

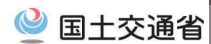
# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の改正について

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8日



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

## 目次



### I. 法律の改正

- (1) 所有者不明土地法の改正の背景・経緯 -----1
- (2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況 -----12
  - 1. 地域福利増進事業
  - 2. 土地収用法の特例
  - 3. 土地所有者等関連情報の利用及び提供
  - 4. 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況
- (3) R4改正の内容 -----17
  - 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進
  - 2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化
  - 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

### II. 予算措置・税制措置 -----25

### III. 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資料 等 -----28

### IV. 今後の検討課題（口頭で）

I.(1) 所有者不明土地法の改正の背景・経緯		国土交通省
<p>○ 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</p> <p>○ 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</p>		
<p><b>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</b>                  &lt;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&gt;</p>		
H 3 0	<p><b>所有者不明土地法 制定</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域福利増進事業の創設</li> <li>・土地収用手続の合理化・円滑化</li> <li>・所有者探索のための公的情報の利用等の特例</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<p><b>附則 2</b> 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。</p> <p>※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</p>
R 元 ・ 2	<p><b>土地基本法 改正（R2）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化</li> <li>・土地所有者等の責務を規定</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<p>※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</p>
R 3	<p><b>民事基本法制の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【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</li> <li>・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	
<p><b>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）</b>                  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</p>		
<p><b>所有者不明土地法の一部を改正する法律（令和4年4月27日成立、5月9日公布、公布後6月以内施行）</b></p>		

# 所有者不明土地問題研究会 最終報告概要

～眠れる土地を使える土地に「土地活用革命」～

平成29年12月13日

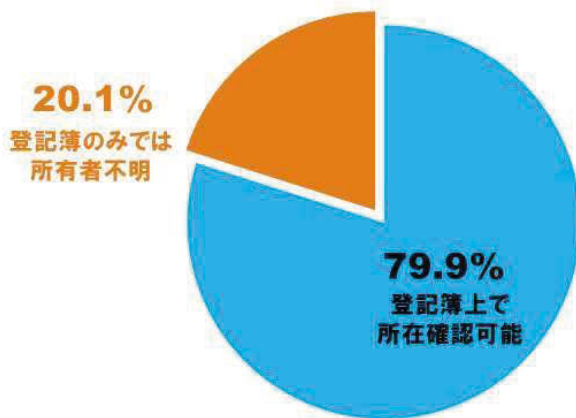
所有者不明土地問題研究会

<サンプル調査:地籍調査(国土交通省)>

## 約2割の土地が所有者不明

- 平成28年度地籍調査(563市区町村における計622,608筆)において、登記簿上の**所有者の所在が不明な土地は20.1%**。

(地帯別の所有者不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)



<出所・注釈>

- 平成28年度地籍調査における所有者追跡調査(国土交通省)
- なお、ここで示す「所有者不明」には、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

<拡大推計:地籍調査を活用した推計>

## 2016年時点の所有者不明土地面積は、約410万ha

- 全国の所有者不明率は**20.3%**

- 地帯別でも概ね同様の傾向。  
(左:サンプル調査結果 右:拡大推計結果)

宅地: 17.4% ➡ 14.0%  
農地: 16.9% ➡ 18.5%  
林地: 25.6% ➡ 25.7%

- 所有者不明の土地面積では、**約410万haに相当。**

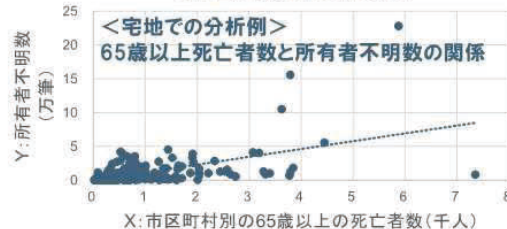
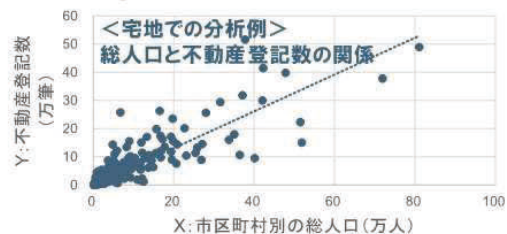
(参考:九州本島の土地面積:約367万ha)

<所有者不明土地面積の推計方法>

- 地帯別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じて推計。
- 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの(地帯毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。
- なお、ここで示す「所有者不明」には、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

<所有者不明率の拡大推計方法>

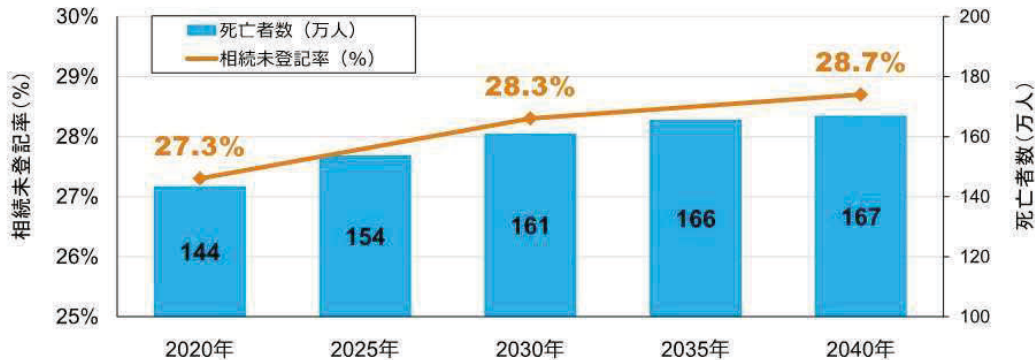
- ①地籍調査の対象地区の面積と、②地籍調査の対象地区が含まれる市区町村の土地面積の比率により、登記数と不明数を補正。  
・登記数(市区町村別) = 登記数(地籍調査の対象地区別) × (②/①)  
・不明数(市区町村別) = 不明数(地籍調査の対象地区別) × (②/①)
- 相関式の決定係数が比較的高かった「登記数(市区町村別)」⇔「総人口(市区町村別)」、「不明数(市区町村別)」⇔「65歳以上死亡者数(市区町村別)」との関係式から、全国の市区町村に拡大推計。



