

所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針

第1 所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向

我が国では、人口減少・高齢化が進む中、相続件数の増加、地方部から都市部への人口移動を背景とした土地利用ニーズの低下や土地の所有意識の希薄化が進行しており、不動産登記簿だけでは所有者の氏名や所在がわからない土地、いわゆる「所有者不明土地」が全国的に増加している。

所有者不明土地の存在により、土地の適正利用の観点では、公共事業用地の取得や、民間主体による土地の利活用の様々な場面において、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要する場合や、土地収用制度の手続に時間を要する場合があります、円滑な事業実施の大きな支障となっている。また、実施しようとする事業が公益性の高いものであっても、土地収用制度の適用対象とならず、所有者不明土地を利用することができない場合もある。

土地の適正管理の観点では、確知所有者の関心が低い場合や、そもそも所有している自覚が全くない場合もあり、所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低いことから、適正に管理されないまま放置されることにより、土砂の流出等による災害の発生や、害虫の発生等による環境の悪化といった周辺への悪影響の要因になっている。

更なる高齢者人口の増加が進む我が国の人口動態を踏まえれば、今後、大量の相続が発生する時期を迎える中で、所有者不明土地が一層増加することが見込まれるため、その対策は喫緊の課題となっている。

このため、平成30年には、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索を図ることを目的として、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「法」という。）が制定された。

また、令和2年には、所有者による適正な管理がなされていない土地（管理不全土地）の増加も背景として、土地基本法（平成元年法律第84号）が抜本的に改正された。土地の適正な管理の確保が土地政策の基本理念として明確化され、土地の適正な管理の確保等に関する土地所有者等の責務や、所有者不明土地の発生の抑制及び解消並びに円滑な利用及び管理の確保に関する国及び地方公共団体の努力義務が規定された。

加えて、令和3年には、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「民法等改正法」という。）等により、所有者不明土地の発生予防と土地利用の円滑化の観点から、民事基本法制が総合的に見直された。

さらに、令和4年には、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和4年法律第38号。以下「一部改正法」という。）により、所有者不明土地の利用の円滑化の促進及び管理の適正化について対応を図るとともに、これらの取組の推進体制の強化を図るための措置が講じられた。

所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索（以下「所有者不明土地の利用の円滑化等」という。）を図るためには、土地基本法が定める基本理念を踏まえながら、このように段階的に整備されてきた法に基づく特別の措置が各地域において積極的に活用されることが重要である。併せて、これらの措置が不明所有者の権利を制約す

るものであることを踏まえて、運用を適確に行うことも必要である。

第2 所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項

所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための法に基づく各施策に関する基本的な事項は以下のとおりである。

1 所有者不明土地の定義（法第2条第1項）

「所有者不明土地」とは、広義には、不動産登記簿からは所有者の氏名や所在が直ちに判明しない土地を指すことがあるが、法における所有者不明土地は、相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地と定義されている。

相当な努力が払われたと認められる探索の方法については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成30年政令第308号。以下「令」という。）において、土地の所有者を確知するために必要な情報（以下「土地所有者確知必要情報」という。）を取得するため、①土地の登記事項証明書の交付の請求、②土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対する土地所有者確知必要情報の提供の求め、③土地の所有者と思料される者が記録されている書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対する土地所有者確知必要情報の提供の求め、④土地の所有者と思料される者に対する土地の所有者を特定するための書面の送付等の措置をとることと規定している（令第1条）。

土地収用法（昭和26年法律第219号）においては、土地の所有者等が不明であることが、土地所有者等を「過失がなくして知ることができない」場合と規定されている。法における所有者不明土地の定義は、この基本的な考え方を変えるものではなく、過失がないことの基準が明確ではなく必要以上の探索が行われる場合があったことを踏まえ、行うべき探索の方法を明確化・合理化することにより、より効果的な探索を行うことを趣旨とするものである。

このような趣旨を踏まえ、土地の利用や管理をしようとする者が必要以上の所有者探索を求められ過度な負担を負うことや、その結果として、土地の利用や管理に支障が生じることがないように、所有者の探索は、令の規定に従って、合理的に行われるものとする。所有者の探索の具体的な手続については、国土交通省が公表するガイドラインを参考にすることが望ましい。

