

所有者不明土地等問題への最近の対応について

令和3年7月

不動産・建設経済局土地政策課



適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)

▼所有者不明土地の課題

- 少子・高齢化等を背景に、所有者不明土地が増加している。
- 公共事業や地籍調査等の推進の場面において、所有者の特定等で多大なコストを要するため、円滑な事業実施等の支障となっている。
- 所有者がわからないため、地方公共団体や事業者にも利用意向があっても計画を立てられないほか、土地が適切に管理されないことによる外部不経済(雑草の繁茂、不法投棄等)が発生している。

主な制度改正

平成30年6月 所有者不明土地特措法制定 (令和元年6月全面施行)

- ・ 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み
 - ① 公共事業における取用手続きの合理化・円滑化
 - ② 公共的目的の利用を可能とする制度(地域福利増進事業(※))の創設
 - ・ 所有者探索に必要な公的情報を利用できる仕組み
- 等

地域福利増進事業(※)のイメージ



ポケットパーク(公園)

(出典) 杉並区



直売所(購買施設)

(出典) 農研機構 広島県

(※) 知事の裁定による使用権(最長10年)の設定により、所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度

令和2年3月 土地基本法改正

- ・ 土地の適正な「管理」に関する「責務」を規定
 - ・ 所有者不明土地等の発生抑制、解消、円滑な利用及び管理の確保に関する規定を追加
 - ・ 関係省庁の今後の施策を一体的・具体的に示す「土地基本方針」を創設
- 等

令和3年4月 民事基本法制の抜本的な見直し

- ・ 相続登記、住所変更等登記の義務化、申請者の負担軽減策
 - ・ 住基ネット等と連携した職権的な不動産登記情報の最新化
 - ・ 相続した土地の国庫帰属制度
 - ・ 所有者不明土地・建物管理制度、管理不全土地・建物管理制度
- 等

令和4年 所有者不明土地特措法施行3年経過の見直し(法案提出)

所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向けた検討

○ 所有者不明土地特措法の施行後3年経過の見直しに向け、所有者不明土地の円滑な利活用・管理の確保を図るための仕組みの拡充、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組み等を検討し、本年12月頃にとりまとめ、次期通常国会に必要な法案の提出を目指す。

主な検討事項

1. 所有者不明土地の円滑な利活用を図るための仕組みの拡充

- 地域における新たな土地利用ニーズを踏まえた地域福利増進事業(※)の対象事業の拡充
 (※)知事の裁定による使用権の設定により所有者不明土地を公共的な事業のために活用可能とする制度
 - ・地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災関連施設の整備事業の追加
 - ・その他地域の福利の増進に資する事業の追加
 (例:再生可能エネルギーの地産地消等に資する発電設備や、蓄電池設備等の整備事業)
- 地域福利増進事業における使用権の上限期間(10年)の延長 等

2. 管理不全土地の適正管理を図るための仕組み

- 管理不全土地について、所有者による適正管理を図るための行政的措置(地方公共団体による指導・勧告・命令・代執行等)を可能とする仕組みの創設
- 先般の民法改正により創設された管理不全土地管理命令制度(※)について、地方公共団体等による活用を可能とする特例の創設
 (※)管理不全土地について一定の要件の下で、利害関係人の請求により裁判所による管理人の選任を可能とする制度 等

3. 低未利用土地の円滑な利活用を図るための仕組み

- 低未利用土地の利用ニーズのマッチング・コーディネートや適正な管理の確保などを目的とする地域ごとの法人や協議会(ランドバンク)に関する制度の創設
 ・法人や協議会について、公的信用力を付与するとともに、土地の利活用情報に精通する主体の参画を確保し活動を促進 等 2

