

所有者不明土地への対応にかかる経過報告

1. 国土交通省との打ち合わせ（平成28年12月8日（木））

国土交通省発言要旨

- 国土交通省が中心となり、事案に応じた部局横断的、府省横断的な検討体制を構築。
- 所有者不明土地問題は課題として認識しており、検討にあたっては現場の声を把握することが重要。
- 民間でも増田寛也氏を中心に検討会立ち上げの動きがあり、指定都市市長会のような問題意識を持つ自治体の意見は大きな意義があり歓迎。
- 国会議員の動きとして、自民党の有志議員が「所有者不明土地問題に関する議員懇談会」を平成28年10月に立上げている。
- これらの議論に指定都市市長会にも参画いただきたい。

2. その後の対応

（1）所有者不明土地問題研究会

◆ 検討状況

- ・ 平成29年1月23日に研究会が立上げられ、以降ワーキンググループが3回開催されている。本年秋頃を目途に国に対する提言を取りまとめ予定。
- ・ 指定都市市長会を代表して神戸市が参加し、指定都市市長会での検討状況や支障事例について報告。

（2）所有者不明土地問題に関する議員懇談会

◆ 検討状況

- ・ 平成28年10月に第1回懇談会を開催、以降5回にわたる懇談会を開催し、議員懇談会の提言がとりまとめられた。
- ・ 神戸市は第5回懇談会に参加し、支障事例及び対応方策案について報告。
- ・ 今後、自民党の政務調査会内に特命委員会（座長：野田毅衆議院議員）が新たに設置され、法制化に向けた議論が進められる予定。

【参 考】

◆「所有者不明土地問題研究会」

座 長：増田 ^{ますだ} 寛也 ^{ひろや}（東京大学公共政策大学院客員教授）

顧 問：加藤 ^{かとう} 勝信 ^{かつのぶ}（内閣府特命担当大臣）

関係省庁：総務省、法務省、農林水産省、林野庁、国土交通省

関係自治体：神戸市、三鷹市、高梁市、大豊町

開催実績：第1回研究会（平成29年1月23日）

第1回ワーキンググループ（平成29年2月27日）

・所有者不明土地の定義、実態把握手法について検討

第2回ワーキンググループ（平成29年3月30日）

・支障事例の報告

第3回ワーキンググループ（平成29年4月28日）

・各省の検討状況報告

第4回ワーキンググループ（平成29年5月26日 予定）

・提言案の中間とりまとめ

第2回研究会（平成29年6月 予定）

◆「所有者不明土地問題に関する議員懇談会」

会 長：保岡 ^{やすおか} 興治 ^{おきはる} 衆議院議員（鹿児島県）

事務局長：豊田 ^{とよだ} 俊郎 ^{としろう} 参議院議員（千葉県）

関係省庁：総務省、法務省、財務省、農林水産省、林野庁、国土交通省 他

開催実績：第1回懇談会（平成28年10月18日）

・（公財）東京財団研究員 吉原祥子氏 講演

第2回懇談会（平成28年11月 9日）

・（株）野村総合研究所顧問 増田寛也氏 講演

第3回懇談会（平成29年 2月 9日）

・早稲田大学大学院法務研究科教授 山野目 章夫氏 講演

第4回懇談会（平成29年 3月 9日）

・元復興大臣 根本匠氏 講演

第5回懇談会（平成29年 4月 6日）

・神戸市長、高梁市長 講演

第5回「所有者不明土地問題」に関する議員懇談会

発言要旨

1. 久元市長 発言要旨

下記の内容を踏まえた、法制度の創設を検討いただきたい。

- 不動産登記を義務化してはどうか。
- 所有者が分からない土地を一覧表にしたポータルサイトを個々の自治体が作成しても効果に限界がある。そこで、国主導あるいは自治体間で共同作成したサイトに国から支援をいただけないか。
- マイナンバーの利用範囲は法定されているが、マイナンバーの利用を不動産登記手続きに拡大できないか。
- 外国人が土地を所有する場合に、所在把握を容易にする仕組みを構築できないか。
- 自治体への「財産管理人選任申立権の付与」を民法の特例制度で対応できないか。
- 国庫に帰属するような土地は財産的価値の乏しい例が多いので、自治体が適切に管理できる、あるいは自治体が当該財産の取得を希望する場合には自治体に所有権が帰属するような制度を創設できないか。
- ポータルサイトに法的効果を付与できないか。
具体的には、財産管理人制度は6ヶ月の公告期間が必要だが、公示制度の特例としてポータルサイトへの掲載に公告期間の満了と同様の法的効果を付与できないか。

