

講演録

特別講演会 講演録

日時:平成 30 年 6 月 25 日 (月)

会場: 日本消防会館

「所有者不明土地に関する取組について」

国土交通省 土地・建設産業局 企画課長 須藤 明夫

国土交通省 土地・建設産業局 企画課 企画専門官 益本 宇一郎

国土交通省の土地建設産業局で企画課長をしております須藤と申します。本日はお時間をいただきまして、所有者不明土地に関する取組についてお話をさせていただきたいと思っております。前半部分について私のほうから、所有者不明土地を問題の全体的な背景ですとか、政府全体の取り組み、今回の法改正までの流れ、今後の政府全体の検討の方向性についてお話をさせていただければと思います。

後半部分は、益本企画専門官の方から、先日成立した所有者不明土地の利用のための円滑化のための特別措置法について、より詳細に説明をさせていただきたいと思っております。

最初に、資料 3 ページ目、所有者不明土地に関連する動きということで、平成 30 年 6 月までの状況を概観したものです。

所有者不明土地の問題が、最近をよく新聞、テレビなどでも取り上げられることが多いのですが、いつ頃から大きな話になってきたかと言いますと、端緒となるのは平成 23 年のいわゆる東日本大震災の発災があったときに、皆さまご承知のとおり津波による被害があって、その復旧復興に当たって、例えば町を高台のほうに移転させようとかいったときに、移転先の候補地となるようなところでかなりの所有者不明土地がたくさんあって集団移転に支障を来すといったことが取り上げられることとなって、かなり知られることとなりました。

国土交通省の中では、例えば公共事業の用地の取得の場面において、用地取得が進まない原因といえば地権者の方との土地の値段の価格、価格交渉でなかなかまとまらないとか、かつてはそうい

った要因が非常に大きかったわけですが、平成 20 年ぐらいからは、所有者不明土地が公共事業の用地取得の場面で進まない大きな原因となって取り上げられてきて、行政側のほうでもそれなりの問題意識は持っていたわけですが、東日本大震災で一気にクローズアップされたといった状況かと思っております。

3 ページ目を見ていただきますと、国交省の取組ということで、私どもも現行制度を前提として、用地の取得がより自治体の方はじめ、スムーズにいくようにということで、例えば所有者を探索するためにどういった手法が考えられるかといったことを検討してガイドラインにしてまとめたりしてきました。

それから、自民党に議員懇談会ができて、提言が取りまとめられ、その後は党の政調の中に特命委員会ができて大きな議論をされてきたというところでございます。先年の 6 月に中間取りまとめが出て、それを踏まえて政府の骨太方針も決定されて、今回の法案の成立の流れになっていきました。

もう一つは、増田研究会、これは民間のプラットフォームで、増田元岩手県知事・元総務大臣が座長を務める研究会ですが、昨年 12 月に提言が公表されました。なお、増田研究会は、まさに今日から第 2 弾の研究会をスタートさせ、検討を始めるというところでございます。こういった動きの中で、所有者不明土地問題というのは何も国土交通省だけの問題ではありませんで、今年の 1 月 19 日には関係閣僚会議もできました。官房長官が座長となって、財務大臣、総務大臣、国土交通大臣、法務大臣、農林水産大臣、復興大臣などの関

係閣僚が一堂に会して会議を開催するというところで、1月に発足して、先般6月1日に第2回の閣僚会議が開催されて、今後の対応方針、基本方針も決定されました。それを踏まえて、去る6月15日には骨太の方針が閣議決定されて、今後の取り組み方針がまとめられたということです。

このように、どうしても問題が多く関係省庁にわたったりすることもあって、あるいは自民党という政治の場でも活発に議論され、あるいは増田氏の研究会など、より多くの場面でさまざまな観点から議論されて、政府でもそれを取りまとめるための関係閣僚会議があって、それに基づいて各省庁がまた検討しているといったような大きな立て付け、枠組みがあるということをご理解いただければと思います。

4ページ目ですが、昨年はまず所有者不明土地問題について、特に公共事業などでの土地の活用の円滑化、こういったところで大きな問題になっているということで、これを何とかしたいということが特に話題となりました。問題の所在というところでありますとおり、所有者の探索に要する時間、費用がものすごくかかる。

所有者不明土地というものをご説明すると、ときどき勘違いされて、所有者不明土地といわれる土地は、全くもって所有者が誰か分からないだというふうに受け止められることもあるのですけれども。もちろんそういった土地も所有者不明土地ではあるのですが、どちらかというところ、ここで私どもが問題として何とかしなければと思っているのは、所有者不明土地というのが相続の場面で、相続のときにきっかけにして出現する、出てくるという特徴を持っています。

不動産登記簿の名義人の方がお亡くなりになって、そこの法定相続人の方が遺産分割の協議をして、例えば土地なり、その不動産の相続登記を速やかに行えば、何らこれは問題ないのですけれど、ご承知のとおり我が国では不動産登記というのは必ずしも義務になっておりませんので、自分の権利を守るという観点で、例えば売買なんかで購入した人が登記をするということは通常行われますが、相続の場面ではなかなかされない方も多いということが実態でございます。

そうすると、登記簿の名義人の方がお亡くなりになって、相続登記をしないうちにまた法定相続人の方がお亡くなりになってと、いわば代を重ね

ると、ねずみ算式に関係者というか法定相続人が増えていってしまう。30年、40年、50年と経過し、ふと気が付くと、その土地というのは10人、20人、場合によってはもっとたくさんの数の方の共有の土地になっているということです。そうすると例えばその土地を、公共事業でもいいのですけれども用地取得の場面で用地交渉しようと思って、例えば自治体の方がその登記簿を見ると、明治、大正、昭和の初期の方でもうお亡くなりになっている。

そこでこの土地は一体今誰のものなのだろうと思って探索をすると、ものすごく時間や費用がかかる。当然ながら、30人、40人の方を探し当てるとなると大変なわけですね。住民票、戸籍とかいろいろなものを追っかけたりして。これの費用や時間、マンパワーがものすごくかかるということ、揚げ句の果てには、20人、30人のうち、1人、2人の方は所在がつかめなかったというような。結果的には1人でも共有の方の行方がつかめないと、その土地を任意で買収することができないものですから、これがまた公共事業の用地取得の遅れにつながる。

こういったところを何とかできないのかというのが、そもそもの私どもの、問題意識の原点でございます。従って、所有者が全く分からない土地というのも当然それは所有者不明土地なのですが、必ずしも全て分からないというわけじゃなくて、何人かの共有のうち1人でも分からないと、所有者不明土地としてなかなか利用が円滑に進まないで、そういった土地も対象にして、今回の例えば法案でも事業の円滑化を措置したというところでございます。

4ページの右側のところに書いておりますけど、国交省のある直轄事業の用地取得の場面で、先ほど申しましたように土地に55人の共有者がいたとして、1人がお亡くなり、55分の1の持ち分の登記名義人のAさんの相続人が38人にもおよんだということで、探索に膨大な手間を要して実際に所在不明だったのは1名。それでもこの1名の方が分からなければ、その土地を他の全ての方が、「もうよろしいですよ。この土地をどうぞ使ってください」というように言っても、1人分からなければ、その土地を任意で買収することができないということになっております。

民法上その土地の処分、要するに売却するとい

うか処分というのは、全員の同意が必要ということで、これがまた事業の円滑化をはばむということになっているわけです。こういったことを踏まえて、骨太方針2017では、公的機関の関与によって、今のような公共事業の場面もそうですし、それ以外の幅広い公共的目的のために、所有者不明土地の利用を可能とする新たな仕組み、これを構築して必要となる法案について次期通常国会の提出を目指すということを決めたということです。これに基づいて、法案の検討が進められてきたということです。

