動車道(同事業内で2件)(国) ◆一般国道220号(国)	5
		裁定(都市計画事業) ◆3・3・8号白銀市川環状線(青森県)	1
土地所有者等関連情報の利用及び提供 (第39条関係) (R3年12月末時点)	地域福利増進事業等の準備のために土地所有者等を知る必要があるときに、固定資産課税台帳に記録されている情報等、土地所有者等の探索に資する関連情報の内部利用や提供を可能とする制度。	地域福利増進事業の準備のための情報利用・提供	77
		土地収用の対象となりうる事業の準備のための情報利用・提供	637
		都市計画事業の準備のための情報利用・提供	67

裁定申請の事例は、北海道開発局HPの令和4年度講演会資料にも掲載しています。  
<https://www.hkd.mlit.go.jp/ky/ki/youti/splaat000001lhrt.html> 講演会資料(1)24枚目~



# 1-(2)所有者不明土地法の改正(改正の概要)

令和4年4月27日成立  
同年5月9日公布  
《公布後6か月以内施行》

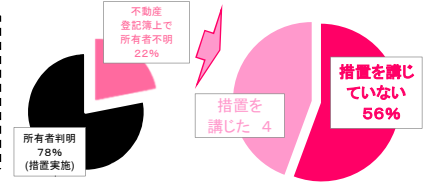
## 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律

### 背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。  
※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化
- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、**激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。**
- ◆ 所有者不明土地が**適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。**
- ◆ 所有者不明土地対策は**地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。**

住民から市町村に苦情のあった管理不全土地への対応状況  
(令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

所有者不明土地法 附則(平成30年制定時)  
2. 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。



### 概要

#### 1. 利用の円滑化の促進

- ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充
  - ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加**
- ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等
  - ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長**
  - ・ **事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮**
- ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大
  - ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



備蓄倉庫



建築物のイメージ

#### 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- ① 勧告・命令・代執行制度
  - ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度を創設**
- ② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例
  - ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**
- ③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化
  - ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入**



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

#### 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連
  - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
  - ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
  - ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能
- ③ 国土交通省職員のパイプの要請
  - ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員のパイプの要請**が可能

## 1-(2) 所有者不明土地法の改正(対象土地の拡大)

### ○所有者不明土地等の定義

#### 所有者不明土地(改正なし)

所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➤ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類(※2)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※3)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票【省令第2条】

※3 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

#### 特定所有者不明土地(改正で「朽廃した空き家や工場の建屋等」の土地を追加)

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項、第2項】

赤字部分の具体的な扱いは、11月の改正法施行までに政令制定、ガイドラインを作成。

 「地域福利増進事業」、「土地収用法の特例」の対象

# 1-(2) 所有者不明土地法の改正(対象事業の拡充)

## 《改正法第2条第3項、現行政令第4条》

○地域福利増進事業とは、以下に掲げる事業であって、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの。

### 法律で定めている事業(改正法第2条第3項)

- (1) 道路法による**道路**、駐車場法による**路外駐車場**その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業
- (2) 学校教育法による**学校**又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備に関する事業
- (3) 社会教育法による**公民館**又は図書館法による**図書館**の整備に関する事業
- (4) 社会福祉法による**社会福祉事業**の用に供する施設の整備に関する事業
- (5) **病院**、療養所、診療所又は助産所の整備に関する事業
- (6) **公園**、緑地、広場又は**運動場**の整備に関する事業
- (7) **被災者の居住の用に供する住宅**の整備に関する事業であって、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- (8) **購買施設**、**教養文化施設**その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの(※)の整備に関する事業であって、以下に掲げる区域内において行われるもの
  - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
  - ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- (9) **備蓄倉庫**、**非常用電気等供給施設**その他の施設で**災害対策の実施の用に供するものとして政令で定めるもの**
- (10) **再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法**による**再生可能エネルギー発電設備のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定める要件に適合するもの**
- (11) 右記に記載のとおり (11)土地収用法第3条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの
- (12) (1)~(9)に掲げる事業のために欠くことができない**通路**、**材料置場**その他の施設の整備に関する事業

(11)土地収用法第3条各号に掲げるもののうち地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして政令で定めるもの

### 政令で定めているもの(改正前の政令第4条)

- ① 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する**用水路**、**排水路**又は**かんがい用のため池**
- ② 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法による土地改良事業の施行に伴い設置する**用排水機**又は**地下水源の利用に関する設備**
- ③ 鉄道事業法による**鉄道事業者**又は**索道事業者**がその**鉄道事業**又は**索道事業**で**一般の需要に應ずるものの用に供する施設**
- ④ 独立行政法人**鉄道建設・運輸施設整備支援機構**が設置する**鉄道**又は**軌道**の用に供する**施設**
- ⑤ 軌道法による**軌道**又は**同法が準用される無軌条電車の用に供する施設**
- ⑥ 道路運送法による**一般乗合旅客自動車運送事業**(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は**貨物自動車運送事業**による**一般貨物自動車運送事業**(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する**施設**
- ⑦ 港湾法による**港湾施設**又は漁港漁場整備法による**漁港施設**
- ⑧ 日本郵便株式会社が**日本郵便株式会社法**第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する**施設**
- ⑨ 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその認定**電気通信事業**の用に供する**施設**(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- ⑩ 電気事業法による**一般送配電事業**、**送電事業**、**特定送配電事業**又は**発電事業**の用に供する**電気工作物**
- ⑪ ガス事業法による**ガス工作物**
- ⑫ 水道法による**水道事業**若しくは**水道用水供給事業**、**工業用水道事業**による**工業用水道事業**又は**下水道法**による**公共下水道**、**流域下水道**若しくは**都市下水道**の用に供する**施設**
- ⑬ 市町村が消防法により設置する**消防**の用に供する**施設**
- ⑭ 都道府県又は水防法による**水防管理団体**が**水防**の用に供する**施設**
- ⑮ 国又は地方公共団体が設置する**庁舎**
- ⑯ 独立行政法人**水資源機構**が設置する独立行政法人**水資源機構法**による**水資源開発施設**又は**愛知豊川用水施設**



## 利活用のハードル(国・地方公共団体) (法第24条 原状回復の義務)

- 地域福利増進事業では所有権を取得することができず、また、不明であった所有者が現れた場合は、使用権の存続期間満了時に、**原状回復**した上で土地を**返還**しなければならない。
- 十分な探索調査を実施しているため、不明者が現れる可能性は低いが、裁定申請時に原状回復措置の内容を示す必要があること、使用期間が10年と短いこともネック。

 **法令上の事業要件を充足しても、不明土地上に『恒久的な施設を建設』することが困難**

## 法改正により円滑な利活用を推進

**事業の要件確認等のご相談・・・裁定庁(北海道)への直接確認も可能ですが、当協議会でもご相談を受付しております。**

### (1)事業の拡充

これまでの事業+「災害対策のための備蓄倉庫、非常用電気等供給施設の整備事業」、  
「再生可能エネルギー発電設備のうち、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する事業」

### (2)期間の延長

民間事業者の土地使用権の期間を10年→20年に延長。(他の事業も延長可能。)

### (3)供託金

法務局への補償金の供託について分割納付が可能に。(知事が定める時期まで支払い。)

 **原状回復に費用がかからない利用方法(例:キッチンカーイベント等の催し物広場として整地整備し、冬期間は堆雪場として利用など。)**

# 1-(2)所有者不明土地法の改正(補助制度の創設)

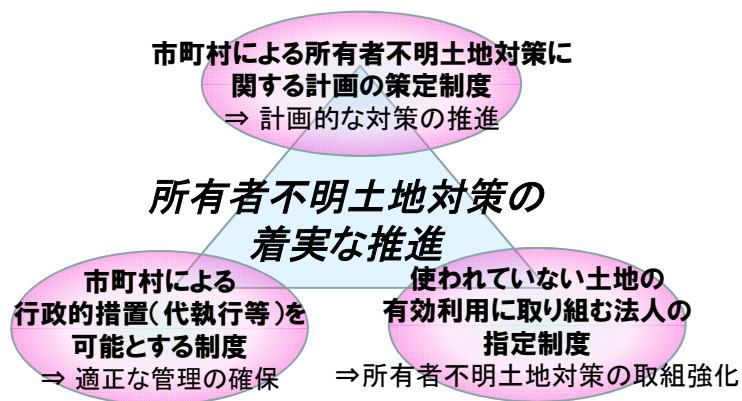
## 背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間の土地取引に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設したところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。  
 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)

## 新たな仕組みの内容



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

## 補助制度概要

- 補助対象事業者: 地方公共団体、推進法人(※) 等  
 (※)市町村により指定された、使われていない土地の有効利用に取り組む法人
- 補助対象経費:  
 「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組に関する経費
  - ・土地に関する実態把握調査
  - ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
  - ・管理不全状態の解消  
 (草木の伐採や残置物件の除去等)
- ＜補助率＞
- 地方公共団体が実施主体の場合: 国1/2、地方公共団体1/2
- 推進法人等が実施主体の場合:  
 国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

**※地方公共団体負担分の1/2について特別交付税を措置**

# 1-(2)所有者不明土地法の改正(補助制度の申請様式)

補助金申請の様式は、今年7月から国土交通省ホームページに掲載されています。

- ・所有者不明土地を探索するエリアは、市町村全域である必要はありません。(市街地やニーズのある地域に絞ることが可能。)
- ・対策計画の作成は必要ですが、市町村における所有者不明土地連絡協議会の設置は必須ではありません。
- ・補助率は、市町村が実施主体の場合1/2ですが、負担分の1/2について特別交付税を措置。(実質負担率は1/4)

国不土第 24 号  
令和4年 7月 20 日

所有者不明土地等対策事業費補助金に係る書類の様式について

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号。以下「法」という。)及び所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱(令和4年3月28日付け国不土第102号。以下「要綱」という。)第9第一号の規定に基づき、所有者不明土地等対策事業費補助金に係る書類の様式を次の表のとおり定める。

書 類	様 式	関連規定
補助金交付申請書	様式1	法第5条及び要綱第5
補助金交付決定通知書	様式2	法第6条第1項及び第3項並びに第8条
補助金交付決定変更申請書	様式3	法第7条第1項第三号、要綱第7第二号及び様式2の3.(1)
補助金交付決定変更通知書	様式4	法第10条第1項及び第4項
補助金交付決定取消申請書	様式5	法第7条第1項第四号
補助金交付決定取消通知書	様式6	法第10条第1項及び第4項又は法第17条第1項及び第4項
完了予定期日変更報告書	様式7	法第7条第1項第五号及び様式2の3.(1)
状況報告書	様式8	要綱第10
実績報告書	様式9	法第14条並びに要綱第8第二号及び第11第一号
補助金確定通知書	様式10	法第15条及び要綱第12
補助金返還命令書	様式11	法第18条第2項
消費税の額の確定に伴う報告書	様式12	様式2の3.(4)
補助金返還命令書	様式13	法第18条第1項
財産処分承認申請書	様式14	要綱第16第三号
概算払(精算払)請求書	様式15	要綱第13第二号

様式1

番 号  
令和 年 月 日

国土交通大臣 殿

補助事業者の長

令和 年度所有者不明土地等対策事業費  
補助金交付申請書

令和 年度所有者不明土地等対策事業費補助金の交付を受けたいので、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)第5条の規定により、下記のとおり申請する。

記

1. 補助事業者
2. 交付申請額  
金 円
3. 事業完了の予定期日

(添付書類)  
様式1の別添1 事業概要書  
様式1及び様式3の別添2 補助金調査書

様式1

番 号  
令和 年 月 日

国土交通大臣 殿

補助事業者の長

令和 年度所有者不明土地等対策事業費  
補助金交付申請書

令和 年度所有者不明土地等対策事業費補助金の交付を受けたいので、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)第5条の規定により、下記のとおり申請する。

記

1. 補助事業者
2. 交付申請額  
金 円
3. 事業完了の予定期日

(添付書類)  
様式1の別添1 事業概要書  
様式1及び様式3の別添2 補助金調査書



# 1-(2)所有者不明土地法の改正(協議会体制の充実)

## 所有者不明土地連携協議会の活動

- ・いわゆる所有者不明土地法の制定に伴い、平成31年1月、全国10地区において、同法の円滑な施行等を図るため、地方整備局、法務局、都道府県のほか、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、補償コンサルタント協会といった関係士業団体を構成員とする「所有者不明土地連携協議会」を設置(事務局:地方整備局等)。
- ・これまで、年2回程度開催し、所有者不明土地法や法務局の取組に関する説明会、土地所有者等の探索に関する講習会、学識経験者による所有者不明土地問題の現状に関する講演会などを実施。

令和2年 土地基本法の改正(3/31公布)、土地基本方針の策定(5/26閣議決定)

令和3年 民事基本法制の見直し(4/28公布)

令和4年 所有者不明土地法の改正(5/9公布)、農業経営基盤強化促進法等の改正(5/27公布)

## 「土地政策推進連携協議会」

＜人口減少時代における地域づくりを支える新たな「プラットフォーム」として、体制、活動内容を充実＞  
(関係者のネットワーク化を進め、官民が一体となって、土地や地域づくりの課題解決を目指す。令和4年5月より順次活動を開始した。)

### ○構成員の追加

- ・市町村を追加するとともに、国の関係機関として、財務省(財務局)、農林水産省(農政局)、林野庁を追加。
- ・関係士業団体に、都道府県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各地方本部を追加。

### ○活動内容の充実

- ・土地に関する課題の解決や良好な地域づくりに関する事項を協議
  - ①所有者不明土地法に基づく各種の制度(計画の策定、推進法人の指定、管理不全所有者不明土地についての代執行等)の運用
  - ②所有者不明土地対策、空き家対策の連携等の推進、低未利用地の利活用の推進
  - ③用地業務や地籍調査の更なる推進
  - ④関係省庁における一連の制度改正の適切な運用  
(例) 新たな財産管理制度、相続土地国庫帰属制度、農地バンク制度、森林経営管理制度
- ・市町村に対する相談窓口の設置
- ・相談会の開催等による参加者のネットワークの構築



