
所有者不明土地問題研究会

中間整理

～所有者不明土地はどれだけ存在し、何が問題なのか
議論の前提となる実態把握からのアプローチ～

平成29年6月

所有者不明土地問題研究会

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 「所有者不明土地」の具体的な支障事例

3. 「所有者不明土地」の量的把握

4. 制度や仕組みの課題

5. 今後必要な検討～提言に向けて～

研究会の背景

- 所有者不明土地問題は、様々な分野で直面している課題。
 - 昭和初期には50数人の共有地だったが、相続により現在約700人に。
 - 東日本大震災でも、高台移転事業の区域で土地取得が難航。
- さらに、土地保有や管理・相続に対する国民の関心は希薄化。問題が発覚した時には既に対応が困難。
- 所有者不明土地は、相続の連鎖によりネズミ算的に拡大。多死社会・大量相続時代を迎える日本において喫緊の課題。

所有者不明土地問題研究会の設置(委員※敬称略)

<座長>

- 増田 寛也 (東京大学公共政策大学院客員教授、野村総合研究所顧問)

<顧問>

- 加藤 勝信 (衆議院議員 内閣府特命担当大臣)

<学識者委員>

- 安念 潤司 (中央大学大学院法務研究科教授・弁護士)
- 北村 喜宣 (上智大学法科大学院教授)
- 幸田 雅治 (神奈川大学法学部教授・弁護士)
- 水津 太郎 (慶應義塾大学法学部教授)
- 能見 善久 (学習院大学法科大学院教授・東京大学名誉教授)
- 原田 保夫 (一般財団法人 民間都市開発推進機構理事長)

<専門家(関係士業)委員>

- 稲野 邊 俊 (公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長)
- 岡田 潤一郎 (日本土地家屋調査士会連合会会長)
- 峯田 文雄 (日本司法書士会連合会副会長)
- 橋本 賢二郎 (日本弁護士連合会事務総長付特別嘱託)
- 宮本 雄司 (日本税理士会連合会理事)
- 門間 勝 (一般財団法人公共用地補償機構専務理事)
- 矢野 浩司 (日本行政書士会連合会理事)

<関係自治体委員>

- 久元 喜造 (神戸市長)
- 清原 慶子 (三鷹市長)
- 近藤 隆則 (高梁市長)
- 岩崎 憲郎 (大豊町長)

<オブザーバー>

- 総務省、法務省、農林水産省、林野庁、国土交通省、全国市長会

所有者不明土地問題研究会の設置(検討経緯)

- 研究会第1回(平成29年1月23日)
- ワーキンググループ(以下、WG)第1回(2月27日)
- WG第2回(3月30日)
- WG第3回(4月28日)
- WG第4回(5月26日)
- 研究会第2回(6月26日)

“所有者不明土地”とは

■ 所有者台帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

＜具体例＞

- 所有者台帳が更新されていない、台帳間の情報が異なる等の理由から、土地の所有者の特定を直に行うことが難しい土地
- 所有者は特定できたが、所有者の所在（転出先、転居先等）が不明な土地
- 登記名義人が死亡しており、その相続人が多数となっている土地
- 所有者台帳に、全ての共有者が記載されていない共有地

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 「所有者不明土地」の具体的な支障事例

3. 「所有者不明土地」の量的把握

4. 制度や仕組みの課題

5. 今後必要な検討～提言に向けて～

所有者不明土地に係る自治体の声(具体的な支障事例)

- 買収予定地の登記簿の表題部において、所有者住所の記載がない。
また、「所有者代表外4名」としか記載がないものも。
- 共有林の所有者は15名。相続関係人の行方不明や相続人不在により、
共有林の買収が極めて困難に。
- 登記簿上、所有者住所は満州国。不法投棄と見られる廃棄物の処分について、解決策が見出せない。
- 農地相続の手間や、その後の農地管理の手間を懸念し、相続関係人が
取えて相続登記手続を行わない事例も。
- 年間で、固定資産の納税通知が戻される数は約2,000件。公示送達件数は約430件。課税保留件数は約180件で、年々増加。