＜将来推計：相続未登記率と死亡者数＞

## 多死・大量相続時代の到来が所有者不明土地に影響

- 土地の相続候補者へのアンケート調査の結果、2020～2040年に発生する土地相続のうち、**約27～29%が未登記**になる可能性。
- また、高齢化の影響も伴い、死亡者数は160万人を超える見込。



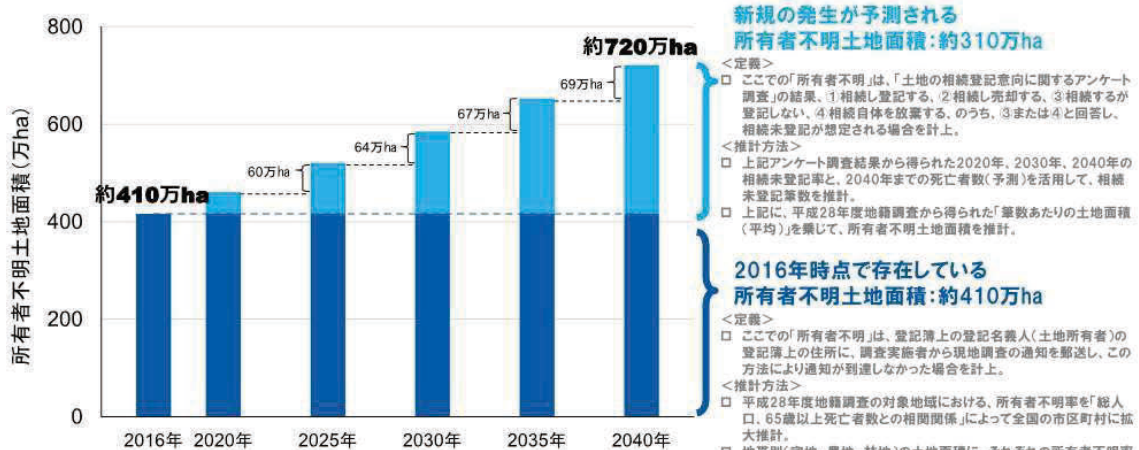
＜出所＞  
 □ 土地の相続登記意向に関するアンケート (所有者不明土地問題研究会)  
 □ 日本の将来推計人口 平成24年1月推計 (国立社会保障・人口問題研究所)

＜留意事項＞  
 □ ここでの相続未登記とは、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④の回答割合とした。また、将来の相続未登記率は、回答者の両親(現在の土地所有者)の年齢から、2020年(両親が80代以上である回答者)、2030年(70代)、2040年(60代以下)における回答結果を活用した。

＜将来推計：所有者不明土地面積の増加＞

## 2040年の所有者不明土地面積は、約720万ha

- 所有者不明土地の増加防止に係る新たな取組が進まない場合、所有者不明土地は着実に増加。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には**約720万haに相当**。(参考：北海道本島の土地面積：約780万ha)



※ ここでの対象は、「所有者台帳(不動産登記簿等)により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

**新規の発生が予測される所有者不明土地面積：約310万ha**  
 ＜定義＞  
 □ ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

＜推計方法＞  
 □ 上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数(予測)を活用して、相続未登記筆数を推計。  
 □ 上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積(平均)」を乗じて、所有者不明土地面積を推計。

**2016年時点で存在している所有者不明土地面積：約410万ha**  
 ＜定義＞  
 □ ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

＜推計方法＞  
 □ 平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。  
 □ 地帯別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。  
 □ 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの(地帯毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。

## 「所有者不明土地」の量的把握まとめ

### <① 2016年時点で存在している所有者不明土地:410万ha>

- 平成28年度地籍調査に基づき、総人口、65歳以上死亡者数との相関関係(いずれも市区町村別)を用いて、全国の市区町村に拡大した結果、不明率は約20%、面積は約410万ha(九州本島の土地面積を上回る水準)となった。

### <② 2040年までに新たに発生する所有者不明土地:約310万ha>

- 将来の死亡者数や2020~2040年に発生する相続未登記率に基づき、所有者不明土地面積の将来推計をした結果、新たに発生すると予測される面積は着実に増え、2040年までには約310万haにのぼる。

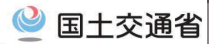
### <③ 2040年の所有者不明土地:約720万ha>

- 今後、死亡者数の増加や、今のまま相続意識の希薄化等が進行し、また、現在の所有者不明土地の探索が行われられない場合、2040年の所有者不明土地面積は、①と②を合わせて約720万ha(北海道本島の土地面積に迫る水準)にまで増加する。