## 北海道士地政策推進連携協議会

### 活動内容

- 所有者不明土地法の施行に関する情報共有・支援
- 所有者不明土地問題の解決に向けた取組に関しての情報共有・支援
- 地方公共団体等の用地業務、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有・支援
- 協議会構成員による相談体制の構築、相談窓口の設置、講習会や講演会等の開催 等

### 北海道開発局

- 協議会の周知、マネジメント
- 共有情報のとりまとめ
- 連絡調整窓口
- 講習会・講演会の企画、運営 等

### 北海道・土地開発公社

- 支援ニーズ、意向等の分析
- 特措法に係る施策・取組(土地収用法の特例、地域福利増進事業) 等

### 札幌法務局

- 登記制度に関する情報の提供
- 特措法に係る施策・取組(所有者探索の円滑化、財産管理制度) 等

### 北海道財務局

- 国有財産の利活用に関する情報共有  
R4加入

### 林野庁

- 林地制度に関する情報共有  
R4加入

### 市町村

- 活用事例の共有
- 地域実態に応じた協議会運営に係る提案 等

連携

情報共有  
意見交換

### 協力団体

弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・  
日本補償コンサルタント協会・宅地建物取引業協会(R4加入)・全日本不動産協会(R4加入)  
※アウトソーシングの検討、講習会の開催等の際し、北海道内の関係団体が協力

支援

市町村

- ・市町村へのノウハウの提供
- ・協議会で蓄積した事例、方策等の情報提供
- ・懸案に応じた協力団体等への連絡、調整 等



## ○協力士業団体との連携 ～公共用地取得における官民連携ガイドライン(R4.3)より

※主な例であり対応可能な業務項目は、39～42ページに記載されています。

### (1) 補償コンサルタント

#### ○多数相続、所有者不明土地の権利者探索(権利者探索等調査業務)

- ・登記記録及び戸籍簿等の調査
- ・相続関係説明図の作成
- ・親族等への聞き取り調査等の調査・資料作成が可能

※業務費積算に必要な「積算基準」は、北海道開発局ホームページの用地関係 ▶業務に関する積算基準等 で閲覧可能です。(協議会事務局にお問合せいただいても結構です)

#### ○土地の標準地価格の算定、残地補償金等の算定、建物等の調査～補償金額の算定

### (2) 司法書士

#### ○不動産の権利に関する登記の代理、相談業務

#### ○相続人調査・一覧表の作成

#### ○財産管理人選任申立にあたっての調査～申立書の作成や相談業務

### (3) 土地家屋調査士

#### ○不動産の表示に関する登記の代理、相談業務

#### ○登記に必要な地積測量図、不動産調査報告書の作成

#### ○土地筆界の調査・測量、筆界特定申請の代理

## (4)不動産鑑定士

- 補償金算定(土地使用权設定対価等)のための不動産鑑定評価やコンサルティング業務
- 用地取得等に関する鑑定評価、残地補償や建物等の補償金額の算定
- 土地・建物の不動産の履歴調査、所有者探索の相談及び助言業務

## (5)弁護士

- 訟務事件、行政庁に対する不服申立事件に関する行為その他一般の法律事務
- 財産管理制度全般についての法律相談及び代理手続き
- 事案に応じた他の専門士業への依頼についてのアドバイス

## (6)行政書士

- 相続関係図、遺産分割協議書等の作成及び相談業務
- 登記記録等の取得や相続人の探索、所在の確認
- 官公署に提出する書類の作成・相談及び提出手続きの代理事務

## (7)宅地建物取引業協会 (8)全日本不動産協会

- 今年度からの新規加入でありガイドラインには記載されておきませんが、空き家・低未利用土地等の対策の推進にあたり、市町村やランドバンクの活用に取り組む法人へ、専門的な知見からの助言や情報提供を行ってもらうことが可能。

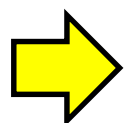
## 1-(3) 法律活用・協議会活用(①所有者探索)

### 所有者の効果的な探索のための特別の措置

土地所有者の探索対象となる書類のうち、

○登記事項証明書、住民票、戸籍、戸籍の附票 …… 個別法に基づく請求が可能※国、地方公共団体

○固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳、農地台帳 …… 戸籍法や住民基本台帳法等の  
ような個別法に基づく請求が不可



上記台帳等に記録されている『土地所有者等関連情報(※)』について、所有者不明土地法に基づき請求・収集することが可能。◎改正により「管理不全所有者不明土地」も可能に。

(※)氏名・名称・住所・本籍・生年月日・死亡年月日・連絡先

### 参考：関係法令・通知等

#### 【法律】

・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39条第1項 →改正法第43条第1項

#### 【省令】

・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第54条第1項 →11月改正予定

#### 【通知】(現行)

・固定資産課税台帳に記載されている情報の取扱いについて(平成30年 法務省民二第609号)

・農地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年 30経営第1823号)

・林地台帳に記録されている土地所有者等関連情報の利用について(平成30年 30林整計第671号)

#### 【地域福利増進事業ガイドライン(参考資料編)】

・土地所有者等関連情報提供請求書(記載例)

## 《参考》土地所有者等関連情報提供請求①

市町村 → 市町村の場合

土地所有者等関連情報提供請求書

令和〇年〇月〇日

△△市長 殿

住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇市長 国土 太郎 印

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39条第2項及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第54条第1項の規定に基づき、下記1の対象土地に係る土地所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

記

- 対象土地の所在及び地番  
所在 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目  
地番 1111番1
- 事業の種類及び内容  
事業の種類 〇〇市道〇〇号線改築事業  
事業の内容 高速道路のスマートIC整備に伴うアクセス道路の車道拡幅
- 土地所有者等関連情報の提供を求める理由  
対象土地の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として 交通一郎 及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。そのため、固定資産課税台帳に納税義務者として記録されている者及び地籍調査票に土地所有者として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。
- その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項  
(1) 個人情報の安全管理のための措置概要

対象土地の登記事項証明書及び住民票の写し等に記載されている住所に送付した結果、宛先不明として返送された書面等の写しを添付します。

(次頁に続く)

- ①基本方針の策定
- ② 個人データの取扱いに係る規律の整備  
取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及びその任務等について定める個人データの取扱規程を策定している。
- ③ 組織的の安全管理措置  
個人データの取扱いに関する責任者の設置及び責任の明確化、個人データを取り扱う従業者及びその取り扱う個人データの範囲の明確化など、組織体制の整備を行っている。また、法令や当社において整備している個人データの取扱いに係る規律に違反している事実又は兆候を把握した場合や個人データの漏えい等の事案の発生又は兆候を把握した場合の責任者への報告連絡体制を整備している。
- ④ 人的安全管理措置  
年1回、役職員に対し個人データの取扱いに関する研修を実施している。
- ⑤ 物理的の安全管理措置  
盗難等防止のための措置として、個人データを取り扱う機器や個人データが記載された書類を、施錠できる書庫に保管する。個人データが記録された電子媒体又は書類等を持ち運ぶ場合、電子媒体についてはパスワードによる保護を行った上で、施錠できる搬送容器を利用する。情報システムにおいて、個人データを削除する場合、容易に復元できない手段を採用する。個人データが記録された機器、電子媒体等を廃棄する場合、専用のデータ削除ソフトウェアを使用する。個人データが記載された書類等を廃棄する際には、シュレッダー処理を行う。
- ⑥ 技術的の安全管理措置  
個人データを取り扱う情報システムを使用する従業者が正当なアクセス権を有する者であることを、ユーザーID 及びパスワードによって識別・認証している。  
個人データを取り扱う情報システムを外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護するため、セキュリティ対策ソフトウェアを導入するとともに、自動更新機能を活用し、ソフトウェア等を最新状態とする。情報システムの使用に伴う漏えい等を防止するため、情報システムの設計時に安全性を確保し、継続的に見直す。また、移送する個人データについて、パスワード等による保護を行う。
- (2) 誓約事項  
次の3点について誓約します。  
①取得した土地所有者等関連情報を本事業の実施の準備以外の目的で利用しないこと。  
②取得した土地所有者等関連情報を第三者に提供しないこと。  
③本事業を実施しないことになった場合には、取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

図 2-28 土地所有者等関連情報提供請求書の記載例

- ・請求者が情報提供請求書に添付する書類は以下のとおりです。
- ・情報提供請求書に添付する書類は、請求者が国の行政機関の長又は地方公共団体の長である場合にあっては、所有者不明土地法施行規則第 54 条第 2 項において対象土地の登記事項証明書とされています。
- ・また、土地所有者等の探索の過程において得られた、探索により得られた土地所有者等関連情報の根拠になった書類（土地の登記事項証明書、住民票記載事項証明書、土地所有者等関連情報提供書等）や探索の方法に定められた措置をとったが土地所有者等関連情報を取得することができなかったことを証する書類（宛先不明として返送された書面等）の写しを提供します。



# 1-(3) 法律活用・協議会活用(①所有者探索-請求方法2)

## 《参考》土地所有者等関連情報提供請求②

※地域福利増進事業ガイドライン(参考資料編)より

資料8 土地所有者等関連情報提供書 記載例

土地所有者等関連情報提供書

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇 印

令和〇年〇月〇日付で求めのあった土地所有者等関連情報について、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39条第2項の規定に基づき、下記のとおり提供します。

記

対象土地の所在及び地番	〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇	
土地所有者等関連情報	氏名又は名称	・固定資産課税台帳 〇〇 〇〇 ・地籍調査票 〇〇 〇〇
	住所	・固定資産課税台帳 〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇 ・地籍調査票 〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇
	連絡先	・固定資産課税台帳 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇 ・地籍調査票 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

備考

1. 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。
2. 記載欄は、適宜追加・削除して使用するものとする。

※様式は、「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施行について(平成30年11月15日付け国土企第37号)」に記載されています。

※市町村内部で利用する場合は、照会方法を事前に調整の上、探索に必要な限度で情報を求めてください。(固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について(平成30年11月15日付け国土企第38号))

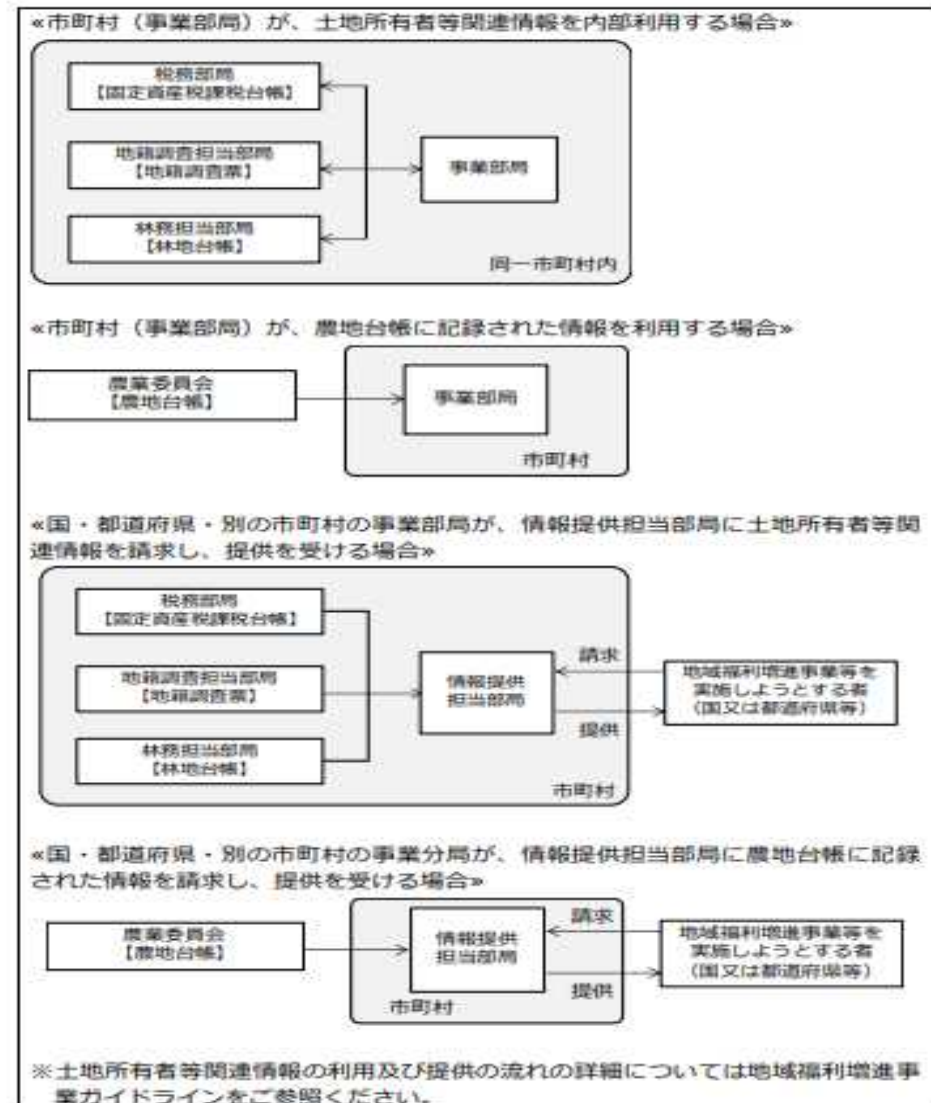


図 2-27 土地所有者等関連情報の利用及び提供の流れ



# 1-(3) 法律活用・協議会活用(②長期相続登記等未了土地)

特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例 (改正法第44条第1項)

## 【概要】

登記官は、公共の利益となる事業を実施しようとする者の求めに応じ、事業を実施しようとする区域内の土地が特定登記未了土地に該当し、かつ、登記名義人の死亡後一定期間(政令において「10年」と規定※R4.4.1に30年から改正)を超えて**相続登記等がされていない**ときは、登記名義人となり得る者を探索し、**長期相続登記等未了土地**である旨等を**付記登記**することができる。