5ページ目ですけれども、これは今般の骨太方針2018でございます。6月15日に骨太方針が決まりました。所有者不明土地について、今後われわれはどのような取組をしていかなければいけないのかということで、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務やその担保方策、こういったものを土地基本法の見直しを念頭に置いて進めていくということと、それから土地を手放す仕組みなど、こういったものの相続の登記を速やかに反映させていくための仕組みですとか、法務省さんが結構メインになってやるのですが、そういったことも合わせて検討していくということになっております。

今年度中に方向性を示して、2020年までに必要な制度改正の実現を目指すといったことが決められてきたということで、まずは今までの流れをざっとご説明をいたしました。次に所有者不明土地の現状ですとか、具体的にどんなことが問題になっているのかということをお話ししたいと思います。

7ページ目ですが、所有者不明土地の実態把握の状況ということでございます。実を言いますと所有者不明土地というのは、日本全国でどれぐらいあるのかというのは、きちんとした現実の数字、データというのはありません。と言いますのは、土地は、1筆、2筆と数えていきますけど、日本に2億を超えるといわれる筆数の土地がありますけれども、これについて全て所有関係を調べてあるということはなされてないのですね。先ほどお話ししましたとおり、不動産登記簿というものが現実の所有状況をきちんと完全に反映しているのであれば所有状況というのは分かるのですが、そういう状況になってないということで、所有者不明土地といわれるものが実際どのぐらいあるのか

というのは分からないのです。

それが7ページの、上のほうの囲んであるうちの一目の丸で、地籍調査は毎年度全国の市町村が行っているのですけれども、28年度に全国で約62万筆の調査をしました。地籍調査は、それぞれの1筆ごとの土地について、その土地の面積を測ったり、あるいは境界を特定したりといったような作業をするために、登記簿の名義人の方、所有者と思われる方に立ち会いを求めるとなっています。そこで市町村では地籍調査をする際に、登記簿の名義人の方に調査をしますよということをお知らせして立ち会いを求めるとはすけれども、その通知を出したところ届かなくて、その住所にいらっしゃらないということで通知が戻ってきた、その割合がおおむね20パーセントあるということです。

これが所有者不明土地の外縁といわれるものです。5人に1人ということですから、かなりの大きな数字です。これだとなかなか地籍調査も進められないので、市町村がいろいろと探索をするわけです。住民票なり戸籍なりいろんなものを使ったりして探索をしてくと、そうすると最終的にそれでも不明なのは0.41パーセントということで、かなり減るわけです。逆に言うと、20パーセントから0.41までのところを、相当ご苦労されて所有者を探索しているということも言えるのだらうと思います。従って、どうしても現時点では分からないというのは0.41パーセント。よく新聞などに報道される、わが国で所有者不明土地が九州と同じぐらいの面積あるというのは、上の20パーセントという数字を全国で拡大推定したものです。

先ほど申し上げました増田寛也氏の研究会が、こういったデータを元にして拡大推定したのが、20パーセントを全国に拡大推定していくと九州と同等の面積になるということで、現実にはそれを必要に応じて探索していくと、本当に分からないのは0.41パーセントということで、これを説明すると大体の人が、やっぱり九州と同じというのは相当、過大な数字なんじゃないのかなと、新聞などで読んでてもそう思ったとおっしゃる方が多いのですが、ただ一時的に分からないのが20パーセントぐらいもいらっしゃると。実態と登記簿の名義人と真の所有の実態が合っていないのは、それでも20パーセントはあるということも言えるのだらうというように思います。

こういった土地について、現実にはどういった場面でさまざまな支障になっているのか。国や自治体の職員の方がご苦労されたりしているのかということをおまねして見ていきたいと思います。

8 ページですが、公共事業で支障になっている例です。これは一般国道の新設事業ということで、土地について、登記簿の名義人は明治生まれの女性の方で、もうお亡くなりになっていると。最初の登記は明治 37 年ということで、調査をすると明治 37 年ですから、かなり代替わりしているんですね。お子さん、孫、ひ孫というふうに。そうすると、判明した法定相続人は 148 名にもおよぶ。148 名をザッと調べていくと、何人かの方がやっぱり分からない、行方につかめないということで、これについては平成 27 年 7 月に土地収用の手続きによって土地を取得したのですが、約 3 年間の時間も要したということでございます。

9 ページ目、支障事例の 2 番目ということで、河川の改良事業です。これも墓地のところ、登記名義人が約 40 名の共有になっているということで、相続人は 240 名もいらっしゃる。うち 3 名が所在不明ということで、引き続きその所有者の探索をしながら、どうやって解決していくか今検討をしているといったような状況です。

それから支障事例の 3。これは非常に大きな問題となり得るのですが、急傾斜地崩壊対策事業という、いわゆるがけ崩れのようなところですが、かつて法人が土地を所有していて、その法人はもう解散しており、所有者が不明になっているということです。これも引き続き探索を継続しながら、どうやって解決していくか検討をしているということで、こういうふうには所有者が分からない方がいらっしゃると、どうしても事業がいったんそこでストップして、所有者の探索に時間がかかるということが起きています。

11 ページですが、これはある関東の自治体の例なんですけれども、河川の側の土地を広場とかグラウンドなどに利用していきたいなど。最終的には公園として整備するのもいいのかなというふうに思っていると。ところがこれも地権者 170 名のうち 40 名について相続登記がされてないとか。今現在は雑草などが繁茂していたり、あるいはゴミが不法投棄されて景観が悪化しているとか、こういうのを何とかしたいのだけれども、所有者があまりにも分からない人が多くて手が付けられない

といった状況であると。

12 ページですけれども、空き地の管理が問題になっている。土地に家電製品等が大量に置いてある、投棄されている。恐らくは不法投棄なのだろうと思われるのですが、登記簿上、土地所有者の現在の所在が分からない。把握できない。そうこうしているうちに廃棄物もどんどん増えてきつつあると。なかなか今の段階では、これは不法投棄だとなかなか決め付けるわけにもいかず、自治体としても手をこまねいているといったような状況だということでございます。

今、申し上げたようなものに加えて、最後は 13 ページ。これも先ほどのがけ崩れ、急傾斜地崩壊対策事業ですが、これも同じような状況ですね。今、申し上げてきたようなもの、道路であれ河川であれ、公園を整備したいとか、広場にしたいとか、あるいはがけ崩れのところで危ないから何とかしたいとかいろいろ、あるいは空き地にゴミが不法投棄されているとか、自治体が何とかしたいというようなところが、ことごとくこういうような場面に遭遇すると事業ができない、進まない。所有者の探索を、なかなか市町村も今はマンパワーが手薄ですので、そんなにも多くマンパワーも割けない。従って、ますます事業は遅れがちになる。

そうこうしているうちに、分かっていたはずの土地所有者、共有者のうちの 1 人もまた 1 人、2 人と亡くなると、またその方の相続人を探さなきゃいけないということで、こういったところが大きな支障となって指摘されてきたということです。そこで私どもが先ほどの、昨年の骨太方針なども踏まえて、こういったところを、事業を円滑にできるような仕組みを考えなきゃいけないということで、国土審議会の土地政策分科会に特別部会を設けて昨年の 9 月から検討を始めました。

精力的にご審議いただいて 12 月に中間取りまとめをまとめていただいたというのが、15 ページからの資料です。まずは所有者不明土地の現状と課題についてご説明し、ご議論いただき、所有者の探索、非常に大きな問題となっているということ。それから所有者不明土地というものを円滑に利用可能にする制度、この仕組みを構築していかなくちゃいけないというようなこと。それからこの所有者不明土地問題については、自治体ですとか、あるいは業界団体、民間主体のかたがたと適切に連携しながら、あるいは支援サポートしながら進め

ていかなければいけないといったことをご提言としていただきました。それを踏まえて、3月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を3月9日に閣議決定して国会に提出しました。

衆議院、参議院の審議を経て、去る6月6日に成立して、6月13日に公布されたというところです。この法案の概要につきましては、後ほど益本企画専門官のほうから詳細なご説明をしたいと思います。1、2点だけ申し上げますと、法律の概要にありますとおり、土地を円滑に利用していく仕組みということで、1の①にありますとおり、先ほど私が申し上げたような道路とか河川とか、そういった国とか自治体が公共事業で土地を取得しようとする場合に、今現在も土地収用法の中に不明裁決という手続きあるのですけれども、そういった手続きを一定の条件の下で合理化、円滑化していこうということ。

