

意見交換会資料2

・所有者不明土地法の活用について

平成30年度 北海道所有者不明土地連携協議会

所有者不明土地法の活用について

所有者不明土地の利用の円滑化
土地の所有者の効果的な探索

平成31年1月30日

1 所有者探索の方法、土地所有者関連情報の留意点について

所有者の探索は容易になるか

(1) 探索の方法（程度）【法第2条】

- ・ 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る探索とは

(2) 土地所有者等関連情報の取扱い【法第39条】

①利用及び提供が想定される情報とは

- ・ 固定資産課税台帳に記録されている情報
- ・ 地籍調査票、農地台帳、林地台帳に記録されている情報

※ポイント① 事例 2頁

②交付請求をする者とは

- ・ 内部利用、国又は地方公共団体、国又は地方公共団体以外の者

③情報提供担当部局等とは

- ・ 市町村、工作物設置者（第5項）

2 相続未了な土地の今後について

相続登記が未了の土地は解消はされるか

①特定登記未了土地とは

・所有権の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地で土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業（収用適格事業）を実施しようとする区域の適切な選定その他の公共の利益となる事業のため登記名義人となり得る者を探索する必要がある土地【法第2条第4項】

→ 登記名義人の死亡後10年以上30年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていない土地【法第40条第1項】

②所有権の登記に付記

※ポイント② 事例 3頁

・起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求め

→登記官は登記名義人となり得る者を探索した上で、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨を所有権の登記に付記

3 所在不明土地の財産管理人制度の活用について

財産管理人選任の請求は容易になるか

(1) 選任の請求をできる者【法第38条】

- ・ 利害関係人又は検察官（民法第25条、952条）



- ・ 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（法第38条）

(2) 請求の要件

※ポイント④ 事例 7頁

- ・ 利害関係人



- ・ 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

（ごみの不法投棄、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）

4 裁定申請による事業用地の確保について

裁定申請により事業用地の確保が円滑に進むか

(1) 地域福利増進事業【法第10条】

- ・ 種類

道路法の道路、駐車場、公園、購買施設等の整備に関する事業
国、地方公共団体又は土地改良区が設置する用水路、排水路

(2) 土地収用法の特例【法第27条】

- ・ 期間

所有者不明土地の収用手続きに要する期間（収用手続きの移行から取得まで 約1／3短縮（約31 → 21ヵ月）

事業認定告示から権利取得 16ヵ月 → 11ヵ月

※ポイント③ 事例 4頁
ポイント⑤ 事例 14頁

(3) 都市計画事業 【法第37条】

5 地方公共団体等への支援の方法

地方公共団体、事業者の支援の方法

(1) 地方公共団体に対する支援 【法第41条、42条】

- ・国土交通省の職員を地方公共団体に派遣

(2) 地方公共団体による支援 【法第43条】

- ・地方公共団体は地域福利増進事業を実施しようとする民間事業者など所有者不明、土地を使用しようとする者の求めに応じ、地方協議会の枠組み等を活用し、所有者不明土地の使用の方法に関する提案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っせん等の援助を行うよう努める。

(3) 北海道所有者不明土地連携協議会

- ・積極的な意見交換と情報共有
- ・関係士業団体等との連携

(5) その他

- ・所有者不明土地法に基づく国交省職員の派遣について

背景・概要

<背景>

- 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に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員の不足が課題

<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41条>

地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備の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は、国土交通省令で定めるところにより、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。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

派遣手続

地方公共団体の長

① 派遣要請

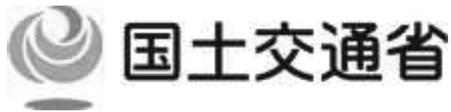
② 派遣通知

③ 派遣業務の実施

北海道開発局長
(開発監理部用地課)

意見交換会参考資料

- ・国土交通省HP
- ・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）



所有者不明土地問題に関する最近の取組について

我が国では、不動産登記簿等の公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」が、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を背景に、全国的に増加しています。