大丈夫ですか？ あなたの土地

地域や近隣の方からの
不安の声や
苦情が年々増えています。



がけ崩れによる
道路の封鎖



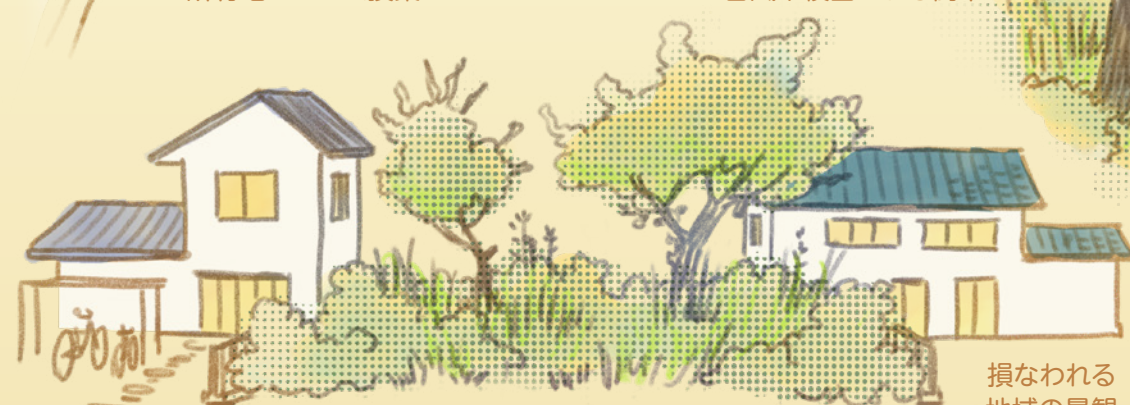
雑草や害虫の発生



所有地へのゴミ投棄



台風や積雪による倒木



損なわれる
地域の景観

管理が出来ず放置しておく、こんな状態に…

全国の自治体の
約6割で苦情が来ている、
さらにその**約1/4**で苦情が増加傾向にあります。

2016年～2018の3年間では、約6割の自治体で、管理がされていない土地に対して、近隣の住民や地域から苦情や相談が寄せられています。また、苦情や相談が寄せられている自治体の1/4で、その件数が増えています。(出典:2019年国土交通省調査)



知っておきたい 土地に関する法律

土地の管理や
適正な利用について
法律の面からも
対策が進んでいます。

「土地基本法」の改正

人口の減少を背景に、土地利用のニーズが低下していくことが予想される中、全国で所有者不明の土地や、管理されず放置されている土地が増えています。
適正に管理されない土地は、景観を損ね、地域の生活に影響を及ぼすだけでなく、災害や火災の発生時には、周辺で暮らす住民の人命や財産に多大な損害を与える懸念もあります。
こうした問題に対して、土地の適正な「利用」「取引」について定めた「土地基本法」が改正され、次のような規定が追加されました。

土地所有者は、 その土地を「管理」する責務を持ちます

新たに、「土地所有者の責務」として、下記の点が規定されました。

- 適正な土地利用・管理・取引を行う
- 登記手続など権利関係を明確にする
- 土地の境界を明確にする

土地所有者等は、 国や自治体の取組に協力しなければなりません

国や自治体は、土地の適正な利用及び管理等に関する基本的施策として下記のような取組を行い、土地所有者等は、それらの取組に協力しなければなりません。

- 低未利用土地の適正な利用と管理の促進
- 土地の管理に関する計画の策定
- 適正な土地利用と管理の確保を図るための誘導
- 所有者不明土地の発生抑制・解消・円滑な利用・管理の確保
- 不動産市場の整備

「民事基本法制」の見直し

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、「民法等の一部を改正する法律」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が令和3年4月21日に成立、同月28日に公布されました。

①不動産登記法の主要な改正項目

- 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- 相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化

