

**（関係閣僚会議の開催）**

2月19日、第3回目の所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（主宰：内閣官房長官）が開催された。同日の資料は公表されており、それによれば、国土交通省及び法務省から検討状況が説明された上で、所有者不明土地問題の主要施策の工程表（案）が示されている。これら資料を紹介する。

**（国土交通省における検討状況）**

国土交通省では、2月15日、国土審議会土地政策分科会の特別部会及び企画部会国土調査のあり方に関する小委員会が開催され、それぞれ、これまでの検討成果を「とりまとめ（案）」として示して意見交換がなされた。両とりまとめは2月27日に公表されているが、特別部会では、所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国の責務及び役割を示した上で、土地の適切な利用・管理に関して必要な措置の方向性についてとりまとめており、関係閣僚会議資料も、それが反映されたものとなっている（図表1参照）。

図表1 土地の適切な利用・管理のため必要な措置（基本的施策）

（2月19日関係閣僚会議資料より）

**土地の適切な利用・管理のため必要な措置（基本的施策）****適切な土地の利用・管理を促す措置****➤ 所有者による利用・管理を促進**

- ・ 土地の利用を促す措置
- ・ 所有者に管理を促す措置（行政指導、管理委託の斡旋等）
- ・ 土地取引の円滑化・促進（マッチング機能の強化等）

**➤ 所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**

- ・ 地域における合意形成の促進（相談窓口、コーディネート等）
- ・ 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

**共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置**

- ・ 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- ・ 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置（相隣関係、財産管理、代執行等）
- ・ 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

**土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備**

- ・ 登記の促進（相続登記の申請の義務化等）、地籍調査の推進等

同とりまとめでは、土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備として、「登記の促進」とともに、「地籍調査の推進」が位置づけられている。地籍調査の推進に関しては、国土調査の小委員会のとりまとめにおいて、調査の迅速化（一筆地調査の見直し）、都市部の地籍調査の迅速化、山村部の地籍調査の迅速化などが盛り込まれており、関係閣僚会議にも、それを反映した資料が提出されている。

（法務省における検討状況）

法務省においては、2月14日、法務大臣から法制審議会に民法及び不動産登記法の改正について諮問がなされ、同審議会に「民法・不動産登記法部会」が新設されることとなった。ここに至るまでの間、法務省主導の研究会において登記制度・土地所有権の在り方等に関して検討が進められてきており（注：2月28日に報告書を公表）、その成果が、関係閣僚会議において示されている（図表2参照）。

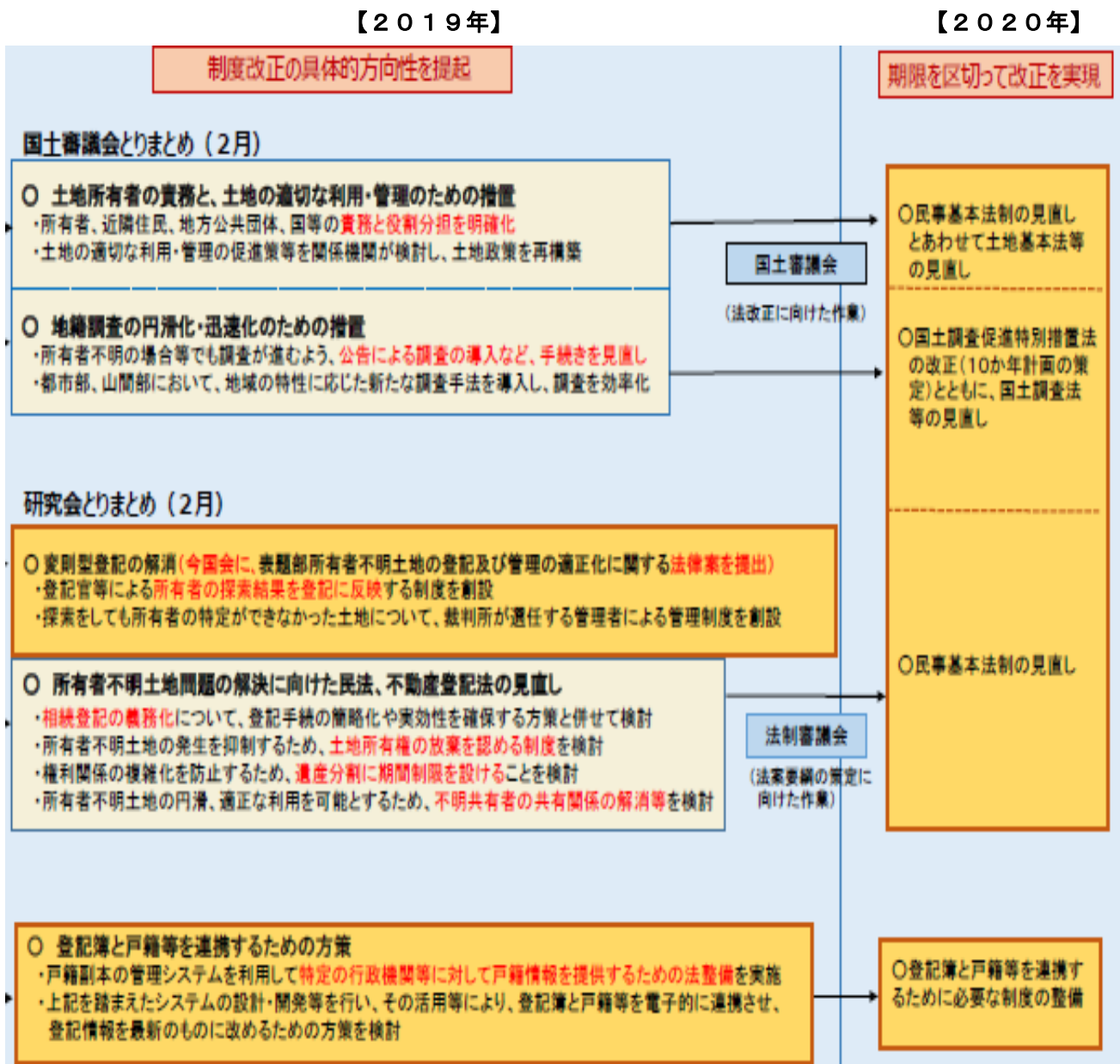
図表2 民法・不動産登記法等の改正に向けた検討の方向性  
（2月19日関係閣僚会議資料より）

