

指定都市市長会 総務財政部会

検討テーマ：所有者不明の土地の用地買収・管理のあり方

調査：所有者不明土地に係る支障が顕在化した事業についての事例調査

災害復旧・復興事業

(事例 1) 津波避難道路の拡幅整備にあたり、対象土地の登記簿において「表題部」に所有者氏名の記載はあるものの住所の記載がなく、「権利部」の記載もないため、所有者が特定できないケースが発生しており、今後、事業執行上影響が生じる可能性がある。

固定資産税の賦課徴収

(事例 1) 土地の所有者が不明な場合として、

- ① 納税義務者の住所や存在（生死）が不明の場合
- ② 納税義務者が死亡（消滅）し相続人等が存在せずで管理人等も選任されていない場合があり、このような場合は納税通知書を送付することができない。

所有者不明件数は年々増加傾向にあり、課題となっている。

(事例 2) 所有者不明（居所不明・死亡後の相続人不明を含む）の土地については、所有者の調査等に大きな労力が費やされている。

公共事業（道路、公園整備等）

(事例 1) 密集市街地において既存の私道を生かした道路整備（公道化）を地域と検討しているが、一部、私道部分のみの所有者不明土地があるため協議が進まず、約 4 年間検討が止まっている。

(事例 2) 道路用地として墓地の用地取得を行う際、その土地の登記簿に明治時代の所有者名しか記載されていなかったことから、一部の所有者の把握に大変時間を要し、最終的な用地取得までに 10 年近くかかった。

(事例 3) 市有地の隣接地が土地所有者不明のため境界確定等が困難になり、余剰地処分等に支障が生じている。

(事例 4) 道路整備に係る用地買収の実施に当たり買収予定地に無番地が存在し、買収が難航している。法務局等の関係機関との協議の結果、集団和解方式により解決を図る方針となったが、隣接所有者と協議が難航し、現在も所有者の確定に至っていない。また、これに伴い、隣接地の筆界確定作業も進まず、隣接の買収予定地の買収も難航している。

- (事例5) 林のように樹木が生い茂り、雑草も人の背丈ほどに成長・繁茂し、防犯上、危険な土地になったものを適正管理するために市の所有とする方針を内部決定したが、所有者である株式会社が当該不動産を破産財団から放棄したまま破産手続廃止決定が確定していたため、裁判所へ清算人選任申立を行い、選任された清算人と価格協議を行い、用地取得を行った。当初の裁判所への事前相談から、売買契約締結まで約4か月を要した。
- (事例6) 道路改良工事に係る用地買収の実施にあたり所有者不明（行方不明）土地が存在し、行方不明者兄弟と交渉を重ねた結果不在者財産管理人選任申立を行い、不在者財産管理人との契約で買収した。
- (事例7) 私道対策事業として一定の要件の下で用地を寄附受けすることにより、私道の公道化を推進しているが、所有者不明の土地が存在することにより、公道化の申請が行えていないケースが生じている。
- (事例8) 一般の通行がなく、機能を果たしていない道路や溝渠については、隣接者の申請に基づいて払い下げを行っているが、申請の際に、当該道路や溝渠の隣接者全員の同意を得なければならないため、所有者不明の土地が存在することにより同意を得られず、払い下げの申請が行えていないケースが生じている。
- (事例9) 用地の関係や構造的な欠陥等で公道化できないものについては、その整備の促進を図るため、舗装費用等の助成を行う私道舗装助成制度を設けているが、助成の際に、当該私道の土地の所有者全員の同意を得なければならないため、所有者不明の土地が存在することにより同意を得られず、助成が受けられていないケースが生じている。
- (事例10) 宅地造成等規制法に基づいて行う注意喚起や勧告等を行う場合に支障が出る例がある。具体的には、注意喚起等の書面を登記簿上の宅地の所有者に郵送した場合に「あて所に尋ねあたりません」として返戻があることがある。この場合、住民票等を調査しても追跡することが不可能であることがほとんどであり、これ以上は当該宅地について注意喚起や改善勧告等を行うことができなくなる。

空家等対策

- (事例1) 「空き家活用相談窓口」において、長屋一棟であれば売却できる可能性が非常に高い場合でも、長屋の一部の所有者不明により、結局手放すことができずそのままの状態で見捨てられている空き家の相談を受けている。所有者検索が難航すれば、老朽危険家屋になる可能性が非常に高い。
- (事例2) 適切な管理が行われていない空家や空地が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす場合、法や条例に基づき所有者への指導等を行う。例えば、空家に関しては建物所有者への指導等を行うこととなる。建物所有者が不明な場合、建物所有者について土地所有者に情

報提供をいただくことになるが、土地所有者も不明な場合、空家に対する指導等が不可能となる。所有者が不明な場合は、危険が切迫した際の略式代執行以外に手立てがなく、対応に苦慮している。

(事例3) 所有者である株式会社が当該不動産を破産財団から放棄した後、破産手続廃止決定が確定した。その後、当該地を管理する者が誰もいない状態の中で、そもそも宅地であった土地が林のように樹木が生い茂り、雑草も人の背丈ほどに成長・繁茂し、防犯上、危険な土地になってしまった。

(事例4) 空家等特別措置法に基づき、管理不全な空家に対する指導を行うにあたり、建築の登記事項証明書、戸籍・住民票、課税情報等の情報を調査し、建築物の所有者(指導の対象者)を特定する必要があるが、所有者が不明のものや相続放棄により管理責任者が存在しないものがある。そのため、必要な指導ができないケースがある。

(事例5) 一般の通行の用に供している通路に面する空家になっている長屋の外壁が老朽により一部崩落した。建築物の区分所有者探索をするが所在不明であった。通行者への安全を確保するため、市が緊急避難的行為として、ネットで覆う工事を行ったが、その費用は回収できず、債権放棄となった。

地籍調査

(事例1) 地籍調査の実施にあたり、所有者不明土地の存在により所有者調査が難航するとともに、隣接土地との筆界(境界)確認が出来ないことから、隣接土地との筆界が未定となる事態が1件生じた。

(事例2) 地籍調査事業において境界確認の立会のため所有者を探する場合、登記名義人及び相続人の追跡調査を行うが、住民票の除票・戸籍の付票の保存年限があり、調査しきれず、境界の確認が得られないケースがある。その結果、隣接土地も含めて筆界が未定のまま処理される。地籍調査の結果筆界未定地となった土地は地図上に筆界線が示されない。

遊休農地の活用

(事例1) 所有者不明につき、農地の権利設定等が困難な事例はないが、今後は相続未登記による農地の発生により耕作放棄地が増加し、環境に悪影響を及ぼすことが予想される。又、農地法では知事の裁定・公告による利用権の設定を可能とする条項はあるものの、「過失がない」状態までの調査と妥当性の判断等が困難であり、現実的には農地の流動化、集積・集約を図ることは難しい。

土地改良事業

(事例 1) 過去に実施した土地改良事業等により整備された農道・用排水路用地の中に、所有者不明の民地が存在するため市への移転登記ができていない。

森林の路網整備等

(事例 1) 人家等に隣接した森林のすそ野を帯状に抜き伐りすることにより、人と野生動物の棲み分けを図り、野生動物による被害を低減することを目的とする事業の実施に際し、所有者不明の森林については、伐採が行えないので抜き伐りの連続性が確保できず、事業効果が低下する。

(事例 2) 平成 29 年 4 月 1 日に改正森林法の施行が予定されているが、市町村が作成することになっている林地台帳において、森林の土地の所有者を調査する過程で所有者不明による困難事例が予想される。