<懇談会の様子>



2. 出席議員 発言要旨

(1) 有村 治子 参議院議員

土地の所有意思がない人が扱いに困り所有者不明土地になるよりは、自治体が寄付を受けるなど善意を活かせるような形が望ましい。

(2) 末松 信介 参議院議員

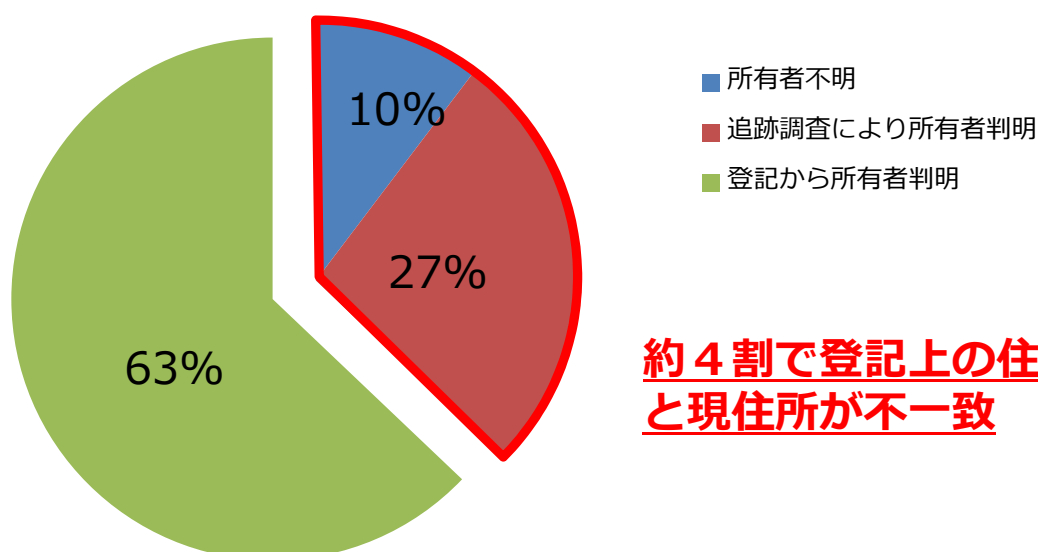
死亡してから150年経過すれば戸籍も役所から書類がなくなるが、溜池などには明治・大正時代の登記も多く残っている。所有者不明土地を増やさないために、除籍情報をデータ上残すことも出来るのではないか。

