

# 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改正について

---

土地政策審議官部門  
土地政策課長  
千葉信義  
令和4年6月20日

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行
- 今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題

## H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立ち上げ

＜官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣＞

H  
3  
0

### 所有者不明土地法 制定

- ・地域福利増進事業の創設
- ・土地収用手続の合理化・円滑化
- ・所有者探索のための公的情報の利用等の特例

附則 2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

※その他、関係法律として、  
①農業経営基盤強化促進法等の改正 ②森林経営管理法の制定 も実施

R  
元  
・  
2

### 土地基本法 改正（R2）

- ・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
- ・土地所有者等の責務を規定

※その他、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の制定（R元）、国土調査法等の改正（R2）も実施

R  
3

### 民事基本法制の見直し

- ・【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

## R3. 6 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）

所有者不明土地法の施行から3年が経過し、見直しの時期となることに向けて、

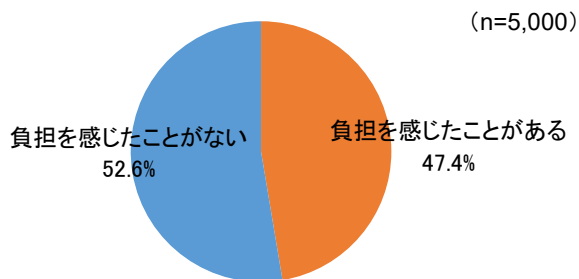
…国土審議会において制度見直しの内容を本年中目途でとりまとめ、次期通常国会に必要となる法案を提出する

- 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。
- 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支障となっている。

## 土地所有に対する負担感

### 所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



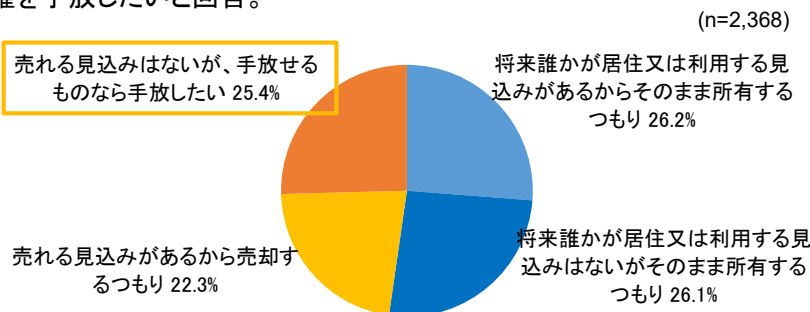
## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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：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)：約 **0.44%**