国内事例から見た所有者不明土地の問題点

- ① 不動産登記簿の情報が必ずしも**最新ではない**
- ② 土地所有者の**探索に時間・費用**がかかる
- ③ 探索しても**真の土地所有者にたどりつけない可能性も**
- ④ 必ずしも**既存制度が活用されていない**
- ⑤ 弊害は多岐にわたる
(**国土荒廃、課税漏れ、治安悪化、廃墟、土地利用・取引の停滞等**)

👉 では、所有者不明土地の総数は、どの程度なのか？

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 「所有者不明土地」の具体的な支障事例

3. 「所有者不明土地」の量的把握

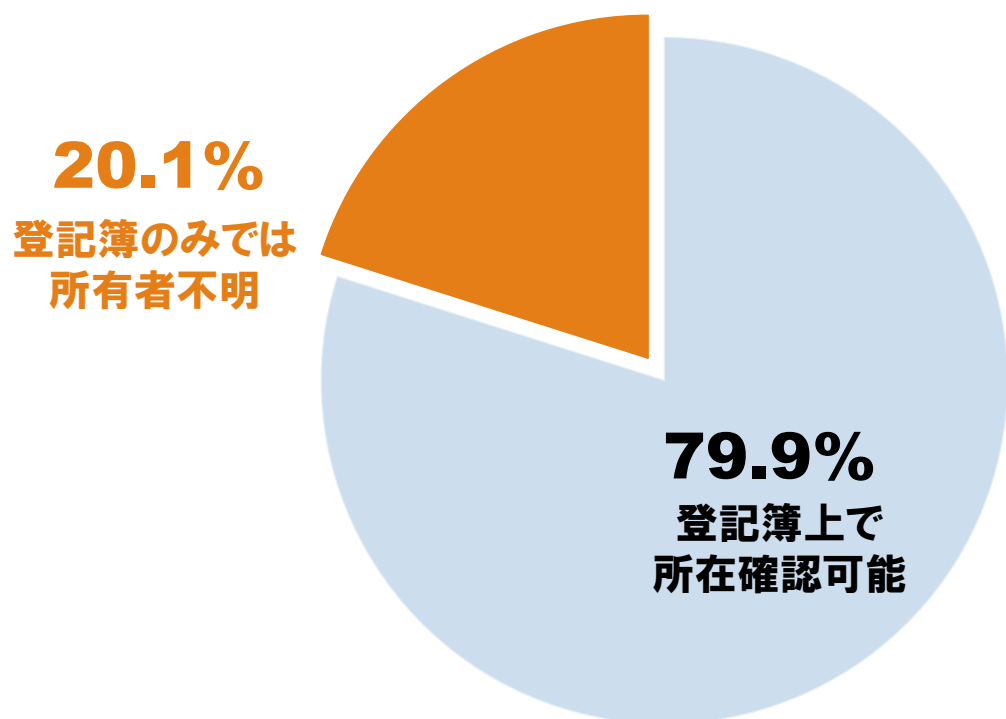
4. 制度や仕組みの課題

5. 今後必要な検討～提言に向けて～

約2割の土地が所有者不明

- 平成28年度地籍調査(563市区町村における計622,608筆)において、登記簿上の所有者の所在が不明な土地は20.1%

(地帯別の所有者不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