所有者不明土地の利用に当たっては、土地の所有者の探索に多大な時間・費用を要するうえ、探索の結果所有者が判明しなかったときに、利用するための手続に時間がかかる場合やそもそも利用するための制度の対象とならない場合が存在するといった課題がありました。

このような課題に対して、国土交通省では、国土審議会土地政策分科会特別部会において平成29年9月より検討を行い、同年12月に中間とりまとめを公表しました。これを踏まえ、平成30年の通常国会に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(所有者不明土地法案)を提出し、同法案は6月6日に成立しました。

今後、平成30年6月1日に所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づき、法務省等関係省庁と連携しつつ、土地所有に関する基本制度の見直し等について検討を進めていきます。

関係法令・通知

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知必要情報を保有すると思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

- ・ [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](#)

- ・ [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](#)
- ・ [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](#)
- ・ [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\(法務省\)](#)
- ・ [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\(法務省\)](#)
- ・ [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\(総務省\)](#)
- ・ [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\(農林水産省\)](#)
- ・ [林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\(林野庁\)](#)

資料

- ・ [所有者不明土地法の概要](#)
- ・ [所有者不明土地法の概要\(補足資料\)](#)
- ・ [所有者不明土地法について](#)
- ・ [国土審議会土地政策分科会特別部会 中間とりまとめ\(平成29年12月12日 公表\)](#)
- ・ [所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針\(平成30年6月1日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定\)](#)

地方公共団体における連絡窓口

[都道府県・市町村における連絡窓口\(代表窓口\)](#)

リンク

- ・ [国土審議会土地政策分科会特別部会](#)
- ・ [所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法ガイドライン検討会](#)
- ・ [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](#)
- ・ [事業認定申請の手引きについて](#)
- ・ [所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議\(内閣官房\)](#)
- ・ [共有私道の保存・管理等に関する事例研究会\(法務省\)](#)
- ・ [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ついて\(法務局\)](#)

お問い合わせ先

国土交通省土地・建設産業局企画課

電話 :03-5253-8111(内線30-658)

○法務省
国土交通省 告示第二号

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成三十年法律第四十九号）第三条第一項の規定に基づき、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を次のように定めたので、同条第四項の規定に基づき公表する。

平成三十年十一月十五日

法務大臣 山下 貴司

国土交通大臣 石井 啓一

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

- 1 -

第1 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向

我が国では、人口減少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、不動産登記簿では所有者の氏名や所在がわからない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加している。所有者不明土地の存在により、公共事業用地の取得などの様々な場面において、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要する場合や、所有者不明土地の利用を可能とする現行制度の活用に当たり手続に時間を要する場合があります、円滑な事業

実施の大きな支障となっている。また、公共的目的であっても、そもそも所有者不明土地の利用を可能とする制度の適用対象とならず、所有者不明土地を利用することができない場合もある。更なる高齢者人口の増加が進む我が国の人口動態を踏まえれば、今後大量の相続が発生する時期を迎える中で所有者不明土地が一層増加することが見込まれるため、その対策は喫緊の課題となっている。

このような状況において、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（以下「所有者不明土地の利用の円滑化等」という。）を図るためには、所有者の探索を合理化すること、所有者不明土地の公共的目的のための円滑な利用を可能とすること、所有者不明土地問題に直面する事業者や地方公共団体への支援を充実させること等が重要である。

この基本方針は、このような認識の下、「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。以下「法」という。）第3条第1項の規定に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項を定めるものである。

- 2 -

第2 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項

所有者不明土地の円滑な利用を可能とするためには、所有者不明土地の利用の円滑化のための措置及び土地の所有者の効果的な探索のための措置を講ずる必要がある。

そこで、法では、所有者不明土地の利用の円滑化のための措置として、反対する権利者がおらず、現に建築物（簡易なものを除く。）が存せず、利用されていない所有者不明土地について、公共的な事業のために一定期間の使用権を設定することを可能とする地域福利増進事業の創設、公共事業における収用手続の合理化・円滑化を図る土地収用法の特例の措置を講ずるとともに、所有者不明土地の適切な管理のため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することを可能とする民法の特例を講じている。また、土地の所有者の効果的な探索のための措置として、土地所有者等関連情報の利用及び提供、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職権で長期相続登記等未了土地である旨等を登記に付記すること等を可能とする不動産登記法の特例を講じている。

