

これまでの取組と今後の調査審議について

令和2年10月22日

所有者不明土地問題に関する最近の動き

国土交通省

他府省

(自民党)

(民間プラットフォーム)

H27.4～
所有者の所在の把握が難しい土地への
対応方策に関する検討会
H28.3 「所有者探索・利活用ガイドライン」公表

H28.10～
議員懇談会
H29.4.6
提言とりまとめ

H29.4～
党政調
特命委員会
H29.6.1
中間とりまとめ

H29.1～
所有者不明土地問題研究会
(座長: 増田寛也氏)

H29.6.9 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2017

H29.9～
国土審議会土地政策分科会特別部会
H29.12.12 中間とりまとめ

H29.10～
登記制度・土地所有権の在り方等
に関する研究会(法務省)

H29.8～
共有私道の保存・管理等に関する事例
研究会(法務省)
H29.9～
相続未登記農地等の活用検討に関する
意見交換会(農林水産省)

H29.6.26 中間整理(実態把握等)

H29.10.26 将来推計・経済的
損失試算結果(速報値)公表
H29.12.13 最終報告(施策の提言)

H30.1.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第1回)

H30.3.9閣議決定 所有者不明土地の
利用の円滑化等に関する特別措置法
(6.13公布)

H30.3.6閣議決定 農業経営基盤強化促進法
等の一部を改正する法律(5.18公布)
H30.3.6閣議決定 森林経営管理法(6.1公布)

H30.5.24
とりまとめ

H30.6～
所有者不明土地問題研究会Ⅱ
(座長: 増田寛也氏)

H30.6.1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第2回)、基本方針決定

H30.6.1 中間とりまとめ

H30.6.15閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2018

H30.9.20 特別部会再開(人口減少社会にお
ける土地に関する基本制度の在り方の検討)

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第3回)

H31.2.27 とりまとめ

H31.2.28 最終報告

H31.2.22閣議決定 表題部所有者不明
土地の登記及び管理の適正化に関する
法律(R1.5.24公布)

H31.1.25 最終報告

R1.6.14 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第4回)、基本方針決定

R1.6.4
とりまとめ

R1.6.21 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2019

国土審議会土地政策分科会企画部会
R1.12.26 中間とりまとめ

R2.1.10 中間試案 公表、
パブコメ開始(～3/10)

R2.1.31 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第5回)

R2.2.4閣議決定 土地基本法等の一部
を改正する法律(3.31公布)

R2.5.26閣議決定 土地基本方針・国土
調査事業十箇年計画

R2.7.3 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第6回)、基本方針決定

R2.6.16
とりまとめ

R2.7.17 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2020

R2.10～
国土審議会土地政策分科会企画部会

ガイドラインの改定・アップデートの実施

平成30年度

令和元年度

令和2年度

国土審議会土地政策分科会企画部会関係

国土審議会土地政策分科会特別部会関係

平成28年8月4日 『土地政策の新たな方向性2016』のとりまとめ

平成29年8月1日 第31回企画部会

・企画部会とりまとめ『土地政策の新たな方向性2016』のフォローアップ等

平成29年9月12日～平成29年12月5日 第1～3回特別部会

・所有者不明土地の円滑な利用を可能にする制度等について検討

平成29年12月12日 『国土審議会土地政策分科会特別部会中間とりまとめ』

・所有者不明土地特措法の概要について

平成30年3月9日閣議決定 所有者不明土地特措法(6月13日公布)

平成30年9月20日～平成31年2月15日 第4～7回特別部会

・所有者不明土地の発生抑制・解消に向けた、土地に関する基本制度の見直しについて検討

平成31年2月27日 『国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ』

・土地基本法改正の方向性について

令和元年7月24日～令和元年12月9日 第32～36回企画部会

・土地基本法改正と「新たな総合的土地政策」の策定について検討

令和元年12月26日 『国土審議会土地政策分科会企画部会中間とりまとめ』

・土地基本法の改正の概要と今後の新たな土地政策の当面の方向性について

令和2年2月4日閣議決定 改正土地基本法(3月31日公布・施行)

