

●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

背景・必要性

- 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(※)が全国的に増加している。

(※) 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

- 今後、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る。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。

経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）

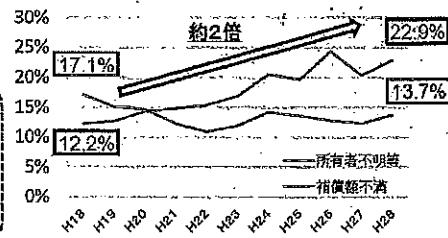
・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 20%（所有者不明土地の外縁）

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義：0.41%）の所有者不明土地

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



法案の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定（※）した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定（※）マニュアル作成等により、認定を円滑化（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ



公園（公園）
(出典) 杉並区



直売所（購買）
(出典) 農研機構 広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど（※）合理化を実施。

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

- 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、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）： 約1/3短縮（約31→21ヶ月）
- 地域福利増進事業における利用権の設定数： 施行後10年間で累計100件

出典：国土交通省作成資料

平成30年5月22日（火）衆議院国土交通委員会 衆議院議員 隅 猛（国民民主党）

東日本大震災からの復興の推進のための相続に係る 移転促進区域内の土地等の処分の円滑化に関する法律案 概要

本法案の目的

【現状】

- 共同相続人等が東日本大震災に係る移転促進区域内の土地等を相続
- しかし、他の共同相続人等又はその所在が明らかでない
 - 円滑に遺産の分割を行って処分することができない
 - - ・移転促進区域からの住居の移転その他の生活の再建
 - ・移転促進区域内の土地の有効な利用に支障

【対策】

- 〔・遺産の分割を円滑に行うための情報の提供等〕
- 〔・不在者財産管理人に関する民法等の特例等〕
- 相続に係る移転促進区域内の土地等の処分の円滑化
- もって東日本大震災からの復興の推進に寄与

第一 遺産の分割を円滑に行うための情報の提供等

- ① 国及び地方公共団体は、共同相続人等に対し、日本司法支援センターの行う東日本大震災法律援助事業、不在者財産管理人の制度等に関する情報を提供。
- ② 集団移転促進事業を実施する市町村又は都道県は、共同相続人等から求めがあったときは、他の共同相続人等を特定するために必要な調査を行い、その結果を提供。

第二 不在者財産管理人に関する民法等の特例等

相続により共同相続人等が取得した移転促進区域内の土地等について、遺産の分割がされておらず、かつ、複数の共同相続人等が不在者であるときは、

- ① 弁護士等である不在者財産管理人は、民法第108条等の規定にかかわらず、複数の共同相続人等を代理することができる。
 - ② 不在者財産管理人は、適当と認めるときは、所在が明らかな共同相続人等が当該土地等を取得することについて配慮。
- ※ 共同相続人等の請求により不在者財産管理人を選任等した場合に限る。