1 所有者不明土地の定義

所有者不明土地とは、広義には、登記簿からは所有者の氏名や所在が直ちに判明しない土地を指すことがあるが、法における所有者不明土地は、相当な努力が払われたと認められ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している。

相当な努力が払われたと認められる探索の方法については、土地の所有者を確知するために必

要な情報（以下「土地所有者確知必要情報」という。）を取得するため、①土地の登記事項証明書の交付の請求、②土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対する土地所有者確知必要情報の提供の請求、③土地の所有者と思料される者が記録されている書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対する土地所有者確知必要情報の提供の請求、④土地の所有者と思料される者に対する所有者を特定するための書面の送付等をとることを定めている。

これは、土地収用法（昭和26年法律第219号）における探索に係る起業者が「過失がなくて土地所有者等を知ることができない」という基本的な考え方を変えるものではないが、行うべき探索の方法を明確化・合理化することにより、より効果的な探索を行うことを趣旨とするものである。

なお、②の請求に際しては、法に定める土地所有者等関連情報の利用及び提供の仕組みを活用することが求められる。他方、これまで行われてきた地元精通者、近隣住民、海外の県人会等への照会や宛所不明での返信の際の最終住所地への訪問については、多大な労力を要するにもかかわらず地縁の希薄化等を背景に情報を得られにくくなっていることや、個人情報保護の観点を踏まえ、合理的な範囲に限り行うものとする。また、長期相続登記等未了土地については、登記官による登記名義人となり得る者の探索の成果を活用することが有効である。

また、土地収用法の特例及び地域福利増進事業による使用権の設定の対象となる所有者不明土

地は、複雑な建築物の補償や営業補償を要さない土地、すなわち、現に建築物（簡易なものを除く。）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（以下「特定所有者不明土地」という。）に限ることとしている。

2 地域福利増進事業

所有者不明土地の利用に際しては、不明者の権利を制約する可能性があることを踏まえると、一定の公益性を有する事業である必要がある一方、公益性が認められる公共的な事業は必ずしも土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業（以下「収用適格事業」という。）に限られるわけではなく、国及び地方公共団体以外の者が行う公園や広場の整備など地域住民等の福祉又は利便の増進を図るために行われる様々な事業が存在するところである。しかし、これまでは、このような事業を行うために所有者不明土地を利用することはできなかつた。

このため、法では、公共的な事業のため一定期間の使用権を設定することを可能とする地域福利増進事業を創設することとしている。地域福利増進事業は、公的主体のみならず、民間事業者、NPO、地域コミュニティ等の幅広い主体が事業主体となることから、国は、制度の普及啓発を図るとともに、効果的かつ適切・円滑な運用のため、事業の実施や公告、裁定等の各種事務の実施に当たつての留意事項等を明らかにするガイドラインの整備、先進事例のノウハウの共有等の

情報提供等を行うことが求められる。

3 土地収用法の特例

所有者不明土地を収用適格事業の用に供するためには、土地収用法に基づき、公益性等についての事業の認定を受けた後に収用委員会の裁決（いわゆる不明裁決）を経るという手法が用いられている。しかし、建築物が存せず、利用されていない土地は、その補償額の算定が容易であるにもかかわらず、収用委員会の裁決を求めなければならないことや、共有地について判明している権利者から積極的な反対がない場合であつても、一人でも所有者が不明である場合には審理手続を行わなければならないことから、手続に時間を要しているという課題があつた。

