

## 所有者不明土地に係る取組状況等について

### 1 所有者不明土地の把握方法等について

- (1) 地籍調査
  - ・ 市町村が実施主体となり、土地一筆毎の所有者、地番、地目、面積等を調査。
  - ・ 平成 28 年度に県内で地籍調査を実施した土地 7, 128 筆に占める所有者不明土地の割合は 15.9%
- (2) 農地台帳
  - ・ 市町村農業委員会が一筆の農地ごとに農地台帳を作成。農地法による届出や固定資産課税台帳及び住民基本台帳との照合により、所有者情報等を更新。
  - ・ 平成 28 年度農林水産省調査によれば、県内の所有者不明農地の割合は 21.4%
    - ※ 登記名義人が死亡している農地、相続未登記となっているおそれがある農地について集計
- (3) 林地台帳
  - ・ 市町村が一筆の森林ごとに所有者や面積を記載した林地台帳を作成（平成 31 年度からの運用開始に向け整備中）
- (4) 住宅・土地統計調査
  - ・ 総務省の平成 25 年「住宅・土地統計調査」（5 年ごと実施）によれば、県内の空き家率は 13.7%

### 2 現行制度での所有者不明土地の活用方策について

土地全般においては、土地収用法や民法において収用や財産の管理・清算の制度が講じられているほか、その他個別法においても、例えば農地や林地については、使用権の設定等により農地の集約化や森林の適正な維持管理を可能とする制度が講じられているが実績は乏しい。

- (1) 土地収用法（不明裁決）
  - 公共事業用地の取得に際し、調査の結果土地所有者や相続人等を確知できない場合、土地所有者等を不明としたまま収用を裁決。
- (2) 民法（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）
  - 土地所有者が不在者である場合や既に死亡し相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の申立てに基づき家庭裁判所が財産管理人を選定し、その土地の管理、清算などを行う。
- (3) 個別法
  - 各個別法に基づく対応は別紙のとおりであるが、農地法に基づく遊休農地の活用のための利用権の取得（1 件）などの適用実績はあるものの、総じて実績は乏しい。
- (4) 震災特例（復興特区法に基づく土地収用手続の特例）
  - ・ 事業認定手続の迅速化（通常 3 か月→2 か月以内）、緊急使用の期間の延長（6 か月→1 年）、収用裁決手続の迅速化、所有者の所在の把握が難しい場合の不明裁決の活用推進（申請時、土地調書等の添付不要。収用裁決手続 6 か月以内）
  - ・ 復興特区法に基づく土地収用手続の特例活用件数は 17 件（平成 28 年 12 月末現在）

### 3 新しい法制度制定の動き

- (1) 国は、平成 30 年 1 月 19 日に、所有者不明土地の対策を協議する関係閣僚会議の初会合を開催し、**各省庁が連携して一体的に施策を進めること**としている。
- (2) 新法案（公共的事業に係る利用権の設定）
  - 収用制度の対象とならない公共的な事業について、都道府県知事の裁定により一定期間（最長 10 年間）の利用権を設定し、土地の暫定的な利用を可能とする制度の創設。

- (3) 土地収用法改正（都道府県知事の裁定による収用）  
収用委員会の裁決による収用に代わり、事業や補償に反対する所有者がおらず、現に住宅等に利用されず、補償算定が困難な建築物が存在しない土地の場合、**都道府県知事の裁定による収用**を可能とする制度の創設。
- (4) 農地関係法の改正（相続未登記農地の利用の促進）  
管理費用（固定資産税、水利費等）を負担している相続人が、**簡易な手続で農地中間管理機構に利用権を設定**（期間は、現行の5年を超えないものから可能な限り長期なものに延長）することを可能とする制度の創設。
- (5) 森林法改正（要間伐森林制度、共有者不確知森林制度の見直し）  
所有者不明の**森林を間伐する権利を森林組合に移す**仕組みの簡素化及び共有林で一部の持ち主が不明の場合に、一定の手続を経たうえで**現在判明している持ち主らの合意のみで伐採を可能とする**仕組みの簡素化。
- (6) 都市再生特別措置法改正（空き家、空き地を市町村が仲介）  
**立地適正化計画区域内における空き家、空き地の取引を市町村が仲介する**制度の創設。
- (7) 民法、不動産登記法の改正（相続登記の義務化、土地所有権の放棄）  
**相続登記の義務化（罰則設置）や土地所有権の放棄の可否**などについて、法制審議会への諮問を目指し、検討を開始。

#### 4 参考（県としての取組）

県として独自に財産権を制限する制度を創設することは困難であり、引き続き国の法改正等の動きを注視し、これに対応していく。

なお、所有者不明土地の発生防止を第一の目的とするものではないが、関連する動きとして空き家・空き地の有効活用に係る取組は以下のとおり。

##### 【事例1】空き家対策等連絡協議会（事務局：県建築住宅課）

- ① 設立：平成28年8月
- ② 構成団体：県、市町村、建築・不動産関係団体、金融機関等
- ③ 事業内容：空き家等に関する課題及び情報の共有  
空き家等の適正な管理及び活用の促進に関する仕組及び方策の検討
- ④ 具体的取組：平成28年度に空き家等に係る相談窓口の紹介（一覧表の作成）を実施。  
引き続き窓口のワンストップ化と相談から活用までの体制の構築を目指す。

##### 【事例2】岩手県既存住宅流通促進協議会（事務局：岩手県不動産鑑定士協会）

- ① 設立：平成29年6月
- ② 構成団体：不動産関係団体、金融機関、建設会社等
- ③ 事業内容：既存住宅流通促進に係る情報の収集及び提供  
既存住宅流通促進に係る研修会等の実施  
既存住宅流通促進に係る事業の実施
- ④ 具体的取組：今年度は周知と金融機関と連携した金融商品などの開発を中心に活動。  
今後は、住宅診断やリフォーム、価格査定、瑕疵担保保険、購入時の資金調達などをワンストップで提供する信頼性の高い仕組みの整備や既存住宅の価値の明確化（市場性の見地から活用が難しい物件は取壊しを提案など）に取り組んでいく。

別紙

実施事業・行為	根拠法	行為	対応方法の概要
土地区画整理事業	土地区画整理法	換地処分	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能（公示送達）。
市街地再開発事業	都市再開発法	権利変換	通知内容を公告することにより所有者への通知に代えることが可能（公示送達）。
土地改良事業	土地改良法	未同意の扱い	事業実施には、受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意が必要であるが、土地所有者等が不明で意志を確認できない場合、未同意として扱う。
遊休農地の活用	農地法	利用権の取得	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、農地中間管理機構が利用権を取得する。
要間伐森林の間伐等	森林法	使用権設定	市町村の公報に掲載したのち、災害の発生を防止するために必要な場合に、都道府県知事の裁定により、補償金を供託し、使用権の設定を行う。 ※間伐木の所有権も移転。
森林の路網整備	森林法	使用権設定	公示を行ったのち、都道府県知事の裁定により、補償金を供託し、使用権の設定を行う。
認可地縁団体の所有不動産の管理	地方自治法	所有権移転登記	認可地縁団体の構成員が登記名義人となっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有している等の場合、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登記名義人とする所有権移転登記の申請が可能。