

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針

令和5年6月6日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えている中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、これまでに制定された法律の円滑な施行を図るとともに、組織・定員を含めた体制の強化や必要な予算の確保等に努める。また、別添工程表のとおり、マンション等の区分所有建物の所有者不明化、管理不全化への対応等の重要課題については、今後、更に具体的な検討を進め、来年の通常国会に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。これらの取組を通じ、引き続き、関係省庁が連携して、各種施策を一体的に実施する。

1 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、令和2年に改正した土地基本法で示した土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念、それらを踏まえて策定される土地基本方針について、広く国民、土地所有者、地方公共団体等に周知する。また、土地基本方針のフォローアップや更新を図りながら、関係省庁が連携して、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「特措法」という。）や令和3年に見直された民事基本法制の着実な施行を始め、土地所有者等の責務を具体化する施策を一体的に検討・推進していく。

2 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される地籍調査について、令和2年に改正した国土調査法等により導入した新たな調査手続・調査手法を普及するための職員派遣等の地方公共団体への支援や必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。第7次国土調査事業十箇年計画の中間年（令和6年）で行う計画の検証・見直しに向け、地方公共団体や民間事業者等のニーズを踏

まえ、現地調査の更なる弾力化措置、リモートセンシングデータの活用拡大など、より円滑・迅速に地籍調査を推進する方策を検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。

土地に関する重要な情報基盤である登記所備付地図の整備を進めるため、法務局の地図作成事業について、現行整備計画を着実に実施しつつ、次期整備計画(令和7年度～)に向けて、大都市部の特に必要性・困難度の高い地域での優先実施、地域のまちづくりや防災・減災対応等のニーズを踏まえた重点化・効率化を進めるとともに、新技術の積極的活用、対応が必要な対象総量を踏まえた新たな効果指標の設定、地方公共団体や民間事業者の要望・協力体制を含めた対象地区の選定基準などを盛り込んだ戦略的な基本指針を、関係者の意見を聴きつつ、本年度中に策定する。また、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

3 改正民事基本法制の円滑な施行

土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられないことを前提に、令和3年に民法、不動産登記法等が改正されるとともに、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制定された。

本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、既に発生した相続についても適用されることも含めて、国民への周知を徹底するとともに、法務局や帰属土地の管理官庁の更なる体制整備を図る。また、施行後の運用状況を踏まえ、明らかになった課題に不断に対応していく。

来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、所有者情報等に係る行政機関間の一層効率的な情報連携や、不動産を取得した海外居住者に係る登記申請書類の運用の見直し等による国内外の所有者情報等に係る登記官のより適切な審査の推進を図るとともに、省庁横断的な強力な広報や地方公共団体・司法書士等の専門職・各種業界団体との連携等によって、これまでの相続未登記も義務化の対象となることを含め、国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。

相続登記申請に係る負担軽減を図りつつ、法定相続情報証明制度の円滑な運用や、法務局における遺言書の保管制度の活用などにより、相続登記を促進する。

4 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

令和3年に導入された、登記所が他の公的機関（住民基本台帳ネットワークシステム、商業登記等）から土地所有者の死亡や住所等変更情報を入手して不動産登記情報の最新化につなげる仕組みや、海外に居住する土地所有者の日本国内における連絡先を登記事項とするなどの仕組みが、今後、円滑に施行されるよう、法務局の体制整備や不動産登記システムと住民基本台帳ネットワークシステム等との円滑な連携を可能とする実効性のあるシステム整備を進める。

地域福利増進事業を実施する場合の土地所有者の探索や、法務局による土地の所有者の探索事業等に際して、迅速かつ効率的に土地所有者等に係る最新の情報を把握するために、住民基本台帳ネットワークシステムの活用を進める。

行政機関等に対して戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの整備を着実に進め、本年度中に運用を開始する。

不動産登記簿を始め、行政目的ごとに整備されている土地に関する各種台帳間の双方向での情報連携を促進することにより、所有者探索の容易化・事務負担の軽減を図るなど、土地情報連携の高度化を進める。

固定資産課税台帳の情報を特措法等の規定に基づき情報提供できる仕組みについて、今後とも、関係省庁が連携して、必要に応じた拡充を進める。

こうした仕組みを構築するまでの間も、地方公共団体の協力による登記手続の促進や、関係機関から地方公共団体への照会による所有者情報の把握の取組を進める。

5 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、昨年改正された特措法において拡充・新設されたものを含む各制度について、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、地方整備局等の更なる体制整備や地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。