神戸市における所有者不明土地の課題

神戸市長 久元 喜造

神戸市における所有者不明土地の状況①

- 平成27年度地籍調査（宅地）における所有者不明割合
神戸市須磨区若木町（97筆）

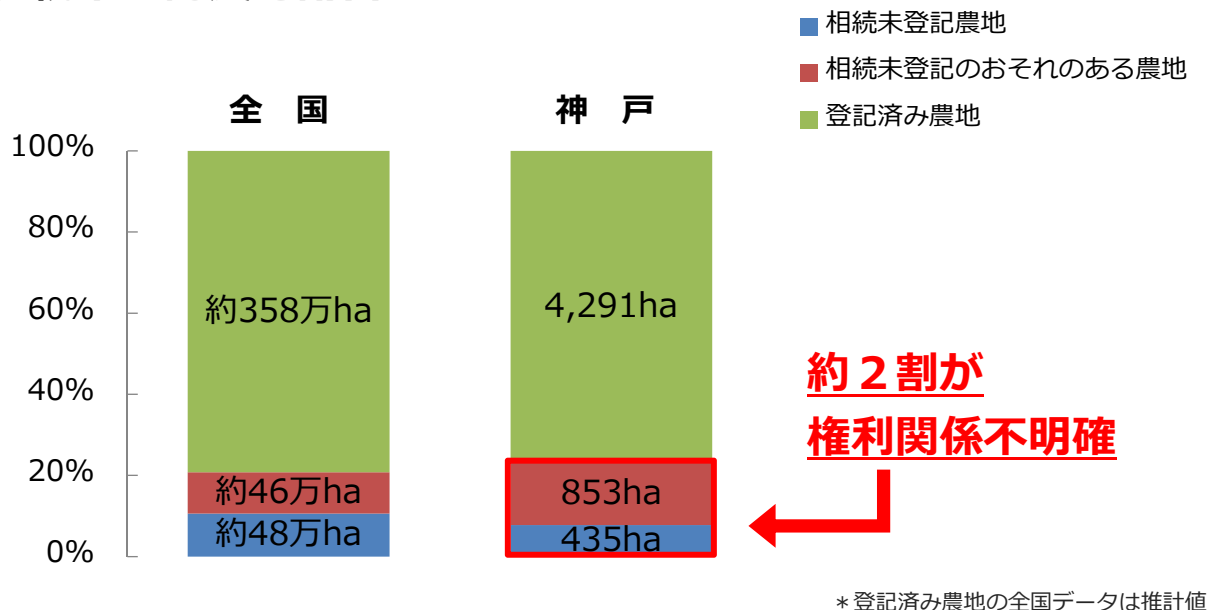


**約 4 割で登記上の住所
と現住所が不一致**

- 境界確認が出来ないため、隣接地との境界が未確定となる。

神戸市における所有者不明土地の状況②

■ 相続未登記農地割合



- 農地の集積・活用の障害要因や耕作放棄地の発生要因となっている。

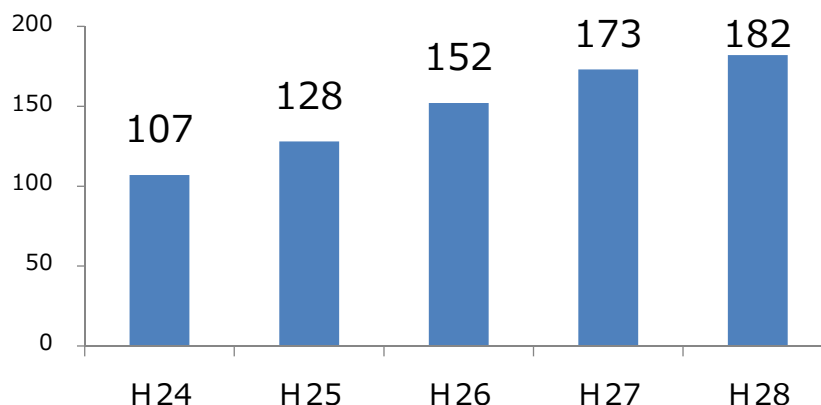
3

所有者不明土地に起因する支障事例①

【固定資産税の賦課・徴収】

- 土地所有者が不明である場合、課税保留となり固定資産税を徴収することができない。

■ 課税保留件数



※課税保留

徴収が困難な事案について、やむなく課税対象から一旦はずし、課税を保留すること

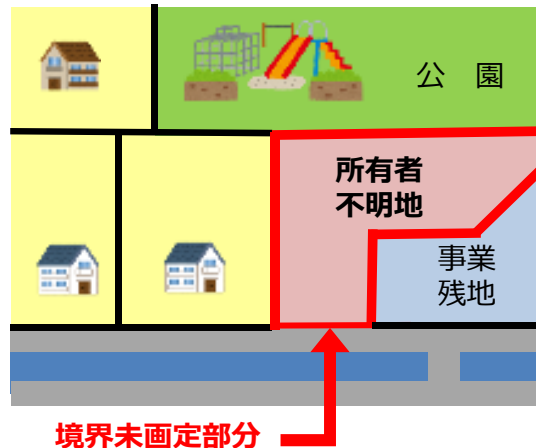
所有者不明土地に起因する支障事例②

【公共事業】

- 所有者が不明であるため、隣接地との境界確定ができず、事業残地の処分や用地買収等の事業進捗に影響を及ぼす。

■ 公園整備

*神戸市長田区



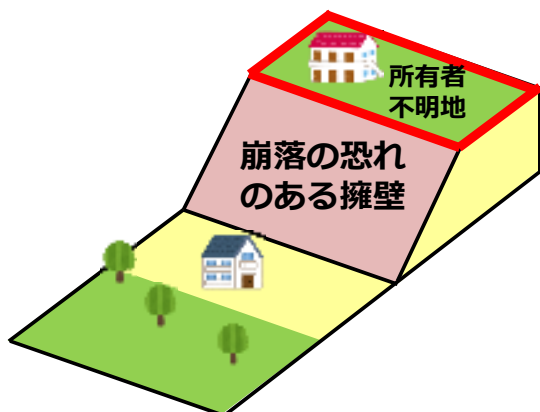
- 境界が確定できないため事業残地の処分が困難
※境界の確定には権利者の立会いが必要

5

所有者不明土地に起因する支障事例③

【防災事業】

- 所有者が不明であることから、台風や豪雨による二次災害を防止するための注意喚起や宅地造成規制法に基づく改善勧告など、必要な措置をとることができない。



- 兵庫区千鳥町 不到達 2 件
 - ① 平成24年度より不到達
 - ・近隣住民への聞き込み調査により、平成28年度に解消
 - ② 平成20年度より不到達
 - ・所有権移転により平成28年度に解消

7

6

所有者不明土地への対応方策例①

■所有者不明土地の発生を予防するための方策

- －不動産登記の義務化及び罰則の制定
- －所有者不明土地情報を集約したポータルサイトの構築
- －不動産登記と個人番号の紐付け
- －外国人の土地所有に関する制度の創設

所有者不明土地への対応方策例②

■所有者不明土地への対策

- －財産管理人選任申立権の付与
