

○「所有不明土地等対策の推進に関する基本方針」(平成30年(2018年)6月1日)

平成30年(2018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で「所有不明土地等対策の推進に関する基本方針」が決定された。

「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。」「このため(略)、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。(略)」とされた。

図表1として、工程表を掲げる。(内閣官房HP(<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/dai2/schedule01.pdf>)より。)

(宮崎一徳「政府の「所有者不明土地等」に関する施策の検証」現代総有研究所会報現代総有 vol.1、2019年6月、6～11頁参照。

([http://www.soyuken.jp.org/\\_src/4493/%E7%8F%BE%E4%BB%A3%E7%B7%8F%E6%9C%89\\_vol1\\_2019\\_webH.pdf](http://www.soyuken.jp.org/_src/4493/%E7%8F%BE%E4%BB%A3%E7%B7%8F%E6%9C%89_vol1_2019_webH.pdf))

○図表1の中段に「土地基本制度の見直し」とあり、その2019年の欄には、「国土審議会(法改正に向けた作業)」とある。

これを担っているのが、「国土審議会土地政策分科会企画部会」の調査審議である。

第32回7月24日の開催趣旨(「新たな総合的土地政策」の策定)の説明等、

第33回9月11日の「最適活動の実現」についての協議、

第34回10月7日の「創造的活用の実現」についての協議と続き(この時の配付資料の一頁を図表2として掲げる)、

第35回11月18日(月)の中間取りまとめに向けての意見交換、第36回12月9日の中間取りまとめに向けての意見交換、12月下旬の中間とりまとめ公表と予定されている。

図表2は、10月7日の配付資料の一部(<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001311248.pdf>)。なお、国土審議会土地政策分科会企画部会の7月24日からの動きについては、国土交通省のHP([https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103\\_kikaku01.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103_kikaku01.html))に詳しいので、そちらを参照されたい。

