

### (所有者不明土地法の施行)

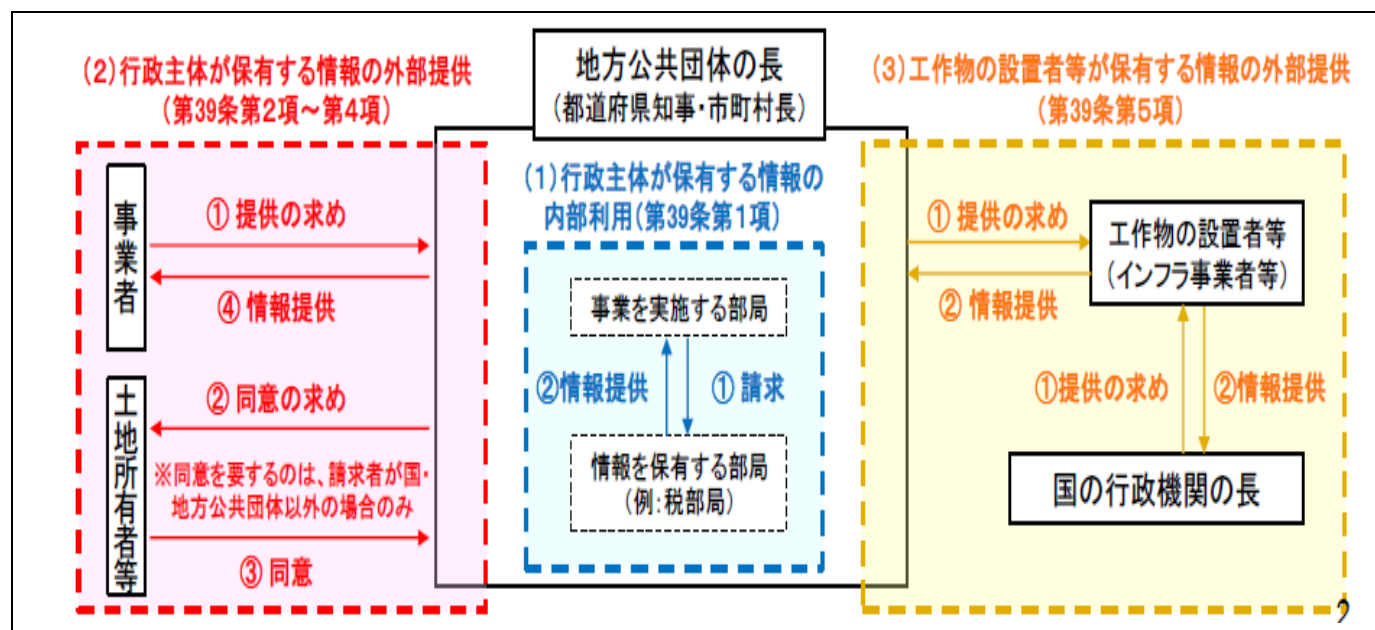
6月に成立、公布された所有者不明土地法の規定の一部が、11月15日に施行された。今回施行されたのは、所有者の探索を合理化する仕組み（土地所有者等関連情報の利用及び提供、特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例）及び所有者不明土地を適切に管理する仕組み（財産管理に関する民法の特例）に関する規定である。

本稿では、今回施行された土地所有者等関連情報の利用及び提供の規定（以下に示す法第三十九条関係。法第三十九条の構造は図1参照。）のうち、行政主体が保有する情報の外部提供に関して、情報提供を求める地域福利増進事業等を実施しようとする者と、求めにより情報提供する知事及び市町村長のそれぞれから見た内容を、法の施行日に合わせて施行された政令、国土交通省令及び法の規定に基づく基本方針並びに国土交通省土地・建設産業局企画課長から各都道府県担当部局長宛での施行通知（いずれも国土交通省土地・建設産業局「所有者不明土地問題に関する最近の取組について」で公表されている。[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000099.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html)）から紹介する。

- 第三十九条** 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（土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。）を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報（土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 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、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該地域福利増進事業等を実施しようとする者に対し、土地所有者等関連情報を提供するものとする。
  - 3 前項の場合において、都道府県知事及び市町村長は、国及び地方公共団体以外の者に対し土地所有者等関連情報を提供しようとするときは、あらかじめ、当該土地所有者等関連情報を提供することについて本人（当該土地所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。ただし、当該都道府県又は市町村の条例に特別の定めがあるときは、この限りでない。
  - 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。
  - 5 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があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