※ ここでの対象は、「所有者台帳(不動産登記簿等)により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

7

## 所有者不明土地の現状と課題

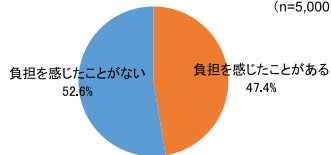


- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加。
- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への支障となっている。

### 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。(n=5,000)



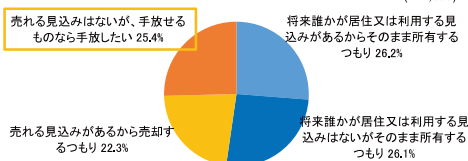
### 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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%**

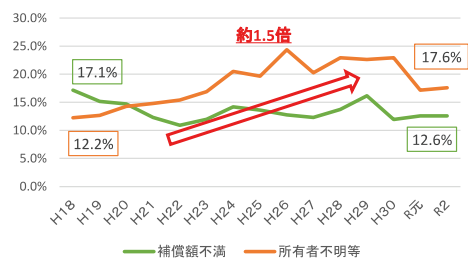
### 所有する空き地に関する意向

#### 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。(n=2,368)



### 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



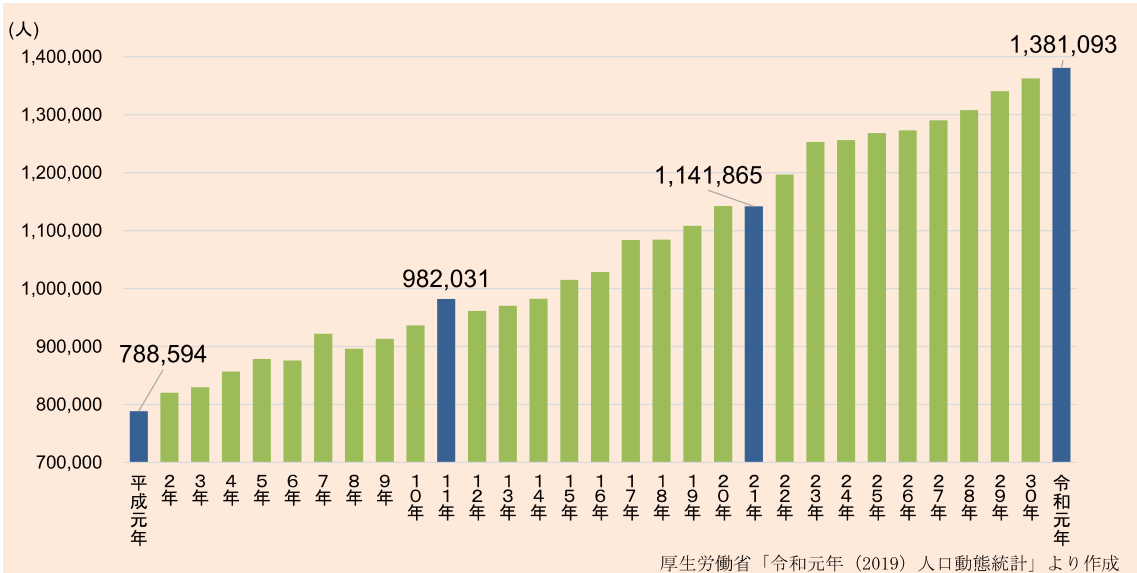
資料: 国土交通省 「平成29年度 利用されていない土地に関するWEBアンケート」

8

## 相続件数の増加

### ○死亡者の推移

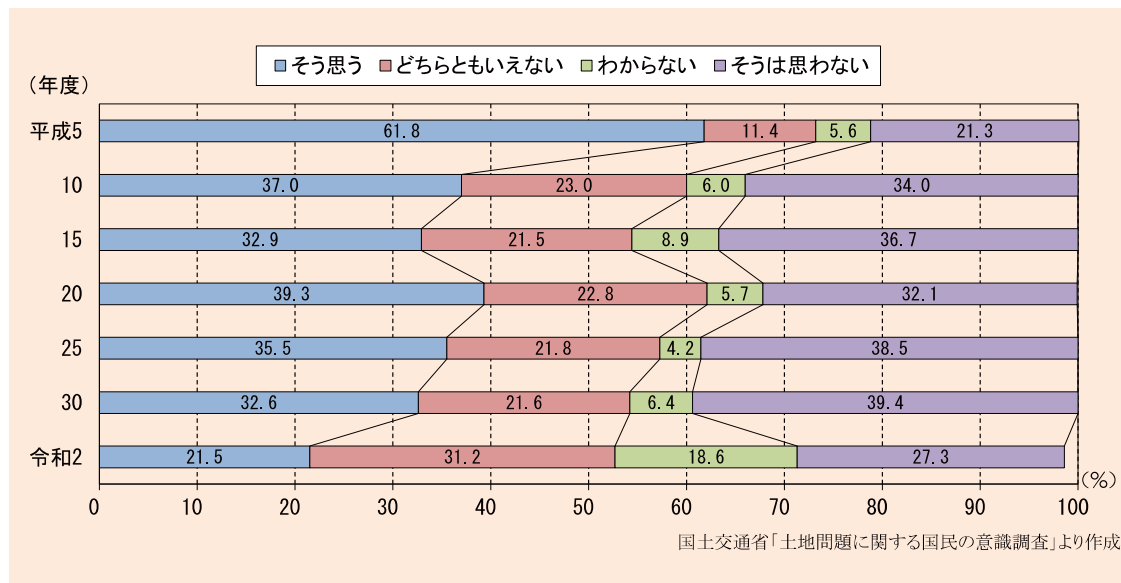
死亡数(被相続人の数)は、平成元年には約79万人であったが、令和元年は約136万人と約1.7倍に増加している。