令和2年5月26日閣議決定 土地基本方針

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6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

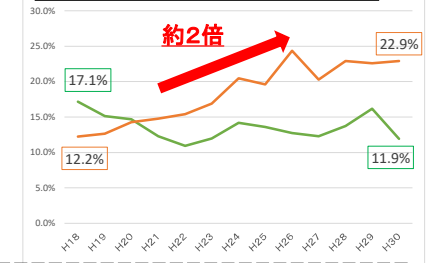
背景・必要性

- 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。**

平成29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(所)：約 **22%** (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(最狭義の所有者不明土地)： **0.44%**

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



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。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

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きの合理化・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(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

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)



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

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。(※)照会の範囲は親族等に限定

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 【平成30年11月15日施行】

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きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
 - 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

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

- 土地基本法は、土地政策の基本的な方向性を示すことを通じて土地政策の総合的な推進を図るもの。
- 一方で、基本法の性質上、大半が訓示規定やプログラム規定で構成。国民の権利・義務に影響を及ぼす制度は関係省庁所管の個別法により措置され、具体的施策は、改正土地基本法で示された「基本的施策」に沿って、関係省庁・地方自治体の適切な役割分担の下、取り組むことになる。
- そのため、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を迅速に講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示す「土地基本方針」を新設し、その策定・更新を通じて、防災・減災の観点からも重要な所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしている。

R2年策定の土地基本方針に盛り込んだ主な内容

- 低未利用土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導
 - **低未利用地の適切な利用・管理を促進するための税制特例措置**
 - **ランドバンクの活用等の推進**
- 管理不全土地等対策の促進等を図る取組の推進
 - **管理不全の空き地・空家対策の推進**
 - **法務省における民法・不動産登記法改正の検討**
(相続登記の申請の義務化、共有制度・財産管理制度・相隣関係規定の見直し等)
- 土地の境界及び所有者情報の明確化
 - **地籍調査の円滑化・迅速化** (新たな国土調査事業十箇年計画に基づく調査の推進)
 - **オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実**

土地基本方針に基づく個別施策、制度見直しの検討

～新たな土地基本法・土地基本方針に基づく適正な土地の利用・管理の推進～

- 改正土地基本法及び土地基本方針に基づき、個別施策と今後の制度見直しに向けた検討を推進。
- 特に、所有者不明土地特措法(※)の施行後3年経過(令和3年11月)の見直しに向けて、所有者不明土地や管理不全の土地、低未利用土地の利活用・管理に向けた仕組み等を検討し、来年中を目途にとりまとめるとともに、令和4年に必要な制度見直し等を実施。
(※)最長10年間の利用権を設定する等により所有者不明土地を公共的な事業のために活用すること等を可能とする法律(平成30年6月公布)。
- 土地基本方針は、社会経済情勢の変化、施策の進捗等を踏まえ、国土審議会等での調査審議を通じて不断の見直しを行い、個別施策を着実に推進(次回改定は令和3年)。

土地基本方針に基づく個別施策、制度見直しの検討の推進

所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討、とりまとめ

- ・所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充
 - ・所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地・低未利用土地対策について必要な制度・予算
(利用ニーズのマッチング等を促進するランドバンクの取組、地方公共団体等による土地所有者への助言、勧告・命令等の実施を後押しする仕組み など)
- 等を検討(令和3年目途でとりまとめ)(国土審議会)