それから1の②で、地域福利増進事業といった全く新しい事業ですけれども、もう少し公共性というものを広く認めて、その代わり一定期間の利用権というものを設定して対応していこうということ。それから所有者の探索が非常に大変ということを申し上げましたが、探索を合理化していく仕組みを盛り込もうと。こういったことを内容とする法案をご審議いただいて、成立させていただいたということです。

早いものは年内に施行、遅くとも今から1年後ぐらい、来年6月までには全面的な施行をさせたいというように考えておるところでございます。

今ある所有者不明土地を国なり自治体なり、あるいは民間の再開発とかいろんな場面あると思うのですが、土地を利用する、しようとしたときに、そこに所有者不明土地があった場合、なかなか大変なので、一定の条件で何とか利用を円滑化しようというための仕組み、制度を作ったということです。ところが、この所有者不明土地の問題はそれで解決するかというところではなくて、今、成立した法案というのは、所有者不明土地の問題の、いわば最初の一步といいますか第1弾というものなのだと思います。と言いますのは、この利用の円滑化というのは、今ある所有者不明土地を何とか使えるようにしましょうということですので、そもそもの所有者不明土地が発生しないようにするにはどうするかとか、あるいは、今ある所有者不明土地をなくしていく、解消していくとい

うためにはどうするか。これがいわば抜本的な方策ということになるのだらうと思います。

ここに手を付けないと、これからますます多死時代、多相続時代といわれる中で、所有者不明土地が増えていくのだらうといわれていますので、ここに手を付けなければいけないということです。これが今後の政府の取組の大きな柱になるということにならうかと思えます。

20ページ目です。去る6月1日に、総理大臣官邸で開かれた、関係閣僚会議の資料ですけれども、内閣官房がまとめた資料で、所有者不明土地問題の対策推進のための工程表ということです。上のほうが、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ということで、国交省が出した法案について、これは施行に向けて準備を着々と進めていきたいと思います。その下の三つほど大きな論点があるかと思えます。左側のところに、最初が土地所有に関する基本制度の見直し。その真ん中の辺りで、検討の方向性を明示というのがありますが、土地の管理あるいは利用について、土地所有者がどういった責務があるのかと。土地所有者が負うべき責務、こういったものを、担保措置と併せて検討して、これは最終的にはその右側のほうですけれども、国土審議会の審議を経て、2020年のところすけれども、土地基本法の見直しということで検討を進めていきたいと思っています。これは主として国土交通省で検討していく部分です。

その下の、2018年のところで、地籍調査について所有者が不明な場合を含めて調査を加速化するための措置を検討ということが書いてあります。地籍調査というのは、先ほど申しましたように、日本の土地それぞれの1筆ごとの土地をきちんと調査をして、その土地の面積ですとか境界とかを確定させていく非常に重要な事業なのですけれども、これもその土地が所有者不明だったりすると、なかなか事業が迅速に進まないということで、地籍調査の円滑化、迅速化のための措置も合わせて検討していきたいと。地籍調査というのは、10カ年計画に基づいて全国の市町村が事業を行っておりますので、2年後の2020年に次の第7次の10カ年計画が策定の必要がありますので、それに合わせて国土調査法を見直して、地籍調査の迅速化を図っていきたいと。これが主として国土交通省で行う部分でございます。

その左側の下のところに、登記制度、それから土地所有権のあり方等に関する検討というのがあります。これは法務省で主として検討しているものでございます。一つは変則型登記というものを解消する、これは来年の通常国会に不動産登記法の改正案等を提出したいということです。それからもう一つが、その下のほうですけれども、相続等が生じた場合にこの登記に反映させる仕組みとして、相続登記の義務化なども含めて検討をしていく。

それから所有者が土地を手放すための仕組み。所有権の放棄ですとか、あるいは手放したその土地の帰属先、こういったものを合わせて検討していこうと。これは法務省のほうで法制審議会に審議をかけた上で、民事基本法制の見直しとして、これも2年後の2020年をめどに見直しを検討していこうということです。それから最後の、その左側の下ですが、土地所有者情報を円滑に把握するための仕組みという課題がございます。要するに、不動産登記簿というのは、全ての土地についての所有情報が盛り込まれているわけなのですが、そういったものと、例えば戸籍ですとかをきちんと連結させる。さらにはいろいろな台帳なども連結させて、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討していこうということで、これは内閣官房のリーダーシップの下で関係省がそれぞれ協力しながら検討を進めているということです。

今お話ししました20ページに書いてある大きく3点の方向性、これがこれから当面2年後までの政府全体での所有者不明土地問題に関する検討の方向性ということになるかと思います。特によくマスコミ報道などでも出てくるのは、登記の義務化を検討すべきではないかとかいうことです。登記の義務化は法務省で今検討をもう始めておりますけれども、実効性をどう確保するのかとか、いろいろな課題があるかと思えます。

また土地の所有権の放棄とか、あるいは土地を手放す。要するに田舎から東京に出てきました。田舎でご両親がお亡くなりになって、宅地の裏の田畑、またその後ろの山林を相続するのだけれども、相続しても自分ではどうにもならないからそういった土地は売りたい。ところが、なかなか田舎で売れない。じゃあ、それを例えば国や地方公共団体に寄付したいと言っても、なかなか自治体も受け取ってくれないのですね。

それが、公共事業などの用地になるというようなものであればよいのですが、そうじゃなければ受け取っても管理費ばかりかかり、草がボーボー生えてきてということで、なかなか自治体も受け取らない。だけど恐らく今後はそのような土地が増えてくるのだろうと予測されておまして、そうであればそういった土地を、こういった場合に手放すようなことができるのか。こういった土地であれば手放して、それは一体市町村が受け皿として引き受けるのがいいのか、国がいいのか、あるいはもっと違うような組織ができて引き取るのがいいのかなどを検討していく必要が指摘されているということです。

21 ページ、関係閣僚会議で国交省と法務省が出した資料について簡単にご説明したいと思います。私どものほうでは、先ほど申し上げましたように、土地の所有者の責務ということについて今後検討を深めていきたいと思っております。これが21 ページです。ご案内のとおり、土地基本法というのは、これは平成元年、いわゆるバブル期の地価高騰を抑制させようという観点でできた法律でございます。この中には土地についての基本理念、投機的な取引の対象とされてはならないなど基本理念が書いてあります。あるいは右側の、下の右側のほうですが、国などの責務ということで、国あるいは地方公共団体の責務だとか、あるいは事業者の責務、国民の責務といったものあるのですが、土地を持っている所有者が負うべき責務というのは、これには書いておりません。例えば土地を持っている人というのは、きちんとその土地というのは管理する。草ボーボーで害虫がわいて、周りの人が迷惑するとかそういうことはなっちゃいけないとか、そういうような適正に管理をするとか、そういったような所有者がどうあるべきかといったような責務というのは書いてないのですが、やはり所有者不明土地問題の議論の中で、土地所有者の責務というものをきちんと検討して、土地基本法に規定すべきではないかというような指摘がされています。

また、先ほど申し上げましたように、不動産登記の義務化とか相続登記の義務化とか、そういったものも検討は指摘されているのですが、いきなり不動産登記法で、登記が義務化になったといっても、仮にそうなったとしても、なかなか国民の方も、何でいつそうなったんだろうと。や

はり土地基本法というものに国民の納得が得られるような形できちんとした責務を設けておかないと、ものごとの理解が進まないのじゃないかといった指摘も受けているわけです。