## 具体的な流れのイメージ(全て法務局が実施)

- ① 所有者不明土地問題に直面する自治体(今年度から民間事業の要望も受入れ)のニーズを踏まえ、調査地域を選定
- ② 調査対象土地(特定登記未了土地)の洗い出し
- ③ 調査対象土地の登記情報と戸除籍とを突合し、登記名義人について相続が発生していないかどうかを確認し、その結果を踏まえ、登記名義人の法定相続人等を調査
- ④ ③の結果である**法定相続人情報等を登記簿の一部として保管**(探索の結果を確認するために必要な事項を登記事項として記録)
- ⑤ 調査で判明した相続人に対し、相続登記を促す通知を发出



①地域選定



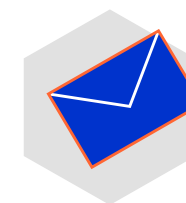
②対象地洗い出し



③相続発生の有無確認  
・法定相続人等の調査

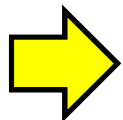


④法定相続人情報の  
保管等



⑤通知

※法定相続人情報は、公共事業の実施主体において閲覧・活用可能



**公共事業用地の取得等、事業の円滑化・進展に寄与**

## 《参考》長期相続登記等未了土地(付記登記)

### ① 所有権の保存の登記

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

### (相続人の全部又は一部が不明なとき)

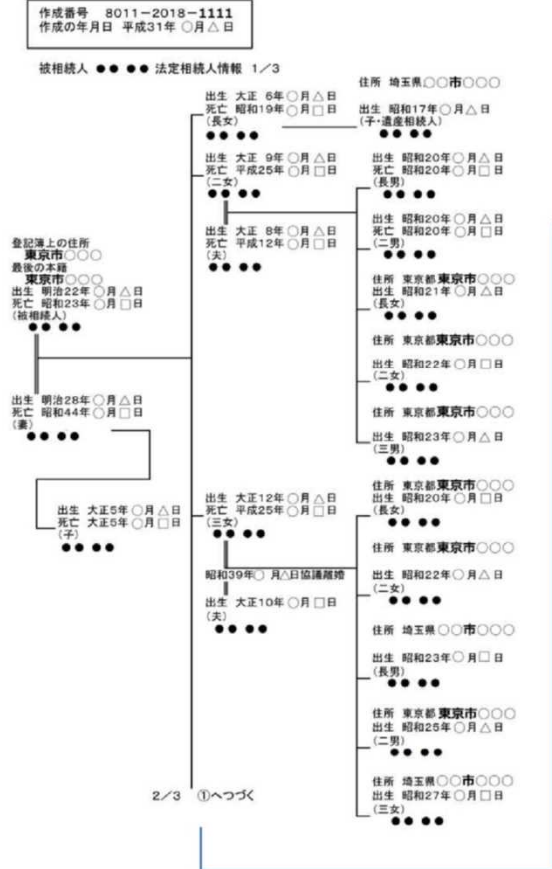
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0002号 <u>(相続人の全部(又は一部)不掲載)</u> 令和何年何月何日付記

### ② 所有権の移転の登記(単有)

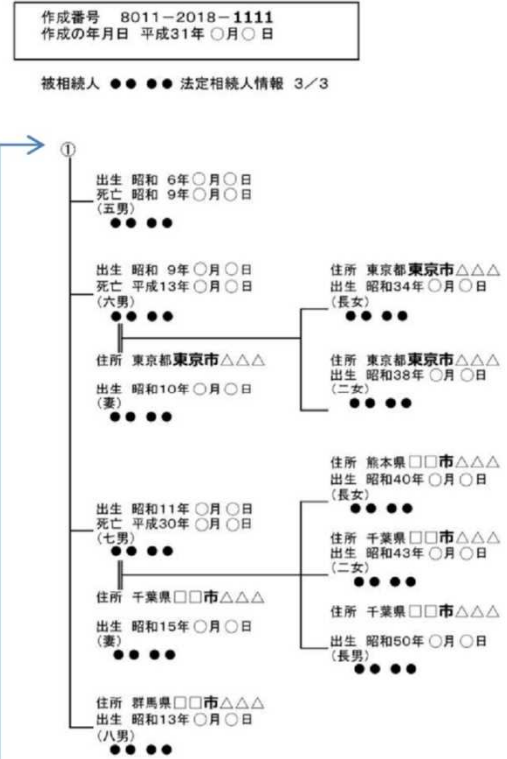
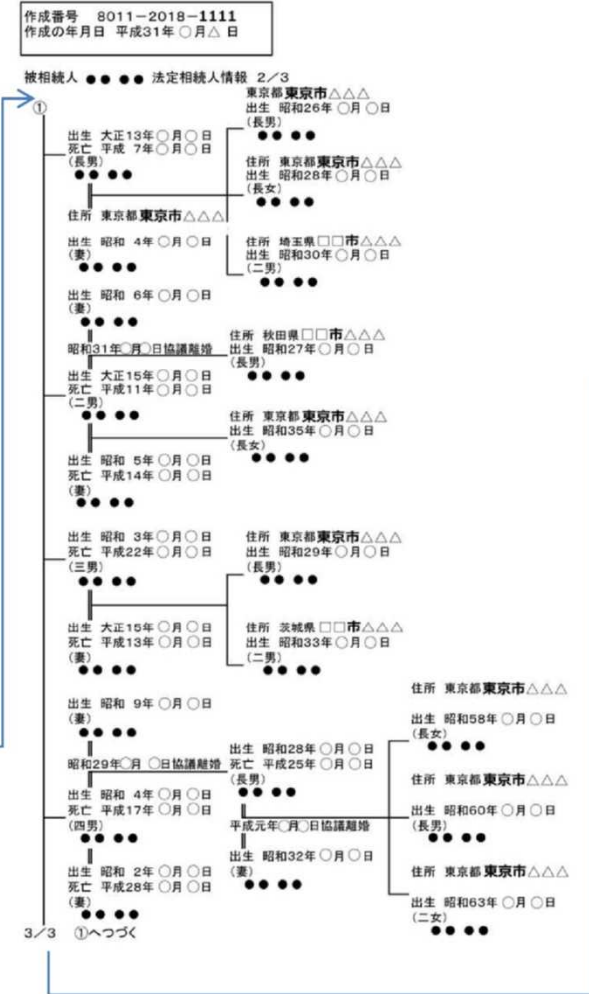
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0003号 令和何年何月何日付記

# 1-(3) 法律活用・協議会活用(②長期相続登記等未了土地)

## 《参考》法定相続人情報(法務局備付)



**公共事業施行者は、利害関係人として法定相続人情報の閲覧が可能。  
また、相続登記嘱託の添付資料として援用可能。**



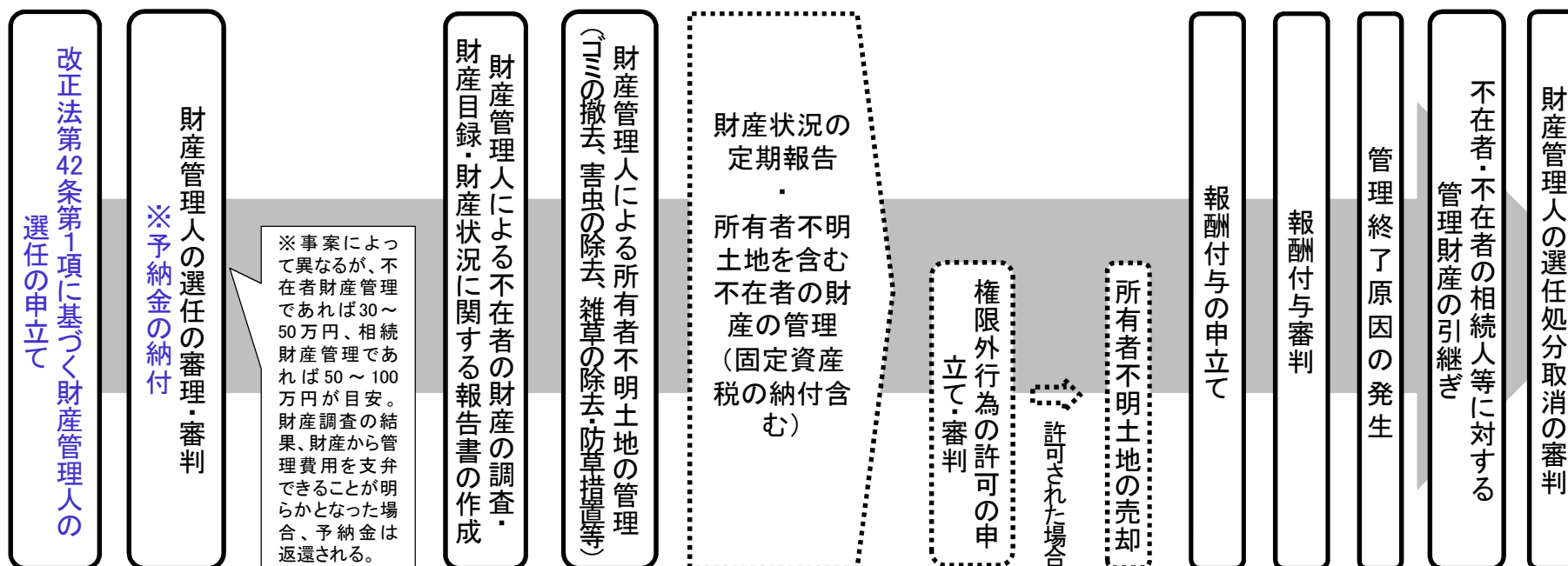
# 1-(3) 法律活用・協議会活用(③財産管理人制度-現行)

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)は、家庭裁判所に対し、不在者の財産の管理人の選任等又は相続財産の管理人の選任の請求をすることができることとする。(当初法38条⇒改正法第42条1項)

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等

## 具体的な流れのイメージ

※家庭裁判所の権限外許可により土地の売却が可能な場合もある



【参考】民法(明治29年法律第89号)(抄)  
(不在者の財産の管理)

第二十五条 従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。  
2 (略)

(管理人の権限)

第二十八条 管理人は、第百三条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。



# 1-(3) 法律活用・協議会活用(③財産管理人-新設)

## ○現行の財産管理人制度の問題点

- ・人単位で財産全般を管理しなければならないため、財産管理が非効率になりがちで申立人等の負担大。
- ・所有者をまったく特定出来ない土地・建物については、制度を利用することが出来ない。
- ・所有者による適切な管理が行われず、荒廃・老朽化等によって危険な状態にある土地・建物について、所有者に代わって管理を行う仕組みがなかった。

令和5年4月1日施行

## 所有者不明土地(建物)

### 土地・建物に特化した財産管理制度を創設 (新民法第264条の2~264条の8)

#### 【改正民法】264条の2第1項

裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地(土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人(第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。)による管理を命ずる処分(以下「所有者不明土地管理命令」という。)をすることができる。

※要件)調査を尽くしても所有者又はその所在を知ることができず、管理状況等に照らし管理人による管理の必要性があること

- ・特定の土地・建物に特化するため効率的かつ適切な管理が可能。
- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能。
- ・**所有者不明土地改正法第42条2項**で市町村長に所有者不明土地管理命令の請求権を付与。

## 管理不全土地(建物)

### 利害関係人の請求で管理人が管理する制度を創設 (新民法第264条の9~264条の14)

#### 【改正民法】264条の9第1項

裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人(第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。)による管理を命ずる処分(以下「管理不全土地管理命令」という。)をすることができる。

※要件)申立権は利害関係人が有するが、利害関係の有無は個別に地方裁判所が判断。

- ・管理人を選任し適切な管理を行うことで管理不全状態を解消することが可能に。

### 管理不全所有者不明土地の適正管理の制度創設 (所有者不明土地改正法第38条~40条)

- ・所有者が一部不明の場合、確知所有者に市町村長が勧告(隣接する土地の所有者も含む)・命令を行うことが可能に。
- ・所有者全員が不明の場合や十分な措置が行われない場合等は、代執行を行うことが可能に。

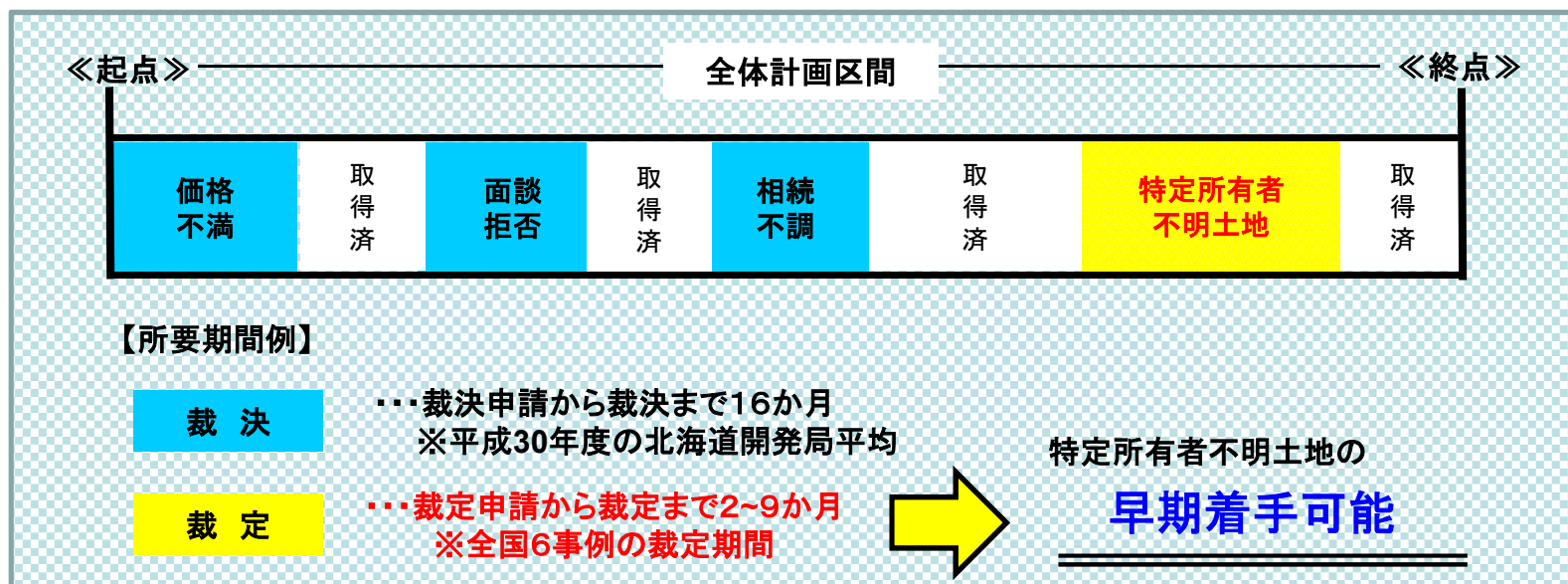


## 北海道開発局における活用イメージ

○収用適格事業の残件状況が**特定所有者不明土地 + α** (価格不満、相続不調等)の場合、事業認定後、特定所有者不明土地については所有者不明土地法に基づく『**裁定申請**』を行うことで、審理省略等により他の残件箇所よりも早期の土地収用及び工事着手が可能となる。  
 ※他の残件箇所については従来どおり「**裁決申請**」により処理。