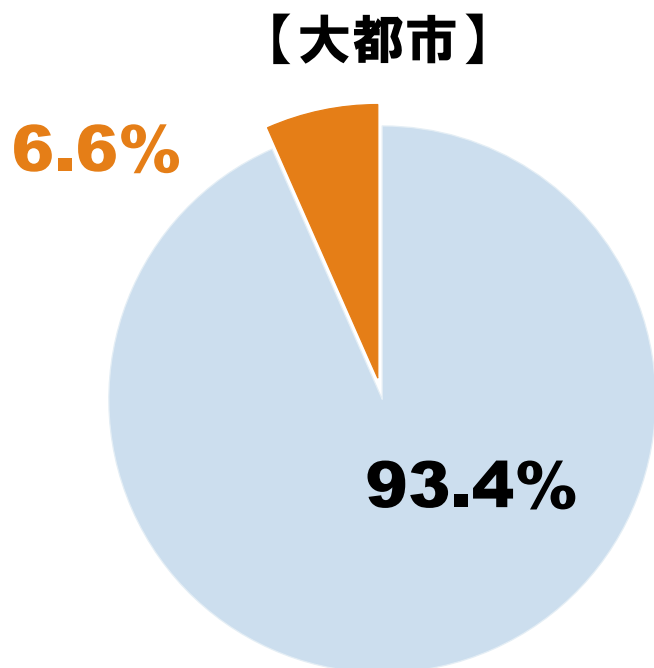


<出所・注釈>

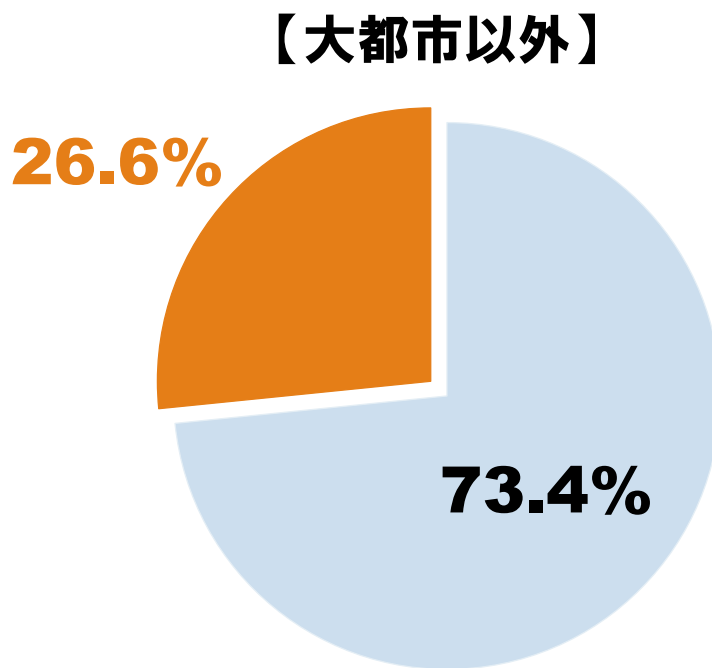
- 平成28年度地籍調査における所有者追跡調査(国土交通省)
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

大都市では1割が50年以上前の登記(大都市以外では2割超)

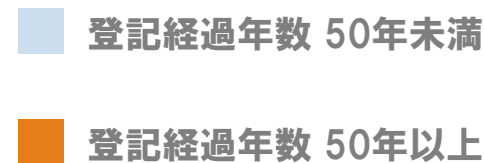
- 全国10箇所(10万筆)において、最後の登記から50年以上経過している所有権の登記は、大都市では6.6%、大都市以外では26.6%



仙台市、神戸市、等



高知県四万十町、高知県大豊町、
静岡県熱海市、岡山県高梁市、
長野県飯田市、東京都三鷹市、等



<出所・注釈>

- 不動産登記簿における相続登記未了土地調査(法務省、平成29年6月発表)
- 大都市、中小都市、中山間地域等の地域バランスを考慮しつつ、全国10箇所(10万筆)の地区を調査。