このため、法では、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、収用委員会の裁決に代わり、都道府県知事の裁定により、審理手続を経ずに土地を取得できることとする土地収用法の特例を講ずることとしている。

このように、収用委員会に代わり、都道府県知事が裁定を行う主体とされているため、都道府県知事が起業者である場合、都道府県知事が自ら特定所有者不明土地の収用等についての裁定を行うこととなる。したがって、事業の公益性等については国土交通大臣による事業認定により担

保されており、また、裁定の対象となる土地等の補償額については算定が容易なものに限られ、収用委員会の意見も聴くこととされているところであるが、裁定の透明性・公平性を向上させることが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署（裁定申請を行う部署）と裁定を行う部署を、異なる部署とすることを基本とする。また、裁定等について情報公開の請求があつた場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

4 不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例

民法（明治29年法律第89号）には、不在者の財産又は相続財産の管理人を家庭裁判所が選任する制度があるが、その選任の請求をすることができるのは、利害関係人又は検察官とされている（同法第25条第1項及び第952条第1項）。

しかし、例えば、ごみの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など、所有者不明土地を適切に管理する必要性が高い場合に、地方公共団体が利害関係人として財産管理人の選任請求をすることができるかどうかは、必ずしも明らかではなかつた。

このため、法では、国の行政機関の長又は地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」という。）が所有者不明土地の適切な管理のために特に必要があると認める場合に、財産管理人の選任の請求を行うことができることとしている。

国の行政機関の長等は、必要に応じ、本制度を活用して、所有者不明土地の適切な管理を図るものとする。

5 土地所有者等関連情報の利用及び提供

所有者の探索においては、不動産登記簿以外にも、固定資産課税台帳などの有効な情報源が存在するが、これまでは公共的な事業のためであつても原則として活用することはできず、効果的な探索を行うことができなかつた。

このため、法では、都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため、その事業区域内の土地所有者等を知る必要があるときは、土地所有者等関連情報を内部で利用することができることとしている。

また、都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者からその準備のため事業区域内の土地所有者等を知る必要があるとして土地所有者等関連情報の提供の求めが

あったときは、情報を提供するものとしている。ただし、国及び地方公共団体以外の者に対し情報を提供しようとするときは、本人の同意を得なければならないことに留意が必要である。

加えて、国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため、その事業区域内の土地所有者等を知る必要があるときは、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができることとしている。

情報の提供の求めを受けた都道府県知事又は市町村長は、土地の所有者の効果的な探索を図るとの法の趣旨を踏まえつつ、その必要性を判断した上で情報を提供するものとし、情報の提供の求めを受けた工作物の設置者等は、情報の提供の求めに応じるよう努めるものとする。

また、土地所有者等関連情報を利用する者及び土地所有者等関連情報の提供を受けた者は、個人情報保護関係法令の規定に基づき、情報を適正に取り扱うものとする。

6 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

所有者不明土地問題の要因の一つとして、相続登記が未了のまま放置されている土地が少なからず存在することが指摘されている。特に、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記が未了のまま放置され、数次にわたって相続が発生している土地については、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要することとなる。所有者の効果的な探索のためには、このような状

態にある土地を解消するとともに、今後、相続登記が未了のまま放置されることを防止することが重要である。

このため、法では、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として、登記官が、所有権の登記名義人となり得る者を探索した上で、職権で長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を登記に付記すること等を行うとともに、所有権の登記名義人となり得る者に対して相続登記等の申請を促し、所有者の効果的な探索を図るものとする。

7 その他

(地方公共団体に対する支援)

地方公共団体においては、用地取得事務に関する専門的な知識を有している職員の不足が課題となっている。

このため、法では、地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のため、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は、国土交通大臣に対し、国土交通省職員の派遣を要請することができることとしている。また、要請を受けた国土交通大臣は、業務遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めることとしている。