### ○裁定と裁決の使い分けイメージ

対象事業: 土地収用法上の起業者として事業の認定を受ける事業



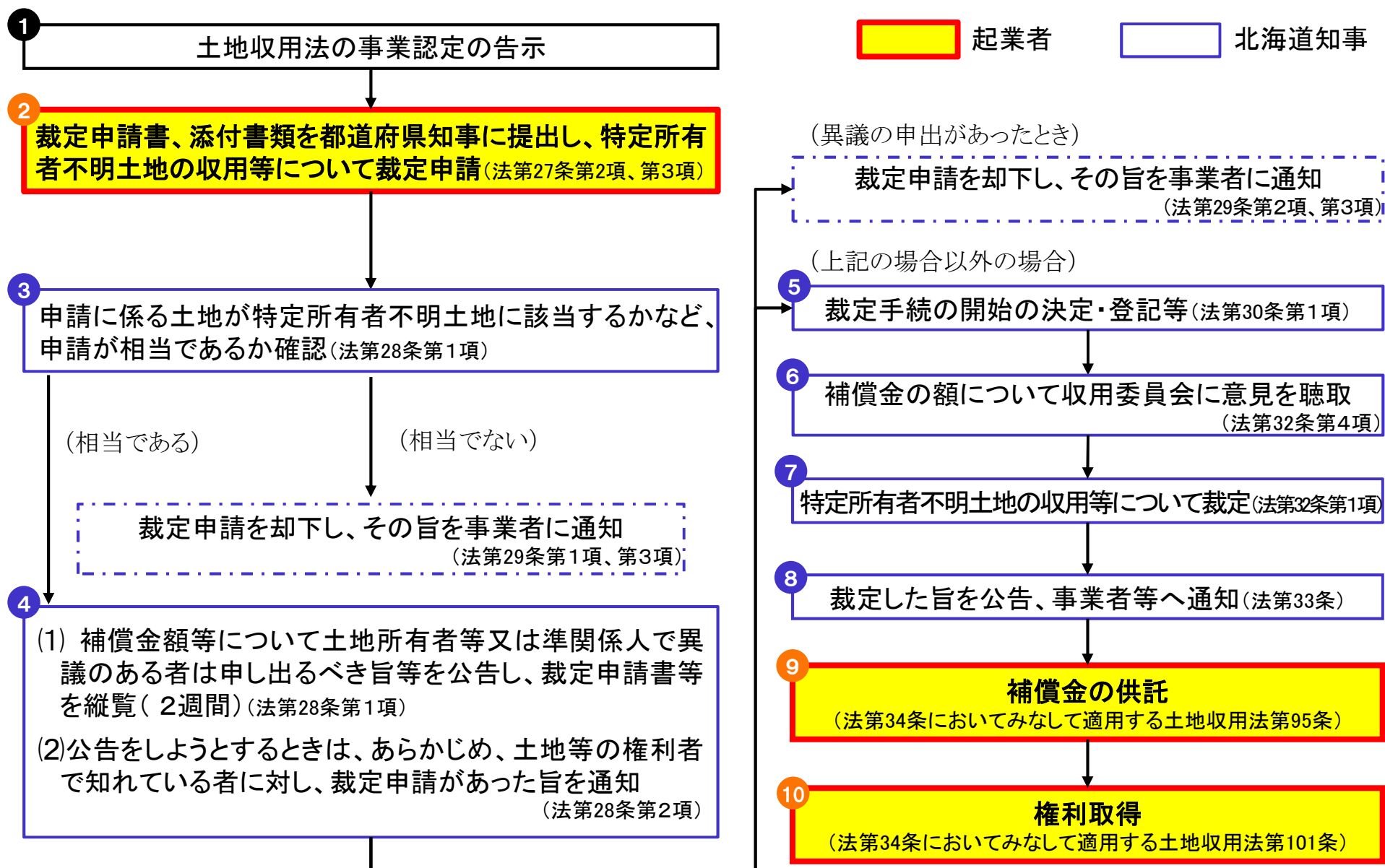
### ※北海道開発局の裁定申請に当たっては…

内規として、『裁定申請等事務取扱要領』及び『裁定申請等事務処理要領』を制定(令和元年度)。  
 また、北海道開発局の直轄事業向けの『裁定申請Q&A』を作成(令和2年度)。

## ○裁決と裁定の手続き比較

手続内容	価格不満、相続不調等 収用「 <b>裁決</b> 」	特定所有者不明土地 収用「 <b>裁定</b> 」	備考
1. 根拠となる法律	土地収用法	土地収用法及び所有者不明土地法	
2. 処分権者	収用委員会	都道府県知事	
3. 申請方法	(裁決二分主義に基づき) 裁決申請及び明渡裁決申立てが必要	裁定申請のみ必要(※)	※原則として、建築物の存在しない特定所有者不明土地が裁定対象となるため
4. 収用審理	(北海道収用委員会の運用上) どの事件においても一度は実施	不要(※)	※事前の公告・縦覧において、異議を申し出る者がいないことが確認されるため
5. 意見書	(当局の運用上) 相手方意見書に応じて適宜提出	不要(※)	※所在不明者からの意見書提出が想定されないため
6. 土地調書・物件調書	起業者の義務として作成必要	作成不要(※)	※異議を申し出る者がいないことが担保され、審理手続きが省略されるため
7. 補償金額	当事者の申立の範囲において裁決	起業者見積額を下限として裁定	
8. 物件の収用	請求可能	請求可能	※所有者不明立木の移転代行要求が認められた裁定事例あり (令和2年度:関東地整)
9. 補償金の払渡 (供託要件)	(不明裁決以外) 受領拒否の場合に供託可能	債権者不確知により即供託可能	

# 【参考】土地収用法の特例に基づく裁定手続の流れ



## 【〇〇町からの照会要旨】

「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」の発行について、2年前に1度発行している地域福利増進事業を実施しようとする民間事業者から再度発行の依頼があったが、発行しても問題ないか。

また、請求内容が解散法人の取締役の所在が確認出来ないため監査役に関する情報提供依頼であった場合、所有者不明土地法に基づく照会の対象となるのか。

## 【協議会からの回答】

### ①証明書の発行について

所有者不明土地法施行規則第55条第1項に基づき、地域福利増進事業を実施しようとする民間事業者から「土地所有者等を知る必要性があることの証明書」の提出があった場合、請求者である民間事業者が都道府県警へ請求者が暴力団員等に該当しないかどうかを照会、市町村が事業実施の準備のために所有者を知る必要性があるかを判断した上で、証明書を交付することになります。

※「地域福利増進事業からの暴力団排除の推進について(令和元年国土企第7号)」(国土交通省HP ○関係通知2地域福利増進事業・土地収用法の特例関係)において定められています。

照会先については、道警本部の暴力団対策を主管する課等の長と記載されていますが、北海道での先例においては、「北海道警察本部 刑事部組織犯罪対策局捜査第四課長」へ照会しています。

また、照会時の別記様式はCD-Rを用いることになっていますが、道警との調整により紙媒体で照会することも可能です。

照会の内容については、発行依頼のあった土地を所有する法人は同一ですが、取締役の新たに判明した所在地への土地所有者等関連情報の提供依頼であったことから、新規扱いとして証明書発行の手続きを行うことを助言しています。

なお、同一所有者であっても請求する書類が異なる場合は、その書類毎(住民票、戸籍謄本、戸籍附票など)に証明書の交付を受け提出することになっています。

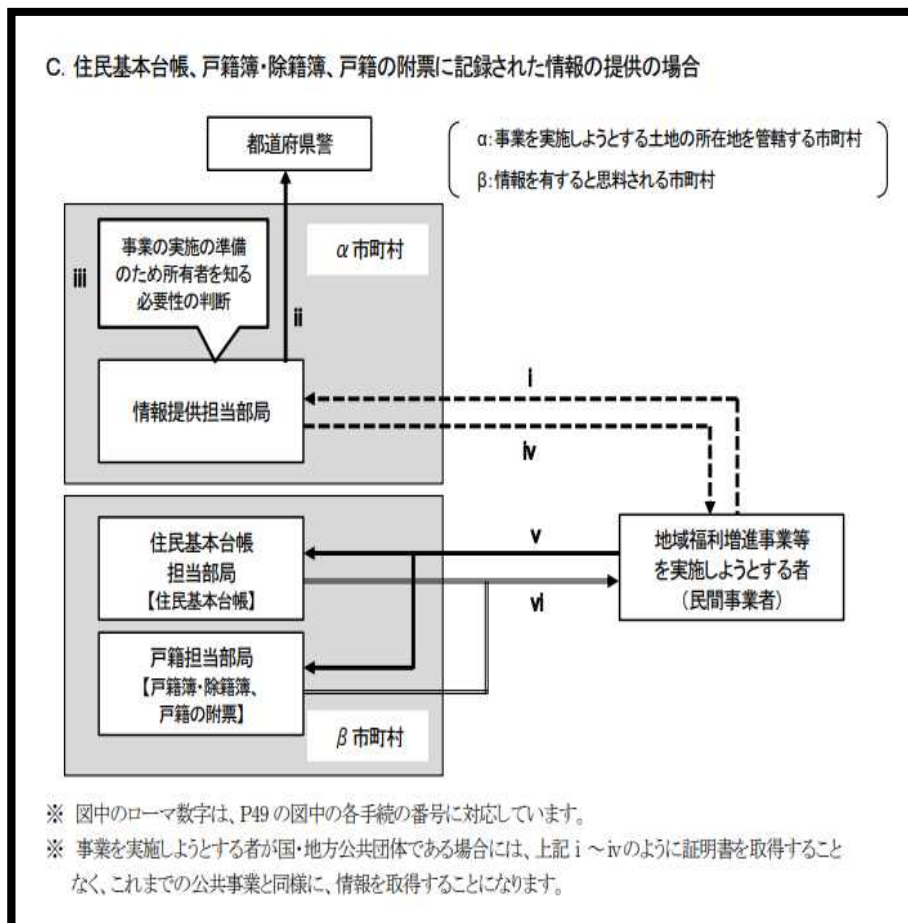
### ②監査役の情報提供について

省令(施行規則)第1条第十一号における記載は、「法人の代表者」と「解散の場合の清算人」が探索対象となり監査役は含まれていません。

また、法律、政令、省令、各種通知及び参考資料にも、監査役の記述に関するものは見当たらなかったことから、監査役は照会の対象にならないと考えられます。



## 地域福利増進事業を実施しようとする民間事業者から情報提供の依頼があった場合



別紙5

土地所有者等を知る必要性があることの証明書

年 月 日

市町村长

第55条第1項

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第55条第1項の規定による請求に基づき、下記1の請求者について、下記2から6までのとおり、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要性があることを証明します。

記

1. 請求者の氏名又は名称及び住所
2. 対象土地の所在及び地番
3. 事業の種類及び内容
4. 土地所有者等関連情報の提供を求める理由
5. 土地所有者等関連情報の提供を求めるために必要な氏名及び本籍又は住所
6. その他土地所有者等関連情報の提供について必要な事項