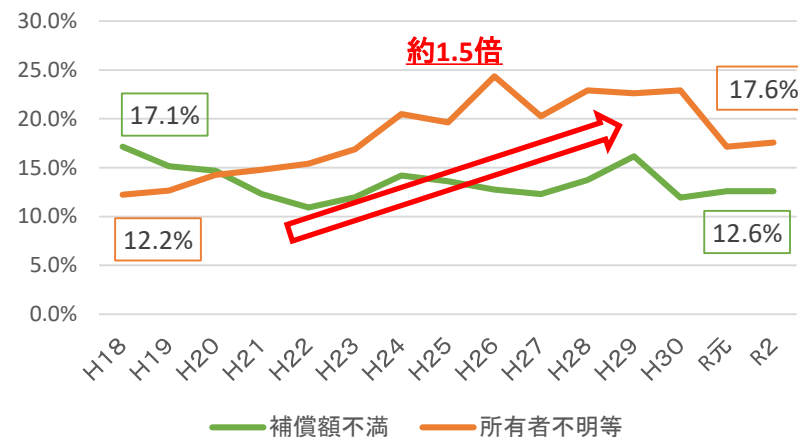
## 所有する空き地に関する意向

### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。

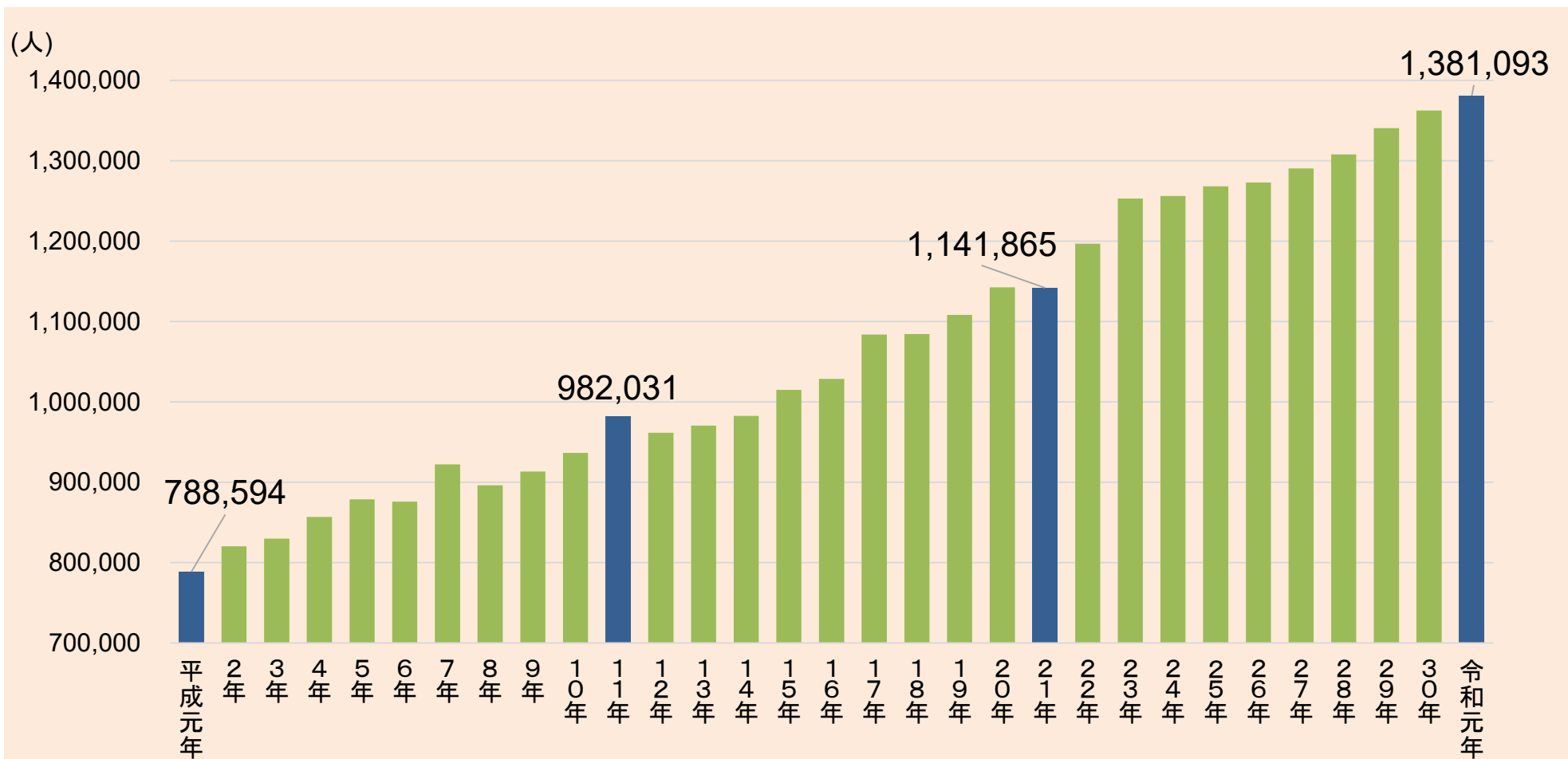


## 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



## ○死亡者の推移

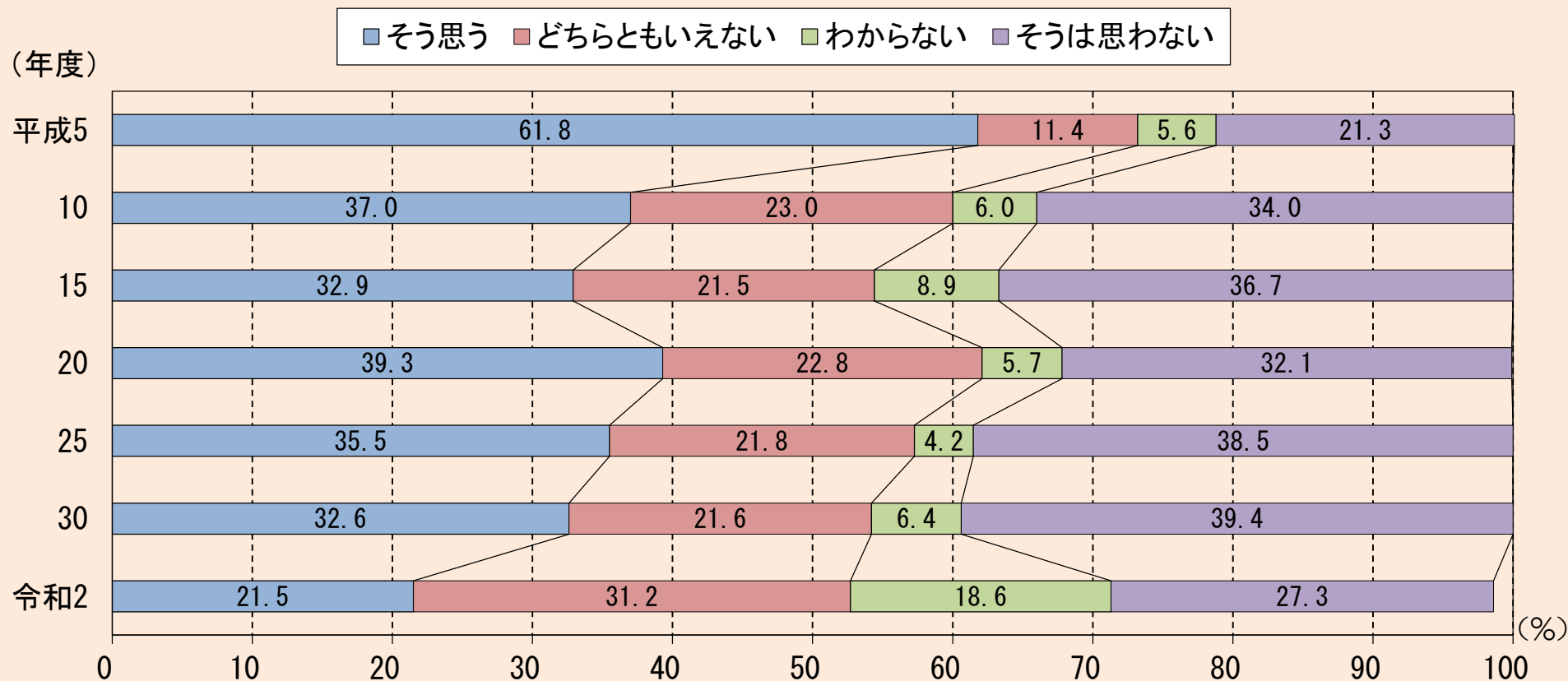
死亡数(被相続人の数)は、平成元年には約79万人であったが、令和元年は約136万人と約1.7倍に増加している。