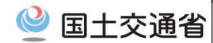
## 所有意識の希薄化

### ○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。

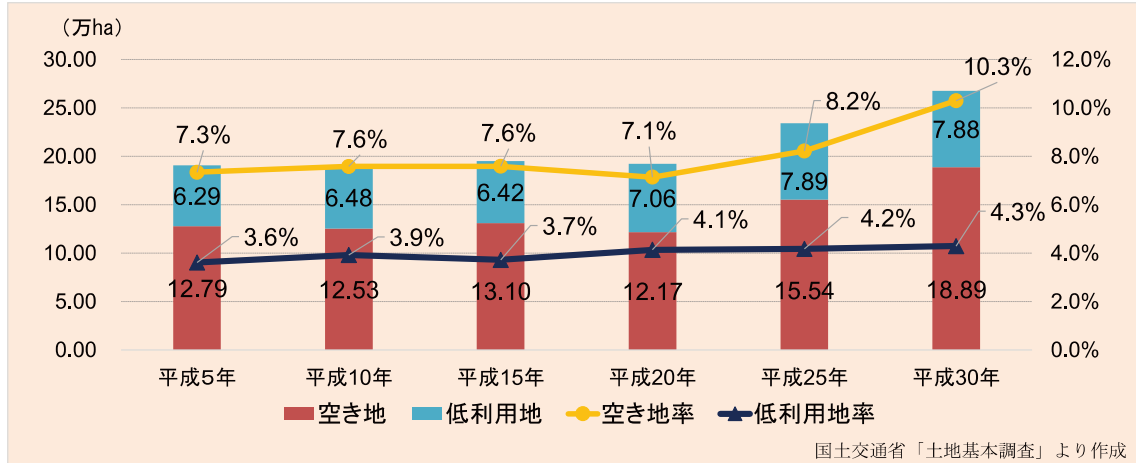


## 土地の利用ニーズの低下



### ○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

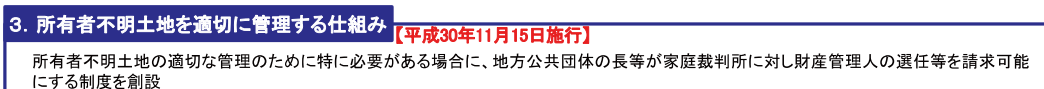
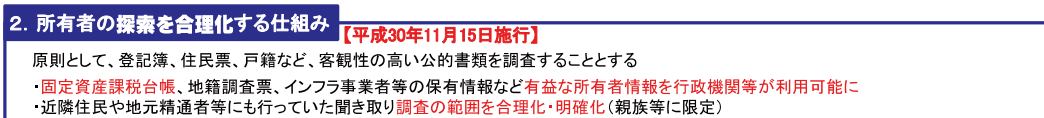
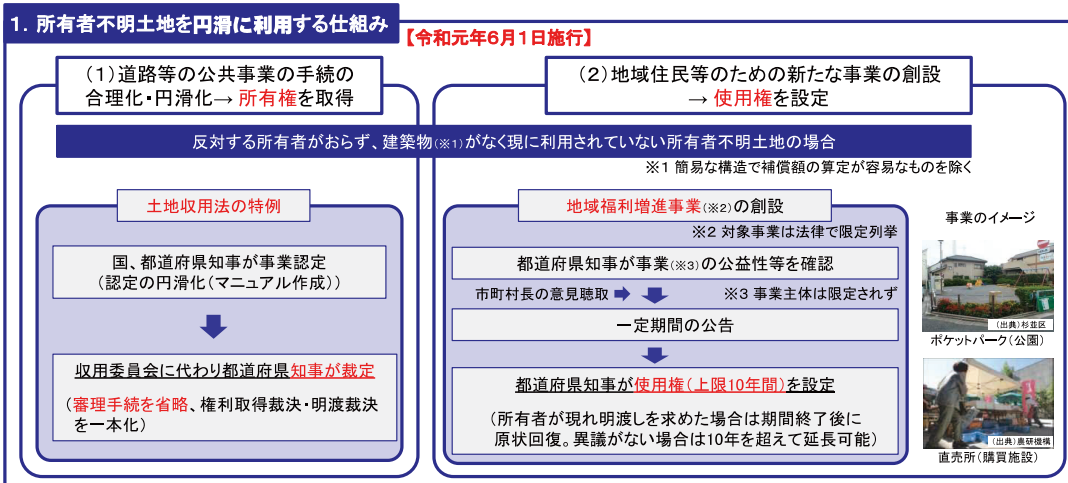
「登記簿のみでは所有者不明」の土地の比率の推移

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

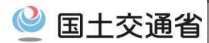
※ 各年度に一筆地調査を実施した地区を対象に調査(対象地区は各年度で異なる)。  
 ※ 下段左側が登記簿のみでは所在不明の筆数、右側が調査対象筆数

I.(2) 制定時の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法





1.(2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況



1. 地域福利増進事業

○ 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)