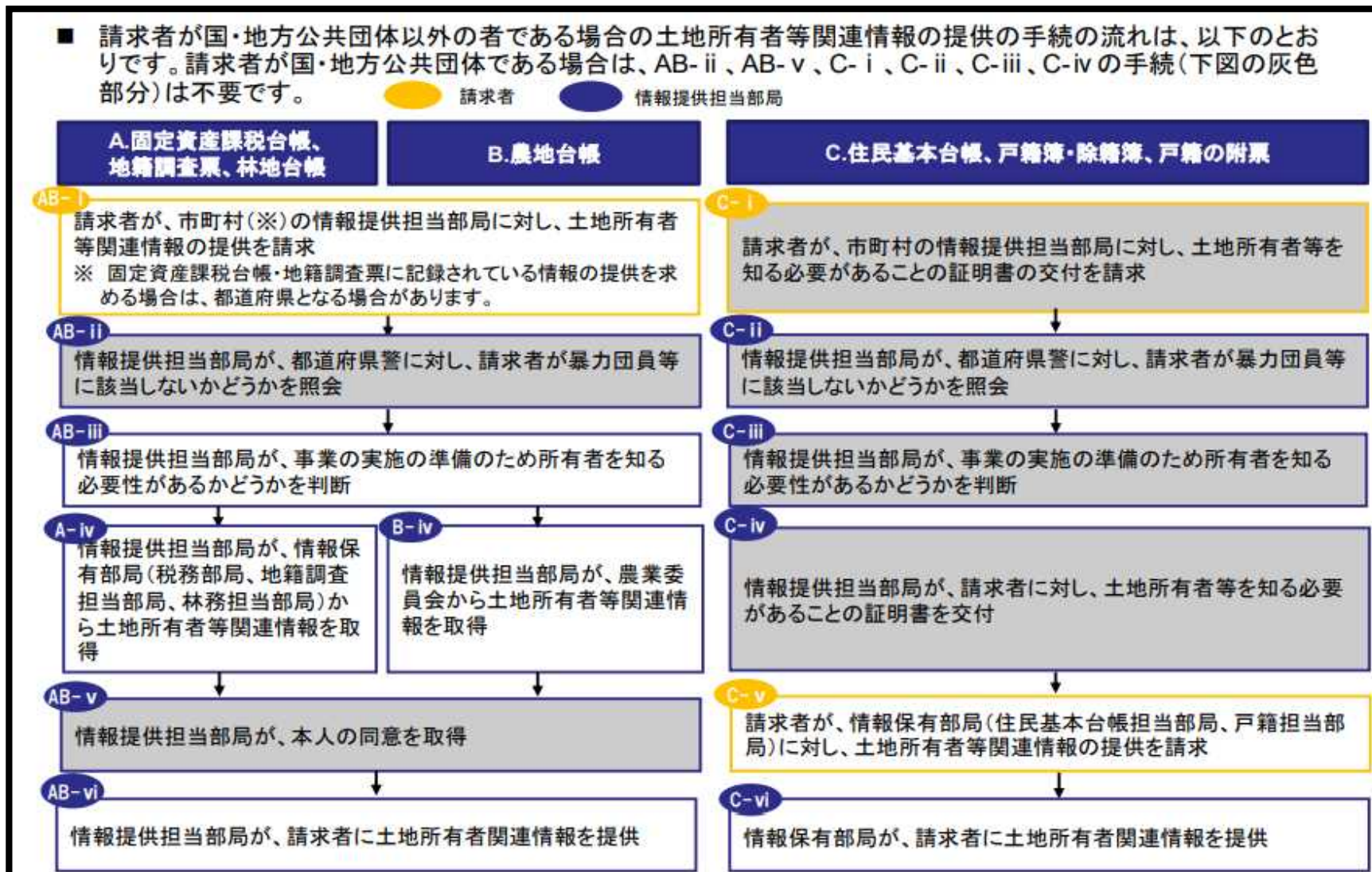
(担当者)  
〇〇部〇〇課 〇〇  
連絡先 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

備考  
用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。

○地域福利増進事業ガイドライン51ページ(国土交通省HPより)

○関係通知 1全般「所有者不明土地～ 施行について (平成30年国土企第37号)」21ページ(国土交通省HPより)

## 土地所有者等関連情報の利用及び提供(手続きの流れ)



# 1-(3)協議会・法律活用(⑤協議会相談事例2)

## 【〇〇市からの照会要旨】

市の事業で買収を予定している土地に相続が発生しており、そのうち1名の相続人について最終住所地は判明しているものの、住所地に居住しておらず（手紙を郵送したが、宛て所に尋ねあたりなしで返送）、親族の聞き取りによっても所在が掴めない状況である。

財産管理人制度を活用することを検討しているが、所在不明者の探索方法及び所有者不明だった場合の制度活用について、アドバイスがほしい。

## 【協議会からの回答】

**協議会から法務局や協力士業団体への相談も可能です。**

### ①探索方法について

・遠方のため郵便対応のみとのことであり、町内会や自治会また民生委員への聞き取り調査により居所が判明する場合もあること。

本件は、マンション居住とのことであるため、管理会社へも問い合わせしてみてもどうか。

→管理会社に連絡の結果、最終住所地のマンションは昨年、解体されていたが本人の転居先は不明のまま。

・戸籍収集の結果、前妻及び前妻の子が判明している。両者に対しても不在者の所在確認を行う必要はあるか。

→所在不明者が死亡していた場合、前妻の子は相続人となり得るため調査が必要となるが、現段階において相続は発生しておらず、また、接触によってトラブルに繋がる可能性も十分あり得ることから、対応は慎重に行うべき。

所有者不明土地管理人制度等を活用する場合の申し立て先である裁判所へ探索範囲については事前に打合せが必要。

### ②用地処理方法について

・来年4月1日から施行される改正民法の264条の2「所有者不明土地・建物管理制度」を活用して、地方公共団体が地方裁判所に命令の請求を申し立てし、裁判所で所有者不明土地管理人を選任、裁判所の許可を得て財産処分（市へ売却）をすることも可能だが、管理人の報酬等に要する費用負担が発生。

本件の場合、もう一方の相続人の意向として全財産を処分したいとのことであるため、改正民法262条の2（所在等不明共有者の持分の取得）または同法262条の3（所在等不明共有者の持分の譲渡）により、地方裁判所の決定を得て不動産の持分を取得、譲渡することが可能であると思われる。（不動産の時価相当額の金銭を法務局へ供託することが必要。）

※遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過していなければ利用不可。

処理までに期間的な余裕もあるため、今後発出予定の改正民法に関する政令やガイドライン等について情報提供を行うので、最善の処理方法を検討することで事案進行中。



## 土地所有者の探索方法についての例示

表 2-15 情報を保有すると思われる者の一例

対象者	照会の趣旨	照会が必要なケース
土地を現に占有する者 (所有者不明土地法施行規則第1条第1号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者である可能性がある。</li> <li>土地の所有者との間で何らかの関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現地を訪問し、土地を占有する者の存在が判明した場合(ただし、その者が、自身に所有権を有することを主張しても、実際の所有者であるとは限りません。)</li> </ul>
土地に関し、所有権以外の権利を有する者 (所有者不明土地法施行規則第1条第2号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の登記事項証明書に、所有権以外の権利(抵当権、地上権等)を有する者が判明した場合</li> </ul>
土地にある物件に関し、所有権その	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者との間で契約関係を有していると考えられ、契約の相手方として所有者に関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地に建物、立木等の物件が存在し、当該物件の登記事項</li> </ul>
他の権利を有する者 (所有者不明土地法施行規則第1条第3号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>証明書によって権利者が判明した場合(ただし、その者が、自身に所有権を有することを主張しても、実際の所有者であるとは限りません。)</li> </ul>
所有者不明土地法施行令第1条第5号の措置の対象者 (所有者不明土地法施行規則第1条第4号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>別の所有者に関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者と思われる者が所有者ではなかった場合、共有者の存在が判明した場合</li> <li>電柱等の工作物が設置されていて、電力会社等との間に設置契約を有する場合</li> </ul>
土地の所在地を管轄する市町村の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第9号、告示第2条第2号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所在地の地域に所有者と思われる自治会や認可地縁団体があるかどうか、土地が財産区の所有であるかどうかを確認する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の登記事項証明書の交付の請求の結果、当該土地が字持地・記名共有地・共有惣代地であることが判明した場合</li> </ul>

権利者探索の手引き91、92、97ページ(国土交通省HPより)

親族 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号イ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者と思われる者の現住所や死亡の事実等を把握している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者の戸籍謄本等の交付の請求の結果、土地所有者と思われる者の親族が判明した場合(土地所有者と思われる者が個人の場合)</li> <li>※具体的な照会の範囲は、表 2-16 の例を参考にしてください。</li> </ul>
在外公館の長 (所有者不明土地法施行規則第1条第10号ロ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>外国に在留している日本人については、その住所・連絡先が在外公館の保有する資料に記録されている可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民票の写し等から土地所有者と思われる者が外国に転出していることが判明した場合</li> </ul>
法人の代表者 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号イ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人の所在地宛てに書面を送付したが、宛先不明として返送された場合は休眠会社となっている可能性が高く、法人の代表者の追跡調査を行う必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者と思われる者が法人であり、法人の所在地宛ての書面を送付したが、宛先不明として返送された場合</li> </ul>
清算人又は破産管財人 (所有者不明土地法施行規則第1条第11号ロ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人が合併以外の事由により解散している場合、清算人又は破産管財人が残余財産の分配等を行うこととされていることから、法人が所有していた土地の所有者に関する情報を保有している可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人の登記事項証明書により当該法人が合併以外の事由で解散していることが判明した場合</li> <li>※土地所有者と思われる者が法人の場合</li> </ul>

表 2-17 その他情報を保有すると思われる者の例

情報を保有すると思われる者	保有している可能性がある情報(有効なケース)
近隣者や自治会長、集落代表者、地域の古老など	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の所有者の居所及び連絡先のほか、土地の所有者本人ではなくとも、親族などの連絡先が判明することもあります。</li> <li>共有地である場合、自治会長や地域の古老への確認によって、総有や入会地であることが判明する場合があります。</li> </ul>
寺院等への照会	<ul style="list-style-type: none"> <li>共有地が「墓地等」として歴史的に集落等で所有されている場合や、墓石に記載されている人名が確認できた場合に寺院の過去帳から土地の所有者が確認できることがあります。</li> </ul>



## 2-(1) 表題部所有者不明土地適正化法の概要

### 表題部所有者不明土地とは

○所有権の登記がない(権利部の登記がない)土地のうち、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地を『表題部所有者不明土地』という。

・表題部所有者不明土地の登記記録例

表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	特別区南都町一丁目			余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
101番	宅地	300	00	不詳 〔平成20年10月14日〕	
所 有 者	開発 太郎 (例)氏名のみが記載され、住所の記載なし				

### 【現状・課題】

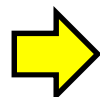
○所有者不明土地の中でも氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、所有者の発見が特に困難。

○地域コミュニティの衰退等により、所有者の特定が今後ますます困難になるおそれ。

### 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(令和元年5月24日 法律第15号)

### 【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の創設
- 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の創設
- 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の創設



**特定不能土地等管理者による財産管理制度**

## 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に基づく解消の概要

法務省民事局

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・住所が正常に記録されていない登記**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)		調製	区二画	不動産番号	0000000000000000
地目番号	区画	筆界特定	区画		
所在 特別区南都町一丁目					
①地番	②地目	③地種	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
101番	宅地	300	00	不詳 [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					



### 第2 現状

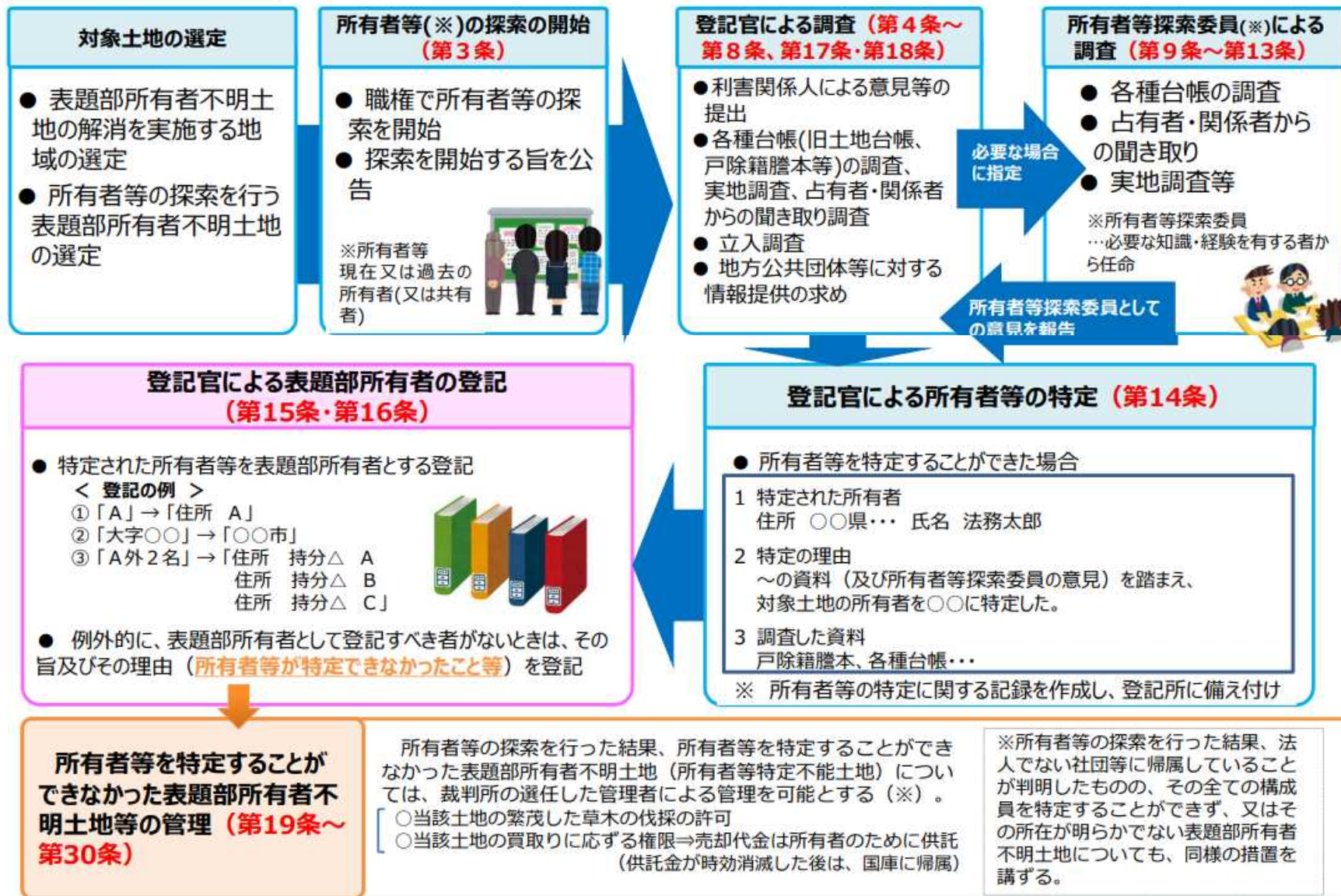
- 所有者不明土地の中でも、氏名や住所の記録がないため、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難**  
 →自治体における用地取得や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の**大きな阻害要因**に
- 表題部所有者不明土地を解消するためには、
  - ・ 公的資料や歴史的な文献(例えば、寺で保管されている過去帳や、地域内の土地に関する歴史書等)を調査
  - ・ その土地の経緯を知る近隣住民等からの聴き取りなどによる所有者の特定が必要
 →今後、歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、**所有者の特定がますます困難になるおそ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