そこで私どもも土地基本法について、土地所有者の責務、利用ですとか、あるいは管理に関しての責務をどういった形で盛り込めるのか。その際には具体的に担保する、裏打ちされるような政策というのはどういったものがあるのか。そういったものも合わせて検討をしていかなければいけないなということを考えているところです。22 ページは、先ほど申し上げました地籍調査。我が国では、上の段の二つ目の丸に書いてありますが、29年3月時点でまだ52パーセントしか全国で地籍調査は進んでおりません。

都市部で進捗率が非常に悪く、24パーセント。林地の進捗率は約45パーセントと、非常に低い状況です。地籍調査をとにかく効率的に迅速化して進めていくというための方策を検討していきたいと思っておりますし、また災害想定地域などの優先地域では重点的に実施していく。そのための方策も検討していきたいと考えております。これらが国交省で主として今後検討していくことということです。

23 ページからは法務省の検討事項ということで、土地所有権が強大だ、絶対的だというようなことを指摘されているけれども、一方でそうではないのじゃないかと。公共の福祉優先の理念に基づく立法を妨げられないということで、そういった考えをきちんと検討を深めていく。それから2番目の相続登記の義務化の是非。これもよく指摘されていますけれども、これをもしやるとしたならば、どう実効性を確保していくのかとか、そういったことも含めて検討していく。

それから所有権の放棄の是非ということで、先ほど申し上げたように、人口減少社会の中で管理不全、管理が行き届かない土地が増加していくと。あるいは遠隔地居住の相続人。田舎から東京に出てきているとか、そういった人がふるさとの土地を管理することができない、そういった状況がますます増えていくのだろうと。こういったようなことについて検討を深めていくことしていかなければいけないということです。

それから来年、法務省のほうでは、24 ページにあるような変則型登記の解消といったものについ

て法改正を検討するということです。変則型登記というのは、代表例という真ん中の右側辺りに少し書いていますけれども、氏名だけ書いていて住所が記録されていないとか、あるいは記名共有地とあって、A他何名、昔よくこういったのがあったようですが、山田太郎他15名とかですね。その他15名というのは一体誰なのかよく分からないと。

あるいは、字持地というような、昔のいわゆる歴史的な経緯によって共有地、入会地、こういったものにあるのですけれども、こういう表記であると、先ほど申し上げましたように、いざこういった土地を公共事業で使おうと思っても、なかなかこれは進まないということになりますので、こういった事例を解消解決していくために検討を進めるということです。

25 ページですけれども、情報の一元化、所有者情報円滑に把握する仕組みということで、不動産の登記情報と、戸籍情報なんかを連携させる。さらには固定資産の課税台帳、農地台帳、林地台帳、こういったものもいずれはオンラインで情報提供できるようにするといったことで、いわゆる情報の基盤整備を進めていくということです。

そして最後になりますけれども、今、申し上げましたような土地所有者の責務ですとか、あるいは土地所有権を放棄できるのかとかいったようなことを進めていくにあたって、私ども国土交通省で平成30年版の『土地白書』の中で、国民の皆さまに土地に関する意識調査を行いました。

26 ページで、使っていない土地を所有する方にアンケートすると、約5割の方が土地を所有することに負担を感じたことがあるという回答がありました。どういった経緯でその土地を取得したのかの別にみると、やはり相続によって取得した方は高い割合で51.4パーセント負担を感じる。相続以外の取得は38.7ということで、必ずしも自分の意思によらない相続によって土地の取得した方がより多くの負担感を感じる割合が高いということです。

その次ですけれども、所有する空き地に関する意向ということで、その負担を感じる空き地の所有権を手放したいかという質問に対して、先ほど言った負担を感じたことがある方のうち、25パーセント、4分の1の方はその土地の所有権を手放したいと回答をしております。手放す場合の費用負担ということで、約5割の方は、自分はその土地

を手放すのだったら何らか費用を支払ってもよいと。通常売れる見込みがあるところであれば、費用を払うのではなくて売却してお金が入ってくるのですけれども、なかなか売れる見込みがないと。だけど持っている、場合によっては固定資産税もかかってくる、いろいろな負担もあるということ、あるいは草刈りなどの管理の負担がかかるので手放したい。そのときには自分が費用を支払ってもいいという回答がこれだけの割合であるということです。

27 ページ目ですけれども、土地所有者の責務ということで、国民の意識調査ということで聞いたところ、8割以上の方が土地所有者には所有する土地の管理を行う義務を負っていると。土地を持っている以上は、その土地というのはやっぱり管理しなきゃいけないのだろうと思っているという意識を持っている方が、高い率であるということです。

その右側ですけど、約8割の方が、土地の所有権の放棄を認めてもよいというように回答しています。放棄を認めてもよいが、76.6パーセント。その内訳で、その中の6割の方は一定の費用を支払えば認めてもいいと。つまりこれは恐らくは、放棄を認めると誰かがその土地を引き取らなきゃいけない。引き取った土地にはやっぱり費用がかかる。管理の費用がかかる。従って、放棄する以上は一定の費用を支払わなければいけないといったような意識なのだと思います。

最後は土地所有者情報の開示ということで、土地の所有情報を一般に開示されてもいいという方は約3分の1、34.7パーセント。一般に開示されてはいけないという方は約5割の方なのですが、その方の中でも条件付きで、行政機関や地域の自治会であれば開示してもよいという方が相応の数がいらっしゃるといったようなデータが出ております。私どもは、こういった国民の皆さまの意識調査などを踏まえて、先ほど申し上げましたような土地の所有者の責務、土地基本法の見直しですとかをはじめ、これからの課題について検討を深めていきたいというように思っております。

以上が前半のご説明ということで、所有者不明土地の発生の原因、あるいは課題、支障事例、それからこれまでの検討の状況、今後の政府の検討の方向性について、私のほうから説明を申し上げました。次の後半の部分では、今般成立した法律

の詳細について、益本のほうから説明をさせたいと思います。以上でございます。ご静聴ありがとうございました。

国土交通省土地建設産業局企画課の企画専門官をしております益本と申します。よろしくお願いたします。私のほうからは、所有者不明土地の利用の円滑化に関して、ここ1年ぐらいで取られてきた取り組みにつきましてご説明をさせていただきます。課長から先ほどご説明いたしましたとおり、所有者不明土地への取組については、まず利用の円滑化ということで取り組みを進めておまして、またこれからの話ということで、先ほど課長から申し上げましたような所有者不明土地の発生抑制、解消に向けた取組というものが進められております。

現在の報道などでは、そちらのほうに関心というか焦点が移っている状況ではございますが、今年1年間で利用の円滑化に関する取組というものもかなり進めておりますので、そちらの詳細につきまして私からご説明させていただきます。主に取組としましては、最初の目次のほうにありますが、3点ございます。一つ目がこの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なります。

これと事業認定の円滑化についてというものが二つ目になりまして、この二つが所有者不明土地を公共目的に利用するための、それに当たっての円滑化の手段ということになります。3番目が、共有私道に関する取り組みということで、こちらは法務省からガイドラインを出されておりますが、共有私道と、基本的には私人間の関係のところですが、それに当たって所有者不明土地が紛れ込んでしまったときに、非常に大変だということについて、一定の解決策を示しているものです。

それではまず今回成立いたしました、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法につきまして、ご説明をさせていただきます。課長から背景、必要性のところは既に説明をさせていただいたかと思えます。所有者不明土地が非常に増えていて、また今後、相続機会が増えていく中で、放っておけば所有者不明土地もどんどん増加すると思われるということで、しかもこれが公共事業の推進などさまざまな場面で支障になっていると

いうことで、その対応をしなければならないということが昨年の骨太方針で示されたところでございます。

これにつきまして、大きく3点の対応をこの法律では設けてございます。法律の概要で、1、2、3と三つ書いてございます。一つ目が所有者不明土地を円滑に利用する仕組みということで、こちらは反対する権利者がおらず、建物、建築物などがなく、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ということで、一つは公共事業において収用手続きを合理化、円滑化するということと、地域福利増進事業と申しまして、公共的目的のために利用権を設定できるというような制度を設けてございます。