所有者不明土地の発生を予防するための仕組み	所有者不明土地を円滑・適正に利用する仕組み
<p style="text-align: center;">不動産登記情報の更新を図る方策</p> <p>▶<b>相続登記の申請の義務化等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 相続人に対し、土地、建物の<b>相続登記の申請を義務付けること</b>について検討</li> <li>✓ <b>相続登記をしやすくするための方策</b>を検討</li> <li>✓ <b>登記所が他の公的機関から死亡情報等</b>を取得して不動産登記情報の更新を図る方策を検討</li> </ul>	<p style="text-align: center;">共有関係にある所有者不明土地の利用</p> <p>▶<b>民法の共有制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、<b>土地の利用を可能にする方策</b></li> <li>✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、<b>共有関係を解消する方策</b>などを検討</li> </ul>
<p style="text-align: center;">所有者不明土地の発生を抑制する方策</p> <p>▶<b>土地所有権の放棄</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現行法上、土地所有権の放棄の可否は不明</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>土地所有権の放棄を認める制度</b>を創設するに当たって <ul style="list-style-type: none"> <li>・放棄の要件、効果</li> <li>・帰属先機関の財政的負担</li> <li>・モラルハザードの防止などを検討</li> </ul> </li> </ul> <p>▶<b>遺産分割の期間制限</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、権利関係が複雑化</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 遺産分割を促進するため、<b>遺産分割に期間制限</b>を設けることについて検討</li> </ul>	<p style="text-align: center;">所有者不明土地の管理の合理化</p> <p>▶<b>民法の財産管理制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされており、コストが高くなる</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不在者等の<b>財産の一部を管理する方策</b>などを検討</li> </ul>
	<p style="text-align: center;">隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理</p> <p>▶<b>民法の相隣関係規定の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については民法に規定がない</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 導管等を設置するために<b>他人の土地を使用することができる制度</b>の整備について検討</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有者不明土地が管理されず荒廃</li> </ul> <p style="text-align: center;">↓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 近傍の所有者等が<b>土地の管理不全状態を除去する方策</b>を検討</li> </ul>

（所有者不明土地対策の工程表）

関係閣僚会議においては、両省の検討状況を踏まえ、「所有者不明土地等問題 主要施策の工程表（案）」が示された（図表3参照）。工程表においては、まず今国会において変則型登記の解消のための法律案を提出することとされ（注：2月22日に国会提出）、さらに2020年には、民事基本法制、土地基本法、国土調査法等の見直しを行うこととされている。

図表3 所有者不明土地等問題 主要施策の工程表（案）—抜粋—  
（2月19日関係閣僚会議資料より）



（山本 健一）