なお、②の求めに際しては、法第43条に基づく土地所有者等関連情報の利用及び提供の仕組みを活用することが求められる。他方、これまで行われてきた地元精通者、近隣住民、海外の県人会等への照会や宛所不明による返還があった際の最終住所地への訪問については、多大な労力を要するにもかかわらず地縁の希薄化等を背景に情報を得られにくくなっていることや、個人情報保護の観点を踏まえ、合理的な範囲に限り行うものとする。また、長期相続登記等未了土地については、登記官による登記名義人となり得る者の探索の成果を活用することが有効である。

2 特定所有者不明土地の定義（法第2条第2項）

地域福利増進事業の実施のための措置（法第3章第1節）及び土地収用法の特例（同章第2節）の対象となる所有者不明土地は、現に建築物（簡易なもの及び老朽化等により利用が困難なものを除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地（以下「特定所有者不明土地」という。）、すなわち、複雑な建築物の補償や営業補償を要

さない土地に限ることとされている。

「その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物」の基準は、①壁、柱、屋根、建築設備等の損傷、腐食等の劣化により、当該建築物をその本来の用途に供することができない状態となったと認められること、②建築時からの経過年数が国土交通大臣が定める耐用年数を超えていること、のいずれも満たすことと規定されている（令第2条）。建築物がこの基準を満たすかどうかは、専門家の意見、国土交通省が公表するガイドラインも参考にして判断することが望ましい。

3 地域福利増進事業の実施のための措置（法第3章第1節）

所有者不明土地を利用できることとする事業については、不明所有者の権利を制約することを踏まえると、一定の公益性を有する事業であることが必要である。一方、公益性を有する事業は、土地収用法第3条各号に掲げるものに関する事業（以下「収用適格事業」という。）に限られるわけではなく、国及び地方公共団体以外の者が行う公園や広場の整備など、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる様々な事業が存在する。このため、法では、法第2条第3項に規定する地域福利増進事業について、特定所有者不明土地に一定期間の使用権を設定することを可能とする制度が定められた。

地域福利増進事業は、公的主体のみならず、民間事業者、特定非営利活動法人、地域コミュニティ等の幅広い主体が事業主体となることから、国は、制度の普及・啓発を図るとともに、効果的かつ適切・円滑な運用を図るため、事業の実施や公告、裁定等の各種手続の実施に当たって参考になるガイドラインの整備、先進事例のノウハウの共有等の支援を行う。

4 特定所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例（法第3章第2節）

所有者不明土地を収用適格事業の用に供する場合には、土地収用法に基づき、公益性等についての事業の認定を受け、収用委員会の裁決（いわゆる「不明裁決」）を経るという方法が用いられているが、補償額の算定が容易である土地であっても、収用委員会の裁決を求めなければならないことや、共有地について判明している所有者の反対がない場合であっても、一人でも所有者が不明である場合には審理手続を行わなければならないことから、手続に時間を要しているという課題があった。

このため、法では、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業の実施のために特定所有者不明土地を収用し、又は使用しようとするときは、収用委員会の裁決に代わり、都道府県知事の裁定により必要な権原を取得できることとする土地収用法の特例が定められた。

本特例では、都道府県知事が起業者である場合、都道府県知事が自ら特定所有者不明土地の収用等についての裁定を行うこととなるため、裁定の透明性・公平性を確保することが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署（裁定申請を行う部署）と裁定を行う部署とを、異なる部署とすることを基本とする。

また、裁定等について情報公開の請求があった場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

5 所有者不明土地の管理の適正化のための措置（法第3章第3節）

所有者不明土地の周辺の土地における災害の発生や、周辺の地域における環境の著しい悪化を防止するため、一部改正法により、管理不全所有者不明土地等について、市町村長が勸

告、命令、代執行を実施するための制度が定められた。

土地基本法において、土地を適正に管理することが土地所有者等の責務として規定された（同法第3条第1項及び第2項並びに第6条第1項）ことや、国及び地方公共団体の所有者不明土地の円滑な管理の確保に関する努力義務が規定された（同法第13条第5項）ことを踏まえ、市町村長は、管理不全所有者不明土地等の状況を把握し、所有者による適正な管理を促しつつ、民法に基づく所有者不明土地管理制度等の活用を含め、適切な措置を検討する。その上で、災害の発生や環境の著しい悪化を防止する必要がある場合には、法に規定された制度も活用し、所有者不明土地の管理の適正化を適切に図ることが必要である。

