

# 特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地及び償却資産に係る課税標準の特例措置

対象税目：固定資産税及び都市計画税（地方税）

## ① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、地方を中心とした土地需要の低下、土地所有意識の希薄化が進行し、所有者不明土地の増加が懸念されている。
  - 所有者不明土地の増加は、土地利用の停滞による地域経済の衰退や荒廃地増加による生活環境の悪化など、社会全体への影響が大きいため、所有者不明土地を公益的な事業に活用することができる地域福利増進事業（※）の活用を後押しすることで、土地利用の円滑化を図る必要がある。
- （※）地域福利増進事業とは、所有者不明土地法に基づき、特定所有者不明土地について、都道府県知事の裁定により当該土地に使用权（上限：原則10年、一部事業20年）を設定し、所有者が判明しない土地の利活用を可能とする事業。

## 当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通省政策評価体系上の位置付け
  - ・政策目標9：市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護
  - ・施策目標31：不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する
  - ・業績指標参170：地域福利増進事業における利用権の設定数
  - ・業績指標参171：市町村における所有者不明土地対策の推進体制の強化
    - ①所有者不明土地対策計画の作成数、②所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数
- 土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)（2）所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進 ①所有者不明土地の円滑な利用・管理
 

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）に定める地域福利増進事業等の所有者不明土地の円滑な利活用を図る制度や管理不全所有者不明土地に対する勧告・命令・代執行等の管理適正化を図る制度、所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等について、地方公共団体や土業団体への情報提供等により円滑な運用や活用の促進を図る。
- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和8年6月5日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) 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用
 

特措法について、地域福利増進事業や所有者不明土地等対策に関する計画・協議会制度、対策に取り組む法人の指定制度などの活用を促進するため、市町村、各種業界団体等の地域の関係者への周知を徹底するとともに、地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。

（中略）

所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策との連携については、これまでも、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度を創設することや、地域福利増進事業等において朽廃空き家のある所有者不明土地の利活用を可能とするよう拡充することなどにより進めてきた。引き続き、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」に基づき、推進体制、所有者探索、活用や管理、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進する。
- 経済財政運営と改革の基本方針2025(令和7年6月13日閣議決定)（4）戦略的な社会資本整備の推進（持続可能な土地及び水資源の利用・管理）
 

持続可能な土地の利用・管理の実現に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換に取り組む。地方公共団体への後押しを含め、防災性向上や地方創生に資する空き家対策について、改修・流通促進などの総合的な取組と、相続・住所氏名変更登記義務化の周知・体制強化や地籍調査・法務局地図作成を含む所有者不明土地等対策とを一体的・総合的に推進する。
- 第1次国土強靱化実施中期計画(令和7年6月6日閣議決定)（4）災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化
 

IV-I 238 所有者不明土地対策 所有者不明土地対策計画を策定すると見込まれる市区町村(150市区町村)のうち対策計画を作成した市区町村の割合

根拠条文：地方税法附則第15条第32項  
 創設年度：平成31年度  
 適用期限：令和9年3月31日  
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：有】【事後：無】

- 地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産(※1)について、課税標準を5年間2/3等(※2)に軽減する。
- 判明している所有者から事業者が持分を取得した場合は、事業者の固定資産税等を軽減し、判明している所有者から事業者が無償で賃借する場合は所有者の固定資産税等を軽減する。

※1 地域福利増進事業を実施した者が有料で借り受けた土地及び償却資産以外のもの。ただし、使用権を設定された特定所有者不明土地の面積の事業区域面積に対する割合が1/4未満である場合(事業区域面積が500㎡未満である場合を除く。)には、当該特定所有者不明土地及び当該特定所有者不明土地の区域内に所在する償却資産に限る。

