

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

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。

人口減少・超高齢社会が進展し、相続多発時代を迎えようとする中、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、国会提出法案の成立後の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、土地所有に関する基本制度や民事基本法制の見直し等の重要課題については、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正を実現する。また、変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度については、次期通常国会に法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

1 国会提出法案の円滑な施行

第196回国会に提出した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」(以下、「特措法案」という。)他関連法案の成立後、速やかに、政省令、ガイドラインの整備等を進め、新制度の普及啓発を図るとともに、新制度や長期相続登記未了土地の解消事業など必要な事業推進のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求、税制改正要望を検討する。

また、地方協議会の設置や関係団体との連携、協力を通じ、地方公共団体に対する助言や人的支援を実施する。

2 土地所有に関する基本制度の見直し

土地の公共性を踏まえ、土地の管理や利用に関して所有者が負うべき責務や、その責務の担保方策に関して、必要な措置の具体的な方向性を来年2月を目途にとりまとめる。その後、関係審議会等において法改正に向けた作業を進め、2020年に予

定している民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直しを行う。

3 地籍調査等の着実な実施、登記所備付地図の整備

土地の適切な利用の基礎データとなる地籍調査に関し、一部の所有者が不明な場合を含めて調査を円滑かつ迅速に進めるための措置や、地籍調査等の過程で得られた情報の利活用の促進策等について、必要な措置の方向性を来年2月を目途にとりまとめる。

その後、法改正に向けた作業を進め、2020年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等の見直しを行う。あわせて、地籍を明確化するための情報基盤である登記所備付地図についても、筆界特定制度の活用等により整備を推進する。

4 変則型登記の解消

表題部所有者の氏名、住所が正常に記録されていない変則型登記がされている土地は、所有者の探索の際に極めて多大な労力を要するため、用地取得や適切な土地の管理、筆界確定の際の支障となっている。

このため、変則型登記を正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め、次期通常国会へ提出するとともに、組織・定員を含め必要となる体制を速やかに整備する。

5 登記制度・土地所有権等の在り方、相続登記の促進

現行法上、土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられるものではないことを明確にしつつ、相続等が生じた場合に、相続登記の義務化等を含め、これを登記に反映させるための仕組みや、管理不全な土地等について、土地を手放すことができる仕組み（所有権の放棄、その帰属先等）、長期間放置された土地の所有権のみなし放棄の制度のほか、民事における土地利用の円滑化を図る仕組み（相隣関係、共有、財産管理制度等）など、登記制度・土地所有権等の在り方について検討し、来年2月を目途にこれらの仕組みの構築に向けた具体的方向性や検討課題を幅広く提示する。

その後、法制審議会において、法案要綱の策定に向けた作業を進め、2020年に予定している土地基本法等の見直しとあわせて民事基本法制の見直しを行う。

また、法定相続情報証明制度の円滑な運用や法務局における遺言書の保管制度

の円滑な導入に向けた体制の整備に加え、更なる相続登記に係る国民の負担軽減を図り、相続登記の促進に取り組む。

6 所有者不明土地の円滑な利活用、土地収用の活用及び運用

所有者不明土地が適切に管理され、円滑に利活用が行われるよう、特措法案の施行状況も踏まえつつ、地域福利増進事業の拡充、供託の活用、共有地の管理等を円滑化するための更なる方策等について、建物の取り扱いや民間の再開発事業等にも配慮しながら検討する。

また、収用手続きの合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用を図るとともに、用地取得の円滑化等、公共事業の迅速な実施に向けた土地収用の的確な活用及び運用に取り組む。

7 土地所有者情報を円滑に把握する仕組み

不動産登記を中心にした登記簿と戸籍等の連携により、関係行政機関が土地所有者の情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指す。このため、来年、戸籍の副本を法務局が管理する戸籍副本データ管理システムの仕組みを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備やシステムの設計、開発等を行う。その上で、2020年に登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備を行う。