なお、所有者不明土地の適正な管理の確保については、土地の種類、性質等や行為の内容によっては、農地法（昭和27年法律第229号）、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正後は宅地造成及び特定盛土等規制法）、森林経営管理法（平成30年法律第35号）を始めとする他の法令において必要な規制や是正措置等が講じられている場合がある。また、管理の適正化のために必要な措置の内容によっては、他の法令に基づいて公共事業による対策を講ずることが望ましい場合も考えられる。このような場合については、これらの他の法令に基づき措置を講ずることが原則であり、対応の方法について、市町村長と他の法令に基づく権限を有する者とが必要な調整を行うことが必要である。他の法令に基づく措置が実施されない場合、法に基づく措置を実施する方が合理的である場合等には、市町村長が、法に基づく措置を実施することが求められる。

また、所有者不明土地には、当該土地を所有している自覚がなかった所有者や、当該土地の現況を認識していなかった所有者の存在も考えられるため、市町村長は、勧告に先立ち、適切な情報提供、助言・指導等を行うことより、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要である。

6 所有者不明土地の管理に関する民法の特例（法第3章第4節）

民法（明治29年法律第89号）には、家庭裁判所が、不在者の財産の管理についての必要な処分を命じる制度及び相続財産の管理人（民法等改正法による改正後は清算人）を選任する制度があるが、民法等改正法により、地方裁判所が、所有者不明土地・建物又は管理不全土地・建物について管理人を選任し、管理を命ずることができる制度も定められた。

裁判所に対してこれらの命令等の請求をすることができるのは、利害関係人（不在者の財産又は相続財産に係る措置にあつては、利害関係人又は検察官）とされている（民法第25条第1項、第264条の2第1項、第264条の8第1項、第264条の9第1項、第264条の14第1項及び第952条第1項）が、例えばごみの不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合など、所有者不明土地を適切に管理する必要性が高い場合に、地方公共団体が利害関係人として上記の請求をすることができるかどうかは、必ずしも明らかではなかった。

このため、法では、国の行政機関の長又は地方公共団体の長（以下「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して、不在者の財産の管理に係る処分の命令、相続財産の管理人の選任又は所有者不明土地管理命令の請求を行うことができることが定められた。

また、市町村長は、管理不全所有者不明土地及び管理不全隣接土地につき、災害発生等を防止するため特に必要があると認めるときは、利害関係の有無にかかわらず、地方裁判所に対して管理不全土地管理命令の請求を行うことができることが定められた。

さらに、所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令の請求の対象となる所有者不明土地等に建物が存在している場合において、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、建物についても併せて所有者不明建物管理命令又は管理不全建物管理命令の請求を行うことができることが定められた。

国の行政機関の長等は、必要に応じ、これらの制度を活用して、所有者不明土地等の適切な管理を図るものとする。

また、法第51条第1項に基づき、所有者不明土地利用円滑化等推進法人から市町村長に対して管理人の選任、所有者不明土地管理命令等の請求をするよう要請があった場合において、必要があると認めるときは、市町村長は、その請求を行うものとする。

7 土地所有者等関連情報の利用及び提供（法第4章第1節）

土地の所有者の効果的な探索を図るため、都道府県知事及び市町村長は、①地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）の実施の準備のため、②管理不全所有者不明土地についての勧告を行うため、又は③管理人の選任、所有者不明土地管理命令等の請求を行うため、土地所有者等を知る必要があるときは、土地所有者等関連情報を内部で利用することができることが定められている。また、都道府県知事及び市町村長は、①地域福利増進事業等を実施しようとする者、②管理不全所有者不明土地についての勧告を行う市町村長、又は③管理人の選任、所有者不明土地管理命令等の請求を行う国の行政機関の長等から、土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、情報を提供するものとしている。ただし、国及び地方公共団体以外の者に対し情報を提供しようとするときは、本人の同意を得なければならないことに留意が必要である。

また、国の行政機関の長等は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができることとされている。

情報の提供の求めを受けた都道府県知事又は市町村長は、土地の所有者の効果的な探索を図るという法の趣旨を踏まえつつ、その必要性を判断した上で情報を提供するものとし、情報の提供の求めを受けた工作物の設置者等は、情報の提供の求めに応じるよう努めるものとする。