・イベントスペース(広場)



・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区

(出典) 福井市

(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

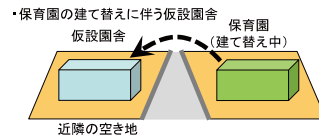


福島県での設置の様子



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類型であって、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)



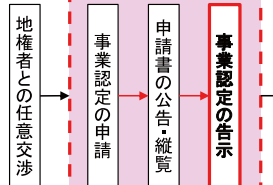
1.(2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況



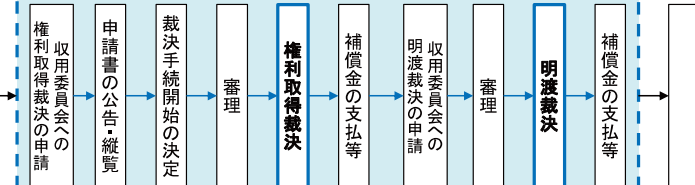
2. 土地収用法の特例

- 土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業について、その起業地内にある特定所有者不明土地を収用等しようとするときは、都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を申請することができる。(収用委員会による権利取得裁決・明渡裁決を都道府県による裁定に一本化するとともに、審理手続を省略)
- 都道府県知事による公告・縦覧の結果、土地所有者等から申出があった場合等には、特例制度による手続は却下され、必要に応じ土地収用法に基づく裁決手続を行うこととなる。
- 都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても、同様に裁定手続が可能。

土地収用法の事業認定手続



土地収用法の裁決手続

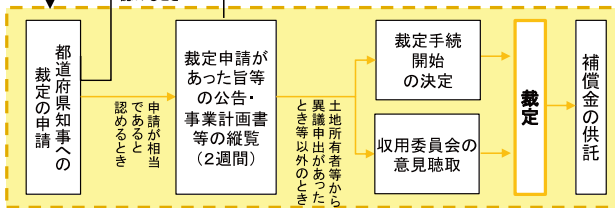


起業地内にある特定所有者不明土地を収用等する場合

裁定申請の却下

申請が相当でないとき  
 土地所有者等から異議申出があったとき等

所有者不明土地法の裁定手続



1.(2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況

### 3. 土地所有者等関連情報の利用及び提供

地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため、事業を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(※1)を知る必要があるときは、その探索に必要な限度で、土地所有者等関連情報(※2)の利用・提供が可能に。

(1) 都道府県知事及び市町村長は、その保有する土地所有者等関連情報を、内部で利用することができる。

(2) 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業等を実施しようとする者から提供の求めがあったときは、土地所有者等関連情報を提供するものとする。(請求者が国・地方公共団体以外の場合は、求めを受けた都道府県知事・市町村長が、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。)

(3) 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、土地に工作物を設置している者等に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

※1 土地又は土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者  
 ※2 土地所有者等と思料される者に関する情報のうちその者の氏名又は名称、住所その他の国土交通省令で定めるもの  
 > 省令では、氏名・名称・住所以外の土地所有者等関連情報として、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第53条】

(2) 行政主体が保有する情報の外部提供 (第39条第2項～第4項)

(1) 行政主体が保有する情報の内部利用(第39条第1項)

(3) 工作物の設置者等が保有する情報の外部提供 (第39条第5項)

17

1.(2) 制定時の所有者不明土地法の内容とその活用状況

### 4. 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)	
地域福利増進事業 (第10条等関係)  (R4年4月1日時点)	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。	R1～3年度でモデル事業を 全国14団体で実施	
		裁定	1
土地収用法の特例 (第27条、第37条関係)  (R4年2月末時点)	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、審理手続を省略し、迅速化を図る制度。	裁定(収用適格事業)	5
		裁定(都市計画事業)	1
土地所有者等関連情報の 利用及び提供 (第39条関係)  (R3年12月末時点)	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。	地域福利増進事業の準備のための情報利用・提供	77
		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	637
		都市計画事業の準備のための情報利用・提供	67

18

## I.(3) 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。)

苦情を解決していた割合 58%

**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

**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

**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、民法上利害関係者に限定されている**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

**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


## I.(3) 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

### ① 法適用対象となる土地の拡大

所有者不明土地の円滑な利用のための仕組み（地域福利増進事業及び土地収用法の特例）の対象の土地に、「**損傷、腐食等により利用が困難であり、引き続き利用されることが確実であると見込まれる建築物**」が存する所有者不明土地を追加

**現行**


○ 更地の所有者不明土地か、補償金の算定が容易な物置等の簡易な構造の建築物が存する所有者不明土地に限定



**今回追加**

○ 朽廃した空き家や工場の建屋等の建築物※が存する所有者不明土地を追加

※ その利用が困難であり、かつ、引き続き利用されることが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して定める基準に該当するもの



今回対象に追加する建築物のイメージ

+

I.(3) 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進  
②地域福利増進事業の対象事業の拡充

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、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」の対象事業※を追加・拡充

※ 現行の対象事業の例：公園、広場、駐車場、購買施設、公民館、仮設道路 等

災害対策に関する施設

- 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設（非常用の電気又は熱の供給施設）その他の施設で災害対策に関する施設

【イメージ】



備蓄倉庫



蓄電池設備

再生可能エネルギー発電設備

- 再生可能エネルギー発電設備※1のうち、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進に資するものとして定める要件※2に適合するもの