第三 検討条項

国は、将来における大規模な災害の発生に備えて、相続に伴う登記の在り方の見直しを含め、被災地における相続に係る土地等の処分の円滑化のために必要な施策について検討。

施行期日：公布の日から起算して1月を超えない範囲内

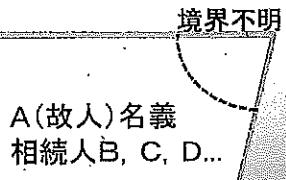
出典：復興庁作成資料

平成30年5月22日（火）衆議院国土交通委員会 衆議院議員 隅 猛（国民民主党）

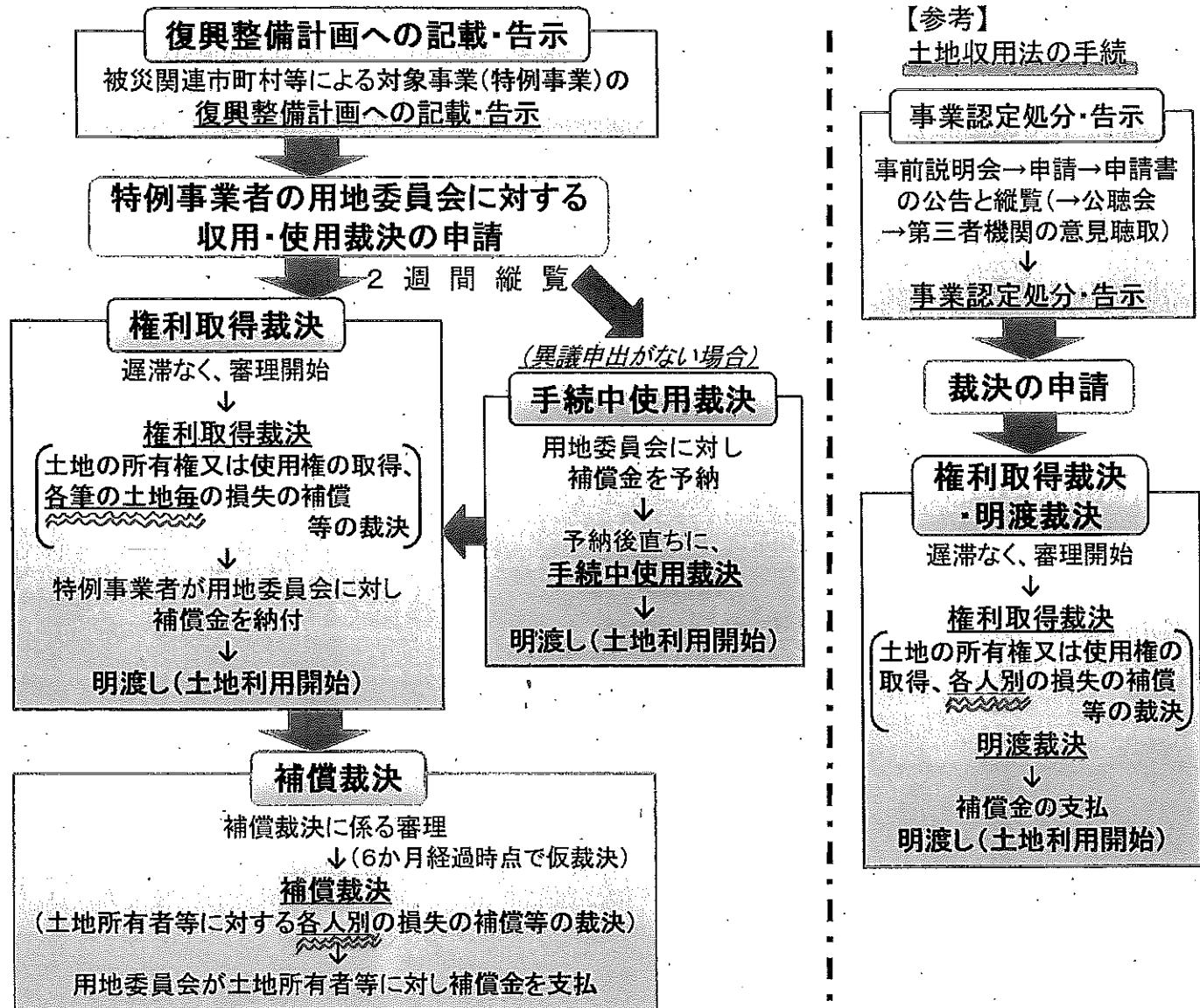
東日本大震災復興特別区域法改正案 概要

東日本大震災の被災地における課題

東日本大震災の被災地では、相続登記未了、所有者不明等の事業用地が多数存在
⇒復旧・復興事業の円滑かつ迅速な実施の妨げ
↓
適正に私有財産との調整を図りつつ、所有者不明のままでも早期の権利取得・土地利用開始を可能とする制度を創設する必要がある



復興整備事業の用に供する土地の収用・使用に係る特別の措置



検討条項

- ①集団移転の移転元地の活用促進のため、土地収用法の特例の創設を検討
- ②将来の大規模災害発生時の土地の収用・使用の在り方について検討

出典：復興庁作成資料

平成30年5月22日(火) 衆議院国土交通委員会 衆議院議員 隅 猛(国民民主党)

(5) 平成 30 年度税制改正の概要

● 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

- 平成 30 年度税制改正要望において、一定の要件を満たす土地の相続登記の申請について、登録免許税を免除する特例を新設することを要望
⇒ 平成 30 年度税制改正大綱（平成 29 年 12 月 22 日閣議決定）
 - ① 数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地
 - ② 相続登記を促進すべき地域における少額土地（一筆 10 万円以下）
- について、相続による所有権の移転登記に係る登録免許税を免除（平成 33 年 3 月 31 日まで）

資料：法務省資料より作成

【平成 30 年度税制改正大綱（平成 29 年 12 月 22 日閣議決定）抜粋】

4 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

- (1) 相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の所有権の移転登記を受けないで死亡し、その者の相続人等が平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために受ける当該移転登記に対する登録免許税を免税とする措置を講ずる。
- (2) 個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（仮称）の施行の日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受ける場合において、当該移転登記の時における当該土地の価額が 10 万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税を免税とする措置を講ずる。

出典：衆議院調査局国土交通調査室作成

「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参考資料」（平成 30 年 4 月）より抜粋
平成 30 年 5 月 22 日（火）衆議院国土交通委員会 衆議院議員 隅 猛（国民民主党）