厚生労働省「令和元年（2019）人口動態統計」より作成

## ○土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か

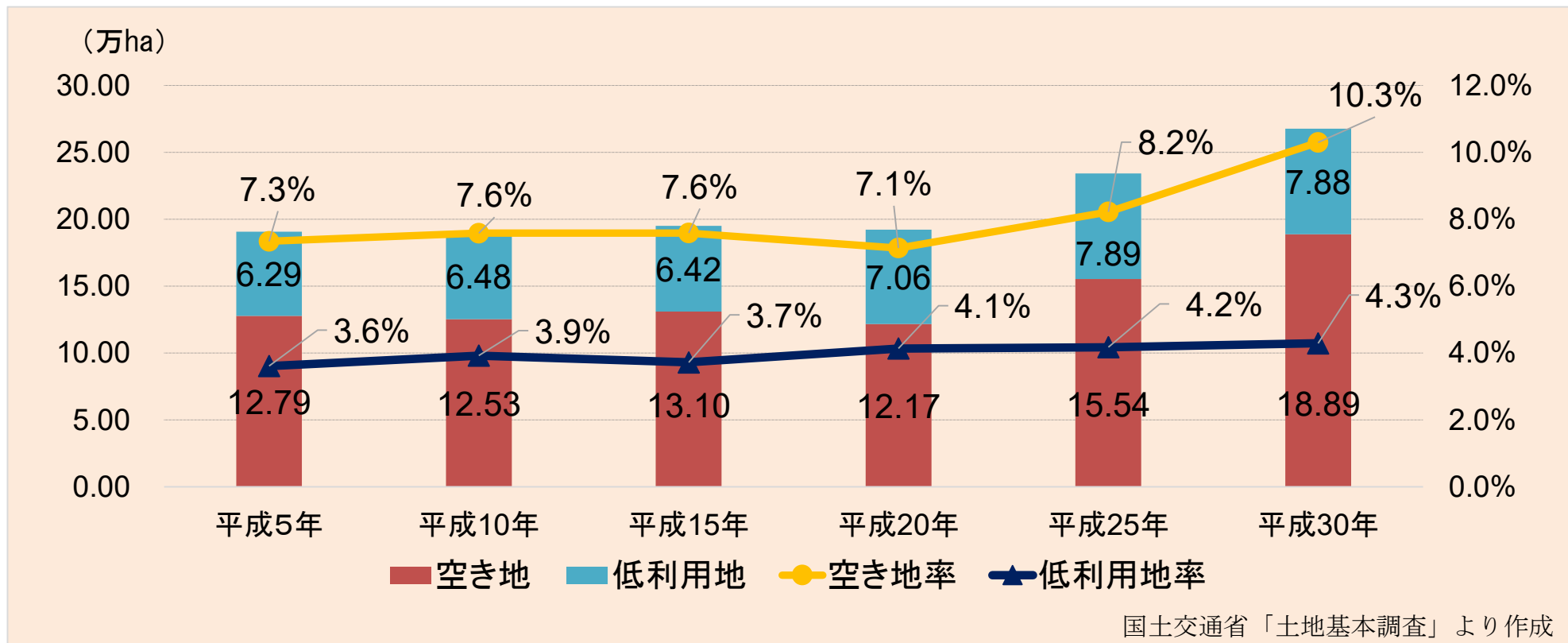
「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」という質問に対し、「そう思う」と回答した者の割合は、平成5年には61.8%であったが、令和2年には21.5%まで減少している。



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」より作成

## ○法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積の推移

法人・世帯が所有する宅地などの空き地及び低利用地面積は、平成5年には約19万haであったものが、平成30年には約27万haに増加している。(国土交通省実施「土地基本調査」)



注：法人及び世帯の合計値

注：世帯の空き地は、平成5年は「利用していない（原野など）」を含まない

注：低利用地は、「駐車場」「資材置場」「利用できない建物（廃屋等）」の合計

# 令和2年度地籍調査における土地所有者等※1に関する調査

(令和2年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査※2)

	地帯別※3の調査結果				
	【 ( )内の数字は調査対象筆数に対する割合、[ ]内の数字は登記簿のみで所在不明に対する割合 】				
	全体	都市部 (DID)	宅地	農用地	林地
調査対象筆数	559, 100	82, 298	101, 944	189, 592	185, 266
① 登記簿上で所在確認	424, 851 (76. 0%)	68, 261 (82. 9%)	80, 783 (79. 2%)	145, 799 (76. 9%)	130, 008 (70. 2%)
② 登記簿のみでは所在不明	134, 249 (24. 0%)	14, 037 (17. 1%)	21, 161 (20. 8%)	43, 793 (23. 1%)	55, 258 (29. 8%)
要因					
②-1 所有権移転の未登記(相続)	84, 006 [62. 6%]	5, 520 [39. 3%]	11, 426 [54. 0%]	28, 512 [65. 1%]	38, 548 [69. 8%]
②-2 所有権移転の未登記(売買・交換等)	6, 138 [4. 6%]	112 [0. 8%]	340 [1. 6%]	3, 702 [8. 5%]	1, 984 [3. 6%]
②-3 住所変更の未登記	44, 105 [32. 9%]	8, 405 [59. 9%]	9, 395 [44. 4%]	11, 579 [26. 4%]	14, 726 [26. 6%]
③ 最終的に所在不明	1, 203 (0. 22%)	112 (0. 14%)	128 (0. 13%)	337 (0. 18%)	626 (0. 34%)
参考: 筆界未定	12, 632 (2. 3%)	2, 702 (3. 3%)	1, 718 (1. 7%)	2, 793 (1. 5%)	5, 419 (2. 9%)

※1 土地の所有者その他の利害関係人又はこれらの者の代理人

※2 本集計の対象地区は各年度で異なるため、年度ごとの数値の比較を行う場合は、その数値の意義や妥当性について十分検討する必要がある。

※3 1つの調査地区には、様々な地帯(DID、宅地、農用地、林地)が含まれるため、地区内で最も割合の多い地帯で区分

○ 所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也氏)の最終報告概要(平成29年12月13日)において、「地籍調査において、登記簿上の所有者の所在が不明な土地」とされている土地の比率の推移は以下のとおり。

	全体	都市部(DID)	宅地	農用地	林地
平成28年度	20.1% 125059/622608	14.5% 11580/79783	17.4% 17165/98775	16.9% 33969/200617	25.6% 62345/243433
平成29年度	22.2% 139568/629188	16.1% 12852/79691	19.3% 19960/103451	19.0% 39028/205772	28.2% 67728/240274
平成30年度	23.4% 149103/638533	15.3% 14490/94878	21.0% 23731/112931	21.2% 42429/199924	29.7% 68453/230800
令和元年度	23.5% 167214/711156	14.2% 14939/105272	18.7% 23764/127048	22.5% 51234/227392	30.7% 77277/251444
令和2年度	24.0% 134249/559100	17.1% 14037/82298	20.8% 21161/101944	23.1% 43793/189592	29.8% 55258/185266

※ 各年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査(対象地区は各年度で異なる)。  
 ※ 下段左側が登記簿のみでは所在不明の筆数、右側が調査対象筆数



## 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】

(1) 道路等の公共事業の手續の  
合理化・円滑化 → **所有権**を取得

(2) 地域住民等のための新たな事業の創設  
→ **使用権**を設定

反対する所有者がおらず、建築物(※1)がなく現に利用されていない所有者不明土地の場合

※1 簡易な構造で補償額の算定が容易なものを除く

### 土地収用法の特例

国、都道府県知事が事業認定  
(認定の円滑化(マニュアル作成))



収用委員会に代わり都道府県知事が**裁定**  
(審理手續を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

### 地域福利増進事業(※2)の創設

※2 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が事業(※3)の公益性等を確認

市町村長の意見聴取 → ↓ ※3 事業主体は限定されず

一定期間の公告



都道府県知事が**使用権(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10年を超えて延長可能)