また、土地所有者等関連情報を利用する者及び土地所有者等関連情報の提供を受けた者は、個人情報保護関係法令に基づき、情報を適正に取り扱うものとする。

8 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例（法第4章第2節）

所有者不明土地問題の要因の一つとして、相続登記が未了のまま放置されている土地が少なからず存在することが指摘されている。特に、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記が未了のまま放置され、数次にわたって相続が発生している土地については、所有者の探索に多大な時間・費用・労力を要することとなる。所有者の効果的な探索のためには、このような状態にある土地を解消するとともに、今後、相続登記が未了のまま放置されることを防止することが重要である。

このため、法に規定されている特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特

例に基づき、登記官が、所有権の登記名義人となり得る者を探索した上で、職権で長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を登記に付記すること等を行うとともに、所有権の登記名義人となり得る者に対して相続登記等の申請を促し、所有者の効果的な探索を図るものとする。

9 所有者不明土地対策計画等（法第5章）

所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策を着実に実施するためには、市町村を始めとする地域の関係者が、地域における土地の利用状況や管理状況を踏まえ、所有者不明土地対策を計画的かつ一体的に推進することが重要である。

このため、市町村が単独で又は共同して、所有者不明土地対策計画（以下「対策計画」という。）を作成することができることが定められた。対策計画には、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針等のほか、所有者不明土地の発生を抑制する観点から、所有者が判明している空き地等の低未利用土地の適正な利用及び管理の促進に関する施策を位置付けることも可能である。

10 所有者不明土地利用円滑化等推進法人（法第6章）

所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図るためには、市町村のみならず、所有者不明土地や低未利用土地の利活用等の所有者不明土地対策に取り組み、市町村の取組を補完・支援する民間主体の役割が重要である。

このため、法において、市町村長が、こうした公益性の高い活動を行う特定非営利活動法人、一般社団法人等又は会社を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定することで、公的信用力を付与し、その活動を促進する制度が定められた。市町村においては、これらの法人が、地域住民その他の者の信用を得て、円滑に活動を実施することが可能となるよう、法に基づく指定制度を積極的に活用することが求められる。

指定された法人は、所有者不明土地の利用を希望する者や管理を行う者に対する情報提供、相談等の援助、所有者の探索、低未利用土地の適正な利用及び管理の促進を図るために必要なコーディネートや事業の実施といった業務を行うことが考えられる。

指定された法人は、市町村長に対し、所有者不明土地について管理人の選任、所有者不明土地管理命令等の請求をするよう要請することができることとされている。要請を受けた市町村長は、その請求の公益性の有無を踏まえ、必要があると認めるときは、請求を行うものとする。また、指定された法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、対策計画の作成等の提案をすることができることとされている。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討して対応することが求められる。

11 その他

(1) 他の政策分野との連携

所有者不明土地への対応は、土地の適正な利用や管理に関係する他の政策分野との十分な連携の下で実施されることが重要であり、国及び地方公共団体は、関係する部局間の連携に留意すべきである。

特に、所有者不明土地に空家等が存する場合や、除却した空家等に係る跡地が所有者不明土地である場合等、これらの問題は密接な関連を有しており、一体的に対応することが必要となる場合も多い。このため、所有者不明土地への対応と空家等対策の推進に関する

特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）等に基づく空家等への対応とを、相互に十分に連携して実施すべきである。

また、所有者不明土地の存在は、土地の有効利用や都市機能の適正配置を旨とするまちづくりを進める上での課題である一方、低未利用土地の活用の促進は、将来的な所有者不明土地の発生を抑制することに寄与する。法に基づく制度の活用にあたっては、立地適正化計画を始めとする地域のまちづくりに関する計画等の関連施策と十分に整合性を確保し、施策間の連携に配慮する必要がある。

(2) 地方公共団体に対する支援

所有者不明土地の利用の円滑化等を進める上では、用地取得に関する専門的な知識の活用が有用である一方、地方公共団体においては、用地取得に関する専門的な知識を有している職員の不足が課題となっている。