図表1

## 所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表

課題等	2018年	2019年	2020年
<p><b>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〈国交・法務〉</b></p> <p>①公共目的の利用を可能とする新制度 <small>不明土地の取用を合理化、公共的事業のため一定期間の利用を可能に</small></p> <p>②財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 <small>第三者に害悪を及ぼす土地等を適切に管理</small></p> <p>③長期間相続登記未了土地を解消する新制度 <small>登記官が調査し、法定相続人の一覧図を作成するとともに、登記手続を促し、所有者探索のコストを削減</small></p>	<p style="text-align: center;">新制度の準備</p> <p>→ 新制度の普及・啓発 ・事業認定や用地取得難航案件の支援、新制度の運用に関する助言など、地方公共団体への援助(協議会の設置・開催、士業関係者との連携等)に係る調整・実施</p> <p>→ 政省令、ガイドライン等の整備 ・新制度に関する予算要求・税制要望</p> <p>→ 財産管理に関する新制度の普及、啓発(地方公共団体に対する周知や士業関係者との連携等) ・地域のニーズを踏まえた長期間相続登記未了の土地の解消に関する仕組みの円滑な運用の実施</p> <p>→ 土地収用法に係る所有者探索の合理化等 (マニュアル等の作成、周知、運用合理化を通じた適正な運用の確保)</p> <p>→ 共有私道ガイドラインの策定 (ガイドラインの周知)</p>	<p style="text-align: center;">新制度の施行(①は公布からから1年以内、②③は半年以内)</p> <p style="text-align: center;">モデル事業の選定・支援</p>	
	<p><b>農業経営基盤強化促進法等の改正、森林経営管理法〈農水・林野〉</b></p> <p>○所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度 <small>共有者の1人でも、探索・公告手続を経て、農地中間管理機構・市町村に長期間の貸付け・経営管理の委託を可能にする。その際の探索範囲は公簿の範囲に限定</small></p>	<p style="text-align: center;">新制度の準備</p> <p>→ 政省令、通知等の整備 ・新制度の普及・啓発(マニュアルの整備等)</p>	<p style="text-align: center;">新制度の施行(経営基盤強化法は公布から半年以内、森林経営管理法は2019年4月1日)</p> <p>→ 新制度を活用した農地の集積・集約化、森林の経営管理の集積・集約化の推進</p>
<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">土地所有に関する基本制度の見直し</p> <p>・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</p> <p>・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</p>	<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">検討の方向性を明示</p> <p>・人口減少社会における土地所有の在り方について、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を含めて検討</p> <p>・土地の適切な利用のための基礎データとなる地籍調査について、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について検討</p>	<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">制度改正の具体的方向性を提起</p> <p>国土審議会とりまとめ(2月)</p> <p>○土地の管理や利用に関する所有者の責務、その責務を担保するために必要な措置の具体的方向性</p> <p>○地籍調査の円滑化・迅速化のための措置の具体的方向性</p> <p>研究会とりまとめ(2月)</p> <p>○変則型登記の解消に係る法制的な措置(通常国会)</p> <p>○左記の仕組みの構築に向けた具体的方向性、検討課題を幅広く提示</p>	<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">期限を区切って改正を実現</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○民事基本法制の見直し</p>
<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討</p> <p>・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</p> <p>・相続が生じてても、登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</p> <p>・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</p> <p>・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難</p>	<p>・表題部所有者の氏名・住所が正常に登録されていない変則的な登記(変則型登記)を解消するための方策の検討</p> <p>・相続等が生じた場合にこれを登記に反映させるための仕組み(相続登記の義務化等)の在り方についての検討</p> <p>・登記簿と戸籍等との連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討</p> <p>・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)・みなし放棄の制度の在り方についての検討</p> <p>・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)の在り方についての検討</p>	<p>法制審議会 (法案要綱の策定に向け作業)</p>	
<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">所有者不明土地の円滑な利活用</p> <p>・法案の施行状況も踏まえつつ、円滑化のための更なる方策について検討</p>	<p>・地域福祉推進事業の拡充、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検討</p>		
<p style="text-align: center; background-color: #fff9c4;">土地所有者情報を円滑に把握する仕組み</p> <p>・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</p> <p>・土地に関する各種台帳の相互連携が不十分</p>	<p>・不動産登記を中心とした登記簿と戸籍等の連携による所有者情報を円滑に把握する仕組みの検討</p> <p>・自治体の協力による登記手続の促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報の把握等</p> <p>・総務省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検討</p> <p>・各種台帳等の情報連携の高度化の検討</p>	<p>○戸籍の副本を法務局が管理する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及びシステムの設計・開発等</p> <p>○上記を踏まえた登記簿と戸籍等との連携に向けた検討</p> <p>・情報連携高度化のためのシステム整備に向けた検討</p>	<p>○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備</p> <p>・システムの具体化・仕様調整</p>

1. 最適活用の実現	本日ご議論いただきたい分野
<p>① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり</li> </ul> <p>② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実</li> <li>自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進等</li> </ul> <p>③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化</li> <li>トラブル防止に資する「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」の整備等</li> </ul>	<p>2. 創造的活用の実現</p> <p>① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進</li> <li>空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討</li> <li>市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討</li> </ul> <p>② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備</li> <li>クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進</li> </ul> <p>③ 広く豊かな土地利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討</li> <li>除却すべき空き家の除却の促進</li> </ul>
<p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実</p> <p>① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進</li> </ul>	<p>4. 放棄宅地化の抑制</p> <p>① 新たな管理システムのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握</li> <li>活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める</li> </ul> <p>② 所有者情報の確実な把握のための環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める</li> </ul>
<p>② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化(再掲)</p> <p>③ 効果的・効率的な地籍整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>整備効果の高い地籍調査の推進</li> <li>ITを活用した効率的な地籍調査の推進</li> </ul> <p>④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実</li> <li>農地等の評価を充実</li> </ul> <p>⑤ 災害リスク情報の充実・提供</p>	