- －相続人のない土地の選択的な帰属制度の創設
- －所有者不明土地情報を集約したポータルサイトの構築（再掲）

（仮称）所有者不明土地の対策に関する特別措置法の創設

平成 29 年 4 月 6 日

自由民主党「所有者不明土地問題」に関する議員懇談会

提言 ～所有者不明土地問題の解決に向けて～

1. 問題意識

所有者不明土地は、全国に広がっており、所有者の探索に莫大な費用と時間を要して自治体関係者を悩ませるとともに、民間の土地取引にも影響を及ぼし、地方創生を阻害している。

高齢化が進む我が国の人口動態を踏まえれば、多数の相続が発生する時期が遠からず到来し、その結果、所有者不明土地が更に増加する見込みであり、危機的な状況に陥っている。

東日本大震災の復興においても、所有者不明土地は大きな課題となったが、自由民主党が与党に復帰してからは、安倍内閣において復興大臣が司令塔となって関係省庁の縦割りを打破し、創造突破型の精神で取り組み、「被災地特化型用地取得加速化パッケージ」を取りまとめるなどの用地取得抜本改革を断行し、復興に向けて大きく前進した。

今後、土地制度等に関する縦割りの弊害を打破し、政治主導で、関連諸制度を横断的に見渡した上で、対策のグランドデザインを適切に描き、矢継ぎ早に対策を打ち出していかなければならない。

2. 所有者不明土地の管理・利用と情報基盤のあり方

(1) 土地制度全般

所有者不明土地問題に適切に対応するためには、まずは、官民の叡智を結集して、実態を把握することが不可欠である。

その上で、所有者は公共財である土地を適切に管理する責任を負うはずであるにもかかわらず、土地の基本理念等を定めている土地基本法がこのことを明記していないなど、我が国の土地所有権は世界的にみても強すぎる権利となっているとの指摘を踏まえ、土地所有者の管理責任につき、土地政策全体との関係にも配慮しつつ、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

所有者不明土地は、維持管理の放棄による事実上の無主化という側面があるところ、無主の土地は国庫に帰属することとされていることを踏まえ（民法第 239 条第 2 項）、農地・林地に関する法制、沖縄県の戦後処理としての所有者不明土地の公的管

理の経験等を参考にしつつ、管理コストの負担や所有者の財産権への適切な配慮を含め、所有者不明土地の公的管理及び利用のあり方を検討し、法制上の措置も含め早急に対策を講ずる必要がある。

