



「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」について確認してみましょう。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

日本では、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地^(※)が全国に増加しています。今後も、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれています。

所有者不明土地は、所有者の特定等に多大なコストを要するため、公共事業の推進等の場面でその用地確保の妨げとなり、事業全体の遅れの一因となっています。

※所有者不明土地：不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

<参考>平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査

	地帯別の調査結果					
	全体	都市部	宅地	農地	林地	
調査対象筆数	622,608	79,783	98,775	200,617	243,433	
①登記簿上で所在確認	497,549 (79.9%)	68,203 (85.5%)	81,610 (82.6%)	166,648 (83.1%)	181,088 (74.4%)	
②登記簿のみでは所在不明	125,059 (20.1%)	11,580 (14.5%)	17,165 (17.4%)	33,969 (16.9%)	62,345 (25.6%)	
要因	②-1 所有権移転の未登記 (相続)	83,371 [66.7%]	5,152 [44.5%]	10,399 [60.6%]	24,375 [71.8%]	43,445 [69.7%]
	②-2 所有権移転の未登記 (売買・交換等)	1,192 [1.0%]	30 [0.3%]	198 [1.2%]	786 [2.3%]	178 [0.3%]
	②-3 住所変更の未登記	40,496 [32.4%]	6,398 [55.3%]	6,568 [38.3%]	8,808 [25.9%]	18,722 [30.0%]
③最終的に所在不明	2,526 (0.41%)	304 (0.38%)	134 (0.14%)	689 (0.34%)	1,399 (0.57%)	

() 内の数字は調査対象筆数に対する割合、[] 内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合 (出所：国土交通省)

これらの問題に対応するため、国土交通省と法務省が検討を重ね、「所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法」を策定しました。そのポイントは以下の3つになります。

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、
2. 所有者の探索を合理化する仕組み、
3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして、①地域福利増進事業における利用権の創設と、②公共事業における収用手続の合理化・円滑化の制度が導入されました。

①地域福利増進事業における利用権の創設

所有者が不明の土地を、道路・学校・社会福祉施設・公園などの地域住民等の福祉や利便の増進に資する事業のために利用することを可能にするために利用権の設定が認められるようになりました。

所有者不明土地において地域福利増進事業が計画される場合、都道府県知事はその公共性を確認し、一定期間の公告をしたうえで、**最長10年間(一定条件の下で延長可)**の利用権が設定されることとなります。

<土地使用権等の裁定手続>

地域福利増進事業を実施する者が所有者不明土地を使用しようとする場合、その土地を管轄する都道府県知事に対して、土地使用権等の取得について、裁定を申請することができます。

この申請があった場合、都道府県知事は、申請が要件を満たしているか確認したうえで、要件を充足している場合には公告を行い、公告の日から6ヵ月以内に所有者不明土地の所有者やその他の権利を有する者から異議等の申し出がなければ土地使用権等の取得について裁定を行うこととなります。

この裁定が行われ、その旨が公告された場合には、裁定申請をした事業者は**土地使用権等**を取得します。そして、所有者不明土地等に関するその他の権利は、当該事業者の使用のために必要な限度において、その行使を制限されることとなります。

<存続期間>

存続期間については、**事業者の申請の範囲内かつ10年以内**で都道府県知事の裁定によって決定されます。また、存続期間満了日の9ヵ月前から6ヵ月前までに、事業者が存続期間の延長を申請した場合、3ヵ月の公告期間を経て、所有者不明土地の所有者やその他の権利を有する者から異議等の申し出がなかった場合には、都道府県知事の裁定により存続期間の延長が可能です。一旦延長された後の再延長についても同様です。

<補償金>

裁定申請をした事業者は、所有者不明土地の所有者等に対して、土地使用権等の対価相当額、残地の減価による損失相当額、残地の工作物の設置もしくは改造または盛土や切土に要する費用相当額、その他通常被る損失について、**金銭により補償を行うことが必要**とされています。

事業者は、申請の際にこの補償額の見積りを提出することとされており、補償金の額については、この見積額を最低限度として、都道府県知事により決められることとなります。

また、申請をした事業者は、裁定において定められた補償金を土地使用権等の**始期までに供託**しなければなりません。この供託を行わなかった場合、土地使用権等を認めた**裁定の効果が失効**することとなります。

<原状回復>

使用権者は、存続期間が満了したときに、原則として、使用権が設定された土地を**原状回復し、返還**しなければなりません。ただし確知している所有者全員の同意が得られた場合は原状回復義務を免れることができます。

②公共事業における収用手続の合理化・円滑化

土地収用法や都市計画法に基づく事業の実施主体が、当該事業の対象地域内にある所有者不明土地について裁定を申し立てることにより、土地収用法または都市計画法に基づく収用委員会が関与する収用手続に代えて都道府県知事の裁定手続を行うことで、**権利取得裁決および明渡裁決があったものとみなされる**という制度が導入されました。

これにより、収用委員会による審理手続を省略し、権利取得裁決および明渡裁決を一本化することで、公共事業における収用手続の合理化・円滑化が図られることとなります。

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

①土地等権利者関連情報の利用・提供

地域福利増進事業、収用適格事業または都市計画事業の実施準備のため、都道府県知事や市町村長が、対象区域内の土地所有者等を探索する場合、当該探索に必要な限度で、固定資産課税台帳や地籍調査票などの**公的な土地所有者等関連情報を内部利用することが可能**になりました。

また、都道府県知事や市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業または都市計画事業の実施者からその準備のため必要であるとして求められた場合には、土地所有者等の探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報が提供されるようになりました。

この場合、原則として、本人の同意を得ることとされていますが、その範囲については、所在が判明している所有者に限られています。ただし、例外的に条例で別段の定めをすることができるとされています。

②長期の相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

土地の登記名義人の死亡後10年以上30年以内で政令で定める期間を超えて長期間にわたり相続登記等がなされていない土地については、登記官が当該土地の所有権の登記名義人となりうる者を探索したうえで、**職権により、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿等に記載**できることになりました。

この場合、登記官が探索により当該土地の所有権の登記名義人となりうる者を知ったときは、当該土地についての**相続登記等の申告を勧告**することができるとされています。

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

民法の特例として、国の行政機関の長または地方公共団体の長は、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、家庭裁判所に対して、「財産管理についての命令の請求」または「相続財産管理人の選任の請求」ができることになりました。

民法では、利害関係人または検察官にのみ請求が認められていますが、所有者不明土地の管理を適切に行うために国の行政機関の長や地方公共団体の長にも請求が認められたものです。

お問い合わせ・ご相談は・・・



株式会社 青山財産ネットワークス
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

〒107-0052
東京都港区赤坂8丁目4番14号 青山タワープレイス3階
TEL:03-6439-5800 FAX:03-6439-5850



青山財産ネットワークスグループ
株式会社 日本資産総研

〒101-0029
東京都千代田区神田相生町1番地 秋葉原センタープレイスビル7階
TEL:03-3525-8332 FAX:03-3525-8367