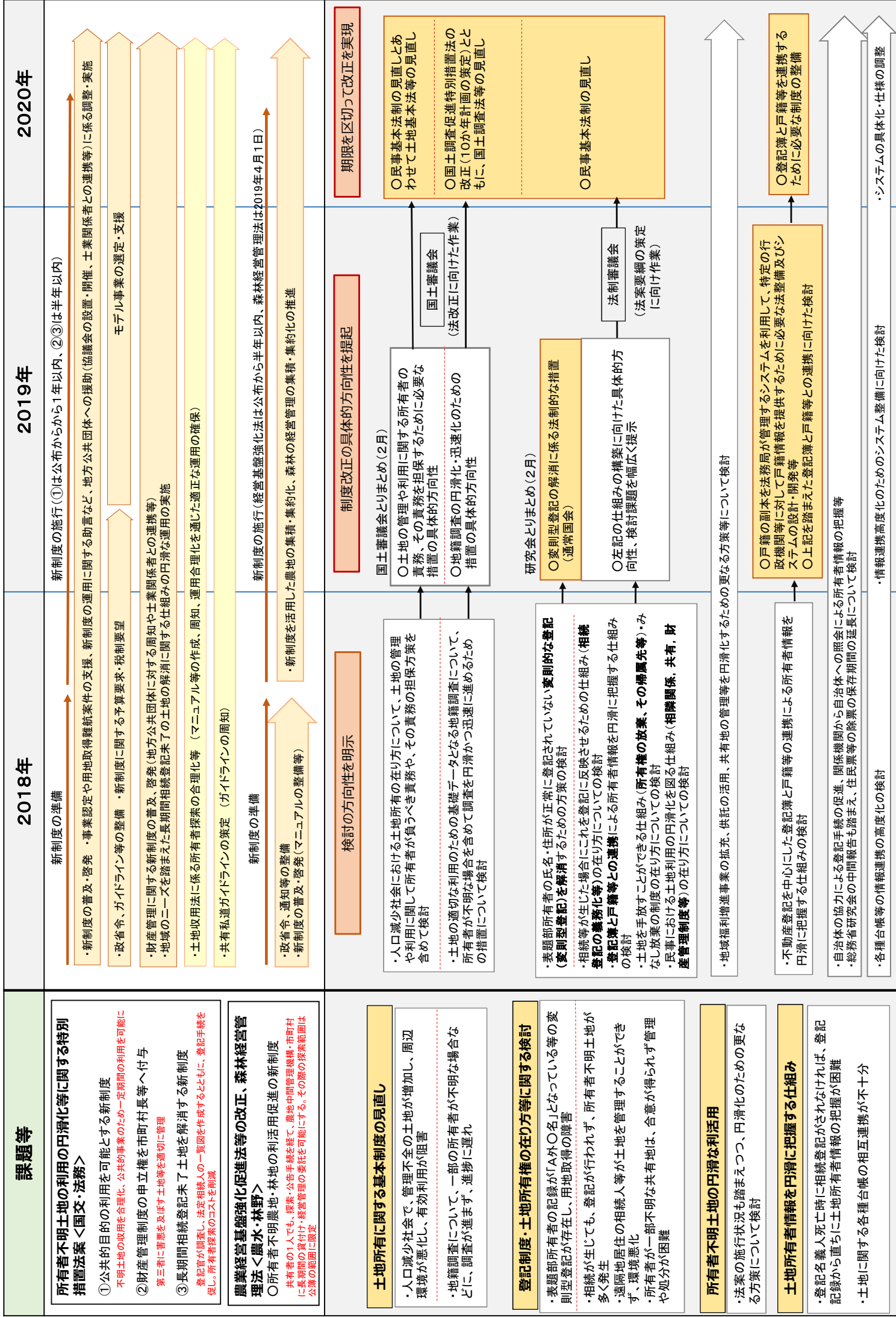
こうした制度を構築するまでの間においても、自治体の協力による登記手続きの促進や、住民基本台帳等を活用した関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握の取組を進め、関係機関の協力による所有者情報の把握を着実に実施する。また、総務省の住民基本台帳制度等のあり方に関する研究会の中間報告も踏まえ、住民票等の除票の保存期間の延長についても引き続き検討する。

さらに、土地に関する各台帳間の情報連携の高度化のためシステムの整備に向けた検討を進める。

8 関連分野の専門家等との連携協力

今後の所有者不明土地等問題への対応及び検討にあたっては、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等との連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表



課題等

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等

- ・公共目的の利用を可能とする新制度
- ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与
- ・長期間相続登記未了土地を解消する新制度
- ・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度

土地所有に関する基本制度の見直し

- ・人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害
- ・地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ

登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討

- ・表題部所有者の記録が「A外〇名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害
- ・相続が生じても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生
- ・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化

土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等

- ・登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

2018年

新制度の準備

- ・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの周知等）
- ・共有私道ガイドラインの周知等

検討の方向性を明示

- ・管理、利用に関し、土地所有者が負うべき責務等の措置を検討
- ・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

- ・変則型登記を解消するための方策を速やかに制度化
- ・相続等が生じた場合に、これを登記に反映させる仕組み（相続登記の義務化等）を検討
- ・所有者が土地を手放すための仕組み（所有権の放棄、その帰属先等）を検討

- ・登記簿と戸籍等を連携させることにより、所有者情報を円滑に把握する仕組みを検討

2019年

新制度の施行

制度改正の具体的方向性を提起

- 国土審議会とりまとめ(2月)
- 土地所有者の責務に関する必要な措置の方向性
- 地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の方向性

研究とりまとめ(2月)

- 変則型登記の解消に係る法的な措置（通常国会）
- 上記の仕組みの構築に向けた具体的な方向性・検討課題を幅広く提示

- 戸籍副本の管理システムを利用して、特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するために必要な法整備等

2020年

期限を区切って改正を実現

- 民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し
- 国土調査促進特別措置法の改正(10か年計画の策定)とともに、国土調査法等の見直し

- 民事基本法制の見直し

- 登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備