また、所有者不明土地の収用については、土地収用法上の不明裁決制度があるが、東日本大震災からの復興における改革の経験を生かし、不明裁決制度をさらに活用できるようにするほか、防災・事前復興も視野に入れた国土利用計画の立案が必要との指摘を踏まえ、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

(2) 農地

農林水産省による実態調査の結果、所有者不明化が危惧される相続未登記農地は、全農地の約2割(約93万ha)に上ることが判明している。農地の集約による農業の活性化を阻害する要因となっており、極めて憂慮すべき事態といわざるを得ない。

他方、遊休農地の公示制度(農地バンクの枠組を通じた利活用)は、所有者不明土地対策として一定の意義があるが、制度の活用事例が乏しい。

相続登記の未了が遊休農地の活用を妨げているという指摘も踏まえ、制度が十分に活用されない原因がどこにあるのかを探った上で、公的管理・利用制度を見据えながら、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

(3) 林地

戦後造成した人工林が本格的な利用期を迎えているが、山村の過疎化等から、林地における所有者不明土地問題は拡大する一方であり、林業の成長産業化を阻害する要因となっている。

森林法においては、要間伐森林における所有者不明土地の使用権設定、林道等の設置に係る所有者不明土地の使用権設定、共有者不確知森林における持分移転裁定制度など、先駆的な制度を整備してきているものの、制度の活用事例が乏しい。

制度が十分に活用されない原因がどこにあるのかを探った上で、公的管理・利用制度を見据えながら、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

(4) 民事法・不動産登記

所有者不明土地の管理・利用のあり方を検討するに当たっては、それと表裏をなすものとして、土地の所有権の保障と制約のあり方という、民事法的な視点に配慮する必要がある。

時効制度や財産管理制度、共有制度など、所有者不明土地に関連する諸制度につき、実態を踏まえつつ、他の土地法制における新たな対策を可能にする民事法的な整理を行うとともに、民間の活動を促進できるよう、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

また、土地の所有者不明化を防ぐためには、相続登記の促進が重要であるところ、地方部では相続登記の未了が疑われる土地が約 2 割に達するとの調査結果もあり、全国的な実態調査を踏まえて、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策を早急に講じることが必要である。

まずは、新たに開始される法定相続情報証明制度を円滑に実施するとともに、公共事業等を阻害するおそれがある所有者不明土地についての相続登記を促進し、登記の公示機能を十全に果たすことができるよう、不動産登記に関する法制的な措置や税制上の優遇措置を含めた総合的な対策が望まれる。

(5) 情報基盤

土地に関する情報基盤として、不動産登記のほか、固定資産課税台帳、地籍調査、農地台帳、林地台帳(平成 30 年度までに整備予定)など、様々な制度が乱立しているが、真の所有者を必ずしも把握できていない。

特に、所有者探索のための重要なツールとなる住民票の除票等については、保存期間が 5 年間とされており、廃棄されてしまうと土地の所有者不明化の一因となっているとの指摘を踏まえ、個人情報保護という観点にも配慮しながら、法制的な措置を含めた抜本的な対策が望まれる。

3. 提言

人口減少社会という未曾有の状況の中で、所有者不明土地問題を根絶し、美しい国土を後世に引き継ぐためには、これまでの土地制度等のあり方を根本的に見直す必要がある。土地は国民のあらゆる活動の基盤であり、土地制度等の根本的見直しを図るためには、政府が総力をあげて真剣に取り組むとともに、自由民主党として、それを力強く後押ししていかなければならない。

政府においては、縦割りの弊害を打破すべく、国土交通省、法務省、農林水産省、総務省、財務省等が相互に緊密に連携して対策を進める体制を構築し、早急に検討を開始することを求める。

自由民主党においては、政務調査会にしかるべき組織を立ち上げ、所有者不明土地の公的管理及び利用に関する法制上の措置も含めた対策を、政府と両輪となって推進することを求める。

今後、当懇談会は、特に緊急を要する課題について、議員立法を含めた検討を進めながら、引き続き、所有者不明土地問題の解決に向けて研究を深め、必要な提言を行っていく。

以 上