### 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 (令和元年11月22日施行) (第3条～第14条、第17条・第18条)**
  - ・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 (令和元年11月22日施行) (第15条・第16条)**
  - ・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 (令和2年11月1日施行) (第19条～第30条)**
  - ・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った土地について、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5 手続の流れ



## 2-(1)表題部所有者不明土地の活用事例

### 法務局の表題部所有者不明土地解消作業による成果の例

法務省民事局

#### 広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消作業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

#### 法務局作業による表題部所有者の特定

##### ■ 広島法務局作業(令和2年3月30日 表題部所有者の特定)

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」）

##### ● 法務局による解消作業の実施

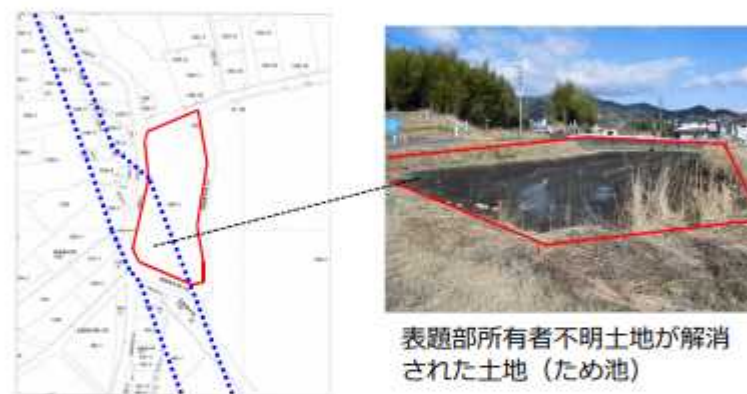
1. 現地の特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）  
→調査結果から**表題部所有者が「〇〇区」（認可地縁団体）**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者	共有地
-----	-----

広島県東広島市何某町何某何番地 〇〇区  
 手続番号 第1234-5678-0001号  
 令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記

**表題部所有者不明土地解消作業により所有者が特定**



表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況

（赤線：表題部所有者不明土地 青点線：道路整備事業地区）

#### 円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消作業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。



## 2-(1) 表題部所有者不明土地の探索について

### 《参考》法務局による地域選定・土地選定 ※札幌法務局HPより抜粋

#### 表題部所有者不明土地の所有者等の探索について

更新日：2022年8月31日

#### 札幌法務局からのお知らせ

#### 表題部所有者不明土地の所有者等の探索について

- 1 法律の概要  
[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について](#)
- 2 所有者等の探索を実施する地域について  
 当局管内において、所有者等の探索を実施する地域は以下のとおりです。  
[令和元年度探索着手地域](#)  
[令和2年度探索着手地域](#)  
[令和3年度探索着手地域](#)  
[令和4年度探索着手地域](#)
- 3 所有者等の探索を実施する表題部所有者不明土地について  
 当局管内において、所有者等の探索を実施する表題部所有者不明土地は以下のとおりです。

#### (1) 所有者等の探索の開始した旨のお知らせ

- [令和元年度探索着手土地](#)
- [令和2年度探索着手土地](#)
- [令和3年度探索着手土地](#)
- [令和4年度探索着手土地](#)

#### (2) 表題部所有者の登記のお知らせ

- [倶知安支局（手続番号第4334-2019-20044号、第4334-2019-20045号）](#)
- [倶知安支局（手続番号第4334-2019-20025号）](#)
- [倶知安支局（手続番号第4334-2019-20027号、第4334-2019-20029号、第4334-2019-20031号）](#)

・登記官等による所定の探索調査が実施され、所有者特定の有無等に応じた内容が表題部所有者欄に登記される。

- (3) 表題部所有者の登記をした旨のお知らせ
- (4) 所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止する旨のお知らせ

#### 4 お問合せ先

札幌法務局不動産登記部門筆界特定室  
 電話番号 011-709-2311  
 内線 2190

#### 所有者等の探索の開始等について(お知らせ)

下記に掲げる土地は、表題部所有者不明土地(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(令和元年法律第15号)第3条第1項に規定する表題部所有者不明土地をいう。)であり、同項に基づく当該土地の所有者等の探索を行うので、お知らせします。また、当該土地の利害関係人は、本日から同法第15条第2項又は第17条後段の公告がされるまでの間、当該土地の所有者等(所有権又は共有持分が帰属し、又は帰属していた自然人又は法人(法人でない社団又は財団を含む。))について、下記の提出先宛てに意見又は資料を提出することができます。

令和4年5月25日 札幌法務局小樽支局

#### 記

意見又は資料の提出先  
 札幌法務局不動産登記部門

手続番号	表題部所有者不明土地に係る所在事項	地目	地積
4304-2022-20001	小樽市祝津一丁目 84-1	畑	231
4304-2022-20002	小樽市花園四丁目 84	公衆用道路	380
4304-2022-20003	小樽市朝里四丁目 191	畑	1352
4304-2022-20004	小樽市朝里四丁目 192	畑	912
4304-2022-20005	小樽市朝里四丁目 483	畑	895
4304-2022-20006	小樽市朝里四丁目 223	宅地	26.44
4304-2022-20007	積丹郡積丹町大字婦美町字ヤゴトマリ 26	原野	1100
4304-2022-20008	積丹郡積丹町大字婦美町 33	雑種地	195

## 2-(2) 所有者不明土地に関する令和5年度施行の主な改正民法

法務省ホームページ

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し「民法等改正関係(抜粋)」より

### 民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

R5.4.1  
施行

#### 問題の所在

- ・調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難
- ・所有者不明土地問題を契機に、現行民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化

#### 相隣関係の見直し

- |                     |    |
|---------------------|----|
| 1. 隣地使用権            | 25 |
| 2. ライフラインの設備の設置・使用権 | 26 |
| 3. 越境した竹木の枝の切取り     | 28 |

#### 共有の見直し

- **共有物の利用促進**

4. 共有物の変更・管理に関する見直し	29
5. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化	30
6. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール	31
7. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理	32
8. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理	33
9. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分	34
- **共有関係の解消促進**

10. 裁判による共有物分割	35
11. 所在等不明共有者の不動産の持分の取得	36
12. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡	37

#### 財産管理制度の見直し

- **土地・建物の管理制度の創設**

13. 所有者不明土地・建物管理制度	38
14. 管理不全土地・建物管理制度	40
15. 財産管理制度の相互関係	42
- **既存の財産管理制度の見直し**

16. 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し	43
17. 財産管理制度に関するその他の見直し	44

#### 相続制度（遺産分割）の見直し

- |                           |    |
|---------------------------|----|
| 18. 遺産分割に関する見直し           | 45 |
| 19. 具体的相続分による遺産分割の時的限界    | 46 |
| 20. 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則 | 48 |
| 21. 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡     | 49 |



### 3 地籍調査(所有者不明土地等対策に係る政府方針)

#### 経済財政運営と改革の基本方針2022 (令和4年6月7日閣議決定) 抄

##### 第4章 中長期の経済財政運営

3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備  
(略) 空き家等の利活用や基本方針【※】等に基づく所有者不明土地等対策を進める。

※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和4年5月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)における地籍調査、登記所備付地図の整備の促進等。

#### 新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 フォローアップ(令和4年6月7日閣議決定) 抄

##### Ⅲ. 経済社会の多極集中化

###### 1. デジタル田園都市国家構想の推進

(3) デジタル田園都市国家構想の前提となる安心の確保

② 豊かな田園都市国家を支える交通・物流インフラの整備

(所有者不明土地等対策)

(略) また、地籍調査について、より円滑かつ迅速に推進する方策を検討し、所要の措置を講ずる(略)

#### 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和4年5月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定) 抄

(略) 国民経済にも著しい損失を生じさせており、人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えようとする中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。このため、これまでに制定された法律及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、(中略)

##### 3 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される地籍調査に関し、令和2年の国土調査法等の改正により導入した新たな調査手続・調査手法の普及のための職員の派遣等、地籍調査を円滑かつ迅速に実施するための地方公共団体への支援を推進するとともに、必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。さらには、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年)で行うこととされている計画の検証・見直しを見据え、調査手法等の改善に係る地方公共団体や民間事業者等のニーズを汲み取り、これを踏まえて、国と地方の役割分担を含め、関係省庁が連携しつつ、より円滑かつ迅速に地籍調査を推進する方策について検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。(略)

# 3 地籍調査の概要

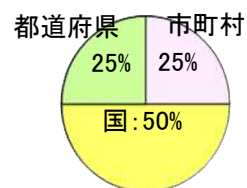
## 地籍調査とは

- ・国土調査法に基づき、毎筆の土地の境界や面積等を調査（主な実施主体は市町村）
- ・現在は、国土調査促進特別措置法による第7次十箇年計画（R2～R11）に基づき実施（計画面積－全国15,000平方km、北海道1,518平方km）
- ・成果（地籍図・地籍簿）は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる

## 負担割合

特別交付税措置により、  
都道府県・市町村の負担は各々実質5%

【地籍調査費の負担割合】  
（市町村実施の場合）



## 進捗状況

- ・ 全国の進捗率は**約52%**（令和3年度末）  
北海道の進捗率は**約62%**（令和3年度末）
- ・ 優先実施地域\*での進捗率は**約80%**（令和3年度末）  
\*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

## 地籍調査の主な効果（施策との連携）

### 防災対策の推進（復旧・復興の迅速化等）

#### ■東日本大震災における防災集団移転促進事業 （宮城県名取市下増田地区）

約7ヶ月で事業を実施。地籍調査未実施の場合（推定）と比較して、**半年～1年の縮減効果**。



移転元



移転先  
（地籍調査実施後）

#### ■平成30年西日本豪雨における直轄砂防事業 （広島県呉市天応地区）

県内で地籍調査未実施の地区と比べて境界確認が不要となり、**約3ヶ月早く事業に着手**。



砂防堰堤のイメージ



境界確認の状況



# 3 地籍調査の支援(効率的な手法導入推進基本調査①)

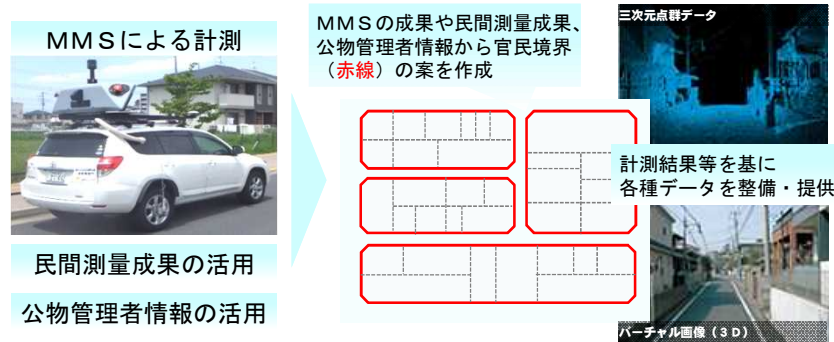
○地籍調査の円滑化・迅速化に資する地域特性に応じた効率的で先進的な調査手法について、国が基礎的な情報を整備提供することにより市町村による地籍調査の実施を後押しするとともに、当該手法の活用事例・技術的課題への対応方法等を蓄積・普及することにより、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進を図る。

## 事業概要

## 地域特性に応じて実施

### OMMS (モバイルマッピングシステム) 等活用型

MMSによる計測データや民間測量成果、公物管理者が保有する情報等を活用した迅速な官民境界情報等の整備、効率的な地籍調査手法の普及のため、国が官民境界に関する基礎的情報を整備。



- ・ MMSを搭載した車両を走行させることで、道路沿いの広範囲のデータを短期間で計測することが可能となり、現地測量の時間やコストを削減。
- ・ また、図面、簿冊に加え、調査過程で得られるバーチャル画像(3D)や三次元点群データ等を用いることにより、現地立会等の効率化が期待。

(参考) MMS(車載写真レーザー測量システム: モバイルマッピングシステム)とは、車両にGNSS(全球測位衛星システム)等の自車位置姿勢データ取得装置及び3Dレーザスキャナ、カメラ等の数値図化用データ取得機器を搭載した計測・解析システム。

