

(法案の閣議決定)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案が、3月9日に閣議決定された。所有者不明土地については、全国的に増加しており今後も相続機会が増えることに連動して増加の一途をたどると見込まれている中、公共事業の推進等の場面で所有者の特定等に多大なコストを要して円滑な事業実施への大きな支障となっている。昨年6月に閣議決定された骨太の方針2017においては、所有者不明土地に関して、公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築等について必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すこととされた。これを受けて、国土交通省では昨年9月に国土審議会に特別部会を設置して検討を重ね、12月に同部会の中間とりまとめを公表しており、法案はこれをベースにしたものである。以下、法案の概要について紹介する。

(基本方針の策定)

国土交通大臣及び法務大臣は、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、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、地域福利増進事業（収用制度の対象とはならない、地域住民等の福祉・利便の増進に資する公園、直売所等の事業）に関する基本的な事項、特定登記未了土地（長期間、相続登記等がされていない土地で、公共の利益となる事業の円滑な遂行上、登記名義人の探索が必要な土地）の相続登記等の促進に関する基本的な事項等を基本方針として定め、公表する。

(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、建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地について、次の仕組みを構築。

①公共事業における収用手続の合理化・円滑化：土地収用法の特例（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、都道府県知事が上限10年間の利用権を設定。所有者が現れ明け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。
- ・ 地方公共団体の長は、事業実施準備のため職員に専門的な知識取得の必要があるときは国土交通省の職員派遣を要請。地方公共団体は、事業実施者の求めに応じて所有者不明土地の使用方法に関する提案等の援助。

（所有者の探索を合理化する仕組み）

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することなど合理化を実施。

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

- ・ 特定登記未了土地について、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ができ、登記名義人となり得る者に相続登記等の申請を勧告できる等の制度を創設。

（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（注：現行制度では、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）。

（法案の目標・効果と今後の課題）

今国会で成立すれば、法律は公布から6カ月以内（地域福利増進事業の創設、土地収用法の特例等は1年以内）に施行される。国土交通省資料によれば、次に示す効果を挙げることが目標とされている。

- ・ 所有者不明土地の収用手続きに要する期間（収用手续への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21ヵ月）
- ・ 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

これら目標の達成に向け、本年1月の関係閣僚会議における国土交通省資料によれば、都道府県や事業主体のためのガイドライン等の整備や、地方整備局等・地方公共団体・関係団体で構成する協議会を組織するなどの支援体制の確立に取り組むこととされている。

また、地域福利増進事業に関しては、利用期間の延長により事業が長期間に及んだ場合の土地の所有権の帰属や利用方法の拡大について引き続き検討を行うこととされている。

以上に示す取組は、前述の国土審議会特別部会の中間とりまとめにおける「喫緊な課題」に関して検討してきた成果である。政府においては、今後、法案の国会審議への対応とともに、中間とりまとめにおいて「更なる検討課題」と位置付けられた土地所有の在り方等に関する本格的な検討を進める必要がある。

国土交通省の法案閣議決定の報道発表資料には、「～「所有者が分からない土地」を「地域に役立つ土地」に～」との副題が付されている。地域福利増進事業の創設等により所有者不明土地の利用の円滑化が図られ、地域に役立つ土地となることを表現したものと考えられるが、全ての所有者不明土地を地域に役立たせるには困難な点も多く、今後、政府等において人口減少社会における土地所有の在り方等に関する検討を進めることで、地域に役立たせることが困難な土地についても、どのように適切に管理していくかについて回答を見出すことが求められよう。

●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

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(※)**が全国的に増加している。

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の实情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約**20%**(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義：**0.41%**の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



法案の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定 (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)
- ② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)
 - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定 (所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、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)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

(国土交通省公表資料より)

(山本 健一)