※1 太陽光、風力、水力、バイオマスといった再生可能エネルギー源を電気に変換する設備

※2 発電した電気を地域の住戸や公共施設に一定程度供給する発電設備とすることを想定

【イメージ】



太陽光発電設備



小水力発電設備

(出典：(財)でんき宇奈月)

21

I.(3) 1. 所有者不明土地の利用の円滑化の促進  
③地域福利増進事業の事業期間の延長等

事業期間の上限の延長

- 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に、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長する

縦覧期間の短縮

- 事業対象の土地が「所有者不明土地」であるか、事業の内容等に反対する権利者がいないかどうかを確認するための、事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮する

補償金の分割供託

- 不明所有者等のために供託することとされている補償金について、都道府県知事が定める支払時期までに分割で供託することを可能とする

22

1.(3)2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化  
①法目的への「管理の適正化」の追加

- ・令和2年の土地基本法改正において、土地の適正な「管理」に関する土地所有者の責務等が明確化
- ・この点、所有者不明土地は、所有者による自発的な管理が期待できず、管理不全状態になる蓋然性が高い土地である上、将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれることから、とりわけ対応が急務

法の目的規定を改正し、  
 現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け



以前は家屋があったが、火災により焼失し、  
 現況は瓦礫として放置（建築物ではない）  
 結果として、雑草の繁茂や不法投棄も併せて発生



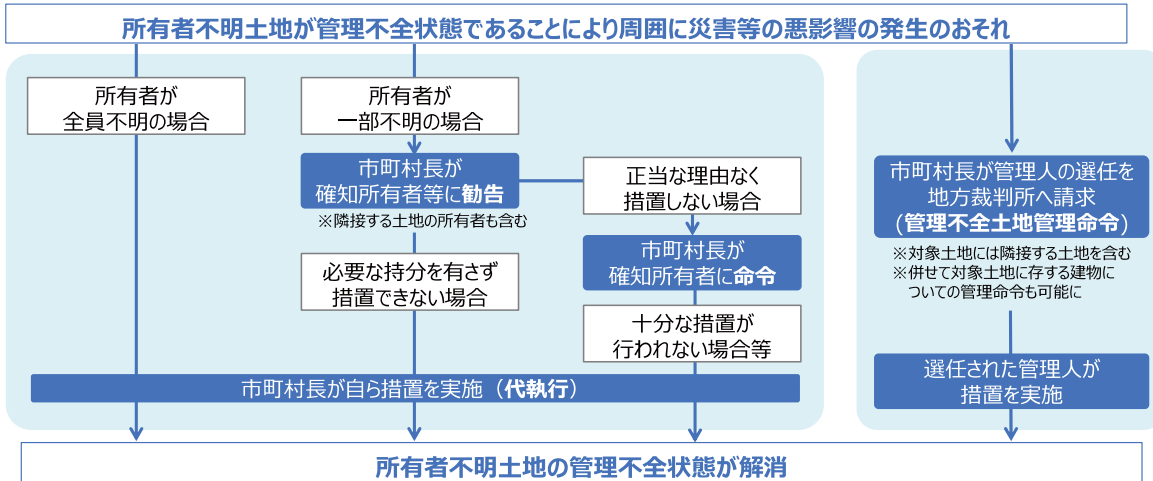
当該土地は高台に位置しており、強風・豪雨等の  
 際には、瓦礫や柵等の落下が懸念されており、  
 低地の住民にとっては非常に危険な状況

1.(3)2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化  
②管理不全状態の解消を図るための代執行制度等の創設

行政的・民事的措置の両面から、管理不全土地対策に取り組む市町村長の取り得る手段を充実

- ① 市町村長が直接対応することを可能とする勧告・命令・代執行を行うことができることとする
- ② 民法改正により創設された管理不全土地管理命令を市町村長が請求できることとする

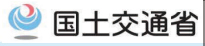
（注）多数の人命や財産に影響を及ぼす災害等の防止は、個別規制法（宅造法等）による措置や公共事業（急傾斜地崩壊対策事業等）により対応



上記の勧告等の準備のため、土地所有者の探索に必要な公的情報※の利用・提供を可能とする

※（例）固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳

**1.(3)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




<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

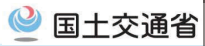
取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



25

**1.(3)3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化**  
**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

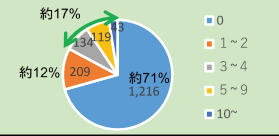
<主な構成員>

- ・ 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

26

## II.(1) 所有者不明土地対策の取組を支援する補助制度の創設

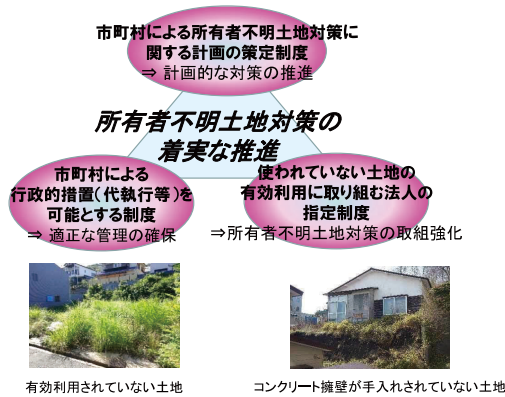
### 背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間の土地取引に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」において、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図る制度や管理の適正化を図る制度を創設したところ。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等のための補助制度を創設し、取組の着実な推進を支援する。