事業のイメージ



(出典) 杉並区  
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構  
直売所(購買施設)

## 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】

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

- ・ **固定資産課税台帳**、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など **有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に**
- ・ 近隣住民や地元精通者等にも行っていた聞き取り **調査の範囲を合理化・明確化**(親族等に限定)

## 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】

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

○ **地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業であって、原状回復が可能なもの(事業主体は限定されない。)**について、都道府県知事の裁定により**最長10年間の使用権**を設定することで、所有者不明土地を利用した事業の実施が可能。

## 使用権設定手続

- ・探索で判明した所有者、関係権利者のうちに、利用に反対する者がいない
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なものを除く)が存在しない所有者不明土地

### ○都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長に意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

### 公告・縦覧(6ヶ月)

- ・不明者が名乗り出ない
- ・反対の申出がない

## 都道府県知事の裁定

- ・収用委員会に意見聴取した上で、補償額を裁定。事業者は補償金を供託。
- ・一定期間(上限10年間)の使用権を設定
- ・所有者が現れ明渡しを求めた場合には期間終了後に原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

### 民間事業者に対する地方公共団体からの援助

- 相談に応じ、地方公共団体が助言
- 所有者の探索や補償額の見積もり等について、専門家を斡旋

## 対象事業(事業主体は限定されない)

○公共事業のうち、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業で、原状回復が可能なもの※(例:公園、緑地、広場、駐車場等) ※ 廃棄物処理場など土地の価値の回復が困難と考えられるものは対象外

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

○公共事業にはあたらなが、地域住民等の福祉又は利便の増進に資する施設(収益性があるものも含む)で、周辺で不足しているもの(例:購買施設、教養文化施設)

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・移動式コンサートホール



福島県での設置の様子

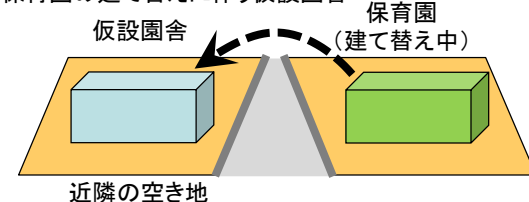


設置中の様子

(出典) 東京ミッドタウンマネジメント株式会社HP

○恒久的な利用が一般的である公共事業の種類であって、地域住民等の福祉又は利便の増進に資するもので一時的な利用が考えられるもの(例:仮設道路、仮設園舎等)

・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



# 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

制度名	内容	実績（単位：件）	
<p>地域福利増進事業 (第10条等関係)</p> <p>(R4年4月1日時点)</p>	<p>都道府県知事が使用権（上限10年間）を設定することにより、所有者不明土地を利用して地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度。</p>	<p>R1～3年度でモデル事業を 全国14団体で実施</p>	<p>1</p>
<p>土地収用法の特例 (第27条、第37条関係)</p> <p>(R4年2月末時点)</p>	<p>土地収用手続きについて、収用委員会の裁決に代えて都道府県知事の裁定とすることにより、審理手を省略し、迅速化を図る制度。</p>	<p>裁定(収用適格事業)</p> <p>◆東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本）</p> <p>◆一般国道475号（国・NEXCO中日本）</p> <p>◆日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国）</p> <p>◆一般国道220号（国）</p>	<p>5</p>
		<p>裁定(都市計画事業)</p> <p>◆3・3・8号白銀市川環状線（青森県）</p>	<p>1</p>
<p>土地所有者等関連情報の 利用及び提供 (第39条関係)</p> <p>(R3年12月末時点)</p>	<p>地域福利増進事業等の準備のために土地所有者等を知る必要があるときに、固定資産課税台帳に記録されている情報等、土地所有者等の探索に資する関連情報の内部利用や提供を可能とする制度。</p>	<p>地域福利増進事業の準備 のための情報利用・提供</p>	<p>77</p>
		<p>土地収用の対象となりうる事業の準備のための情報利用・提供</p>	<p>637</p>
		<p>都市計画事業の準備 のための情報利用・提供</p>	<p>67</p>



# 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 (令和4年法律第38号)

〈予算関連法〉

令和4年4月27日成立  
同年5月9日公布  
《公布後6か月以内施行》

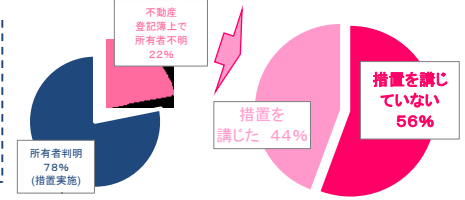
## 背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。  
※ 令和2年土地基本法改正：基本理念として土地の適正な「管理」を明確化

- ◆ 所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆ 所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆ 所有者不明土地対策は地域における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

住民から市町村に苦情のあった  
管理不全土地への対応状況  
(令和元年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

所有者不明土地法 附則(平成30年制定時)  
2 政府は、この法律の施行後三年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。



## 概要

### 1. 利用の円滑化の促進

#### ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充

- ・ 現行の広場や公民館等に加え、**備蓄倉庫等の災害関連施設**や**再生可能エネルギー発電設備**の整備に関する事業を追加



備蓄倉庫

#### ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等

- ・ 購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、**土地の使用権の上限期間**を現行の10年から**20年に延長**
- ・ **事業計画書等の縦覧期間**を6月から**2月に短縮**

#### ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大

- ・ **損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されないと見込まれる建築物が存する土地**であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



建築物のイメージ

### 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

#### ① 勧告・命令・代執行制度

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における**災害等の発生を防止するため、市町村長による勧告・命令・代執行制度**を創設

#### ② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例

- ・ 引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている**管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与**

#### ③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化

- ・ 上記の勧告等の準備のため、**土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供**を可能とする措置を導入



豪雨の度に土砂崩れが多発



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

### 3. 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に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連

- ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地**対策計画の作成**や所有者不明土地**対策協議会の設置**が可能

#### ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

- ・ 市町村長は、**特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定**
- ・ 推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理命令の請求の要請が可能

#### ③ 国土交通省職員の派遣の要請

- ・ 市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、**国土交通省職員の派遣**の要請が可能

## 【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数：施行後5年間で累計75件(R3.11時点で申請1件)
- ② 所有者不明土地対策計画の作成数：施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数：施行後5年間で累計75団体

# ①所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定することができる

⇒ **公的信用力が付与されることにより、  
地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待**

