

分野	指摘の内容
空き家	<p>【空き家対策に関する実態調査（平成31年1月22日行政評価局が取りまとめ）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 調査対象72市町村では、平成28年4月から29年9月までの1年6か月間に、計1万1,500戸の空き家の所有者等の特定事務に着手し、その結果、計1万989戸（95％）の所有者等を特定（29年9月末時点） 各市町村が所有者等の特定のために確認した固定資産税情報、登記簿情報、戸籍情報、住民票情報等は、約2万3,000件に上っていた。 所有者の特定のために、①確認した戸籍情報の54.0％（戸籍情報約5,000件のうち他市町村への公用請求約2,700件。）、②住民票情報の37.5％（住民票情報等約3,200件のうち他市町村への公用請求約1,200件）が、他市町村への公用請求により得られたものであった。 空き家の所有者死亡後の相続人への連絡状況を集計していた62市町村では、計1,582戸の空き家について、所有者が死亡していたため、その相続人へ連絡を取っていた。<u>連絡を取った相続人は計3,675人で、そのうち、52.0％に当たる1,912人が、他市町村に住んでおり、他市町村への戸籍情報の公用請求等の負担が生じていた。</u> <u>相続人が多数存在する例や、相続人の半数が他市町村に居住している実態もあり、今なお、市町村が行う所有者等の特定に多大な負担が発生。</u>

分野

指摘の内容

ため池

【ため池の防災減災対策に関する行政評価・監視（令和4年10月着手・調査中）】

<調査の目的> 地方公共団体におけるため池の防災・減災の取組の実態や課題を把握し、豪雨被害等の防止に向けた、ため池の防災工事の適切な実施と住民への迅速な情報提供の実現を促進する。

<調査の背景> 近年、豪雨等により、ため池が決壊する事例が頻発。農業用ため池の管理及び保全に関する法律等により、ため池の所有者等による防災工事の実施、都道府県による防災工事の代執行等の規定が整備されたが、所有者等の同意が得られないため池の防災工事の実施に苦慮している自治体等も存在

【農業用ため池の管理及び保全に関する実態調査（令和3年8月18日中部管区取りまとめ）】

- ・ 調査対象12市町にある防災重点ため池1,487か所（愛知県349か所、三重県1,138か所）を対象に、届出による所有者や管理者に関する情報の把握状況を調査した結果、
<三重県において>
 - ① 所有者が不明4市町（該当数 33か所）
 - ② 管理者が不明4市町（該当数 139か所）
 - ③ 届出者が不明3市町（該当数 24か所）⇒ 調査対象市町では、今後、農業用として利用されていないため池を廃止していく予定であるが、所有者が不明な場合は、その意向が確認できないなど支障があるとの意見
- ・ 所有者が不明のため池は、現在の管理者が不在になった場合、新たに管理者を選任することが困難となるおそれ。

分野	指摘の内容
ため池 (続き)	<p>【農業用ため池の所有者と管理者】（ため池データベース9.6万か所）</p> <p><所有者の内訳> 行政 27%（約26,000か所） 土地改良区2%（約2,100か所） 水利組合 10%（約9,500か所） 集落・個人等31%（約29,500か所） 不明 30%（約28,700か所）</p> <p><管理者の内訳> 行政 13%（約12,000か所） 土地改良区8%（約7,600か所） 水利組合 18%（約17,200か所） 集落・個人等59%（約56,600か所） 不明 3%（約2,400か所）</p> <p>【東広島市の取組】（ネット情報）</p> <p>「所有者又は管理者」が不明な防災重点ため池について（2022/5/23）</p> <p>⇒「防災重点ため池」のうち、「所有者又は管理者」が不明なため池は177箇所あります。「所有者又は管理者」が不明なため池は管理・点検状況が分からず、豪雨や台風などの影響で危険な状態になっていることも考えられます。</p>

所有者不明問題に関する指摘(土地、森林、農地)

分野	指摘の内容
土地	<ul style="list-style-type: none">・ <u>公共事業や民間主体による開発事業の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、円滑な土地利用に支障</u>・ 所有者による自発的な管理が行われる蓋然性が低い土地であり、適正に管理されないまま放置されることにより、<u>周辺地域への土砂の崩落などの災害や、害虫の発生などの悪影響の要因となる場合発生</u>・ <u>2011年3月11日に発生した東日本大震災の復興事業では、不動産登記簿の情報が古いままだったために所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない「所有者不明土地」が多数見つかри、用地取得の難航と事業の遅れに繋がった。</u>・ <u>同様の問題は各地の空き家対策や公共事業の現場、さらに近年多発する豪雨や地震被害の復旧においても発生</u>・ <u>地籍調査を実施した地区（1,130地区558市区町村約62万筆）において、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地は約20%</u> →探索の結果、<u>最終的に所在が不明な土地は0.41%</u>（平成28年度地籍調査）・ <u>全国10ヶ所約10万筆において、最後の登記から50年以上経過している割合は、大都市では6.6%、大都市以外では26.6%</u>（不動産登記簿における相続未了土地調査）・ 所有者不明土地問題研究会の推計で、<u>全国の所有者不明率は20.3%</u> <u>土地面積では約410万haに相当と推計</u>（参考：九州の土地面積：368万ha） <p>(出所) 不動産登記法・民法改正等に係る法務省資料ほか</p>