※2 所有者不明土地法第2条第3項第8号(購買施設等)に基づく事業の用に供するものについては、3/4に軽減。

減収額

年度	-	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額(億円)	-	0	0	0	0	0	0

(出所) 総務省「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」より

③ アクティビティ

- 本特例措置は、事業実施者の負担軽減や事業区域の所有者から事業の実施主体へ土地を貸与するインセンティブ創出による事業交渉の円滑化により、地域福利増進事業の取組を推進し、所有者不明土地の円滑な利活用を図るものである。
- 地域福利増進事業は、使用権を設定することで、所有者が判明しない土地の利活用を可能とするものであるが、事業の実施に先立ち所有者不明土地の所有者の探索やそのための体制構築など多大な時間と労力を要することを考慮して、計画的に進めていくことが不可欠である。本特例の存在が事業実施のインセンティブになることで、自治体や事業者が所有者不明土地対策自体を推進する契機となり、所有者不明土地対策計画の策定など地域福利増進事業に先立つ取組の増加に寄与する。

④ アウトプット

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	0	0	0	0	0	0
適用額(億円)	0	0	0	0	0	0

(出所) 総務省「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」より

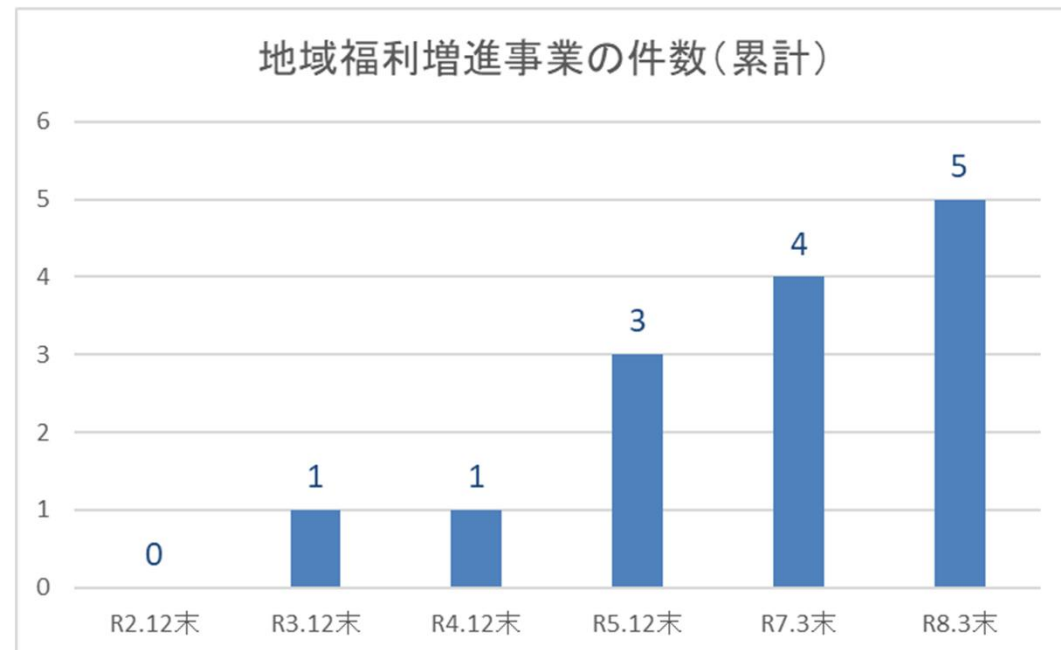
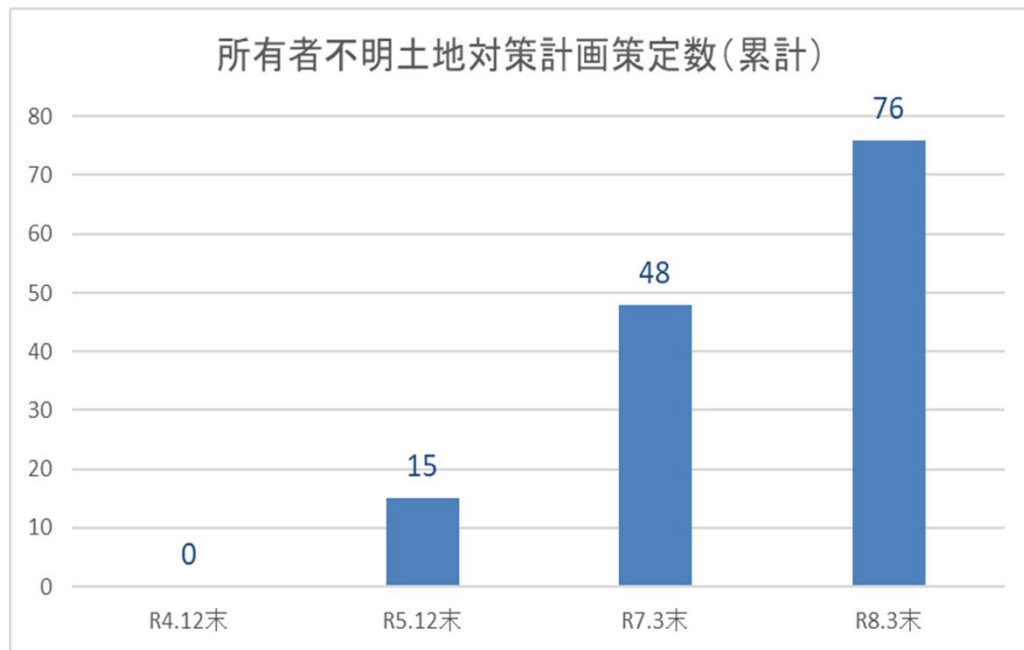
# ○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置が自治体等が所有者不明土地対策を推進する契機となり、自治体において地域福利増進事業等を計画的に推進するべく所有者不明土地対策計画が策定される。
⑤ 短期アウトカム	○ 所有者不明土地対策計画の作成件数の増加 指標：所有者不明土地対策計画の作成件数 目標値：150件（累計） 対象期間：令和9年度
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	—
⑥ 中期アウトカム	—
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 所有者不明土地対策計画を作成し、所有者不明土地対策を進める自治体が増加することは、ノウハウの蓄積による手続きの円滑化や好事例の横展開が進むことに繋がるものであり、所有者不明土地対策を推進する機運醸成と本税制自体のインセンティブも相まって、地域福利増進事業を活用する事業者と実施件数が増加する。
⑦ 長期アウトカム	○ 地域福利増進事業の実施件数の増加 指標：地域福利増進事業の実績件数 目標値：100件（累計） 対象期間：令和11年度