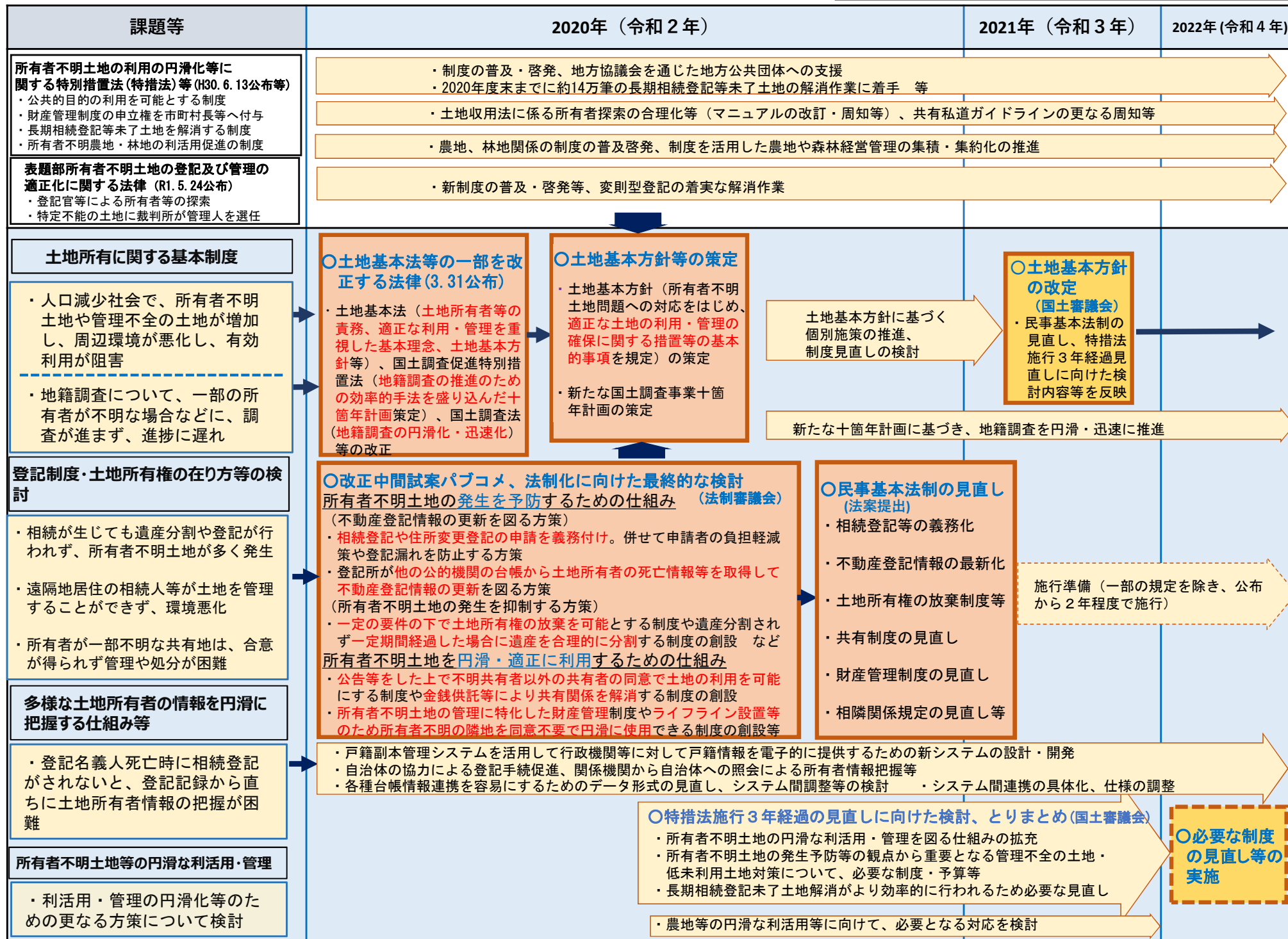
土地基本方針の改定

- ・民事基本法制の見直し、所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討内容等を反映
(令和3年)

必要な制度見直し等(令和4年)

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

R2.7.3 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



課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地** (※) が発生

(※) **所有者不明土地**

…不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡が見つからない土地

【参考1】法務局の実施する登記所備付地図作成作業における土地所有者等の所在確認調査(令和元年法務省調査(平成30年度作業分))
・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合
→ **約19.7%**