## <主な業務>

- ・ 利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



## <指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

②所有者不明土地対策に関する計画及び協議会制度の創設等

所有者不明土地対策計画

- 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成することができる

<補助制度の創設>

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

(補助率：地方公共団体1/2 推進法人等1/3)

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置 (措置率：1/2)

所有者不明土地対策協議会

- 市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置することができる

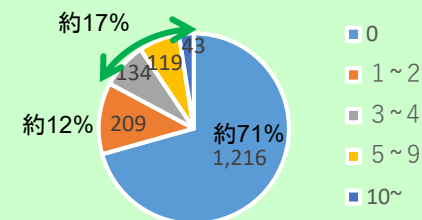
<主な構成員>

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・ 地域福利増進事業等の実施予定者
- ・ 関係都道府県・国の関係行政機関
- ・ 宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等の専門家、学識経験者等

国土交通省職員の派遣

- 市町村長は、管理の適正化に向けた勧告等のための所有者探索や、上記の計画の作成・変更を目的とする場合においては、国土交通省の職員の派遣を要請することができる

【参考】市町村の用地担当職員の人員分布



※ これに対応し、8つの地方整備局や北海道開発局、沖縄総合事務局において、土地の適正な管理に関する市町村への助言・指導等の担当官を増員



負の不動産となりうる所有者不明土地や空き家について、発生予防、管理の適正化、利活用の円滑化に係る取組を強化

## 所有者不明土地対策

## 連携強化

## 空き家対策

関係閣僚会議を司令塔として、H30所有者不明土地法の制定を皮切りに、関係省庁一体となって着実に制度改正等を実施。

### R3改正不動産登記法等の円滑な施行

- 改正不動産登記法（R3.4公布、R6.4以降順次施行予定）
    - ・相続登記の申請義務化等
  - 改正民法（R3.4公布、R5.4施行予定）
    - ・所有者不明・管理不全の土地・建物を管理しやすくする管理制度の創設等
  - 相続土地国庫帰属法（R3.4公布、R5.4施行予定）
    - ・相続等により取得した土地の国庫帰属を可能とする制度の創設 等
- ⇒国民への周知徹底、関係機関の体制強化、必要なシステム開発等の予算確保

### R4改正所有者不明土地法（R4.5公布、6ヶ月以内施行）の円滑な施行

- 地域福利増進事業の拡充
  - 管理の適正化のための代執行制度等の創設
  - 推進体制を強化するための計画制度や法人の指定制度の創設 等
- ⇒市町村をはじめとする地域関係者を支援するための周知、「土地政策推進連携協議会」の設置、予算面での支援の更なる拡充

### R5住基法改正に向けた検討

更なる住基ネットの活用による所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進する方策について、R5の次期通常国会での住基法改正に向け検討

### 区分所有法制の見直しに向けた検討

所有者不明マンション・老朽化マンション等の管理や再生を円滑化するため、区分所有法制の抜本的な見直しに向け論点整理

新たな管理制度の創設により、個々の所有者不明又は管理不全の建物の管理に特化した効率的な財産管理が可能に

### 地方自治体への支援の強化

- 新たな土地・建物の管理制度の創設を受けた空家法のガイドラインの改正
    - ・裁判所への管理人選任の申立プロセスの明確化 等
  - 地方公共団体への財政支援の強化
    - ・地方自治体による空き家の除却に係る国の支援の拡充 等
- ⇒地方整備局に地方自治体の支援窓口を整備し、地方自治体の空き家対策を抜本的にテコ入れ

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を利活用することが可能に

### 民間事業者等の支援の強化

- 空き家関連ビジネス等のスタートアップへの重点支援
    - ・空き家の活用の際の資金調達から事業運営まで一貫したサポート
    - ・オンラインでの空き家のリモート内覧会の実施 等
  - 全国版空き家・空き地バンクによる支援の強化
    - ・物件登録や流通促進への支援 等
- ⇒空き家の利活用を推進する民間事業者等への支援を強化

### 空家法の見直しに向けた検討

空家法の対象の拡大（マンション等の空き住戸）や、空き家の利活用の推進に対応するため、空家法の見直しも検討

# R4改正所有者不明土地法を踏まえた 所有者不明土地対策と空き家対策の主な連携強化策について

関連する主な改正事項

## 利用の円滑化の促進

- 地域福利増進事業の対象となる土地に、**朽廃した空き家が存する所有者不明土地を追加**。  
(※従前の規定においては、更地又は物置など簡易建築物が存する場合のみ対象となっていた。)

⇒ 朽廃空き家を除却し、広場や災害対策施設、購買施設など地域住民の福利増進のための事業用地として活用可能に。

## 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- 管理不全状態の所有者不明土地について、市町村長が、管理不全土地管理命令を請求することを可能とする特例を創設。
- その際、**朽廃空き家が存する場合には、併せて、管理不全又は所有者不明建物管理命令を請求することを可能に**。

⇒ 管理不全状態の所有者不明土地と空き家について、民事的手法を活用した一体的な適正管理が可能に。

## 所有者不明土地対策の推進体制の強化

- 地域で低未利用土地等の利活用・適正管理に取り組む法人を、市町村長が、推進法人として指定する制度を創設。
- 推進法人は、**低未利用土地上に空き家等が存する場合には、空き家等を含めて利活用・適正管理を促進するためのマッチングやコーディネート等を実施することを想定**。

⇒ 低未利用土地とその上に存する空き家について、一体的な利活用・適正管理が可能に。

運用

## 基本方針や市町村計画における連携強化の明確化

- 国が作成する基本方針に、**所有者不明土地対策と空き家対策との連携強化について明記(予定)**。
- 市町村が新たに作成する所有者不明土地対策計画において、**空家等対策計画との連携について記載することを推奨(予定)**。  
(※両計画を一体的なものとして作成することも可能であることを周知し、市町村の事務負担の軽減を図る予定)

予算

## 所有者不明土地等対策事業費補助金の活用

- 所有者不明土地対策計画に基づく取組に対する新たな補助金を創設し、**所有者不明土地等上に空き家が存する場合も支援**。  
⇒ 例) 地域福利増進事業を実施するための空き家の除却に要する費用  
所有者不明土地と空き家に対する一体的な代執行等に要する費用(確知所有者等からの費用回収が見込めない場合)