このため、法では、地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備等のため、その職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときや、所有者不明土地対策計画の作成等又は所有者不明土地の管理の適正化を図るために行う事業の実施の準備等のため必要があるときは、国土交通大臣に対し、国土交通省職員の派遣を要請することができることとされている。国として地方公共団体を十分に支援するため、要請を受けた国土交通大臣は、業務遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めるものとする。

また、国は、所有者不明土地対策のみならず、地方公共団体における土地の利活用や取得に関する課題への取組に対する支援を強化するとともに、用地関係業務の連携の強化を図るため、沖縄総合事務局、地方整備局及び北海道開発局の管轄区域ごとに、土地政策推進連携協議会を設置する。この協議会は、地方整備局等の国の関係行政機関、都道府県、市町村、土地に関係する専門家・団体等を構成員とし、法を含む関係制度の周知や運用の支援、低未利用土地の利活用の推進、空き家対策、管理不全土地対策等を図るための情報提供、用地業務や地籍調査の推進につながる情報提供、相談窓口の設置や民間団体と連携した相談会の開催等を行い、土地政策を推進するプラットフォームとして機能させる。

(3) 地方公共団体による支援

地域福利増進事業は、事業主体を公的主体に限定しておらず、民間事業者、特定非営利活動法人、地域コミュニティ等の幅広い主体が事業主体となることが可能である。しかし、これらの主体は、所有者の探索や補償金の見積り等に関するノウハウを有していない場合が想定されることから、十分な支援を行うことが重要である。

このため、法では、地方公共団体は、地域福利増進事業を実施しようとする者等の所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、所有者不明土地の使用の方法に関する提案、土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあっせん等の援助を行うよう努めるものとされている。

地方公共団体は、法に規定されている責務も踏まえ、土地政策推進連携協議会や所有者不明土地対策協議会の枠組み等を活用し、国の支援、所有者不明土地利用円滑化等推進法人や土地に関係する専門家・団体の協力も得ながら、所有者不明土地を使用しようとする者の援助を行うよう努めるものとする。

第3 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項

地域福利増進事業に関する基本的な事項は、以下に定めるとおりであるが、詳細な運用については、別途国土交通省が公表するガイドラインを参考にするものとする。

1 地域福利増進事業の対象

地域福利増進事業の対象となる事業は、法第2条第3項において規定されている。同項各号に掲げられている事業に該当しているものであって、かつ、同項に規定されているとおり、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるものであることが必要である。

同項第8号の購買施設、教養文化施設その他の施設に関する地域福利増進事業の要件となる、同種の施設が著しく不足している「周辺の地域」の範囲については、整備される施設の種類、規模等に応じ、地理的条件、交通条件等を考慮し、裁定の申請を受けた都道府県知事が関係市町村長の意見を聴取した上で判断することが望ましい。また、「著しく不足している」かどうかについては、周辺の地域において同種の施設が存在しないことを基本とするが、存在していれば全く認められないという趣旨ではなく、既存の同種の施設の営業日数・時間、規模等を考慮して、該当性を判断することも考えられる。

同項第10号の「再生可能エネルギー発電設備」については、令第5条に規定する要件を満たした上で、かつ、法第2条第3項に規定する「地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進を図るため」の事業であることが必要である。例えば、単に発電した電気を売却して収入を得るための事業は、これに該当するとは認められず、発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業や、発電した電気の供給又は発電による収入の活用によって、地域インフラ・環境整備、公共サービスの拡充、人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能等の地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施するための事業であることが必要である。具体的には、地域の実情や意見を十分に踏まえて、事業の公益性を判断することとする。

また、実施しようとする事業は、土地利用や事業内容を規制する関係法令（条例を含む。）に適合していることに加えて、関係省庁及び地方公共団体が公表しているガイドライン等に従って実施される事業に限って、地域福利増進事業として認めることとする。

2 裁定申請に当たっての留意事項

(1) 裁定申請書の記載事項

裁定申請書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 事業区域（法第10条第2項第3号）

土地の適正かつ合理的な利用に寄与するという観点から、事業区域に特定所有者不明土地以外の土地が存在する場合も含め、事業に真に必要な区域が適切に設定されているものであること。

- ・ 裁定申請をする理由（法第10条第2項第4号）

事業を実施することにより、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進がどのように図られるのかが具体的に記載されており、事業の公益性や必要性の判断ができるものであること。