国は、法に定める職員の派遣や、地方公共団体職員向けの講習等の実施を通じ、用地取得事務に関する専門的な知識を提供するものとする。

また、国は、法の施行事務及び地方公共団体が行う用地業務等の円滑化を図るため、沖縄総合事務局、地方整備局及び北海道開発局（以下「地方整備局等」という。）の管轄区域毎に、地方整備局等、法務局、地方公共団体、関係団体等を構成員とする地方協議会を設置し、制度の周知、各地方公共団体における取組や先進事例の情報共有、関係団体を始めとする有識者の知見の活用、相談窓口の設置等を行うものとする。

（地方公共団体による支援）

地域福利増進事業は、事業主体を公的主体に限定しておらず、民間事業者、NPO、地域コミュニティ等の幅広い主体が事業主体となることが可能である。しかし、これらの主体は、所有者の探索や補償金の見積り等に関するノウハウを有していない場合が想定されることから、適切な支援を行うことが重要である。

このため、法では、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など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、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等の援助を行うよう努めるものと

している。

地方公共団体は、地方協議会の枠組み等を活用し、国の支援や関係団体の協力も得ながら、所有者不明土地を使用しようとする者の援助を行うよう努めるものとする。

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

地域福利増進事業に関する基本的な事項は、以下に定めるとおりであるが、詳細な運用指針については、別途定めるガイドラインによるものとする。

1 地域福利増進事業の対象

地域福利増進事業の対象となる事業は、法第2条第3項において限定されている。

このうち、同項第8号では、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つて、被災市町村の区域又は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において行われるものが定められている。「周辺の地域」の範囲については、整備される施設の種類、規模等に応じ、地理的条件、交通条件等を考慮し、裁定の申請を受けた都道府県知事が関係市町村長の意見を聴取した上で判断することが望ましい。また、「著しく不足している」かどうかにか

については、周辺の地域において同種の施設が存在しないことを基本とするものとする。

2 裁定申請に当たつての留意事項

(裁定申請書の記載事項)

裁定申請書には、①事業者の氏名又は名称及び住所、②事業の種別（法第2条第3項各号に掲げる事業の別）、③事業区域、④裁定申請をする理由、⑤土地使用权の目的となる特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積、⑥特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情、⑦土地使用权等の始期、⑧土地等使用权の存続期間を記載することとされているが、その内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 事業区域

土地の適正かつ合理的な利用に寄与するという観点から、事業区域に特定所有者不明土地以外の土地が存在する場合も含め、事業に真に必要な区域が適切に設定されているものであること。

- ・ 裁定申請をする理由

当該事業を実施することにより、地域住民等の福祉又は利便の増進がどのように図られることになるかが具体的に記載されており、事業の公益性や必要性の判断ができるものであること

。

- ・ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情

法第2条第1項に定める探索の方法をどのように実施したかが具体的に記載されたものであること。

(事業計画書の記載事項)

裁定申請書に添付する事業計画書には、①事業により整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件、②事業区域、③事業区域内にある特定所有者不明土地以外の土地等に関する権利の取得に関する計画（以下「権利取得計画」という。）、④資金計画、⑤土地等使用权の存続期間の満了後に特定所有者不明土地を原状に回復するための措置の内容等を記載することとされているが、その内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 事業により整備する施設の種類

法第2条第3項に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設が記載されたものであること。

- ・ 事業により整備する施設の利用条件

施設の利用者を限定したり、施設の利用料を徴収する場合にあつては、その内容が具体的に

記載されたものであること。

- ・ 権利取得計画

事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のもの及び当該土地にある物件に関する所有権その他の権利について、その取得状況、取得の見込み又は権利者との調整状況が具体的に記載されたものであること。

- ・ 資金計画

施設の整備及び運営並びに土地等使用権の存続期間満了後の土地の原状回復措置に要する資金について、適切に調達できる見込みが具体的に記載されたものであること。

- ・ 原状回復措置の内容

特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地にある物件の申請時の状況が具体的に記載されており、整備する施設、取得することとしている物件所有権等に照らして、とるべき措置の内容が具体的に記載されたものであること。