協議会

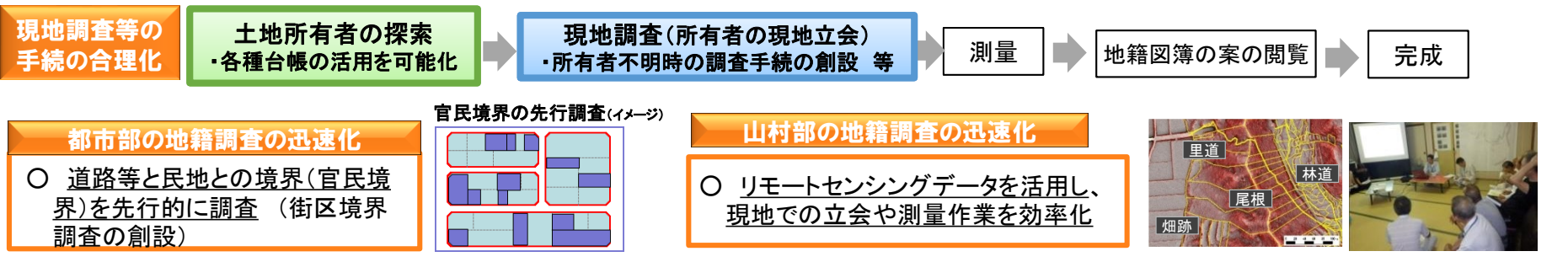
## 土地政策推進連携協議会における現場レベルでの連携

- 政府レベルでは、与党の強力な後押しを受け、関係閣僚会議の下で関係省庁が一体となって対策を推進。
- 現場レベルでも、全国10地区の「所有者不明土地連携協議会」の名称を変更し、官民連携して広く土地政策を扱う場に衣替え。  
⇒ **市町村や関係地方機関、中小不動産関係団体なども新たな会員として加え、空き家対策や土地に関する課題を幅広く協議**。



# 第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の加速化

## 令和2年の国土調査法等の改正



## 第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年から令和11年)

- 計画事業量** □ 十箇年間で **15,000km<sup>2</sup>**
- 進捗率目標** □ 優先実施地域での進捗率  
現在: 79% → **10年後: 87%** (約9割)
- 調査対象地域全体での進捗率  
現在: 52% → **10年後: 57%** (約6割)

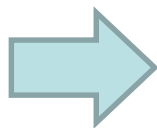
## 地籍調査予算

令和3年度補正 50億円	(参考)令和2年度補正(3次) 38億円
令和4年度当初(予算) 105.5億円	(参考)令和3年度当初 107億円

## 令和4年度の取組

全国で新たな調査手続・調査手法の活用が進展してきたため、その効果・課題、その他地籍調査全体に関する実務上の課題等について調査・検証。

- ① 地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」
- ② 自治体への「アンケート調査」
- ③ その他有識者や民間事業者等へのヒアリング等



現場の課題・ニーズを調査・検証

課題等に対する改善策の検討

## 令和5年度～令和6年度の取組

上記の検討を踏まえ、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)までに、計画事業量の達成のために必要な措置を講じる。

## ■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備 ⇒ 令和5年4月以降の段階的施行に向けて、着実に準備を進める

・民法等の一部を改正する法律 ・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

### 所有者不明土地等を解消する登記制度の見直し

- ① 土地・建物の相続登記の申請義務化 (R6.4.1施行)
- ② 土地・建物所有者の住所等変更登記の申請義務化 (公布後5年以内の政令で定める日)

#### ▶ 施行に向けた準備状況

- 政省令や通達等の検討 (手続の細目や運用面の検討)
- 法務局の体制整備・システムの準備 (連携システム等)
- 周知広報 (法務省HP・ポスター・パンフレット・SNS等)

### 相続土地を手放す制度の創設

相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

#### ▶ 施行に向けた準備状況

- 政省令や通達等の検討 (承認要件や負担金の額、具体的運用等の検討)
- 法務局の体制整備
- 自治体を含む関係機関との連携構築

### 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度の創設、共有・相隣関係・相続の見直し

(R5.4.1施行)

#### ▶ 施行に向けた準備状況

- 共有の見直しを踏まえた**共有私道ガイドライン**の改訂の検討・周知
- 相隣関係の見直しを踏まえた**ライフライン関係事業者等との連携・周知**

## ■ 区分所有法制の見直しに向けた検討

⇒ 令和4年度中できるだけ速やかに、論点整理のとりまとめを行う

### 建物の管理を円滑化する方策

- ▶ 不明区分所有者を決議の分母から除外するなど、**集会の決議を円滑化**する仕組み
- ▶ 所有者不明や管理不全状態にある**区分所有建物に特化した財産管理**を可能とする仕組み など

### 建物の再生を円滑化する方策

- ▶ **建替え決議の多数決要件 (5分の4) を緩和**する仕組み
- ▶ 全員の同意がなくても、建物・敷地の一括売却などの**区分所有関係の解消**を可能とする仕組み など

### 被災建物の再生を円滑化する方策

- ▶ **再建決議等の多数決要件 (5分の4) を緩和**する仕組み
- ▶ 大規模一部滅失時の**決議可能期間 (1年以内) を延長**する仕組み など

## ■ 併せて、特に推進する取組 ⇒ 法務局による所有者不明土地対策事業等を、引き続き推進する

### 法務局の地図作成事業

- ▶ 登記所備付地図の整備に向けて、法務局の地図作成事業について、**大都市部や地域の防災・減災対応等の二ーズを踏まえた重点的対応と効率的整備**を検討
- ▶ 令和5年度から開始する**筆界保全標の設置促進**