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
所有者不明土地対策計画の作成数	毎年実施する全自治体を対象とした調査であり、所有者不明土地対策の短期的な推進状況を測る指標として適切であるため。
地域福利増進事業の実績件数	毎年実施する全自治体を対象とした調査であり、所有者不明土地対策の長期的な推進状況を測る指標として適切であるため。

●分析手法：時系列分析  
 選定理由：複数年度の傾向を分析することにより、本特例措置が所有者不明土地対策の推進に寄与しているか検証することが可能であるため。

**(参考) 【短期アウトカムの目標値】所有者不明土地対策計画の作成件数**  
**【長期アウトカムの目標値】地域福利増進事業の件数**



年度	R4.12末	R5.12末	R7.3末	R8.3末
所有者不明土地対策計画策定数(累計)	0	15	48	76

年度	R2.12末	R3.12末	R4.12末	R5.12末	R7.3末	R8.3末
地域福利増進事業の件数(累計)	0	1	1	3	4	5

※所有者不明土地対策計画制度は、所有者不明土地法の改正によりR4.11から施行。

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 76自治体が所有者不明土地対策計画を作成済みであり（令和8年3月末時点）、令和5年以降、毎年約30件ずつ増加している状況である。	—	○ 地域福利増進事業の実績件数が増加してきており、令和8年3月末時点で5件の実績がある。
② 達成できていない場合の要因	○ 地域によって所有者不明土地やその対応状況は様々である中、自治体におけるノウハウ不足等の課題解決に向けて、令和6年1月には「所有者不明土地対策計画作成の手引き」を作成・公表するとともに、地方整備局職員が毎年400程度の市町村への訪問等を行い伴走支援を実施しているところであり、引き続き計画を作成する自治体が増加することが見込まれる。	—	○ 所有者不明土地対策計画を作成する市町村や土地所有者等関連情報の利用・提供により所有者探索を実施する件数は着実に増加してきており、所有者不明土地対策を推進する機運が醸成されつつあることから、令和11年度にかけて地域福利増進事業を活用する事例が増加することが見込まれる。 【参考値（土地所有者等関連情報の利用・提供件数（累計））】 R4.12：1,044 R5.12：2,199 R7.3：3,506
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 少子化等に伴い、所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれる。こうした土地は、放置され、管理不全化する蓋然性が高いため、なるべく利活用を促すことが望ましいが、利用ニーズが低い土地等で発生することが多く、一般的には利活用が困難である。</li> <li>○ 地域福利増進事業に先立つ取組として、事業実施者においては、土地所有者探索のための登記事項証明書の請求や固定資産課税台帳の確認、都道府県知事の裁定、補償金の供託等を行う必要があり負担が大きいものとなっているところ、本特例のインセンティブが各事業者や自治体において所有者不明土地対策を推進する機運醸成・体制整備に効果を上げている。実際、地域福利増進事業に先立つ取組として、R7年度末において76の自治体で所有者不明土地対策計画を作成しているとともに、R6年度末時点で土地所有者等関連情報の利用・提供により所有者探索を実施する件数が3,506件に上り、相当の実績が上がっている。</li> <li>○ 所有者探索の結果、所有者が発見されるケースも多くあるため、地域福利増進事業によらずとも当該土地の利活用を行うことができた事例もあり、地域福利増進事業の裁定実績自体は多くはないが、地域福利増進事業及び本税制によるインセンティブは、仮に所有者が発見できずとも当該土地の利活用が可能であるという後ろ盾となっており、所有者不明土地対策の推進に寄与している。</li> <li>○ なお、本特例措置は、事業主体に制限を設けていないため幅広い事業者等が利用可能であることから、特定の者への偏り等が生じるものではない。</li> </ul>		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ 所有者不明土地の利活用を行う団体への支援等を実施しているところであるが、予算上の措置については、地域福利増進事業を含めた所有者不明土地対策の事業に対する補助金として、所有者探索や法務手続き、地域活性化のための設備整備等といったイニシャルコストを補助している一方で、税制の特例措置については、公園や広場、防災空き地、購買施設が周辺に著しく不足している場合の購買施設の設置などといった利益が出にくい公益性の高い事業を所有者不明土地を活用して行う地域福利増進事業において、土地を取得する事業者や事業に協力する土地所有者へのインセンティブとして活用するとともに、地域福利増進事業が円滑に進むようにランニングコストを支援している。イニシャルコストだけでなくそのランニングコストも支援することで事業の持続可能性を高めることが重要であり、政策の達成のための手段として妥当である。		
⑤ 見直しの方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地域福利増進事業の実施に当たっては、所有者の探索を開始してから複数年かかることも多く、本特例による適用実績は未だないものの、上記のとおり、所有者不明土地対策の推進に係る機運が醸成されてきているところであり、地域福利増進事業の活用が今後増加することが見込まれる。（※）</li> <li>○ このように、一定の政策効果が認められることから、所有者不明土地の動向等を踏まえつつ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。 ※ 従前より所有者不明土地の利活用を行う団体への補助等を実施するとともに、全国10ブロックで組織している土地政策推進連携協議会において、講演会・講習会等を開催することで、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図り、地域福利増進事業の活用を推進しているところである。</li> </ul>		

主担当部局：国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課

共管担当部局：—