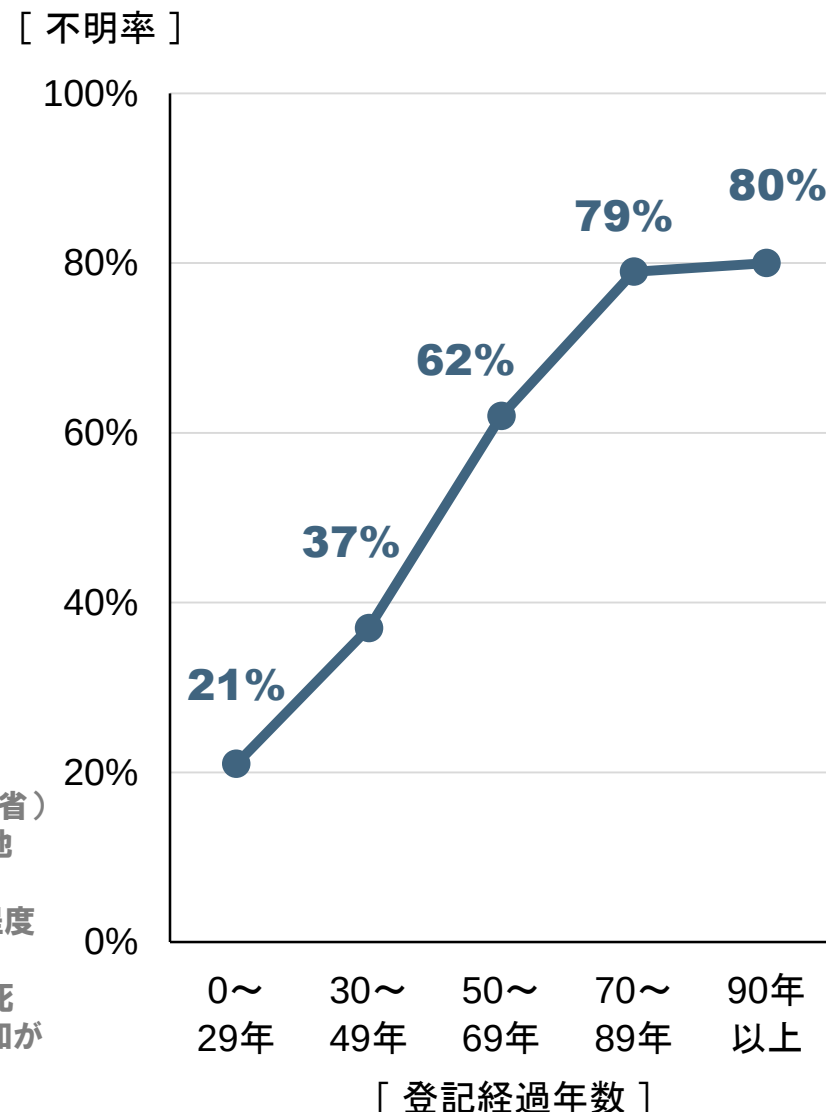
最後の登記から経過している程、不明率は高い

- 登記経過年数 30年未満:21%
30～49年:37% 50～69年:62%
70～89年:79% 90年以上:80%

- 宅地、農地、林地等、地帯別の結果でも同様の傾向。

<出所・注釈>

- 平成27、28年度地籍調査実施地域における相続登記未了土地調査(国土交通省)
- 地籍調査を実施した地区の中から、所有権の登記1万個程度で、住宅地、農用地等、可能な限り多くの種類の地区を含むように実施箇所を選定。
- 研究会に参加している神戸市、三鷹市、高梁市、大豊町、飯田市でも約6千個程度で突き合わせを実施。計15地区(所有者登記個数:15,313)で分析を実施。
- なお、経過年数が長期となっても不明率が100%とならないのは、登記名義人が死亡していても、当該土地に居住する相続人等が地籍調査通知を受け取る等、通知が到達すること等があることに起因すると考えられる。