経済財政運営と改革の基本方針2021(令和3年6月18日閣議決定)(抄)

所有者不明土地等対策について、基本方針※等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。  
 ※「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(令和3年6月7日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)

### 新たな仕組みの内容



### 補助制度概要

- 補助対象事業者：地方公共団体、推進法人(※) 等  
 (※)市町村により指定された、使われていない土地の有効利用に取り組む法人
- 補助対象経費：  
 「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組に関する経費
  - 土地に関する実態把握調査
  - 土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討
  - 管理不全状態の解消(草木の伐採や残置物件の除去等)
- <補助率>  
 ○ 地方公共団体が実施主体の場合：国1/2、地方公共団体1/2  
 ○ 推進法人等が実施主体の場合：  
     国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3
- ※地方公共団体負担分の1/2について特別交付税を措置

## II.(2) 所有者不明土地対策に取り組む法人の発掘・育成のためのモデル調査

### 背景

- 所有者不明土地対策については、市町村の人的資源等にも限界があるところ、地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む法人の活躍が期待されている。
- 所有者不明土地対策の推進体制の強化のため、こうした法人を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として市町村長が指定する制度を創設したところ。

### 実施内容

地域において所有者不明土地対策や低未利用土地の利活用に取り組む「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を発掘・育成するため、以下の要素を含む取組を先導的に行う特定非営利活動法人等の活動費の一部を支援し、知見を収集して取りまとめを実施

- ① 対策が必要な土地の所有者探索や、低未利用土地の所有者と利用希望者のマッチング・コーディネート
- ② 宅建業者や弁護士・司法書士・土地家屋調査士等の専門家との恒常的な相談窓口の設置など、連携体制の構築
- ③ 管理代行等の収益事業や、地方公共団体における記名基金の募集など、継続的な活動に必要な資金調達方法の確立

### 取組例

取組：「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

- ・狭あい道路の幅をコーディネート



取組：「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

- ・低未利用土地に芝生を貼り、広場として整備



## 所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業に係る特例措置の拡充 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・固定資産税・都市計画税)

所有者不明土地法の改正による地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)や、事業の用に供する資産に係る固定資産税等の対象事業を拡充する。

### 施策の背景

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下等による所有者不明土地の増加を踏まえ、「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年法律第49号)では、一定の所有者不明土地について、都道府県知事による事業の公益性等の確認を経て、当該土地に使用権(上限10年)を設定し、公園、広場、購買施設等として利用できる「地域福利増進事業(※)」を創設した。
- 今般、所有者不明土地法の改正において、防災・減災の必要性の更なる増大や再生可能エネルギーの推進などの社会経済情勢の変化に対応する観点から、地域福利増進事業の対象となる事業等を拡充する。

### 地域福利増進事業(※)のイメージ

(※) 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

直売所(購買施設) (写真出典: 農研機構 広島県)

**経済財政運営と改革の基本方針2021 (令和3年6月18日閣議決定)**(抜粋)  
所有者不明土地等対策について、基本方針(注:所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針)等に基づき、関係機関の体制整備も含めた所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図るための仕組みの充実等を行う。

### 要望の結果

#### 特例措置の内容

**【所得税・法人税・個人住民税・法人住民税】**  
一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減する(～令和4年12月31日)。

**【固定資産税・都市計画税】**  
地域福利増進事業の用に供する土地及び償却資産について、課税標準を5年間2/3等に軽減する(～令和5年3月31日)。

### 結果

地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充に伴い、税制特例措置の対象を拡充する。

**地域福利増進事業の対象となる事業等の拡充**

- 備蓄倉庫等の災害対策に関する施設の整備に関する事業
- 地産地消等に資する再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業 等

## 所有者不明土地対策と空き家対策の今後の対応

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

**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
<p>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。</p> <p><b>R3改正不動産登記法等の円滑な施行</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○改正不動産登記法 (R3.4公布、R6.4以降順次施行予定)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の申請義務化等</li> </ul> </li> <li>○改正民法 (R3.4公布、R5.4施行予定)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> <li>○相続土地国庫帰属法 (R3.4公布、R5.4施行予定)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> </li> </ul> <p>⇒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</p> <p><b>R4改正所有者不明土地法<sup>(R4.5公布 6ヶ月以内施行)</sup>の円滑な施行</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地域福利増進事業の拡充</li> <li>○管理の適正化のための代執行制度等の創設</li> <li>○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</li> </ul> <p>⇒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</p> <p><b>R5住基法改正に向けた検討</b></p> <p>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</p> <p><b>区分所有法制の見直しに向けた検討</b></p> <p>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</p>	→	<p>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</p> <p><b>地方自治体への支援の強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>・裁判所への管理人選任の申立プロセスの明確化 等</li> <li>○地方公共団体への財政支援の強化</li> <li>・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</li> </ul> <p>⇒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</p> <p>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</p> <p><b>民間事業者等の支援の強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家関連ビジネス等のスタートアップへの重点支援</li> <li>・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</li> <li>・オンラインでの空き家の内覧の実施 等</li> <li>○全国版空き家・空き地バンクによる支援の強化</li> <li>・物件登録や流通促進への支援 等</li> </ul> <p>⇒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</p> <p><b>空家法の見直しに向けた検討</b></p> <p>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</p>