分野

指摘の内容

土地 (続き)

- ・ 地域福利増進事業の所有者探索において事業主体が地方公共団体に所有者情報の提供を求める際は、同一人物に関する情報請求であっても、住民票、戸籍謄本など書類ごとに「土地所有者等を知る必要性を証する書面の交付請求書」を作成し、添付資料一式を添えて交付請求手続きを繰り返す必要がある。こうした情報請求手続きが事業主体、市町村双方にとって過度な事務負担とならないよう、個人情報保護に十分配慮しつつ、必要な書類を同時に複数申請することを可能とするなど、合理的な手続きに向けた見直しが必要である。
- ・ 所有者がどこまで判明するかは所有者探索を行ってみなければわからず、事業主体は、探索の結果次第で当初の事業計画が変更になる可能性を常に抱えたまま、事業計画の作成や地域住民への説明を進めなければならない。仮に所有者が判明しても、直ちに権利関係の調整ができるとは限らない。とくに相続登記が長期間未了で所有者（法定相続人）が多数に上る「多数共有」の場合、事実上協議や交渉が困難になる可能性もある。
- ・ 所有者探索やその後の権利調整の複雑さと、それに伴う費用負担の課題を軽減しなければ、様々な制度を作っても実際の活用に至ることは難しい。逆に、それらを少しでも軽減することができれば、地域福利増進事業をはじめとする所有者不明土地法の仕組みは、今後地域で様々な形で実効性を持つことができるであろう。

(出所) 土地総合研究2022年夏号「改正所有者不明土地法の活用に向けて—地域福利増進事業から見える根本課題—」(東京財団・吉原祥子研究員)

分野	指摘の内容
森林	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地籍調査での登記簿上の所有者不明の森林は28.2%、所有者不明土地の中で、最大の面積を占めるのが森林。相続に伴う所有権の移転登記が適切に行われていないため、所有者不明森林が生じ、森林を適切に経営管理していく上で支障が生じている。 ・ 所有者不明森林の発生により、森林の経営管理が十分に行われなくなり、山崩れや洪水などの山地災害、市民の快適な生活環境の維持、観光資源としての山村景観の阻害などの問題が発生 ・ <u>所有者当人の方々からしても、森林が山奥だとどこに自分が相続した森林があるのかわからず、手を付けかねているうちに年月が過ぎて関心も薄れ登記がされないままというケースもあり。つまり所有者と行政の双方が現状を把握しきれていない。</u> ・ <u>森林経営管理法は、不明森林共有者や不明森林所有者の探索について、「相当な努力が払われたものとして政令で定める方法により」市町村が探索を行うものとしている。政令及び規則に記載しているので、その通り実行するわけであろうが、具体的には大変な作業である。</u> 出発点は不動産登記簿謄本を取り、登記簿上の所有者の住所氏名を調査する。個人の場合、明治期の登記のままであることもままある。相続調査をしなければならぬ。閉鎖されている関係の戸籍簿（原戸籍）を取りそろえ、解明する。戸籍簿の解明に加え、戦前の家督相続と戦後の均分相続が絡み合う。その他、遺産分割協議の存否も調査しなければならない。 <p>(出所) 時評2022.8 「将来に向けて現在手を打つべき所有者不明農地と森林対策」 (林野庁森林整備部森林利用課長 川村竜哉) ほかネット情報</p>

分野	指摘の内容
農地	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="392 212 1995 512"> <p>・ <u>農地の場合、宅地に比べて転用規制が強い等の理由で資産価値がそれほど高いとは言い難く、それ故に農地の相続が発生しても相続人が権利をきちんと保全しようという意識がなかなか働きません。遺産分割も滞り、結局はそのまま放置されるケースが多くみられます。まして相続人が増えると権利関係の調整がますます複雑になり、最終的に農地が誰の所有か分からなくなる、という経過をたどることになります。</u></p> <li data-bbox="392 571 1995 871"> <p>・ <u>2016年に行った調査によると、登記人が死亡し、所有者が直ちには判明しない農地が47万7000ヘクタール、所有者は判明していても、その所在が不明で連絡がつかない土地が、45万8000ヘクタールあります。足して93万4000ヘクタールとなり、これは当時の日本の農地面積(447万ヘクタール)の2割強にあたります。ただ、これら93万ヘクタール以上に及ぶ所有者不明農地のうち、本当に何にも使われていない農地は、5万4000ヘクタールで、所有者不明農地全体の6%ほどにとどまります。</u></p> <li data-bbox="392 930 1995 1027"> <p>・ <u>所有者は明らかではないものの、今も日々、誰かがその農地を耕作しているケースが多く、所有者が不明であることとは別に農業としては成り立っている状態です。</u></p> <li data-bbox="392 1086 1995 1233"> <p>・ <u>探索の範囲は、登記名義人の配偶者および子に限定しました。その結果、探索したものの所在が判明しない場合は、同意があったものとみなすようにしています。より一層、農地バンクに貸し付けしやすくなりました。</u></p> <p data-bbox="392 1276 1995 1350">(出所) 時評2022.8 「将来に向けて現在手を打つべき所有者不明農地と森林対策」 (農林水産省大臣官房審議官 長井俊彦)</p>