### リモートセンシングデータ活用型

航空機からの航空レーザ測量等を活用して広範囲の情報を迅速に測定し、取得したデータから、空中写真だけでなく、微地形表現図、林相識別図等基礎的情報を整備。



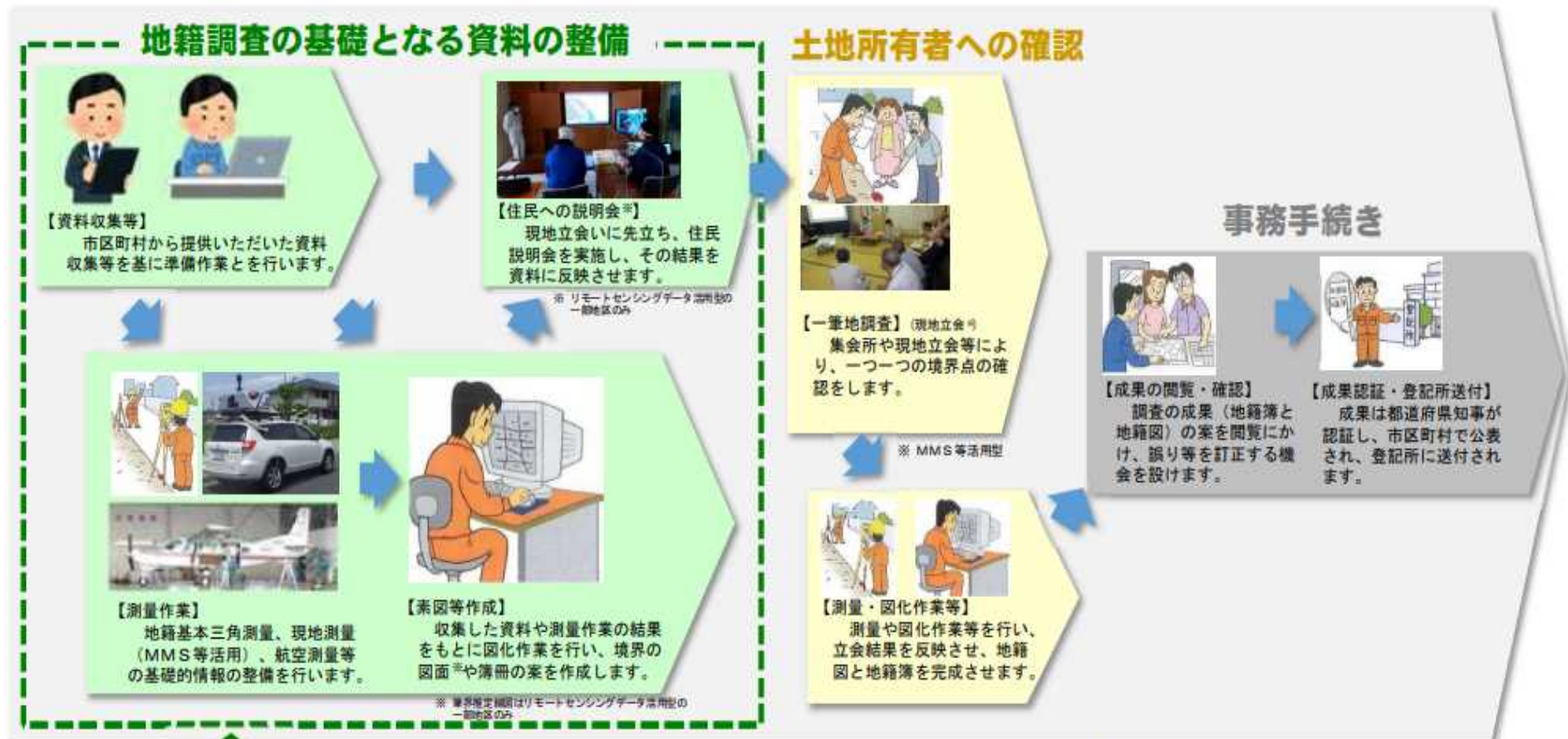
- ・ 従来よりも広範囲の測量を現地に行くことなく実施することが可能となり、作業の大幅な迅速化が可能。加えて現地測量作業に伴う危険も減少。
- ・ また、リモートセンシングデータ等を活用して作成した筆界案に加え、調査過程で得られる微地形表現図、林相識別図等を用いることにより、現地立会の代わりに、集会所等で確認を行うことで、立会に要する時間や労力の大幅な効率化が可能。加えて現地立会に伴う危険も減少。

## 効果

- 効率的で先進的な調査手法の導入により、地籍調査の円滑化・迅速化を推進
- 活用事例等の蓄積・普及により、市町村等における効率的で先進的な手法の導入を促進

### 3 地籍調査の支援(効率的な手法導入推進基本調査②)

#### 市区町村が実施する通常の地籍調査作業の概略と地籍基本調査の支援対象



※ 実際の地籍調査の流れは状況や手法によって異なり、より複雑なステップで実施されますが、分かりやすくするために簡略化して記載しています。

### 地籍基本調査

要件: 基本調査後、3年以内に地籍調査を実施すること等

地籍調査の作業のうち、「地籍調査の基礎となる資料の整備」を国が実施し、その成果を市区町村に提供することにより市区町村の地籍整備の取組を後押しします。

国が全額を負担し、直営で地籍調査の基礎となる資料の整備を実施することにより、市区町村等がコストや技術面でリスクを負うことなく、新たな効率的な手法を導入することが可能です。



### 3 地籍調査(国土調査法第19条5項指定申請)

#### 国土調査法第19条第5項指定申請の手引 (ポイント版)

令和4年6月 国土交通省 土地政策審議官部門 地籍整備課

#### ★国土調査法第19条第5項指定とは

国土調査法では、土地に関する様々な測量・調査の成果を国土交通大臣等が指定※することにより、国土調査の成果と同様に取り扱うことができることとしています。



※指定の要件は、測量成果の精度・正確さが国土調査と同等以上の場合ですが、測量成果の多くはその要件を満たしていると考えられます。

#### ★19条5項指定の流れは

おおまかなフローは以下のとおりです。



#### ★19条5項指定のメリットとは

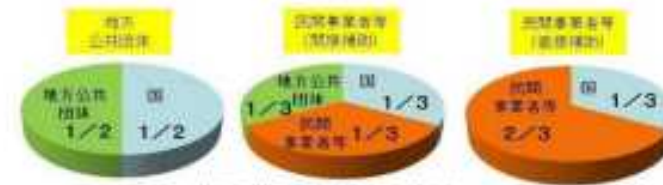


- **地籍調査が不要**となり、地籍整備を効率的に推進
- 指定後に図面が登記所備付地図として公的に管理され、成果の散逸がなくなり、測量成果の有効活用へ
- 土地の正確な情報が共有され、土地境界をめぐるトラブル防止
- 将来の土地取引・用地取得の円滑化のほか、地域の土地利用の活性化、災害時の復旧・復興の迅速化等、様々な効果
- 補助金活用による測量・調査費用の節減

#### ★地籍整備推進調査費補助金とは

特に地籍整備の進捗が遅れている都市部において、19条5項指定申請を支援する補助金制度があります。

- (1)実施主体が都道府県又は市区町村の場合…調査費用の1/2以内
- (2)実施主体が民間事業者等の場合
  - ① 間接補助の場合…調査費用の1/3以内かつ地方公共団体の補助額の1/2以内
  - ② 直接補助の場合…調査費用の1/3以内



地籍整備推進調査費補助金の補助率

測量調査	測量調査	測量調査	境界調査	境界調査	境界調査
専門業者による測量に要する費用等	境界調査等の既存境界資料の収集に要する費用等	測量に必要となる測量機器等の費用等	測量調査や境界調査に要する費用等	作成した成果等の複製等に要する費用等	測量成果のとりまとめ、19条5項指定申請資料作成に要する費用等
(限度額) 地区当たり 20万円	(限度額) 地区当たり 500万円+100万円/ha×面積	(限度額) 地区当たり 30万円			

地籍整備推進調査費補助金の補助対象経費と限度額

**要件:・対象地域がDID(人口集中地区)又は都市計画区域**

(ただし不動産登記法第14条1項地図備え付け済の地域は除く。)

**・面積が一地区当たり500㎡以上**

### 3 地籍調査－19条5項指定申請の促進に向けた取組

- ・地籍整備を進めるためには、地籍調査そのものの円滑化・迅速化に加え、**民間測量成果を活用した19条5項指定申請の促進が重要**
- ・そのため、R3年度に、**申請の対象となる測量成果の例や、19条5項指定申請に必要な追加作業とその費用等について調査・分析**を実施
- ・19条5項指定申請の普及・促進を図るため、調査・分析結果を反映して**手引を改訂**(令和4年6月)

#### 主な調査・分析結果を手引に掲載

##### 申請の対象となり得る測量成果の例

土地の境界測量は、一般的に何らかの測量作業規程に沿って実施されており、申請要件である測量の基準・精度を満たしている。測量成果の保有量がある程度見込まれる代表的な事業は

- ・宅地開発
- ・市街地再開発事業
- ・道路・河川等の公共事業
- ・土地区画整理事業
- ・土地改良事業



測量の様子

##### 【主な申請要件】

- ①測量の基準：世界測地系に基づく測量
- ②測量の精度：測量の誤差が国土調査法施行令の規定の範囲内

**測量成果の多くは申請要件を満たしている**

##### 申請に必要な追加作業

- (1)申請書の作成  
ほとんどが通常の測量・調査業務において作成される書類であり、新たに作成する書類は、申請書、総括表、地図一覧図のみ。
- (2)登記所に送付する地図の電子化  
地図の電子データの形式が定められており、所轄登記所と事前に協議が必要。

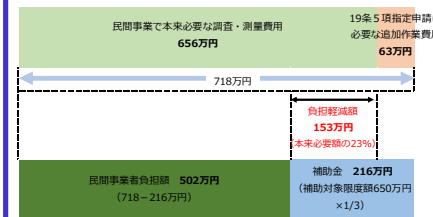
(申請書式2)

総括表	
測量業務種別	測量業務内容
境界測量	境界測量
土地区画整理測量	土地区画整理測量
土地改良測量	土地改良測量
その他	
測量業務種別	測量業務内容
境界測量	境界測量
土地区画整理測量	土地区画整理測量
土地改良測量	土地改良測量
その他	

総括表

**申請は容易**

##### 補助金活用による事業者の負担軽減



補助金を活用して指定申請した場合の事業者の負担軽減(試算例)

土地面積1ha、50～60筆程度の用地測量について、指定申請した場合の経費を試算。

補助金を活用すると、本来必要な調査・測量費用のうち約2割の負担軽減となるケースも。

※登記所送付用地図の電子データ形式は地籍フォーマット2000。



## 4 国の職員派遣について

### 派遣の要請

所有者不明土地改正法第53条第2項、(現行省令第57条)

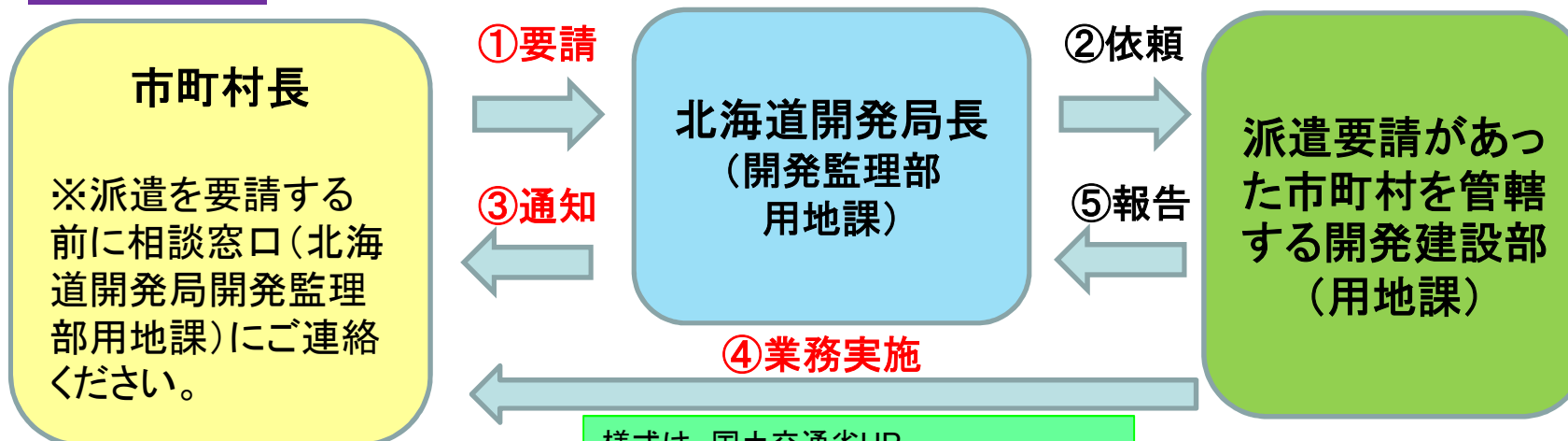
✓市町村における地域福利増進事業等の実施準備や管理不全所有者不明土地の勧告(法第38条1項)を行うための土地所有者等の探索、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地の管理の適正化の事業を実施するために必要があるとき、派遣された職員が土地所有者等の探索の経験や知識、又は参考資料等を利用し、手続き方法、進め方、留意点の助言等を行います。

#### ※参考資料

- ①所有者の所在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(第3版 R元年12月策定)
- ②権利者探索の手引き(R2年3月発行)

✓派遣期間については、日帰りから数日間とし、要請内容によっては、電話や資料送付等による相談などの支援を受けることも可能です。

### 派遣手続



様式は、国土交通省HP  
○関係通知 5. 職員の派遣関係に掲載

## 4 国の職員派遣制度～地方整備局の事例～

○ 市町村長は、「一」地域福利増進事業等の実施の準備のため又は第38条第1項の規定による勧告を適切に行うためその職員に**土地所有者等の探索**に関する専門的な知識を習得させる必要があるとき、「二」**所有者不明土地対策計画**の作成若しくは変更又は**所有者不明土地の管理の適正化**を図るために行う事業若しくは事務の実施の準備若しくは実施のため必要があるとき、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。(改正法第53条2項)

- 職員の派遣を要請する場合には、現省令第57条に規定する職員派遣要請書を、当該地方公共団体の区域を管轄する地方整備局用地部、沖縄総合事務局開発建設部又は北海道開発局開発監理部に提出する。
- 職員の派遣の要請に当たっては、地方整備局用地部用地企画課、沖縄総合事務局開発建設部用地課又は北海道開発局開発監理部用地課に、派遣の時期や期間等についてご相談下さい。
- なお、職員の派遣に係る旅費等の費用は、派遣を要請する地方公共団体の負担となる。

### 過去の活用事例

#### 【事例の概要】

A区で施行する防災事業地内に実体のない神社名義の土地(土地上に稲荷講と町内会館あり)が存在、実質的な所有・管理は地元町会であるため、登記名義を町会にするための手法について、技術的支援を要請。

※土地は昭和27年に大蔵省(当時)から払下げを受けた神社名義の土地であるが、当該神社は宗教法人としての登録がなく、所有者としての実体が確認できない(町会が権利証を保有する等、実質的に所有・管理している。)

#### 【経緯】

- R3.8.10 東京都経由で派遣の申出があり、調整開始
- R3.9.6 A区より派遣要請(職員派遣要請書の提出)
- R3.10.15 地方整備局より派遣通知
- R3.11.12 職員派遣実施
- R3.12.9 関係機関打合せに同行(フォローアップ)
- R3.1.11 //