詳細につきましては、後ほどの資料のほうでご説明させていただきますが、この①と②が分かれている大きな考え方としましては、もともと骨太の方針などが検討されていたところで、所有者不明土地について公共的に使ってよいのではないかとということでいろいろ議論が進められておりました。最初の頃にあった少し乱暴な議論としては、所有者が分からないのだからまず使っちゃえばよいのではないかと。後で出てくれば、そのときにお金を払ったり、何とか解決すればよいのではないかと。そういうような議論もございました。

ただ公共事業に使う場合、例えば道路とかにしてしまうと、堤防にしてしまう場合に、後で所有者の方が出てきたからといって、それで返してくださいと言われて返すわけにもいきませんので、いわゆる公共事業、そういうものにつきましては、これはきちんと所有権を取得しなければいけないだろうということで、公共事業につきましては所有権を取得できる土地収用制度、これを基本にその手続きに当たって合理化、円滑化を図ることといたしました。

二つ目が先ほど申しましたように、いざとなったら返せばよいじゃないかと。確かにそういうふうな考え方ができる事業もあるのではないかとということで、いわゆる公共事業みたいに、これはもう一回できてしまったら返すわけにはいかないという事業ではなくて、地域のためなど役には立つので、使ってもよいのではないかとということなんですけど、ただいざとなったら返してしまえばよい。そういう事業もあるのではないかとということで、そちらにつきましては、一定期間の利用権を

設定する、そういう事業を創設しております。こちらが②の地域福利増進事業ということになります。

二つ目の方策の柱が、所有者の探索を合理化する仕組みです。こちらは一番の所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、これを使う前提として、探しても所有者が不明であったと、そういう土地を対象に制度を作っておりますので、所有者不明土地であるというためにはどういうことをしなければならないのか。

例えば土地収用法ですとか、他の所有者不明土地を利用する仕組みというのは今までもあったのですが、これまでの仕組みにおきましては、所有者が分からない場合についてどうするかということについては、法律の中では基本的には過失なく探した上で、それで分からなかったときは、というくらいのざくっとした表現になっておりましたので、実際その制度を利用するに当たってはどういうことをやればよいかということが若干不明確なところでした。

今回はその探索においてしなければいけないこと、また実際に探索をしている中でこういうことができたらいいなというようなことについて、①の制度ですとか、また実際に市町村とかが探索をする上で非常に大変だということで、それを手助けする②のような仕組みというのを設けてございます。そして③としましては、①、②というのは所有者不明土地を利用しようとする、実際に使おうとするときの取り組みなのですが、所有者不明土地というのは通常では所有者が不明で、何かに利用しようとするときに、処分、変更行為ができないということで、非常に使いづらい土地ということになりまして、管理する人がいなくて、例えば草ボーボーになったり、ゴミが捨てられてしまったり、そういう管理が不適切な状態になると。今、そういう土地が多くなっております。

そういう土地につきまして、実際に利用しようということではなくても、少なくとも市町村とか公的主体が適切に管理して、周りに害悪がおよばないような管理をする必要もあるのではないかとということで、そのための方策を3番の所有者不明土地を円滑、適切に管理する仕組みということで設けております。この1、2、3につきまして、この1番というのは、所有権への制約というものがかなり大きなものになりますので、こちらにつき

ましては制度設計に当たって、いろんなガイドラインを出したり、また地方自治体のほうでいろいろな制度の準備をしていただく必要もございまして、公布後1年以内の施行ということで、来年5月、6月に向けての施行に向けて準備してまいるとい状況でございます。2、3につきましては、半年以内、6月以内の施行ということで、そういうことですので、11月、12月頃、年内にはこちらのものにつきましては施行していくということになります。

続きまして、制度の詳細につきまして説明をさせていただきます。まず所有者不明土地に関する現状と課題ということで、この一番上の箱のところを書いていますが、所有者不明土地が増加する中で円滑な利用に支障が生じている。その支障とは何かというところでは、大きいのが所有者の探索において、特に価値が低いような土地が多くなっていますので、利用のメリットに見合わないような多大な時間、費用、労力を要すると。

こういうものを費やすことを余儀なくされるということが、非常に大きな問題になります。またもう一つとしては、現行制度、土地収用制度とかございまして、それについて手続きに時間を要するとか、対象が限られる。こういう課題があるということで、今回の法案を提出して成立に至ったという事情です。1番の現状のところは既に課長からご説明したようなところですので、2番のところにつきまして少しご説明をさせていただきます。

所有者の探索につきましては、多大な時間、費用、労力を要するケースが存在というふうに書いていますが、大きく二つございます。一つは有益な情報にアクセスできないということで、固定資産課税台帳とかそういうものにつきましては、登記簿上で例えば名義人の方がお亡くなりになられていて、お子さんとかが判明していて、お子さんなどに税金を払っていただいているというようなケースがあります。登記簿で把握できていない情報を固定資産課税台帳で把握できていると、そういうような場面もありまして、台帳自身は大体、その土地が所在する市町村のほうで、税務部局のほうで保有しているという状況です。ただ、例えばその市町村が市道の拡幅をしたいとかそういうことで、市町村の道路部局がその所有者不明土地の所有者を探索しようとしたときに、同じ市町村内ではあるのですが、税務部局が持っている所

有者台帳、固定資産税台帳というものを勝手に見ることはできないということがあります。

ただ今回この探索を合理化する上で、そういう情報にアクセスできないというのは非常に非効率ですので、今回規定を設けまして、公共事業、公共的な事業のために必要なものであれば、そういう台帳にアクセスできるようにしようということで対応をしています。

もう一つが土地収用制度などを活用するにあたって、地元精通者や近隣住民への聞き取り調査、こういう現在では効果が得られる見込みが少なくなっている調査に労力を費やしているというものがございまして。

こちらは先ほど申しましたように、現在の法律では過失なく探索をしてということしか書かれていないので、過失というのは何なのかと。特に行政サイドとしては、安全サイドにとって、あれもこれもやったのだから、これ以上はやりようがないよというようなところまでやって、この収用委員会に裁決の申請をするという傾向にありました。このため、地元精通者とか近隣住民の聞き取り、こういうものも多くやっております。

昔は地縁の関係が密だったりして、マニュアルによっては地域の古老とかに聞くと情報が得られることもあるとか、そういうものが書かれてございます。ただ現在それを、例えば東京とかでやろうとして、地域の古老というのは誰なのかいましても、多分誰も分からないし、下手するとなかなか記憶が定かでなくて、断片的な情報しか得られなくてかえって途方に暮れてしまうと。そういうようなことも起きてございますが、今までそういうふうにはやっていた以上、これもやらないと過失なくということにならないのではないかとということで、自治体の職員の方々は一生涯懸命聞き取りとかをやっていたということがあります。

例えばこの右に書いてある例で、登記名義人が死亡されており、その相続人が25名いて、そのうちの1人だけがどうしても分からなかったとき。その人について、ただ住民票での最後の所在地というものは分かっている、ただそこに手紙とかアプローチしてもどうやらないらしいと。それは多分いないのだろうというのは、ほぼ確実に分かっているのですが、ただそれだけでは本当に確認したのかと言われてしまうのかなということで、

現地に3回も訪問して、北海道から静岡県まで3回も訪問して、しかも周辺の人にも聞き取りをしたりして、ここまでやったのでこの人は不明ですというような調書を作っている、こういう状況でございます。

こういう探索につきましては、今回特別部会でも議論をさせていただきまして、先ほど申しましたような固定資産税台帳のような、公的書類につきましてはしっかり調査をすると。そのための権限を与える。ただし、こういう現在ではほぼ効果が得られる見込みがなくなっているような聞き取り調査、こういうものはしっかり範囲を限定して、さらに明確化していくことが必要ではないかということで議論を進めてまいりました。そういうことがございまして、今回の法律では、まず所有者不明土地というものをしっかり定義するというようにしております。