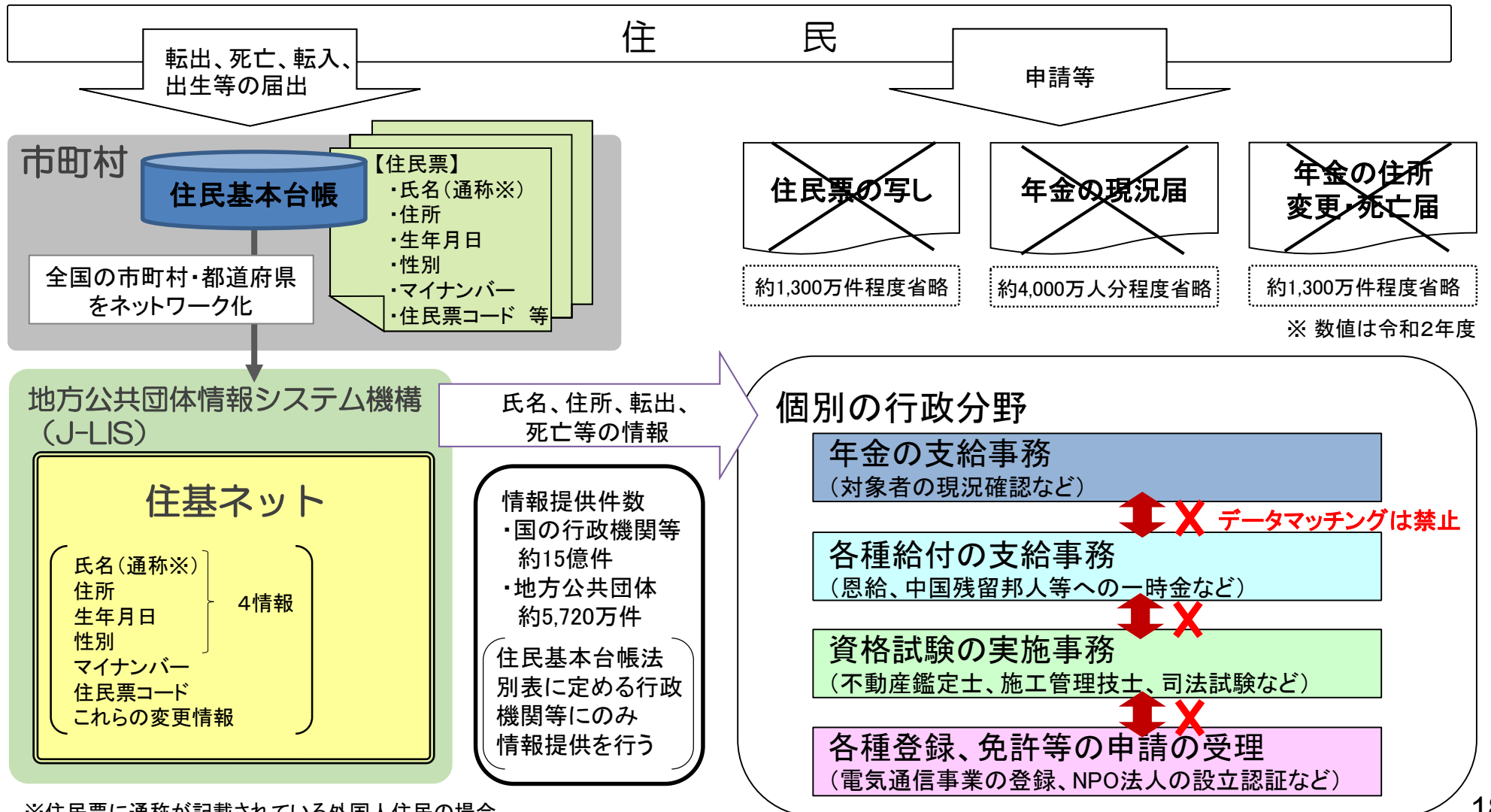
### 自治体等支援の所有者探索作業

- ▶ **長期相続登記等未了土地解消作業**につき民間事業者からの要望受入れ等の見直しを踏まえ、**効果的取組を推進**
- ▶ **表題部所有者不明土地解消作業**につき、作業の迅速化等の**運用改善**を検討

### 筆界認定の運用見直し

- ▶ 隣地所有者が不明の場合などに、一定の要件の下で**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法務局の仕組みを導入
- ▶ **令和4年9月末頃の全国運用開始**を準備

- 平成11年8月 「住民基本台帳法の一部を改正する法律」公布
- 平成14年8月 住民基本台帳ネットワークシステム第1次稼働（住民への住民票コード通知開始、行政機関への本人確認情報の提供）
- 平成15年8月 住民基本台帳ネットワークシステム第2次稼働（住民基本台帳カードの交付、住民票の写しの広域交付、転入転出手続の簡素化）
- 平成23年5月 住基ネット訴訟終結（札幌訴訟勝訴最高裁確定）



※住民票に通称が記載されている外国人住民の場合

# 住基ネットの活用の推進（所有者不明土地問題関係）

R4.5.27 第10回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

## 今後の取組

### 所有者不明土地関係事務の現状

#### 【例1：土地所有者の探索】

国・地方公共団体は、所有者不明土地における事業の実施に当たり、当該土地の所有者の情報を取得する必要がある。



#### 【例2：法務局による調査】

法務局は、地方公共団体等の求めに応じ、土地の所有権の登記名義人の死亡の事実の有無等を調査し、法定相続人を探索する。



#### 【例3：事業実施に係る申請】

所有者不明土地において、事業を実施しようとする事業者は、当該土地使用权等の取得に当たり、都道府県知事に裁定申請を行う必要がある。



## 対応案

- 住基ネットの活用により、所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進（住民基本台帳法の改正）。