- ・ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知することができない事情（法第10

条第2項第6号)

法第2条第1項に基づく探索をどのように実施したのかが具体的に記載されたものであること。

(2) 事業計画書の記載事項

裁定申請書に添付する事業計画書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 事業により整備する施設の種類の

法第2条第3項に掲げる事業の別ではなく、事業により整備される具体的な施設が記載されたものであること。

- ・ 事業により整備する施設の利用条件（法第10条第3項第1号イ）

施設の利用者を限定し、施設の利用料を徴収する等利用条件を設ける場合にあつては、その内容が具体的に記載されたものであること。

- ・ 権利取得計画（同号ハ）

事業区域内にある土地で特定所有者不明土地以外のもの及び当該土地にある物件に関する所有権その他の権利について、その取得状況、取得の見込み又は権利者との調整状況が具体的に記載されたものであること。

- ・ 資金計画（同号ニ）

施設の整備及び運営並びに土地等使用権の存続期間満了後の土地の原状回復措置に要する資金について、適切に調達できる見込みが具体的に記載されたものであること。

- ・ 原状回復措置の内容（同号ホ）

特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地にある物件の申請時の状況が具体的に記載されており、整備する施設、取得することとしている物件所有権等に照らして、とるべき措置の内容が具体的に記載されたものであること。

(3) 補償金額見積書の記載事項

裁定申請書に添付する補償金額見積書の主な内容は、以下を満たすことが求められる。

- ・ 特定所有者不明土地の面積（法第10条第3項第2号イ）

実地における測量に基づいた値等、正確な面積であること。

- ・ 特定所有者不明土地等の確知所有者又は確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所（同号ハ及びニ）

補償金額見積書が縦覧に供されることにより確知所有者又は確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴力行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取扱いに配慮すること。

- ・ 損失の補償金の見積額及びその内訳並びに当該補償金の支払の時期（同号ホ）

補償金の見積額について、近傍類似の土地の借賃等を考慮した額として適切な額であることが示されたものであること。

損失の補償金のうち、土地使用権等の取得の対価に相当する補償金においては、特定所有者不明土地等の管理に要する費用を控除すること。

なお、損失の補償金のうち、土地使用権又は物件使用権の取得の対価の額に相当する補償金については、正当な補償が確保される範囲内で、例えば1年ごとに土地等使用権に対する事前補償となるよう支払い、又は裁定に基づき供託することが可能である。

(4) 住民の意見を反映させるために必要な措置

地域福利増進事業は、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるものであることから、地域福利増進事業として実施しようとする事業は、公益性を有する事業であることに加え、地域住民の意見が適切に反映されたものであることが望ましい。

このため、地域福利増進事業を実施しようとする事業者は、裁定申請に当たり、住民の意見を反映させるために、協議会の開催等の必要な措置を講ずるときは、事業の実施により影響が及ぶ範囲等を考慮し、その対象、手段等を適切に設定するものとする。

特に、再生可能エネルギー発電設備を整備する事業については、安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の撤去等について地域住民に懸念を与える可能性もあることを踏まえ、地域住民への丁寧な説明の実施等に特に配慮が必要である。

3 公告・縦覧及び裁定に当たっての留意事項

(1) 公告前に行う要件の確認に当たっての留意事項

都道府県知事は、裁定申請があったとき、当該裁定申請に係る事業が法第11条第1項各号に掲げる要件に該当するかどうかを確認するに当たっては、以下の事項に留意するものとする。

- ① 事業が地域福利増進事業に該当するかについては、基本方針のほか、国土交通省が公表するガイドラインも参考にしつつ、地域の実情に応じて判断すること。
- ② 土地所有権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するかについては、事業者に対して必要以上の探索を求めず、令の規定に従って合理的に行われる探索の結果により判断すること。
- ③ 土地等使用権の存続期間については、事業に応じて10年又は20年を限度とし、事業内容に応じて適切なものであること。
- ④ 利用条件については、地域福利増進事業が地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るためのものであることに鑑み、利用者を特定の者に不当に限定又は特定の利用者を差別的に扱うものでないこと。また、施設の利用に当たり利用料を徴収する場合にあっては、その額が合理的なものであること。
- ⑤ 原状回復措置については、土地等使用権の存続期間の満了後に、原則として更地に復す計画となっていること。原状回復措置が適正かつ確実に行われる見込みについては、原状回復措置の内容に応じて合理的に判断すること。
- ⑥ 事業を遂行する十分な意思と能力については、事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあること。また、事業者の組織及び人員からみて事業の実施に必要な体制が整えられていること。
- ⑦ その他、事業者が住民の意見を反映するために必要な措置を適切に講じていること、多くの住民が事業に反対していないこと及び事業者（法人にあってはその役員）が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。