(補償金額見積書の記載事項)

裁定申請書に添付する補償金額見積書には、①特定所有者不明土地の面積、②特定所有者不明土地にある所有者不明物件の種類及び数量、③特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名

又は名称及び住所、④特定所有者不明土地等の確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容、⑤特定所有者不明土地所有者等が受ける損失の補償金の見積額及びその内訳を記載することとされているが、その内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 特定所有者不明土地の面積

実地における測量に基づいた値等正確な面積であることが示されたものであること。

- ・ 損失の補償金の見積額及びその内訳

補償金の見積額について、近傍類似の土地の借賃等を考慮した額として適切な額であることが示されたものであること。

- ・ 特定所有者不明土地等の確知所有者の全部の氏名及び住所

補償金額見積書が縦覧に供されることにより確知所有者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取り扱いに配慮するものとする。

- ・ 特定所有者不明土地等の確知権利者の全部の氏名及び住所

補償金額見積書が縦覧に供されることにより確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知権利者が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取り扱いに配慮するものとする。

(住民の意見を反映させるために必要な措置)

地域福利増進事業は、地域住民等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であることから、公益性を有する事業であることに加え、地域住民の意見が反映されたものであることが望ましい。このため、実施される事業については、一定の公益性を有するのみならず、地域住民の意見が適切に反映されていることが重要である。

そこで、事業者は、裁定申請に当たり住民の意見を反映させるために必要な協議会の開催等の措置を講ずるときは、事業の実施により影響が及ぶ範囲等を考慮し、その対象等を適切に設定するものとする。

3 公告・縦覧及び裁定に当たつての留意事項

(公告前に行う要件の確認に当たつての留意事項)

都道府県知事は、裁定申請があつたとき、当該裁定申請に係る事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

① 土地等使用権の存続期間については、10年を限度とし、また、事業内容に応じ適切なものであること。

② 利用条件については、地域福利増進事業が地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図るためのものであることに鑑み、利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。また、施設の利用に当たり利用料を徴収する場合にあつては、その額が合理的なものであること。

③ 原状回復措置については、土地等使用権の存続期間の満了後に、原則として更地に復す計画となつていること。原状回復措置が適正かつ確実に行われる見込みについては、原状回復措置の内容に応じて合理的に判断すること。

④ 事業を遂行する十分な意思と能力については、事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあること。また、事業者の組織及び人員からみて事業の実施に必要な体制が整えられていること。

⑤ その他、特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地にある物件の権利者について相当な努力が払われたと認められる方法により探索が行われていること、事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること、多くの住民が事業に反対していないこと及び事業者（法人にあつてはその役員）が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。

(縦覧手続に当たつての留意事項)

都道府県知事は、補償金額見積書を縦覧に供するに当たっては、確知所有者及び確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取り扱いに配慮するものとする。

(その他)

地域福利増進事業においては、都道府県知事が事業者となる場合、都道府県知事が自ら公告前に要件の確認を行い、土地等使用権等の取得についての裁定を行うこととなる。したがって、事業の公益性については関係市町村長の意見聴取によっても担保され、また、裁定の対象となる土地等の補償額については算定が容易なものに限られ、収用委員会の意見も聴くこととされているところであるが、それらの透明性・公平性を向上させることが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署（裁定申請を行う部署）と当該裁定申請に係る要件確認・裁定を行う部署を、異なる部署とすることを基本とする。また、要件確認・裁定について情報公開の請求があつた場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

4 裁定後の留意事項

(土地等使用権の存続期間の延長)

地域福利増進事業を実施している土地等使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）が土地等使用権の存続期間の満了後も引き続き事業を実施しようとするときは、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができることとしている。

土地等使用権の存続期間の延長についての裁定申請及び裁定に当たっては、土地等使用権の存続期間中、所有者不明土地に関する権利について変動が生じたり、権利者の意向に変化が生じている可能性があることから、土地所有者等の探索、反対する権利者の有無の確認等を改めて行う必要がある。