この所有者不明土地について、先ほど申しましたような収用制度の合理化とか、地域福利増進事業、こういうものを想定するというようにしております。この法律におきましては、所有者不明土地というものを、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または一部を確知することができない別の土地というふうに定義することといたしました。この政令で定める方法によりということで、探索の方法を明確化するというように大きな意義がございます。

政令ではこの下のような三つの方法をしっかりとってということにしております。まずは土地の登記事項証明書の交付を請求する。当たり前ですが、登記所に行って登記簿をしっかりと見てくるということになります。その土地の所有者情報が記載された書類、これを保有していると思われる地方公共団体に、書類に記載された所有者情報の提供を求める。これは住民票ですとか戸籍、固定資産税台帳、こういうものを想定しております。

今、政令の策定作業中ですので、確定的に申し上げることはできませんが、これが半年以内の施行ですので、しっかり探索の範囲というものを明確化するというように、今、「等」となっているところははっきりさせて、政令または政令で委任を受けた告示とか省令、そういうもので規定をしていきます。さらに土地の所有者情報を有している

と史料される者。こちらは先ほど申しました聞き取りのようなどころになりますが、基本的には一定範囲の親族、親族ですと実際に聞き取りしても情報を持っていることもありますので、親族については判明した限りでは聞いていこうと。

また土地に現にある情報というものは使って聞いていこうと。ただこちらも書面等での照会でいいですよということで、例えば何かの拍子で親族が外国にいと分かってしまいましたと、そこまで行かなければいけないのかということも非常に不合理な話ですので、基本的には照会というのは書面でのものでよしとするということで、基本的には所有者の探索というものが、いろんな書類をしっかりと探して、さらに書面でいろんなところに問い合わせをしていく、そういうことでできることに。雲をつかむような聞き取り調査みたいな、そういうものはしないでいいよということにしていきます。

下のほうに特定所有者不明土地と書いていますが、こちらは次のページから説明します収用の合理化ですとか、地域福利増進事業に当たっては、基本的には複雑な補償金の算定を要しない所有者不明土地というものを対象にしていきますので、そちらの定義を書いていきます。こちらにつきましては、もともとの考え方としまして、今ある土地収用制度を基本にどうやったら合理的な手続きで所有者不明土地を使えるかというものを検討した次第です。

もともと土地収用法というのは、非常に権力性が強いといえますか、実際にその土地に人が住まわられていて、その人が例えば道路に収用されるが、それに反対だと。そういうような場面であっても、その道路が非常に公益性の高い道路であれば、公共のためにその人もどいてもらいましょうと。お金はちゃんと支払いますけど、その意思に反してでも土地を収用しますよという制度でございまして、いろいろな収用される方の意見を聞いたり、また、どういう価値があるか分からない非常に複雑な土地というものもあるということもあって、そういうものにつきましてもしっかり専門性を持った方が補償金の算定をして、納得できるような補償金を支払うようにする。

そのためにいろいろな複雑な手続きが組まれております。公開で審議手続きといまして、起業者と収用される方の双方が意見を言う場を設ける

とか、収用委員会の方が自ら、いろんな知見を持った方が自ら鑑定をするだとかいろいろな会議も何回も開けるとか、そういう手続きを置いてございます。

ただ今回議論している所有者不明土地というのは、典型的には先ほど課長が申しましたように、正直あまり価値も低いような土地が相続のときにあまり見向きもされずに放置されて、数代にも放置された結果、非常に相続人が広がってしまって、そのうち1、2名が分からないと。分かっている方は、大体そんなのいいですよ。こんなお金もらえるのですかというような形で大体納得されるのですけど、分からない1、2名の方の確認が取れないために土地が取得できない、そういうのが大きなネックですので、まずはそういうような土地について合理化するという事で考えてまいりました。逆に言うと、複雑な補償が必要な土地ですか、また反対する人がいる土地、そういうものは除外をする。それによって簡単な土地について手続きを合理化するというようなことにしています。

このため、対象を、特定所有者不明土地という複雑な補償金の算定を要しない土地に限定することとしております。現に建築物がなく、業務その他の用途に供されていない土地と、こちらは建築物、例えば住宅とかがあると補償金の算定というのが一気に複雑になりますので、そういうものはない。また何らかの用途、例えば農業でもいいのですけど、営業補償というものを算定することになると補償金の算定というのは非常に複雑になってくるので、そういうものがいらぬ土地というものを対象にしていまして。ただ建築物については、例えばこういう小屋とか物置とか、こういうものがあつたら全てできないといふとなかなか使い勝手が悪くなってしまいますので、一定の簡易なものにつきましてはあつても使えるということにしていまして。

こちらからはその制度の、今回の新設制度のメインの内容になります。一つ目の収用手続きの合理化、円滑化ということになります。土地収用法の特例ということで、左のほうにフローを書いています。収用する場合には、まず任意で土地を所得するという事を目指しますので、それに当たって権利者調査というものをしていまして。そして用地取得交渉がなされるということになります。この権利者調査に当たりましては、先ほど申

しましたように合理化を進めてまいります。原則として、この登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査すればいいということにして、さらに情報アクセスの拡大ということで、固定資産税台帳とか地籍調査票、インフラ業者保有情報、こんな有益な所有者情報を行政機関が利用できるようにします。

このインフラ業者保有情報というのは、例えば土地に電柱が立っていたりすることがあります。電柱の場合には、電力会社はその土地の所有者に賃料を支払っているというようなケースが多いです。その場合、どこに支払っているのですかというのを聞きたいところなのですけど、現状ですと電力会社としてはそれを聞かれても、個人情報保護法の関係でお答えできませんと言われてしまいますので、今回その請求規定を設けることによって個人情報保護法の適用を外しまして、そういう情報も提供できるようにというふうにしております。

また、次からご説明いたします地域福利増進事業の場合には、民間の事業者が行うこともございますので、それに当たっても一定の範囲で情報を請求できることにしております。ただこちらの場合は、無条件で全て提供するというわけにはいきませんので、地方公共団体に民間の事業者のほうから、所有者情報の提供を請求していただくということにいたしまして、請求を受けた公共団体はその台帳を、例えば固定資産税台帳の情報を知りたいということで請求があつた場合には、その台帳に載っている方に確認をしてその方の同意が得られた場合にはその情報を提供すると、そういうことにしております。

先ほど申しましたように、照会範囲の合理化ということで、地元精通者とかについてはいいですよ。一定の範囲に限定しまして、さらに書面の郵送など合理的な照会でいいですよということにしていまして。探索をして用地交渉をしていきますと。ただ、その中でもどうしても所有者が分からないということになってきますと、今度は収用手続きに入っていくことになります。この収用に当たりましては、事業認定というものを取っていただくことになります。この事業認定というのが、公共事業のために土地を提供していただく、いただかなければいけない公益性というものを確認すると、そういうプロセスになります。

この事業認定が得られましたら、収用裁決というものをしなければならないということになっておりまして、基本的にはこの事業認定が出たらその土地は強制的に取り上げられることが決まると、そういうようなステージになります。この事業認定を申請していただくことになるんですが、特に現状ではなかなか手続きが大変で、こんなのはとても市町村とかではできないと思われているような現状があります。後ほどもう少し詳しく説明もいたしますが、この事業認定というものも円滑化してまいります。小規模事業ですとか、地方公共団体でもこういうふうにできるのですよというマニュアルを作ったり、またそのための相談窓口を設けたりして、事業認定というものも取れるようにしっかりしてまいります。

この事業認定を取っていただくところまでは通常の収用手続きと同じになり、そこから先の手続きにつきまして、反対する人がいない、また先ほど申しましたように現に利用されていなくて建築物がない所有者不明土地、特定所有者不明土地ということですが、こういうものに該当する場合には、今回の特例で都道府県知事に裁定を申請できるということにしております。通常こちらは収用委員会に申請していただいて、審理手続きという公開の手続きなどを経て裁決をしていくのですが、今回は都道府県知事が補償金の額とかについて裁定をして、裁定された補償金を供託すればこの所有権を取得できるということにしています。