図1 法第三十九条の構造

(国土交通省「第1回所有者不明土地法ガイドライン検討会(H30.10.31)資料2」より)



(情報提供を求める地域福利増進事業等を実施しようとする者)

法第三十九条第二項では、地域福利増進事業等を実施しようとする者から知事及び市町村長に対して、その準備のため「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、…提供するものとする」とされているが、どのような場合に情報が必要となるか見てみる。地域福利増進事業は現に利用されていない所有者不明土地を利用する事業であり、「所有者不明土地」は、法第二条第一項において「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できない一筆の土地」と定義されている。この方法については、政令及び国土交通省令によれば、次の①～④の全ての措置をとる方法とされている(図2参照)。

- ①土地の登記事項証明書の交付を請求すること
- ②当該土地の占有者、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、在外公館の長等に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③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、戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票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。
- ④所有者と思料される者に対し、書面の送付又は訪問を行うこと。

したがって、地域福利増進事業を実施しようとする者は、②と③に示されるように、市町村長等に情報の提供を求めることになる。ここで、②関係(固定資産課税台帳、地籍調査票等)については法第三十九条第二項に基づき請求され、③関係(住民基本台帳、戸籍簿等)については、既存の制度(住民基本台帳法、戸籍法)に基づき請求されることになる。

なお、①～④の方法については、基本方針によれば、土地収用法上の探索に係る基本的な考え方を変わるものではないが、これまで行われてきた地元精通者や近隣住民への照会等については合理的な範囲に限り行うなど、行うべき探索の方法を明確化・合理化するものである。

基本方針によれば、情報の提供を受けた者は、個人情報保護関連法令の規定に基づき、情報を適正に取り扱うものとする事とされている。施行通知によれば、知事及び市町村長に提出する情報提供請求書には、「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及び地域福利事業等を実施しないこととした場合において取得した土地所有者等関連情報を適切に廃棄することを誓約する旨」を記載することとされている。

図2 「所有者不明土地」等の定義

(国土交通省「第1回所有者不明土地法ガイドライン検討会(H30.10.31)資料2」より)

**所有者不明土地**

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 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(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ 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(※3)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。
- 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 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】  
 ※3 戸籍簿、除籍簿、戸籍の附票【省令第2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(複雑な補償金の算定を要しない土地)**

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)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」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】

➡ 地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

(求めにより情報提供する知事及び市町村長)

基本方針によれば、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されている。施行通知によれば、提供の求めを受けた情報提供担当部局は、情報提供請求書等に基づき、土地所有者等を知る必要性の有無等の確認を行い、請求者が行なった土地所有者等の探索の結果及び請求者の事業を実施する意思の具体性に鑑み、請求者が土地所有者等を知る必要があると認められる場合には、法第三十九条第一項の規定に基づき情報保有部局から関連情報を所得し、請求者に提供する。ただし、地域福利増進事業等の実施の準備のための請求ではないと考えられる場合には、情報提供をしないこととして差し支えないこととされている。

法第三十九条第三項では、知事及び市町村長は、国及び地方公共団体以外の者に対し土地所有者等関連情報を提供しようとするときは、条例に特別の定めがある場合を除き、あらかじめ本人の同意を得なければならないとされている。本人の同意を得られない場合、施行通知によれば、請求者は、情報の提供を求めたことによって、前述の所有者不明土地の定義で示した「②当該土地の…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…」に対し、当該情報の提供を求めること。」の措置はとったものと解されることとされている。

#### (地域福利増進事業等の実施に向けて)

地域福利増進事業等の所有者不明土地の利用を円滑化する仕組みに関する規定については、来年6月1日施行とされている。地域福利増進事業は、全くの新制度であることから、施行までに様々な準備が必要となり、同事業実施のためのガイドライン作成の検討会も10月31日に発足したところであるが、今回の土地所有者等関連情報の利用及び提供に関する規定等の施行により、まずは第一段階の準備がなされたと言え、引き続き法の円滑な施行に向け取組が進むことを期待したい。

(山本 健一)