このため、使用権者は、相当な努力が払われたと認められる方法により、改めて土地所有者等の探索を行うものとし、都道府県知事は、公告及び縦覧等の手続を通じて、裁定申請に係る使用権設定土地について、事業計画等について異議を有する権利者がいないことの確認、当該使用権設定土地と併せて地域福利増進事業に供している土地がある場合にあっては当該土地に係る賃借契約等が適切に延長されることの確認等を改めて行うものとする。

また、延長後の存続期間については、延長前の存続期間にかかわらず、改めて当該地域福利増進事業の実施のために必要な期間を定めるものとする。

(都道府県による監督の在り方)

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。

このため、都道府県知事は、定期的に使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるときなど法第23条第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消しを検討するものとする。

第4 特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項

1 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

法第2条第4項に規定する「公共の利益となる事業」には、同項において例示されている取用適格事業にとどまらず、同条第3項に規定する地域福利増進事業や土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業等のまちづくりに関する事業のほか、防災・減災に資する事業など、広く公共の利益となる事業が含まれる。

登記官は、このような公共の利益となる事業を実施しようとする地方公共団体等からの求めに応じ、あらかじめ所有権の登記名義人となり得る者（法定相続人等）を探索しておくことにより区域の適切な選定を始め当該事業の円滑な遂行を図ることができるものについて、事業の公共性・緊急性や所有者把握の困難性等を考慮し、優先順位が高いものから、法第40条に基づき、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者の探索をするものとする。

登記官は、当該探索により、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対して相続登記等の必要性やその手続の方法を説明する等して、相続登記の促進に取り組むものとする。

2 登録免許税の特例措置

相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡した場合において、平成30年4月1日から一定の期間内に、その死亡した者を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づき、登録免許税の免税措置を受けることができるものとされている。

また、個人が、法の施行の日から一定の期間内に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続による土地の所有権の移転の登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指

定する土地について、相続による所有権の移転の登記を受ける場合は、租税特別措置法及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）に基づき、当該登記に対する登録免許税の免税措置を受けることができるものとされている。

相続登記が未了のまま放置されれば、所有者不明土地となつてしまい、公共事業の円滑な実施や農地の集約化のみならず、空き地対策、空き家対策、地域活性化など、市町村の様々な行政目的の円滑な実施に悪影響を与えることから、幅広い土地を対象に相続登記の促進を図るため、登録免許税の免税措置に係る法務大臣による指定は、市町村からの申出を最大限に尊重して行うものとする。

3 その他相続登記等の促進に関する取組

国は、今後大量の相続が発生する時期を迎えようとする中で、上記の取組を始めとして、相続登記の重要性・必要性について、広く国民の理解を深めるよう努めるものとする。

そのために、国は、法定相続情報証明制度及び法務局による自筆証書遺言の保管制度を始めとした他の相続登記の促進に関する取組と併せて、相続登記の促進に関する積極的な周知・広報に地方公共団体やその他の関係機関と連携して取り組むものとする。

第5 その他所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項

所有者不明土地問題は我が国の特定の地域における課題ではなく、都市部・地方部の別なく様々な土地において生じている課題であること、また、多様な行政分野と関連し、関係する行政機関等多岐にわたることから、関係省庁、地方公共団体、関係団体等が密接に連携することが必要である。このため、国土交通省、法務省を始めとする関係省庁は、「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日所有者不明土地等対策のための関係閣僚会議決定）を踏まえつつ、政府一体となつてその対策に当たるものとする。また、国は、地方協議会の設置等により、各行政機関や関係団体が果たすべき役割の確認、積極的な意見交換や情報共有、関係士業団体との連携等を行うことを通じ、地方公共団体に対する支援を実施するものとし、地方公共団体は、法第5条の趣旨も鑑み、地域の実情に応じた施策の充実に努めるものとする。

その上で、国は、法附則第2項の規定に基づき、法律の施行後3年を経過した場合において、法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。