合理化するところは何かと言いますと、まず審理手続は土地収用法で法定されておりまして、起業者と基本的には収用される方の意見を公開の場でそれぞれ述べてもらうという手続になります。ただ、所有者不明土地の場合には不明者というのは出てこれませんので、起業者が意見を言って、不明の方は不明ですということでも何も言えずに終わるのですが、現状では法定の手続きで欠かすことができませんので、起業者だけであっても公開でそういう収用委員会の委員の方を集めて、審理手続きというものをやっております。

現状の裁決ですと、いわゆる不明裁決といわれるものでもいろいろ評価の難しい土地が入りますので、必要なものがあるかもしれませんが、今回のように反対する人がいない、意見を言う人がいないというものに限定すれば、審理手続きというのは省略できるでしょうということで省略いたし

ます。また権利取得裁決、明渡裁決と申しまして、収用委員会の場合には、営業補償とか難しい補償がある場合には明渡裁決というものを分けて、少し後回しにできるというものもございしますが、それにつきましても今回、こういう簡単な土地なので、そういう難しいものはないということで一本化いたします。

このようなもめる要素もなく、単純に土地の価値とかそういうものを評価すればいいということですので、これは実際に収用委員会の事務局を担っていただくのが都道府県知事なので、そういう事務的な手続きを、事務的な能力があればできるでしょうということで、都道府県知事に裁定をしていただくということにしております。フローとしましては、裁定を申請していただいて、公告、縦覧をしまして、不明者は名乗り出ないし、また反対の人もいないですねということを確認して、都道府県知事が裁定をしてまいります。これによって現行、大体31カ月ぐらい、収用手続きに入ってから土地を取得するまでかかっています。これは直轄事業の例ですが、それが大体21月、3分の1ぐらい短縮できるのではないかと考えています。

もう一つの大きな柱が、地域福利増進事業です。こちらは先ほど申しましたように、公共事業というほどの、一回作ったらこれは絶対壊せないようなそういうものではないのですが、地域住民のためになるようなものについて、一定期間の利用権を設定して何とかすることができないかというものです。こちらも対象としましては、反対する人がなくて簡単な土地ということになります。これにつきまして同様に都道府県知事に裁定を申請いたしまして、ただ今回は市区町村長に意見を聴取するというので、地域住民のために本当になりますかというようなことについて、実際の地元で詳しい市町村長に意見を聞いた上で、都道府県知事が事業の公益性などを判断してまいります。その上で、公告、縦覧をしまして、都道府県知事が裁定をしていくと。

事業者は補償金、補償額というのは基本的には賃料相当の額ということになりますが、10年間分の賃料相当額を供託した上で、利用権が設定されるということになります。この利用権につきましては上限が10年間ということになります。この期間であれば、例えば設定されてから5年後に真の所有者が出てきたという場合につきましては、そ

ここでそのまま返してくれということではなくて、この利用権の設定期間中は我慢していただくと。どうしても返してほしいということであれば、10年間の利用権が切れた後に現状に土地を回復して所有者に返すと、そういうような仕組みにしております。

10年間というのは、基本的に民法で土地の関連の処分権限を持っていない、一定の管理をするような人が土地を賃貸借できる上限というのが5年間となっております。民法では短期賃貸借と呼んでおりますが、そういう期間が5年間となっております。現状今までの農地法とかそういうものでの、そういう利用期間というものは5年間ということになっておりました。ただ今回いろいろな議論をしていく中で、こういう公共性のあるものであれば5年間よりは少し長くてよいのではないかと議論をいたしました。

ただもちろん出てきた方が一定の期間で返してもらうということができるように、これが50年とかだと返すということになりませんので、そのために事業で最低限必要な範囲というのはどれぐらいかということで検討したところ、事業用の借地権の下限が10年だということもございまして、10年間というのが一区切りであろうということで、5年を超えて10年を上限とする利用権を設定できることにいたしました。所有者がもし現れて明け渡しを求めた場合には期間が終わった後に原状回復する。

ただ現れないし、異議もないという場合には、この利用権を延長して、もう1回10年ということで、合計20年とかさらに延長するということが可能にしております。対象事業につきましては法令で規定してまいります。事業主体は特に公共主体に限定はいたしませんので、NPOですとかそういうものでもできると。基本的にはこの一番上の類型が一番多く使われるのかなと思っておりますが、地域住民の福祉、または利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なものを対象にすると。

公園、緑地、広場、駐車場、こういうものがメインになってくるのかなと思っております。典型的にはちゃんと管理されていない荒れ果てているような所有者不明土地があって、近隣の方もこんな汚い土地が周りにあると困るんだというようなときに、それを市町村とか地域のNPOの方々と一緒にあったりして、こういうイベントスペースに

したり、公園にしたりということで、そういうこういう汚い土地を少しきれいに使っていくと、そういうように使われていけばいいのかなと考えています。

また今回、少し新しい類型としましては、いわゆる公共事業には入っていないのですが、地域住民の福祉または利便の増進に資する施設。これは収益性があるものも可能なのですが、例えばこの周辺で不足している場合、こういうものについては対象にしてよいのではないかとということで規定をしています。例えば周辺で不足している場合の購買施設。例えば日用品とかが買うようなお店が車で1時間行けばあるのだけど、地域のおじいさんとかおばあさんとかそういう足が弱い方に、車とかで行けないような方については、もう少し近くにあってくればそういう住民のためになるとか、そういうような場合に購買施設とかそういうものも、この地域福利増進事業の対象として認めていくこととしております。

またこれは、こんなピンポイントの土地があったらということなのですが、いわゆる公共事業につきましても、基本的には公共事業はずっと使うことを前提にしておりますが、仮設的なもので数年だけしか使わないということが決まっているような事業につきましても、先ほどの収用でやってもよいのですが、こちらの地域福利増進事業でやってもよいのではないかとということで、一応類型は用意してございます。例えば保育園を建て替える。こっちの保育園というのはずっと使うものなので公共施設なのですが、それを例えば建て替えている間の仮設の園舎というのが欲しいというときに、たまたま近くに所有者不明土地の空き地があれば、そこでやってもよいのではないかと。また道路を工事している際に、数年間だけ使う仮設道路と、そういうものに使うというものもよいのではないかと、そういうものが一応類型としては設けてございます。以上が所有者不明土地を円滑に利用する仕組みというものの中身になります。

続きまして少し残りの制度を説明させていただきますが、こちらは法務省の設ける制度でございまして、所有者の探索を支援していこうというような取り組みになります。登記官の方が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、市町村とか、自治体が公共事業をやるようとする

ときというようなことなのですが、その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が一定期間を超えて相続登記がなされていないときはということなのですが、その必要な区域の中で登記名義人を調べまして、その方が亡くなっていて、おおむね30年以上相続登記がされていないと、そういうような土地が対象になりまして、その土地につきまして登記名義人となり得る者、基本的には相続人ということになります。相続人を探索して、一定事項を登記への付記、登記名義人となり得る者に対する相続登記等の勧告を行うということとしております。

流れとしては、調査地域を選定しまして、最終登記からずっと登記されていない土地というものを洗い出しまして、登記名義人を調べて相続人を捜査してまいります。ずっと登記がされていないということが分かりましたら、それを登記に付記しまして、それがはっきり分かるようにすると。それによって一つは、この土地というのは大変な土地ですよということが分かって、公共事業の計画に当たって、それを例えば避けるとかそういうことをまず一つしていくと。

ただどうしても避けられないときというものもありますし、その場合でも登記官が相続人をある程度調査して、その情報を登記簿の一部として保管しておきますので、そちらを地方公共団体とかが後で利用できるようにするということがございます。また登記官のほうで判明した相続人に対しては相続登記をしてくださいねということをして促しまして、できるだけ相続登記を促進していくと、こういうような中身になってございます。基本的には法務省のほうで相続登記の促進と、地方公共団体がやる所有者探索の支援をしていただけると、そういうような内容になってございます。

