

土地の取得・利用等の在り方に関する 有識者会議の背景・目的

令和8年3月27日

不動産・建設経済局 土地政策課

【背景・目的】

- かつて、土地政策の課題は高度成長期の都市の拡大に伴う宅地の供給や土地需要の調整、バブル期の投機的取引や地価高騰の抑止等に重点が置かれていたが、現在は、人口減少による土地需要の減少なども背景に、土地の適切な利用や管理に課題が移行しつつある。特に近年は、不適切な土地利用の発生や外国人による土地取得への懸念などもきっかけとして、国土の適正な利用の在り方に関する国民の意識が高まっている。
- 現行では、大規模土地取引の届出制度など適正かつ合理的な土地利用の確保を図るための制度が存在するが、こうした現行制度の枠に捉われることなく、国民が求める情報を十分に把握できているかという観点や把握した情報を課題解決のために有効に活用できているかといった観点も含めて、土地の取得・利用等の在り方について幅広く検討する必要がある。
- このため、有識者会議を設置し、土地の取得やその利用等に関して現在生じている課題について、制度の整備・見直しを含めた必要な対応策を検討する。

【スケジュール】

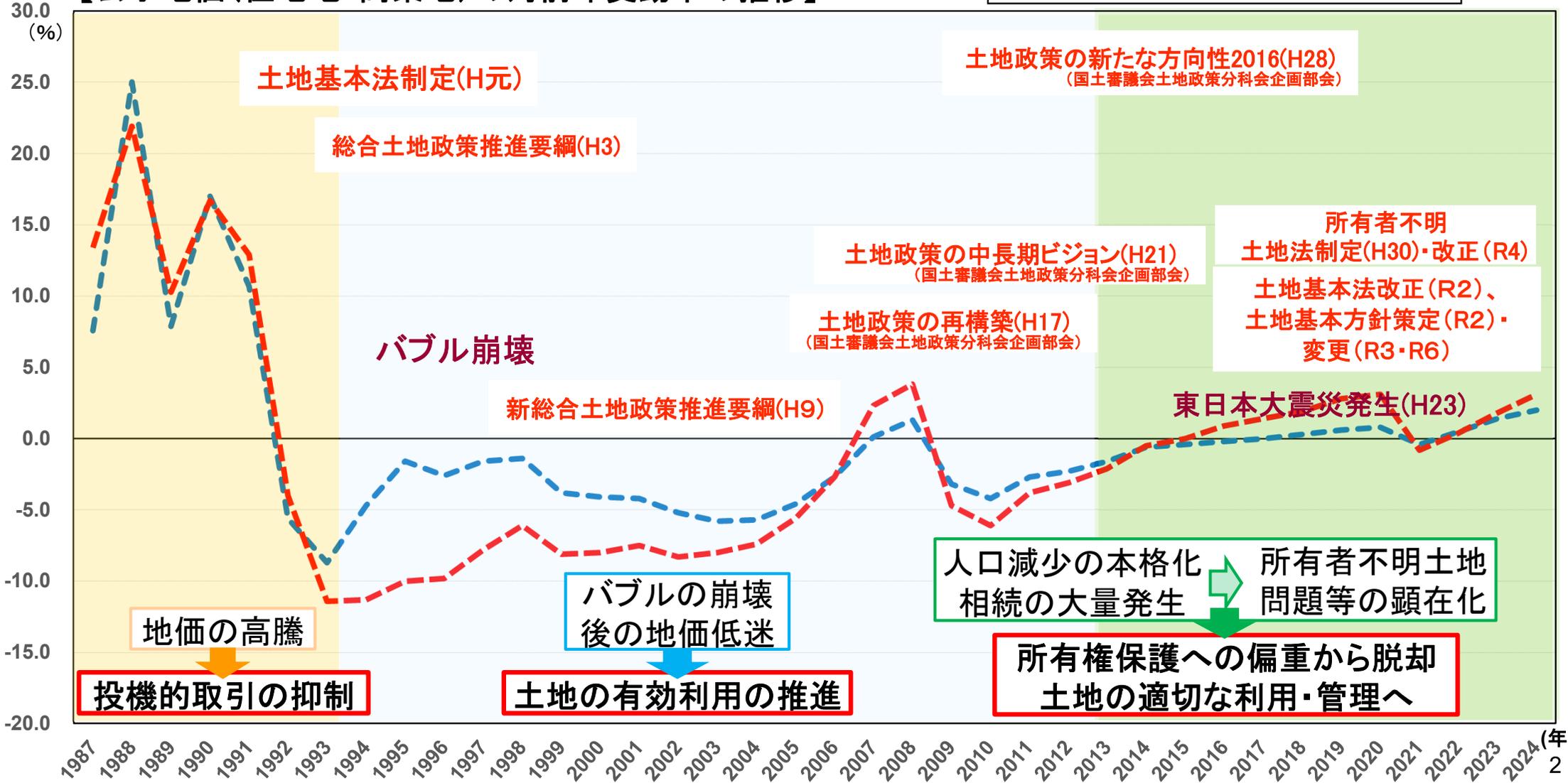
- 令和8年3月27日 第1回有識者会議（以後3回程度開催）
- 令和8年6月 とりまとめ予定