あわせて、法務局の長期相続登記等未了土地解消事業について、民間事業者からの要望も踏まえつつ、地方公共団体等との連携を更に強化し、土地の利活用につながる効果的取組を引き続き推進する。また、困難度が特に高い表題部所有者不明土地解消事業を法務局において着実に進め、解消効果の高い対象土地選定の実施や困難度の高い所有者探索等の一層の迅速化に取り組む。

農地、林地についても、農業経営基盤強化促進法や森林経営管理法等について、

制度の普及啓発を図り、農地や森林経営管理の集積・集約化を促進する。

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、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。今後、更に「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。

マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策について検討を進める。また、区分所有法等の改正の検討状況を踏まえつつ、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等についても、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から見直しの検討を進める。

共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、民法の共有制度の見直しを踏まえた改訂共有私道ガイドラインの周知徹底を図る。

土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化するため、隣地所有者が不明の場合など一定の場合に、隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき筆界認定を行い、分筆登記等を可能とする仕組みや、共有土地の分筆等の登記申請に必要な所有者の同意範囲の見直しを着実に運用する。

公共事業の迅速な実施に向け、収用手続の合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用、適用事例等の横展開を図るとともに、地方公共団体の実務を支援する。

6 地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力

地方公共団体が、これまでに整備してきた制度を活用し、積極的に対策に取り組むことができるよう、各制度を地方公共団体が円滑に活用できる環境を整備し、地方公共団体の取組を促進する。

関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関が連携しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

課題等	～2021年（令和3年）	2022年（令和4年）	2023年（令和5年）	2024年（令和6年）～
土地所有に関する基本制度 - 所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害 - 地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗に遅れ - 公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害	○土地基本法等の一部を改正する法律 （R2.3.31公布） - 土地基本法 - 土地所有者等の責務 - 適正利用・管理の基本理念 - 土地基本方針等 - 国土調査法等 - 地籍調査の円滑・迅速化 - 十箇年計画策定	○土地基本方針 （R2.5.26策定、R3.5.28改定）	- フォローアップの実施、おおむね5年ごと目途で更新（その間も必要に応じて更新） - 新十箇年計画に基づき、地籍調査を円滑・迅速に推進 - 中間見直しに向けて、より円滑・迅速な地籍調査を推進する方策の検討 - 次期整備計画の検討 - 次期整備計画の基本方針を決定（令和5年度中）	○十箇年計画の中間見直し （令和6年）
登記制度・土地所有権の在り方等 - 相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生 - 遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化 - 所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	○民法等の一部を改正する法律 （R3.4.28公布） ○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 （R3.4.28公布） - 相続登記、住所等変更登記の申請の義務化、申請者の負担軽減策 - 住基ネット等と連携した職権登記 - 相続した土地の国庫帰属制度 - 共有地の利用等の促進 - 所有者不明土地・建物管理制度 - 相続関係規定の合理化等	- 政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備 - 適切な登記審査の推進等の施行対応 - 税制改正（登記関係） - 不動産登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備 - 地方公共団体の協力を得た相続登記の促進	施行：令和5年4月（民法関係・相続土地国庫帰属関係）	施行： - 相続登記義務化関係は令和6年4月 - 住所等変更登記の義務化や住基ネット等と連携した職権登記は5年内施行（令和8年4月まで）
多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等 相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難	○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（特措法） （H30.6.13公布） - 地域福利増進事業の創設 - 財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 - 長期相続登記等未了土地を解消する制度	○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 （R4.5.9公布） - 法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 - 地域福利増進事業の拡充 - 管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 - 推進法人の指定制度の創設等	○住民基本台帳法の改正（法案提出） 住民基本台帳ネットワークシステムを利用することができる事務に所有者不明土地対策に資する事務を追加	- 制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援 - 法務局による長期相続登記等未了土地の解消事業の推進 - 空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的な推進
所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進 - 所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要 - 今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律 （H30.5.18公布） ○森林経営管理法 （H30.6.1公布） 所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律 （R4.5.27公布） 所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充	農地、林地関係の制度の普及・啓発、制度を活用した農地や森林経営管理の集積・集約化の推進	
	○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） - 登記官等による所有者等の探索 - 特定不能の土地に係る財産管理制度	- 制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進 - 法務局調査に基づく筆界認定（令和4年10月運用開始） - 分筆登記申請に必要な同意の範囲の見直し（令和5年4月運用開始）		
	土地収用法に係る所有者探索の合理化（マニュアルの改訂・周知）、共有私道ガイドラインの改訂・周知			
	○法制化に向けた論点整理、取りまとめ	○法制化に向けた検討（法制審議会） - マンション等の管理の円滑化を図る方策 - 老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策等	○区分所有法等の改正法案を提出（令和6年）	
	マンション建替円滑化法等の見直しの検討			
	地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力			