【参考2】地籍調査における土地所有者等に関する調査(平成30年版土地白書114頁参照)
・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合
→ **約20.1%**

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要する等、土地の円滑・適正な利用に支障
- 今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ
- ⇒ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

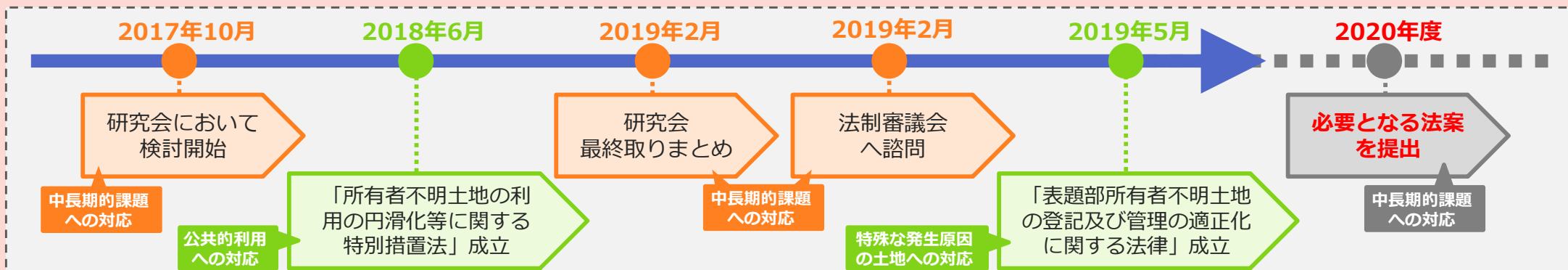
問題点の例

- 公共事業の実施や民間取引に当たり、交渉の相手方が不明となる。
- 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかる。
- 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかける。
- 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等ができなくなる。



政府方針

- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針** (R2.7.3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)
「**民事基本法制の見直し等の重要課題については**、今後、さらに具体的な検討を進め、**今年度中できるだけ速やかに必要となる法案を提出**するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- **経済財政運営と改革の基本方針2020** (R2.7.17閣議決定)
「所有者不明土地等について、**基本方針(※)等に基づき対策を推進**する。」
(※)「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(R2.7.3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)



今後の企画部会の調査審議について

1. 趣旨

- 企画部会においては、昨年7月より新たな土地政策の当面の方向性について調査審議を行い、昨年末に「中間とりまとめ」をお示し頂いたところ。
- 今後は、土地政策の再構築、深化、国民への浸透等を目的として、改正土地基本法と土地基本方針の内容を踏まえた具体的施策を着実に展開していくとともに、土地政策の見直しの具体的方向性の提示に向けた検討を行う。

2. 検討内容

- 民事基本法制の見直しをはじめとする施策の進捗等を踏まえた、今後の具体的な施策の展開に関する検討
 - ・ 所有者不明土地特措法施行3年経過（令和3年11月）の見直し及びそれに基づく必要な制度改正に向けた検討
 - ・ その他、土地基本方針記載の各施策の充実にに向けた検討

<見直しの主なポイント>

- ・ 管理不全の土地等における適正な土地の管理の確保について
- ・ 低未利用土地等の適切な利用・管理の確保について 等

3. 当面のスケジュール(予定)

- 今年から来年にかけて、令和4年の制度見直し等に向けた調査審議を、2ヶ月に一回程度を目途に継続的に実施する。

○ 管理不全の土地の発生の背景として想定される問題例

- ・ 遠隔地に居住している等により土地所有者の管理意識が低い。
- ・ 土地所有者が管理コストを負担する資力が無い又は意思が無い。
- ・ 高齢、病気等により、土地所有者が管理する能力が無い。
- ・ 法定相続人が相続の事実を認識していない、遺産分割がこじれて進まない等、相続が円滑に進まず放置。
- ・ 宅地分譲の際に残された斜面地、緑地を所有していた事業者の解散、入会地を管理していたコミュニティの崩壊等により、管理主体がいない。
- ・ 境界が特定されないことも含め所有者不明土地のため、管理主体がいない。