(2) 縦覧手続に当たっての留意事項

都道府県知事は、補償金額見積書を縦覧に供するに当たっては、確知所有者及び確知権利者の氏名及び住所が明らかになることに鑑み、確知所有者又は確知権利者が暴力

行為等の被害を受ける可能性のある者である場合には、その情報の取扱いに配慮するものとする。

(3) その他

地域福利増進事業においては、都道府県知事が事業者となる場合、都道府県知事が自ら公告前に要件の確認を行い、土地使用権等の取得についての裁定を行うこととなるため、住民の意見の反映、関係市町村長の意見聴取、収用委員会の意見聴取等を適切に実施し、裁定の透明性・公平性を確保することが求められる。

このため、都道府県においては、事業を実施する部署（裁定申請を行う部署）と当該裁定申請に係る要件確認・裁定を行う部署とを、異なる部署とすることを基本とする。また、要件確認・裁定について情報公開の請求があった場合には、各都道府県の情報公開に関する条例に基づき、これらの処分に関する情報を適切に公開するものとする。

4 裁定後の留意事項

(1) 土地等使用権の存続期間の延長

土地使用権等を取得した事業者（以下「使用権者」という。）が土地等使用権の存続期間の満了後も引き続き事業を実施しようとするときは、土地等使用権の存続期間の延長についての裁定を申請することができることとされている。

土地等使用権の存続期間の延長についての裁定申請及び裁定に当たっては、土地等使用権の存続期間中、所有者不明土地に関する権利の変動や、権利者の意向の変化が生じている可能性があることから、前回裁定時の探索結果を活用しつつ、土地所有者等の探索、反対する権利者の有無の確認等を改めて行う必要がある。

このため、使用権者は、相当な努力が払われたと認められる方法により、改めて土地所有者等の探索を行うものとし、都道府県知事は、公告及び縦覧等の手続を通じて、裁定申請に係る法第15条の規定により取得された土地使用権の目的となっている土地について、事業計画書等に記載された事項について異議を有する権利者がいないことの確認、当該土地と併せて地域福利増進事業に供されている土地がある場合にあっては当該土地に係る賃借契約等が適切に延長されることの確認等を改めて行うものとする。

また、延長後の土地等使用権の存続期間については、延長前の存続期間にかかわらず、改めて当該地域福利増進事業の実施のために必要な期間を定めるものとする。

(2) 都道府県による監督の在り方

地域福利増進事業は、土地等使用権の存続期間にわたり、裁定申請に係る事業計画に従って適切に実施されることが求められる。特に、再生可能エネルギー発電設備の整備等、長期間の土地等使用権を設定する事業については、事業の内容が地域福利増進事業として適正なものとなっているか、使用権者が事業を遂行する十分な意思と能力を有しているか等について、十分なモニタリングを実施する必要がある。

このため、都道府県知事は、法第26条に基づき、例えば1年ごとといった定期に、使用権者に対し事業に関する報告を求めるとともに、必要に応じてその職員による立入検査等を実施することで、事業が適切に実施されているかどうかを把握するよう努めるものとする。

裁定申請に係る事業計画に従って事業を実施していないと認められるとき等法第23条

第1項各号に掲げる裁定の取消事由に該当することとなったときは、速やかに裁定の取消を検討するものとする。

第4 特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項

1 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例

法第2条第4項に規定する「公共の利益となる事業」には、同項において例示されている収用適格事業にとどまらず、同条第3項に規定する地域福利増進事業や土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業等のまちづくりに関する事業のほか、防災・減災に資する事業等、広く公共の利益となる事業が含まれる。