#### 【例1・2】

✓ 住民票の写し等の公用請求（紙）に代えて、住基ネットから、所有者や相続人に係る最新の住所、死亡年月日等の所有者探索に必要な情報を提供。

⇒ 所有者等の特定が容易になり、事業に係る手続が迅速・効率化

#### 【例3】

✓ 申請に当たり、住民票の写しの提出による本人確認に代えて、住基ネットを通じて、申請者に係る最新の住所等の提供を受け、本人確認を行うこととする。

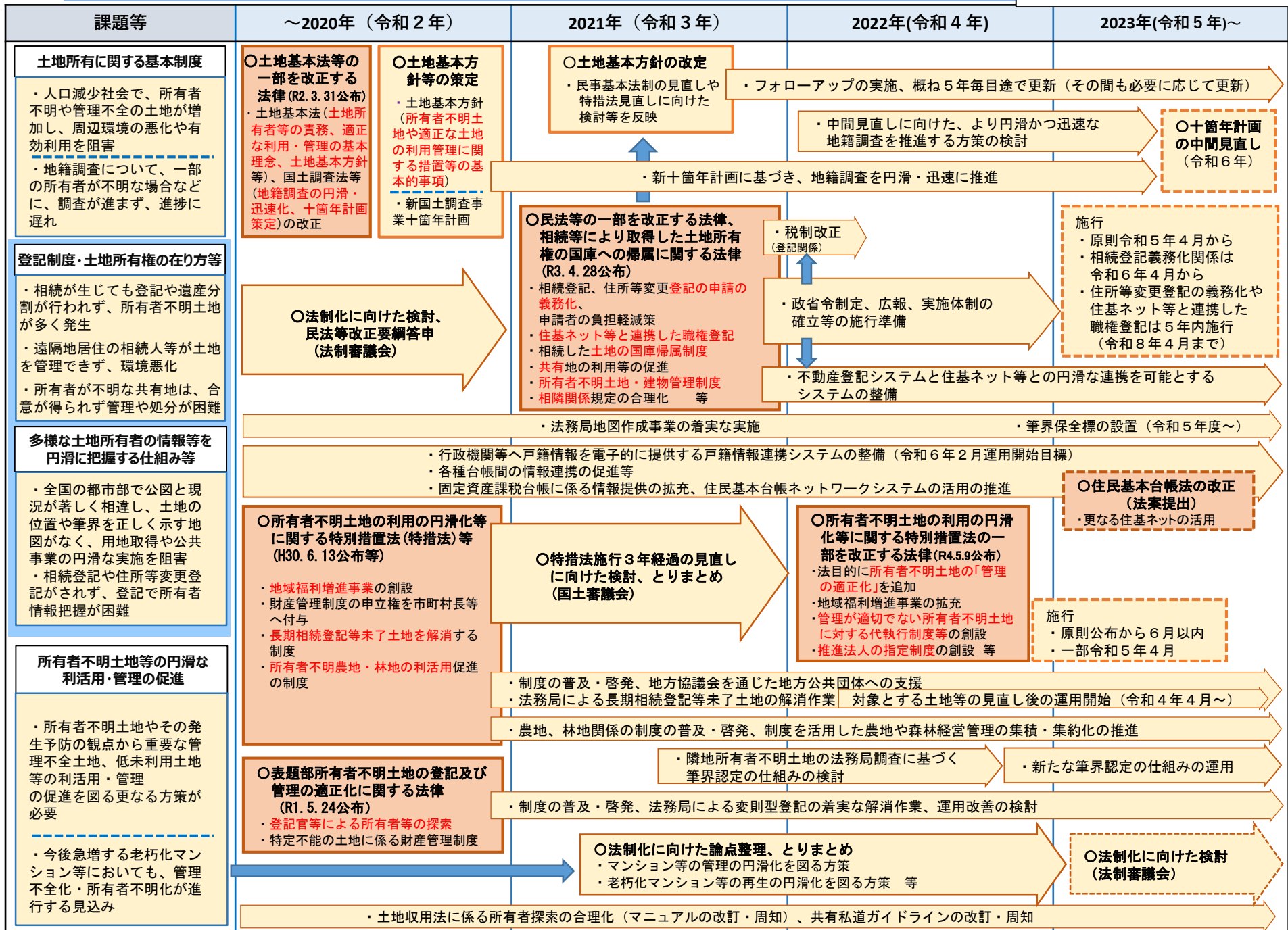
⇒ 申請者の手続負担を軽減

## 今後の方針

- 次期通常国会での住民基本台帳法の改正案の提出に向け、関係省庁と検討を進める。



# 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表



# (参考)関連する制度・計画の施行時期等

年度		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
民事基本 法制見直 し	管理不全土地管 理命令等	→			◆R5.4.1施行	→					
	相続登記申請義 務化	→			◆R6.4.1施行		→				
	住所等変更登記 申請義務化	◆R3.4.28公布	→					◇R8.4.27 までに施行	→		
	相続土地国庫帰 属制度	→			◆R5.4.27施行	→				施行5年見直 し規定あり	
改正所有者不明土地法		→		◆R4.5.9公布	◆公布後6 月以内施行	→				施行5年見 直し規定あり	
第7次国土調査事業十箇 年計画 (R2.5.26閣議決定)		→			中間見 直し	→				最終年度 (P)法改正	
主な基本 計画	国土形成計画・ 国土利用計画 (全国計画)	●R4.6 中間とりまとめ公表予 定		(P) 国土形成 計画・国土利用 計画改定							
	社会資本整備重 点計画	◆R3.5.28閣議 決定	→					計画期間 満了	→		
	住生活基本計画 (全国計画)	◆R3.3.19閣議 決定 (計画期間 R3~R12年度)	→				おおむね 5年の見 直し規定 あり	◆次期計画 閣議決定 (計画期間 R8~R17)	→		

## 所有者不明土地連携協議会の活動

- ・いわゆる所有者不明土地法の制定に伴い、平成31年1月、全国10地区において、同法の円滑な施行等を図るため、地方整備局、法務局、都道府県のほか、弁護士会、司法書士会、行政書士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士協会、補償コンサルタント協会といった関係士業団体を構成員とする「所有者不明土地連携協議会」を設置(事務局:地方整備局等)。
- ・これまで、年2回程度開催し、所有者不明土地法や法務局の取組に関する説明会、土地所有者等の探索に関する講習会、学識経験者による所有者不明土地問題の現状に関する講演会などを実施。

令和2年 土地基本法の改正(3/31公布)、土地基本方針の策定(5/26閣議決定)

令和3年 民事基本法制の見直し(4/28公布)

令和4年 所有者不明土地法の改正(5/9公布)、農業経営基盤強化促進法等の改正(5/27公布)

## 「土地政策推進連携協議会」

〈人口減少時代における地域づくりを支える新たな「プラットフォーム」として、体制、活動内容を充実〉  
(関係者のネットワーク化を進め、官民が一体となって、土地や地域づくりの課題解決を目指す。令和4年5月より順次活動を開始した。)

### ○構成員の追加

- ・市町村を追加するとともに、国の関係機関として、財務省(財務局)、農林水産省(農政局)、林野庁を追加。
- ・関係士業団体に、都道府県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会各地方本部を追加。

### ○活動内容の充実

- ・土地に関する課題の解決や良好な地域づくりに関する事項を協議
  - ① 所有者不明土地法に基づく各種の制度(計画の策定、推進法人の指定、管理不全所有者不明土地についての代執行等)の運用
  - ② 所有者不明土地対策、空き家対策の連携等の推進、低未利用地の利活用の推進
  - ③ 用地業務や地籍調査の更なる推進
  - ④ 関係省庁における一連の制度改正の適切な運用  
(例) 新たな財産管理制度、相続土地国庫帰属制度、農地バンク制度、森林経営管理制度
- ・市町村に対する相談窓口の設置
- ・相談会の開催等による参加者のネットワークの構築