雑木が繁茂している例（イメージ）
（出典）国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

○ 見直しに向けて想定される論点例

- ・ 土地所有者自身に適正な管理を促すための実効的な仕組みの充実の必要性
- ・ 所有者不明土地である場合も含め、土地所有者自身では対応が困難な場合に、地方公共団体等が関与できる仕組みの必要性
- ・ NPOやまちづくり団体等、地域組織を活用する仕組みの必要性

○ 低未利用土地の発生背景として想定される問題例

- ・ 遠隔地に居住している等により土地所有者の利用意識が低い。
- ・ 事業者等が事業目的で利用するためには、立地や土壌汚染等土地の特性により採算がとれず、利用が困難。
- ・ 所有者不明土地のため、利用・取引の主体がない。



利用可能性のある空き地の例
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

○ 見直しに向けて想定される論点例

- ・ ランドバンクの活用等、ウィズコロナの観点も踏まえ、地域における低未利用土地の利用を促進する仕組みの必要性
- ・ 低未利用土地を対象とした不動産取引・不動産投資の活性化に向けた取組の充実の必要性
- ・ 地域福利増進事業の拡充等、所有者不明土地の円滑な利用のための仕組みの充実の必要性

土地基本方針記載の主な施策

第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

【資料3】 1.

〔国土管理の構想等、都市のコンパクト化推進のための計画 等〕

第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

【資料3】 2.

1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置〔都市における適正な土地利用の確保、農地の集積・集約、空家等対策の推進 等〕
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置〔空き地等に関する条例、森林の適切な管理の推進 等〕
3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置〔所有者不明土地等対策、民事基本法制の見直し 等〕

第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

【資料3】 3.

1. 不動産市場の整備〔投資環境整備による不動産投資市場の活性化、取引環境整備による不動産流通の活性化 等〕
2. 土地取引規制制度の適切な運用

第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

【資料3】 4.

1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化〔地籍調査の円滑化・迅速化 等〕
2. 不動産市場情報の整備の推進〔地価公示等を通じた地価情報の発信、不動産情報基盤の整備・拡充 等〕
3. 災害リスク等についての情報の提供等〔地理空間情報の活用の推進 等〕
4. オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による情報基盤の整備・充実〔民事基本法制の見直し 等〕

第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

1. 国・地方公共団体の連携協力
2. 関連分野の専門家等との連携協力
3. 土地に関する基本理念の普及等〔土地白書の公表、土地月間の推進 等〕
4. 資金・担い手の確保
5. PDCA サイクルの実行による適時の見直し

今後の土地政策に関するスケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度～
土地基本方針の更新	<ul style="list-style-type: none"> 「土地基本方針」の策定 (R2.5月閣議決定) 	<ul style="list-style-type: none"> 「土地基本方針」の改定 (閣議決定) 	<ul style="list-style-type: none"> 「土地基本方針」の改定 (閣議決定)
	国土審議会土地政策分科会企画部会の調査・審議		
改正土地基本法と土地基本方針を踏まえた具体的施策の展開		所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し	
		見直しに向けた検討・とりまとめ	必要な制度の見直し
	<ul style="list-style-type: none"> 民事基本法制の見直し (法務省) 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充 管理不全の土地・低未利用土地の対策に必要な制度・予算等 <p><例></p> <ul style="list-style-type: none"> 利用ニーズのマッチング等を促進するランドバンクの普及・確立 地方公共団体等による土地所有者への助言、勧告・命令等の実施 インフラに関する防災対策 等 	
	<ul style="list-style-type: none"> 第7次国土調査事業十箇年計画の策定 <ul style="list-style-type: none"> 新たな十箇年計画に基づき、地籍調査を迅速・円滑に推進 		