登記官は、このような公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、あらかじめ所有権の登記名義人となり得る者（法定相続人等）を探索しておくことによって区域の適切な選定を始め当該事業の円滑な遂行を図ることができるものについて、事業の公共性・緊急性や所有者把握の困難性等を考慮し、優先順位が高いものから、法第44条に基づき、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者の探索をするものとする。

登記官は、当該探索により、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対して相続登記等の必要性やその手続の方法を説明する等して、相続登記の促進に取り組むものとする。

2 登録免許税の特例措置

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の登記を受ける前に死亡した場合において、平成30年4月1日から、その死亡した者を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）に基づき、登録免許税の免税措置を受けることができるものとされている（適用期間は令和7年3月31日まで）。

また、個人が、法の施行の日から、土地について相続による所有権の移転の登記を受ける場合又は表題部所有者の相続人が所有権の保存の登記を受ける場合において、その土地の価額が100万円以下であるときは、租税特別措置法に基づき、当該登記に対する登録免許税の免税措置を受けることができるものとされている（適用期間は令和7年3月31日まで）。

3 その他相続登記等の促進に関する取組

国は、今後大量の相続が発生する時期を迎えようとする中で、上記の取組を始めとして、相続登記の重要性・必要性について、広く国民の理解を深めるよう努めるものとする。

そのために、国は、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることを十分に踏まえ、法定相続情報証明制度及び法務局における自筆証書遺言書の保管制度を始めとした他の相続登記の促進に関する取組と併せて、相続登記の促進に関する積極的な周知・広報に地方公共団体やその他の関係機関と連携して取り組むものとする。

第5 所有者不明土地対策計画の作成に関する基本的な事項

1 所有者不明土地対策計画の作成の推進

所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策を計画的かつ着実に実施するためには、市町村が対策計画を作成することが重要であるが、その際、空家対策等の関係する政策分野と一体的に推進することができるよう、関連する部局が緊密に連携しつつ対策計画を作成することとする。

また、市町村が、空家法第6条第1項の規定に基づく空家等対策計画等の関連する計画を作成している場合においては、それらの計画を変更し、法に基づく対策計画の記載事項のうち必要なものを追加記載することで、対策計画を兼ねる計画とすることも可能である。

また、対策計画の作成及び変更に当たり、所有者不明土地利用円滑化等推進法人、関係都道府県、国の関係行政機関、学識経験者、土地に関する専門家・団体との必要な協議等を行うため、法に基づく所有者不明土地対策協議会を組織することも考えられる。

市町村は、時勢に応じた適切な対策が実施されるよう、計画について定期的にその内容の見直しを行い、必要な変更を行うよう努めるものとする。

2 所有者不明土地対策計画に記載する内容

法第45条第2項において、対策計画の記載事項は「おおむね」同項各号に掲げる事項を記載することと規定されている。このため、市町村は、同項各号に掲げる全ての事項を対策計画に記載する必要はなく、例えば、当初は施策が具体化している事項のみを記載し、施策を推進する中で必要に応じて記載を充実させる等、地域の実情を踏まえて記載することとする。

3 所有者不明土地対策計画に基づく事業又は事務に対する補助

法第53条第2項に基づく国土交通省職員の派遣の要請を受けた国土交通大臣は、業務遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めるものとする。また、国は、対策計画に位置付けられた施策について、予算の範囲内において必要な支援を行う。

第6 その他所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項

所有者不明土地問題は我が国の特定の地域における課題ではなく、都市部・地方部の別なく様々な地域の土地において生じている課題であること、また、多様な行政分野と関連し、関係する行政機関等も多岐にわたることから、関係省庁、地方公共団体、土地に関する専門家・団体等が密接に連携することが必要である。このため、国土交通省、法務省を始めとする関係省庁は、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針及び対策推進の工程表（所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）を踏まえつつ、政府一体となってその対策に当たるものとする。

また、国は、土地政策推進連携協議会の設置等により、各行政機関や土地に関する専門家・団体が果たすべき役割の確認、積極的な意見交換や情報共有、関係士業団体との連携等を行うことを通じ、地方公共団体に対する支援を実施するものとし、地方公共団体は、法第5条の趣旨も踏まえ、地域の実情に応じた施策の充実に努めるものとする。

その上で、国は、一部改正法附則第4条に基づき、一部改正法の施行後5年を目途として、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときはその結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。