<サンプル調査:(B)法務省調査、(C)国土交通省調査を統合した推計>

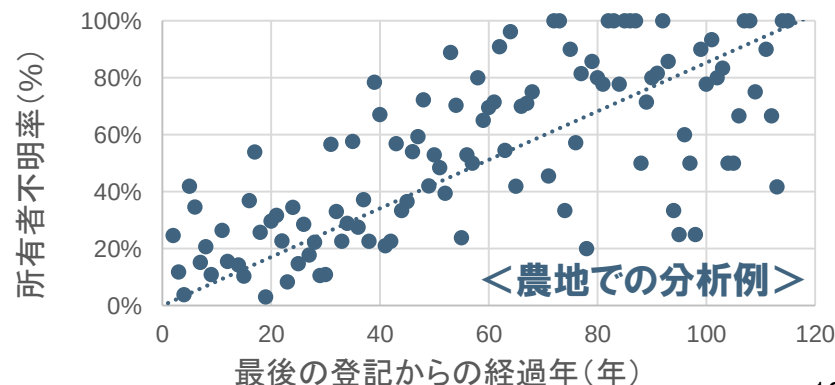
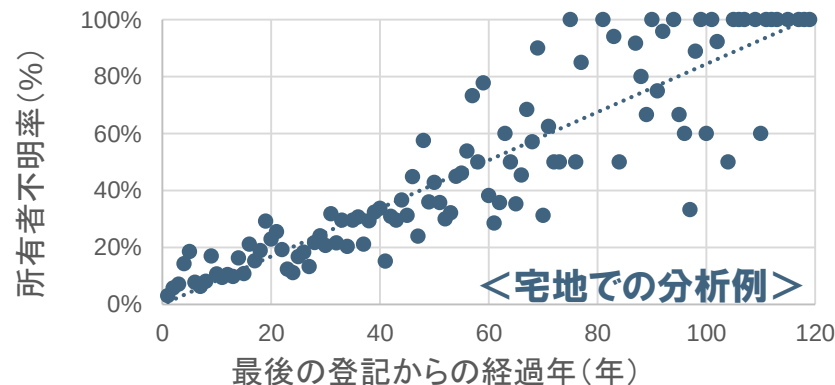
10万筆サンプルの結果では、所有者不明率は3割