#### 【派遣の内容】

- ・事案の概要、調査結果等の説明を受けた後、現地確認、管轄法務局との打合せに同行。登記相談の結果をふまえ、追加収集が必要な資料や整理しておく事項等について助言(所要時間:約5時間)。
- ・派遣日以降は、フォローアップとして打合せに同行、参考事例の情報提供。



#### 【派遣の成果】

助言をふまえ、A区は清算人選任申立てを検討

## 4 国の職員派遣制度～WEB会議の活用～

### 時勢変化に伴うPC等機器類の拡充(北海道開発局)

○国土交通省職員が一定期間派遣滞在する場合に、PC等機器類の準備や職場への報告をどの様に行うかといった、運用面での課題が潜在

- ➡ **新型コロナウイルス**の感染拡大に伴う出勤制限により、『**テレワーク環境**』が拡充。リモートによる職場PCの操作が可能であり、SIM内蔵端末についても一定数整備されている。
- ➡ 職員派遣においてもこれを活用することで、**受入側の負担を軽減**。また、派遣職員は派遣先においても職場PCから必要資料を取り出すこと等が可能のため、より充実した市町村等支援が図られる。
- ➡ さらに、WEB会議ツールを使用すれば、受入側に負担いただく『**旅費**』も不要となるため、職員派遣制度の今後の活用促進に期待。

○SIM内蔵端末(持出可能)



○WEB会議用モニター、カメラ、マイク





## ◎地方公共団体の努力規定をサポート…『協議会活用』

### 所有者不明土地法第55条(当初43条 条文変更なし)

地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者その他の所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、所有者不明土地の使用の方法に関する提案、所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言、土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の援助を行うよう努めるものとする。

### 援助の具体例

- 所有者不明土地の使用の方法に関する提案
  - ✓まちづくり等の観点から地域のニーズに即した使い方の提案
- 所有者不明土地の境界を明らかにするための措置に関する助言
  - ✓境界を明らかにするために必要な資料の集め方、隣接地の所有者との境界確認の際の留意点等を助言
- 土地の権利関係・評価について特別の知識を有する者のあつせん
  - ✓司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の土地の権利関係の専門家や不動産鑑定士等の土地の評価の専門家のあつせん

支援

北海道土地政策推進連携協議会(事務局:北海道開発局開発監理部用地課)

## 5 税制上の支援(低未利用土地の特例措置)

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する**低未利用土地等**を譲渡した場合の**長期譲渡所得の金額から100万円を控除**することで、**土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。**

### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があった  
上に、さらに  
課される譲渡所得税の  
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

### 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

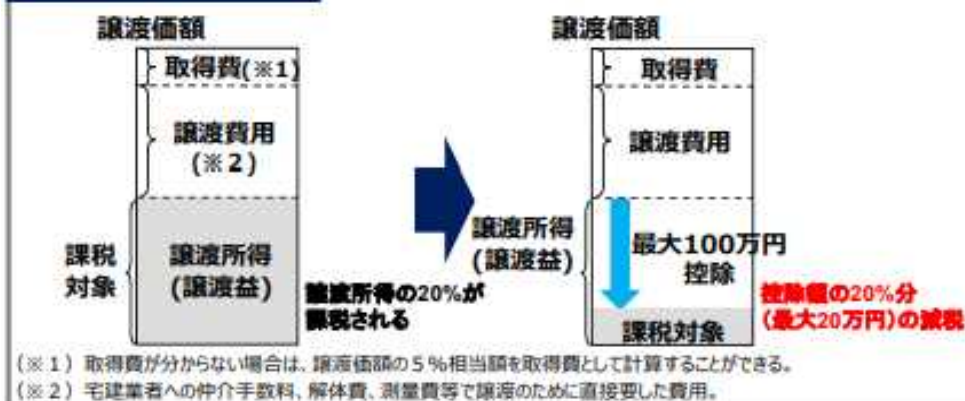
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用（※）されることについて市区町村が確認したものに限る。

（※）宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する（買取再販）場合も含む。

の要件を満たす取引について、売主の**長期譲渡所得から最大100万円控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

### 特例適用イメージ



### 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)  
譲渡価額約350万円



三重県津市(土地)  
譲渡価額約270万円



新潟県黒市(土地)  
譲渡価額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 購地所有者による管理・利活用

## 5 税制上の支援(令和2～3年低未利用土地の確認書交付状況)

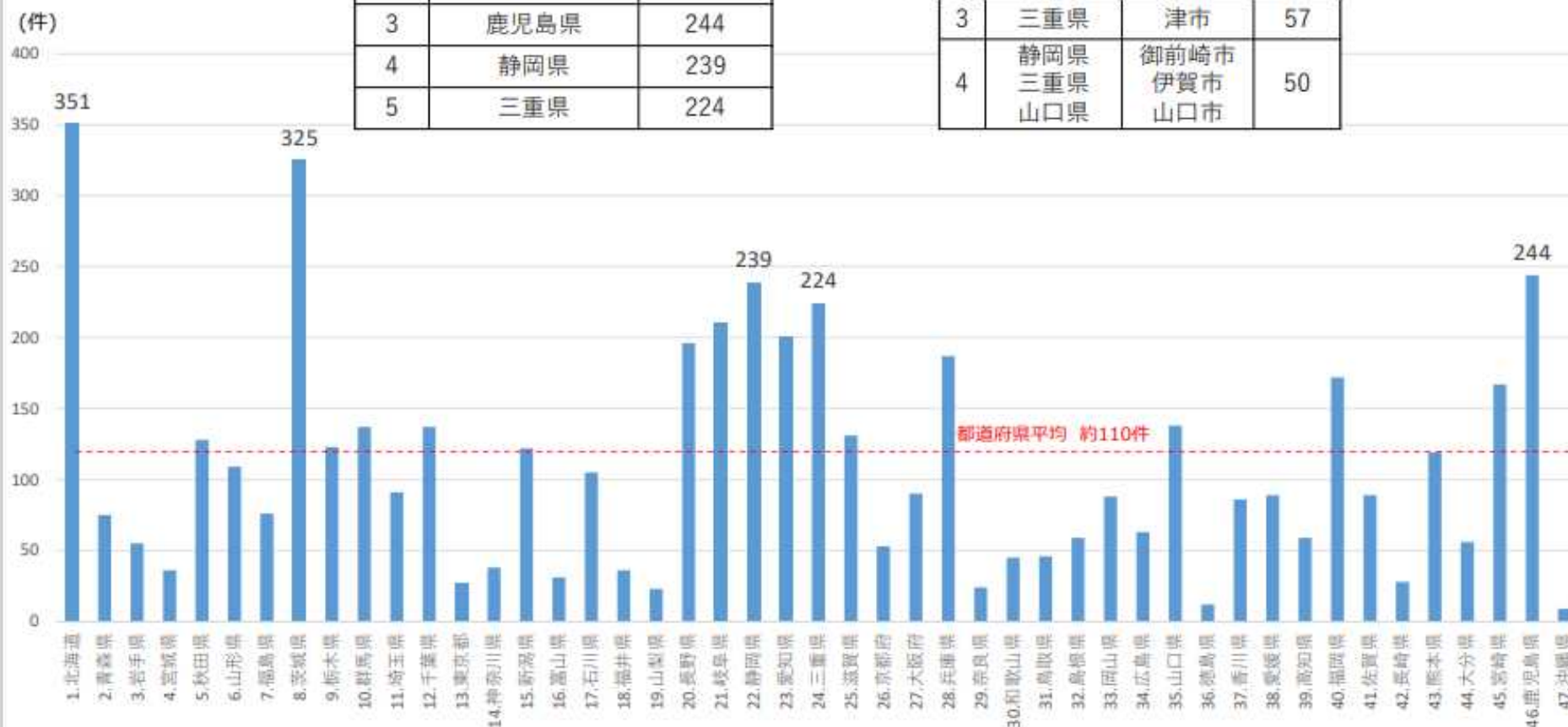
- 全ての都道府県において、交付実績があり、平均して約**110件**となった。(令和2年7月～令和3年12月までの交付実績)
- 1件当たりの譲渡の対価の額は**平均247万円**だった。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	北海道	351
2	茨城県	325
3	鹿児島県	244
4	静岡県	239
5	三重県	224

市町村確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	94
2	山形県	鶴岡市	64
3	三重県	津市	57
4	静岡県 三重県 山口県	御前崎市 伊賀市 山口市	50





○以下の資料は、いずれも国土交通省ホームページに掲載されていますので、是非ご利用願います  
([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000099.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html))

### ①地域福利増進事業ガイドライン(令和3年4月最新改定)

～法律に対応する政令、省令等が列記されているため、調べたい内容(例:土地所有者等関連情報提供請求書)から関係条文を逆引きする際に便利です。

### ②所有者不明土地法Q&A(令和3年4月最新改定)

～法律に定める各手続き等が一問一答式で「簡潔」にまとめられていますので、知りたい内容の『答え』をいち早く調べたい場合に便利です。

### ③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(令和元年12月公表)、権利者探索の手引き(令和2年3月公表)

～権利者探索のノウハウや、土地所有者が把握できなかった場合の解決方法等がまとめられています。

### ④所有者不明土地対応事例集(令和3年5月公表)


～所有者不明土地の課題について、実際に対応を行った全国事例がまとめられています。

### ⑤所有者不明土地ガイドブック(令和4年3月公表)

～民法などの法改正(不動産登記制度の見直し、管理不全土地・建物の管理制度など)についてのQ&Aもあり、分かり易い内容です。

### ⑤官民連携ガイドライン(令和4年3月公表)

～士業団体(弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、不動産鑑定士、補償コンサルタント)の概要、委託可能な業務内容などを紹介しています。

 色々あって、何を見ればよいかわからない・・・ **ご相談ください。**

## 《参考》国土交通省HP抜粋(所有者不明土地等対策のページ)

所有者不明土地関係※令和4年改正の施行に向けた資料は準備中です。以下には現行(令和4年改正施行前)の資料を掲載しています。

### ○関係法令

- 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年法律第49号)
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令(平成30年政令第308号)
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則(平成30年国土交通省令第83号)
- 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規定する不動産登記法の特例に関する省令(平成30年法務省令第28号)
- 所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針(平成30年法務省・国土交通省告示第2号)
- 所有者の探索について特別の事情を有する土地及び当該土地に係る土地所有者確認必要情報を保有すると見料される者を定める告示(平成30年国土交通省告示第1253号)

### ○関係通知

#### 1. 全般

- 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施行について(平成30年国土第37号)
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則及び「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施行について」の一部改正について(令和2年国土第59号)

#### 2. 地域福利増進事業・土地収用法の特例関係

- 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施行について(都道府県あて)(令和元年国土第5号)
- 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施行について(収用委員会あて)(令和元年国土第6号)
- 地域福利増進事業からの暴力同排除の推進について(令和元年国土第7号)
- 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13条第1項の裁定等に係る補償金の供託に関する手続について(令和元年法務省民第12号)
- 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規定する裁定手続の開始の登記及び同登記の抹消並びに収用による所有権の移転の登記について(令和元年法務省民第29号)

#### 3. 土地所有者等関連情報の利用・提供関係

- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地所有者等関連情報の内部利用について(平成30年国土第38号)
- 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一部施行に伴う地籍調査票等の取扱いについて(平成30年国土第588号)
- 土地所有者等関連情報の提供の対象からの暴力同排除の推進について(平成31年国土第55号)
- 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39条第1項に規定する地域福利増進事業等の実施の準備の為の戸籍謄本等の交付の請求の取扱いについて(平成30年法務省民第1586号)
- 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施行に伴う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する土地の所有者等に関する情報の取扱い等について(平成30年総務第73号)
- 農地台帳に登録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年30経営1823号)
- 林地台帳に登録されている土地所有者等関連情報の提供について(平成30年30林整計第671号)

#### 4. 不動産登記法の特例関係

- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(平成30年法務省民第612号)

#### 5. 職員の派遣関係

- 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基づく国土交通省職員の派遣について(平成30年国土第47号・国土第39号)

### ○事務連絡

- 地域福利増進事業ガイドラインと所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法Q&Aの一部改訂について(令和2年12月) **New!**

### ○ガイドライン・参考資料

#### 1. ガイドライン

- 地域福利増進事業ガイドライン(令和3年4月国土交通省不動産・建設経済局) **New!**
- 地域福利増進事業ガイドライン(参考資料編)(令和2年12月国土交通省不動産・建設経済局) **New!**

#### 2. 参考資料

- 所有者不明土地法の概要
- 補足資料
- 地域福利増進事業パンフレット
- 土地所有者向けリーフレット(連絡先記入欄なし)・土地所有者向けリーフレット(自治体用連絡先記入欄あり)
- 所有者不明土地法Q&A(令和3年4月)/別紙
- 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
- 権利者探索の手引き
  - 表紙から第3章まで(目次、第1章総論、第2章権利者探索の方法、第3章所有者不明土地への対応に関連した各種制度の内容と手続)
  - 第4章(各種専門家への相談・業務委託)
- 利用されていない土地の所有者に対するWebアンケート
- 所有者不明土地対応事例集 **New!**
- 所有者不明土地ガイドブック **New!**
- 官民連携ガイドライン **New!**
  - ※「権利者探索の手引き」及び「所有者不明土地対応事例集」に関するご質問等は下記連絡先にお問い合わせください。  
不動産・建設経済局土地政策課公共用室：03-5253-8111(代表)、内線30150

### ○関連予算・税制

- 【予算】所有者不明土地等対策事業費補助金(令和4年度創設) **New!**

所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索を図るため、所有者不明土地等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する地方公共団体等を支援します。

- 所有者不明土地等対策事業費補助金の概要
- 所有者不明土地等対策事業費補助金制度要綱
- 所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱
- 所有者不明土地等対策事業費補助金 様式集 (Word / Excel(様式1及び様式3の別添2))

掲載数が増えたため、国土交通省で整理を検討中。