土地政策の変遷

- **バブル期の地価の急高騰を背景**に平成元年に土地基本法を制定、**適正・合理的な土地利用の確保**が目指されたが、**バブル崩壊後の地価低迷**の中、土地政策は**土地の有効利用の推進**へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、**土地の適切な利用・管理が求められる**ようになり、**土地取引段階での情報把握、適切な土地利用規制**の重要性が高まっている。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】

--- 全国平均:住宅 --- 全国平均:商業



土地基本法制定(H元)

総合土地政策推進要綱(H3)

土地政策の新たな方向性2016(H28)
(国土審議会土地政策分科会企画部会)

土地政策の中長期ビジョン(H21)
(国土審議会土地政策分科会企画部会)

所有者不明
土地法制定(H30)・改正(R4)

土地基本法改正(R2)、
土地基本方針策定(R2)・
変更(R3・R6)

バブル崩壊

土地政策の再構築(H17)
(国土審議会土地政策分科会企画部会)

新総合土地政策推進要綱(H9)

東日本大震災発生(H23)

地価の高騰

バブルの崩壊
後の地価低迷

人口減少の本格化
相続の大量発生

所有者不明土地
問題等の顕在化

投機的取引の抑制

土地の有効利用の推進

所有権保護への偏重から脱却
土地の適切な利用・管理へ

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
 - ・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 等

土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)の概要

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点をもって、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（主な事項等）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに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

1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置

- 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組の構築 ➢ 空き家・空き地対策との一体的推進
- 低未利用地の活用のためのリノベーションへの支援等を推進
- 所有者不明土地法に基づく制度の活用促進

2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置

- 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
- グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
- 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
- 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施

3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置

- コンパクト・プラス・ネットワークの推進 ➢ 「まちづくりGX」の推進
- 地域の価値向上と土地の適正利用に資するエリアマネジメント活動の推進
- 優良農地の確保と有効活用 ➢ 森林の適正な利用及び管理
- 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進
- 地域の活性化や持続可能性を高める適正な土地利用の推進 等

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保

- 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進

2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用

等

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化

- 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
- 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施

2. 不動産市場情報の整備の推進

- 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供

3. 土地に関する多様な情報の提供

- 多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用

4. DXの推進による土地政策の基盤強化

- 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進 等

第4章 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. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）

- 土地政策推進連携協議会の活用等によ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・NPO等と関係行政機関との連携体制の構築

2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保

- 必要な資金の確保や所有者不明土地利用円滑化等指定法人制度の活用により、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理等の機能を担う団体による取組の推進
- 産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成

3. 土地に関する基本理念の普及等

4. PDCAサイクルによる適時の見直し

等

(令和8年1月23日外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定) (抄)

I 基本的な考え方

近年、外国人等による我が国の土地及び建物(土地等)の取得に対して、安全保障や不動産価格高騰など様々な観点から国民からの懸念の声が上がっている。土地等は私的所有権の対象である一方、高い公共性を有する財産でもあり、その利用・管理の在り方は、まちづくりや生産基盤の維持から安全保障の問題まで広く波及するものである。このため、まずは土地等の取得・所有・利用・管理をめぐる課題を整理した上で、必要な規律の在り方を段階的に検討していく必要がある。

具体的には、守るべきルール of 徹底、ルール違反の予防、ルールが守られなかったときの公的な観点からの関与の在り方を整理しつつ、生活レベルの対応と安全保障上の懸念に対応するための対処とで分けて考える必要がある。

生活レベルでは、土地所有等情報の実態把握や制度の周知を行うとともに、マンションの取引や地下水採取を含む土地利用など 不断にその在り方を検討することが必要である。

安全保障の観点からは、将来的な懸念も含むリスクの整理、経済活動の自由とのバランス、諸外国の制度の研究、国際約束との整合性の観点から土地取得等のルールの在り方の検討が必要である。

このような検討を通じて、現行制度を俯瞰しつつ、「国土の適切な利用と管理」という目指すべき方向性や国及び地方公共団体の役割を整理することが重要である。