■「約10万筆のサンプル調査結果」と、「最後の登記からの経過年数と不明率による相関関係」を用いた結果、不明率は約29%

- 上記不明率は、あくまでも一つの試算である点に留意。
- より代表性の高い値を得るには、分析サンプル数を増やす等、今後も更なる分析が必要。

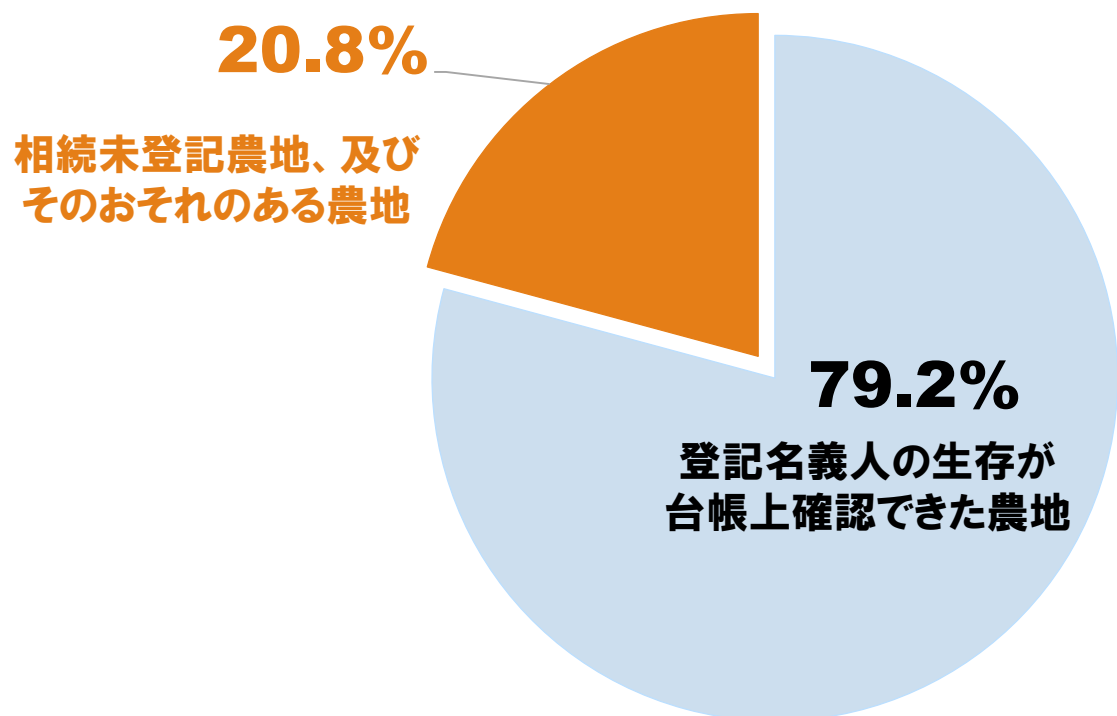
<分析方法>

- (B)法務省調査では、10万筆における登記経過年と所有権の登記の個数の関係、(C)国土交通省調査では、最後の登記からの経過年数と不明率の関係が把握できることから、両者を統合して、10万筆の所有者不明数(筆数)を推計。
- 宅地において、登記経過年数と不明率のばらつきは少ない一方、農地等では多少のばらつきが見られる等、より代表性の高い値を得るには、今後も更なる分析が必要。



相続未登記農地は全農地の約2割

- 相続未登記農地、及びそのおそれのある農地の面積合計は93.4万ha。全農地面積(447万ha)の20.8%に該当。



<出所・注釈>

- 相続未登記農地等の実態調査(農林水産省 平成28年)
- 各農業委員会において、農地台帳上の農地の登記名義人について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳上のデータとそれぞれ照合。
- 「相続未登記農地」: 登記名義人が死亡していることが確認された農地。
- 「相続未登記のおそれのある農地」: 住民基本台帳上ではその生死が確認できず、相続未登記となっているおそれのある農地。