②相続土地国庫帰属法

- 相続等により土地を取得した者が法務大臣の承認を受けてその土地(一定の要件を満たすものに限り。)を国庫に帰属させることを可能とする制度の創設

③民法の主要な改正項目

- 所有者不明土地管理制度の創設
- 共有者が不明である場合の共有地の利用の円滑化

施行日：原則として法律の公布後、2年以内の政令で定める日とされています。
※相続登記の申請の義務化や住所変更登記の申請の義務化等については、公布後3年/5年以内の政令で定める日



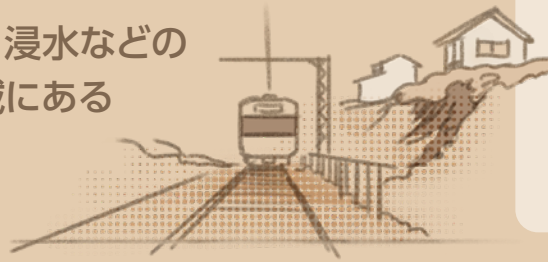
法務省ホームページ
所有者不明土地の解消に向けた
民事基本法制の見直しの情報

知っておきたい 土地に関するリスク

ご自分のため、
ご家族のため、
所有地のリスクを
理解しておきましょう。

立地のリスク

- 坂道や斜面が多く、崖に面している
- 道路や鉄道に面して、高低差がある
- 積雪や、土砂、浸水などの
災害危険区域にある



立地に不安要素は ありませんか？

こうした土地は、大雨や大雪の際に崖崩れなどを起こし、近隣の方や交通機関に支障をきたすリスクがあります。万が一被害が出てしまった場合には、裁判で多額の損害賠償金の支払いを求められることもあります。

管理のリスク

- 1年以上現地を確認していない
- 現地の自治体から文書が届いている
- もう随分と草刈りをしていない



土地の管理は 行っていますか？

年に2回程度草刈りを行わない土地には雑草が生い茂り、ごみの不法投棄や害虫の発生を誘発します。自治体からの通知は、そのような状況に対する近隣の方の苦情によるものかもしれません。

将来のリスク

- 歳をとり、自身で管理するのが不安
- 土地を売りたいが、なかなか売れない
- 土地を引き継いでくれる
家族や親戚がいない



この先も 管理を続けていけますか？

高齢になると、これまで当たり前に出ていた草刈りや手入れが大きな負担になります。また、もしもの時に土地を引き継いでくれる人がいなければ、ゆくゆくは荒地となり、近隣に迷惑をかけることになりかねません。

所有地のことで 悩んでいませんか？

あります！
解決方法

現状・お悩み

土地を
使う予定はない。

遠くに住んでいて
管理できない。

土地を
相続することになっても困る。

登記手続きや
土地の境界が
きちんとされていない
ようだ。

ご希望・選択肢

土地を手放す

土地を使ってくれる人
を探す

管理してくれる人
を探す

管理業者に委託する

相続を放棄する
※期限があります。

専門家に依頼する

解決策・相談先

- ◆宅地建物取引業者に相談
- ◆「空き地バンク」など自治体や民間団体が提供するサービスを利用

- ◆宅地建物取引業者に相談
- ◆自治会・町内会などで地域のために利用してもらう（広場や菜園など）

- ◆地域のシルバー人材センターでは除草作業などを安価で依頼可能
- ◆自治会・町内会などで管理を受けている場合も

- ◆除草業者や不動産管理会社に土地の管理を有料で委託可能

- ◆相続手続き開始から3ヶ月以内であれば、放棄手続きが可能
詳しくは弁護士へ相談

- ◆登記の手続きは、司法書士や土地家屋調査士へ（ご自身で行うことも可能）
- ◆土地の境界確定については、土地家屋調査士へ

相談先・窓口

解決方法の詳細や依頼先の検討は、
土地が所在する自治体の窓口へご相談ください。
インターネットで関係機関や民間の支援団体を検索し、相談することもできます。

●国土交通省のホームページでは所有者不明土地に関する対策について詳しくご覧いただけます。⇒



国土交通省ホームページ
所有者不明土地等対策の情報