またこの法律の関係では最後の話になりますが、不動産登記法の特例ということで、適切に管理されていない所有者不明土地につきまして、財産管理制度というものを利用できるようにするというものでございます。国の行政機関の長、または地方公共団体の長は、所有者不明土地について適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して、財産管理人というものの選任を請求することができるということにしています。財産管理人を選任していただくと、その方と話せば

土地の管理ができるというものです。現在はこの管理人の選任の請求というものは、利害関係者、例えば相続人ですとか、あとは検察官しかできないということになっております。また利害関係者の中には、地方公共団体が公共事業のためにその土地を取得しようとするときには利害関係人に当たるということになっているのですが、市町村などがその土地を単に取得まではしないで、管理だけしたいというような場合には現在対象となっていないので、今回の法律でそういう場合でも選任の請求ができるような特例を設けています。

続きまして事業認定の円滑化、先ほど申しました取用手続きの特例、これを利用するにあたって前提となる事業認定につきまして円滑化を図ってまいります。こちらは所有者不明土地の法案を使う場合もそうですし、そうではなくて、単純に反対する人がいる場合や、非常に複雑なものがある場合も含めて、この事業認定というのは必要になりますので、事業認定を所得する場合全般について適用されるものということになります。問題意識としましては、使えない、使いづらいと思われる取用から、必要に応じて活用できる取用へということです。

この事業認定取用というものは、本当に最後の伝家の宝刀であって、基本的には使っちゃいけないのだと思われていることもあります。特にその理由としましては、非常に申請が大変であって、こんな作業ができるのは大きな都道府県ですとか国ぐらいしかいないのだろうと思われているようなところがございます。特に取用の必要性を説明するにあたって、非常に大変だと思われているところがありますので、今回小規模事業ですとか、地方公共団体でもできるのですよということをしつかりマニュアルで整理してまいります。

これまでは大規模な直轄事業などを基本に説明していたので、そういうように誤解をされていたということがあります。活用可能な指標を明確化とか、次のページで説明いたしますが、いろいろな観点をしつかりマニュアルとして提示し、この土地取用の前提となる事業認定というものが活用できるようにしてまいります。またさらに相談窓口というものを設けて気軽に相談できるようにすることと、さらにいろいろなご意見をいただいたらどんどんマニュアルも改訂していきますよということをしております。

これによって事業認定の期間短縮ですとか、申請増加がされていけばいいなと思っております。この6月、先週ぐらいにこちらが公開されたところですので、今後自治体におかれましては、しっかり利用していただければありがたいなと思っております。

例えば典型的な例としましては、例えば交差点改良事業がございます。典型的なやり方としましては、道路交通センサス、こういうものに基づいて説明をするというのが一般的なのですが、これについてはそのポイントがちょうどないとか、このセンサスの混雑度だけではうまく表現できない渋滞があるとか、そういうものがございまして、そういう場合にはこういうほかの渋滞長ですとか、通過時間とか、こういう指標を使えば、道路交通センサスの数字だけを使わなくてもいいのですよということを明確化してまいります。あとは一番分かりやすいのは、この歩道の設置事業。これが一番典型的なのは、こういうものも過去事故が起きたのだとか、被害が起きたのだとか、そういうことで説明されていることが多いというのがございます。

ちょっとばかみみたいな話なのですが、通学路で明らかに危ないし、ここを収用できたらいいなというところがあるけど、これは事故が起きていないから収用できないと思われているようなところもございまして、もちろんそんなわけはなくて、何か被害がなくても別に通学路とかそういう必要がある場合、または例えば浸水想定区域なのでこれは何とかする必要があると、土砂災害の警戒区域なのでこれは事業をする必要があると。そういうことを説明していただければそれでいいのですよと。

それで公益性がある事業ということになりますので、そういうことを説明してくださいというようなことも明確化してまいります。あとはこの小規模な事業につきましてもきめ細かく説明しまして、規模に関わらず事業認定が可能になるということも明確化してまいります。こういうものを活用していただいて、円滑な形で事業認定を取っていただいて、さらに先ほどの特例を使っていたら、収用委員会にかけずに都道府県知事の裁定で、例えば通学路の歩道が一部、途切れているとか、そういうものにつきましてもそれが所有者不明土地で途切れているのであれば、こういうこと

を使って適切に事業を進めていただければなと思っております。

最後に法務省でもう一つ出されている取組につきましてご説明をさせていただきます。共有私道に関する、保存管理等に関する事例研究会の取りまとめが、法務省のほうで今年の1月の末から公表されています。背景のところでも少し書いてございますが、共有私道というものにつきまして、補修工事を行う際に解釈が明確でなくて、事実上所有者全員の同意を得る運用がされていると。

典型的な戸建ての分譲をするようなときに、何区画かに分割してその間がいわゆる公道ではなくて、私道というものになっているというものがございまして。

よくあるケースとしましては、戸建ての方の道路というのは共有になっていて、私道ということで申請されていて、固定資産税とかは免除されていると。そういうような事例がよくございます。その共有となっている土地につきまして、戸建てが、例えば中古で売られたりして所有者が変わったりするときにちゃんとその登記を変えたり、また子どもに相続したときにそういう登記を変えていけばいいのですけど、特に固定資産税もかかっていないということもあって、そこを持っているということを特に意識せずにいらっしゃる方もありまして、登記が変えられずに、数十年たつてみると登記名義人これ誰なんだろうというようなことが起きてしまうということがございます。

道路が何ごともなければ別にそれでいいのですけど、舗装がガタガタになってきて、舗装を新しくしたいだとか、例えば公共下水道が入ってなかったのですけど、全体の市町村の計画で下水道が入る計画ができましたとか、その下にガスの管を埋める工事をしようとするときに、基本的には所有者の同意を得るということをしてまいります。このときに現在は登記名義人になっている方の全員の同意を得なければいけないのではないかとということで、1人でも分からないものがある場合にはどうしようということでストップするというような問題が少し起きてございます。

ただ共有物に関する民法のルールというものがございまして、共有私道も共有物なのですけど、これについては大体三つぐらいの類型がございまして。保存、管理、変更・処分ということで、保存というものは共有物の現状を維持する行為という

ものになり、これに当たればこれは共有者の単独、1人でもできると。管理という事項については、共有物の性質を変えない範囲で利用、改良することをいいまして、こちらは過半数の持ち分でできる。物理的に改変する、処分するような変更、処分という行為は全員の同意が必要となっています。

ただこれだけでは何が保存で、何が管理で、何が変わるのか分からないということで、今取りあえず工事をするにあたって、物理的に掘り返すわけだからもしかしたら変更、処分なのかもしれないとかですね。例えば昔から、少し質のよいアスファルトにするというのは保存じゃなくて管理なのかもしれないとか、いろんな悩みがあって、かなり安全サイドに立った運用がされてきたので、今回法務省のほうで、次のページにありますような事例を示しまして、こういうものは保存ですよ、こういうものは管理ですよと。こういうものが変更・処分に当たりますよということなどを明確化するガイドラインを出しました。

例えば舗装の修復ということであれば、これは保存行為なので、1人所有者不明な、所在不明な方がいても、誰かがやりたいということであればできますよとか、あとは公共下水道の新設というものは、これは管理ということなので、これは過半数の者でできますよとか。また公共の水管がある中で、自分が使う水管をここに引きたいということであれば、これは持ち分に応じた使用ということで、これもまた単独でできますよとか、大体30ぐらいのケースを示しまして、この場合はこうですよということを明確してまいります。

これも今、法務省から自治体に周知したり、われわれのほうから不動産業者に周知をしたりしておりますので、こういうものを使いまして、この共有私道の不明問題につきましては一定の類型に当てはまればそれなりに解決できるということにもなりますので、こういうものを使いながら対応していきたいと思っております。

以上が、特に今年1年でやってきました、所有者不明土地の利用の円滑化に取り組みのご説明になります。説明は以上でございます。