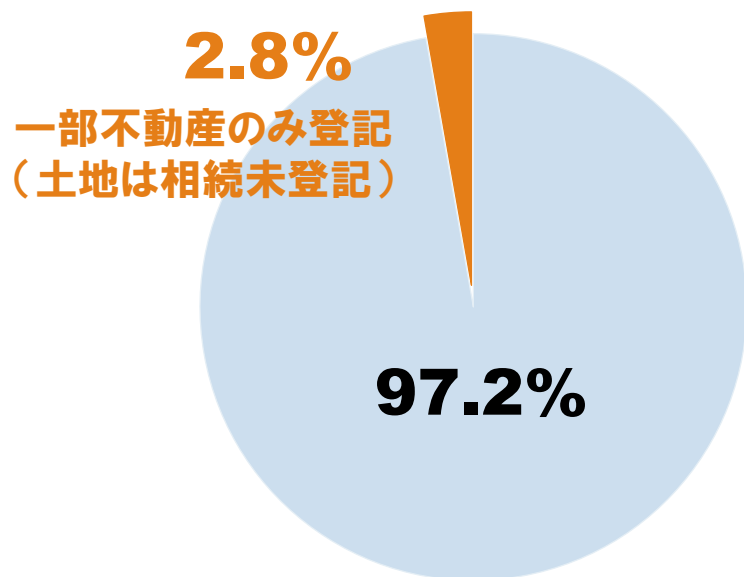
<参考:日本司法書士会連合会による既往調査>

司法書士に相続未登記を依頼するケースが約3%

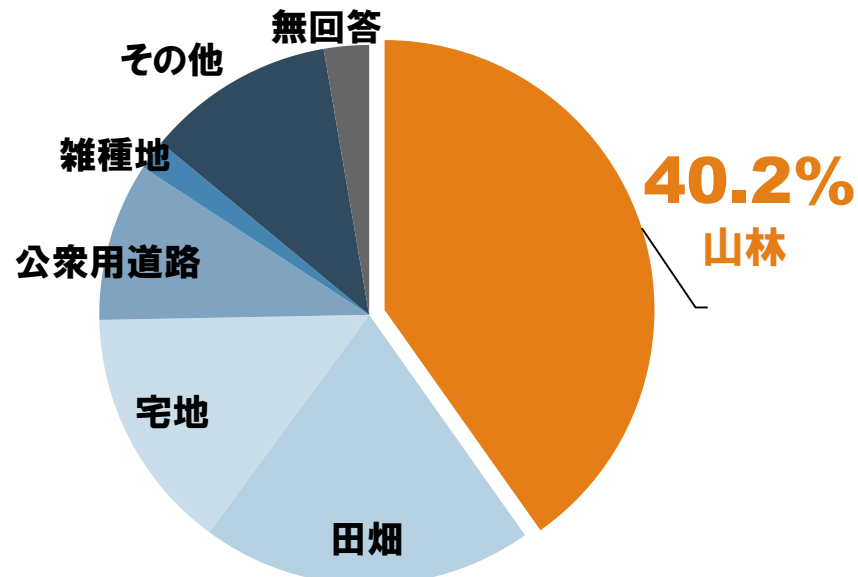
- 相続登記案件(77,025件)のうち、約3%が一部不動産のみの登記が行われ、特に山林等で相続未登記の土地が発生。

※相続登記の依頼さえ行わない案件もあると思われるが、当該アンケートでは対象外

【相続登記の内訳】
(計77,025件の依頼件数)



【相続登記しなかった土地の地目】
(計336名の司法書士の回答)



<出所>

□ 相続人不存在、所有権放棄、寄付等に関する司法書士アンケート(日本司法書士会連合会 平成29年3月)

<拡大推計:(A)地籍調査を活用した推計>

全国の拡大推計の結果でも、所有者不明率は2割

■ 全国の所有者不明率は20.3%

- 地目別でも概ね同様の傾向。
(左:サンプル調査結果 右:拡大推計結果)

宅地:17.4% ➡ 14.0%

農地:16.9% ➡ 18.5%

林地:25.6% ➡ 25.7%

■ 所有者不明の土地面積では、 約410万haに相当

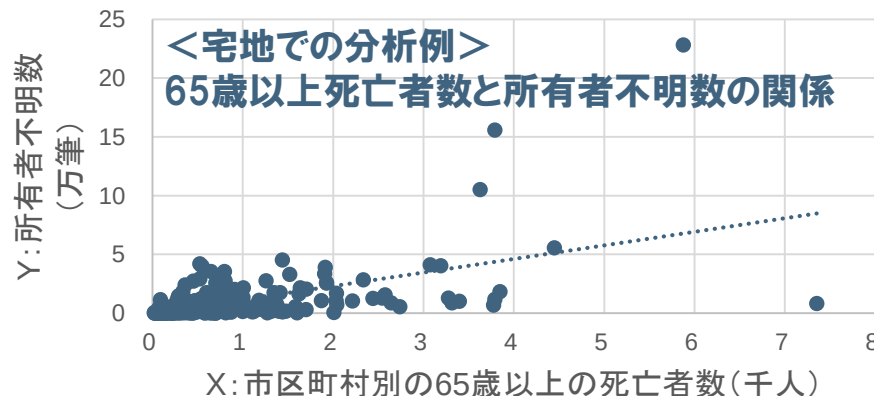
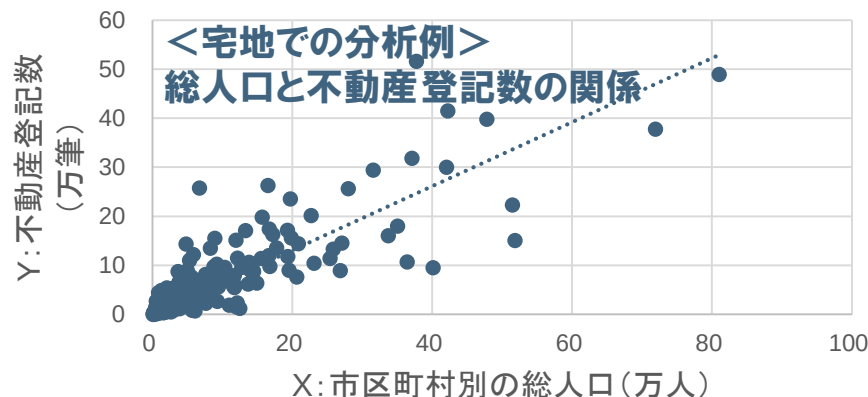
(参考:九州の土地面積:368万ha)

<所有者不明土地面積の推計方法>

- 地目別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地目別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせで算出したもの(地目毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。
- なお、ここでの「所有者不明」としては、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。(P10と同じ)

<所有者不明率の拡大推計方法>

- ①地籍調査の対象地区の面積と、②地籍調査の対象地区が含まれる市区町村の土地面積の比率により、登記数と不明数を補正。
 - ・登記数(市区町村別) = 登記数(地籍調査の対象地区別) × (②/①)
 - ・不明数(市区町村別) = 不明数(地籍調査の対象地区別) × (②/①)
- 相関式の決定係数が比較的高かった「登記数(市区町村別)」⇔「総人口(市区町村別)」、「不明数(市区町村別)」⇔「65歳以上死亡者数(市区町村別)」との関係式から、全国の市区町村に拡大推計。



所有者不明土地の量的把握まとめ

- ① (A) 平成28年度地籍調査(563市区町村における計622,608筆)において、登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%。
- ② 他方、(B)法務省調査と(C)国土交通省調査を組み合わせ、約10万筆サンプルの「最後の登記からの経過年数と不明率による相関関係」を用いた結果、不明率は約29%。
- ③ ①の結果を、「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係(いずれも市区町村別)」により全国の市区町村に拡大した結果、不明率は約20%。面積換算では、九州の土地面積と同等の水準。

※ここでの対象は、「所有者台帳(不動産登記簿等)により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 「所有者不明土地」の具体的な支障事例

3. 「所有者不明土地」の量的把握

4. 制度や仕組みの課題

5. 今後必要な検討～提言に向けて～

実態調査から見た所有者不明土地の原因

①

人口減少、少子高齢化による
土地需要・資産価値の低下

②

先祖伝来の土地への関心の低下や
管理に対する負担感の増加

③

地方から大都市・海外への人口移動に伴う
不在地主の増加

④

登記の必要性の認識の欠如

今後議論を深めるべき4つの課題

1

所有者の探索の円滑化

(各種台帳間の連携、マイナンバー・地籍調査の活用 等)

2

所有者不明土地の管理・利活用

(新制度検討、既存制度の改善、外部不経済防止 等)

3

所有者不明土地の増加防止

(登記の義務化、地理空間情報の整備 等)

4

土地所有のあり方の見直し

(所有者責務の明確化、放棄や寄付土地の受け皿整備 等)

目次

1. 「所有者不明土地問題」について

2. 「所有者不明土地」の具体的な支障事例

3. 「所有者不明土地」の量的把握

4. 制度や仕組みの課題

5. 今後必要な検討～提言に向けて～

中間整理以降の検討事項(案)

①

相続未登記の発生状況の将来推計

(相続予定土地の処分の意向調査、将来推計 等)

②

経済的損失の試算の可能性の検討

(具体的な支障事例を踏まえた経済的損失の試算 等)

③

方向性を踏まえた今後必要な施策に関する検討

(施策の検討、諸外国との比較 等)