## 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、**空き家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**。

31

## 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

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関係会議

**令和2年の国土調査法等の改正**

現地調査等の  
手続の合理化 → 土地所有者の探索  
・各種台帳の活用を可能化 → 現地調査(所有者の現地立会)  
・所有者不明時の調査手続の創設等 → 測量 → 地籍図簿の案の閲覧 → 完成

**都市部の地籍調査の迅速化**

- 道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査(街区境界調査の創設)

**官民境界の先行調査(イメージ)**

**山村部の地籍調査の迅速化**

- リモートセンシングデータを活用し、現場での立会や測量作業を効率化

**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 **15,000ka**

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。

32

## 法務省における所有者不明土地等問題の解決に向けた取組

資料1-2  
R4.5 法務省民事局  
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

**■ 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

<p><b>所有者不明土地等を解消する登記制度の見直し</b></p> <p>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)</p> <p>▶ <b>施行に向けた準備状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 政省令や通達等の検討 (手続の細目や運用面の検討)</li> <li>○ 法務局の体制整備・システムの準備 (連携システム等)</li> <li>○ 周知広報 (法務省HP・ポスター・パンフレット・SNS等)</li> </ul>	<p><b>相続土地を手放す制度の創設</b></p> <p>相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)</p> <p>▶ <b>施行に向けた準備状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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)</li> <li>○ 法務局の体制整備</li> <li>○ 自治体を含む関係機関との連携構築</li> </ul>	<p><b>土地・建物等の利用に関する民法の見直し</b></p> <p>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)</p> <p>▶ <b>施行に向けた準備状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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</li> <li>○ 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</li> </ul>
--	--	--

**■ 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

<p><b>建物の管理を円滑化する方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 不明区分所有者を決議の分母から除外するなど、<b>集会の決議を円滑化する</b>仕組み</li> <li>▶ 所有者不明や管理不全状態にある<b>区分所有建物に特化した財産管理</b>を可能とする仕組み など</li> </ul>	<p><b>建物の再生を円滑化する方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 建替え決議の<b>多数決要件(5分の4)</b>を緩和する仕組み</li> <li>▶ 全員の同意がなくても、建物・敷地の一括売却などの<b>区分所有関係の解消</b>を可能とする仕組み など</li> </ul>	<p><b>被災建物の再生を円滑化する方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 再建決議等の<b>多数決要件(5分の4)</b>を緩和する仕組み</li> <li>▶ 大規模一部滅失時の<b>決議可能期間(1年以内)</b>を延長する仕組み など</li> </ul>
--	--	---

**■ 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

<p><b>法務局の地図作成事業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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、<b>大都市部や地域の防災・減災対応等のニーズ</b>を踏まえた重点的対応と効率的整備を検討</li> <li>▶ 令和5年度から開始する<b>筆界保全標</b>の設置促進</li> </ul>	<p><b>自治体等支援の所有者探索作業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>長期相続登記等未了土地解消作業</b>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、<b>効果的取組</b>を推進</li> <li>▶ <b>表題部所有者不明土地解消作業</b>につき、作業の迅速化等の<b>運用改善</b>を検討</li> </ul>	<p><b>筆界認定の運用見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 隣地所有者が不明の場合などに、一定の要件の下で<b>隣地所有者の立会いがなくても法務局の調査に基づき筆界認定</b>を行い、分筆登記等を可能とする法務局の仕組みを導入</li> <li>▶ 令和4年9月末頃の<b>全国運用開始</b>を準備</li> </ul>
---	---	---

## 住基ネットの概要

資料1-3  
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

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)

**市町村**

住民基本台帳

全国の市町村・都道府県をネットワーク化

【住民票】  
 ・氏名(通称※)  
 ・住所  
 ・生年月日  
 ・性別  
 ・マイナンバー  
 ・住民票コード 等

地方公共団体情報システム機構 (J-LIS)

**住基ネット**

氏名(通称※)  
 住所  
 生年月日  
 性別  
 マイナンバー  
 住民票コード  
 これらの変更情報

4情報

**住民**

転出、死亡、転入、出生等の届出

申請等

~~住民票の写し~~ (約1,300万件程度省略)

~~年金の現況届~~ (約4,000万人分程度省略)

~~年金の住所変更・死亡届~~ (約1,300万件程度省略)

※ 数値は令和2年度

**個別の行政分野**

- 年金の支給事務 (対象者の現況確認など)
- 各種給付の支給事務 (恩給、中国残留邦人等への一時金など)
- 資格試験の実施事務 (不動産鑑定士、施工管理技士、司法試験など)
- 各種登録、免許等の申請の受理 (電気通信事業の登録、NPO法人の設立認証など)

データマッチングは禁止

氏名、住所、転出、死亡等の情報

情報提供件数  
 ・国の行政機関等 約15億件  
 ・地方公共団体 約5,720万件

(住民基本台帳法別表に定める行政機関等)のみ情報提供を行う

※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、当該土地使用権等の取得に当たり、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となる情報を提供。  
 ⇒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

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 決定

課題等	～2020年（令和2年）	2021年（令和3年）	2022年（令和4年）	2023年（令和5年）～
<b>土地所有に関する基本制度</b> ・人口減少社会で、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、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗が遅れ	○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、適正な利用・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）の改正	○土地基本方針の策定 （所有者不明土地や適正な土地の利用管理に関する措置等の基本的事項） ・土地基本方針 ・新国土調査事業十箇年計画	○土地基本方針の改定 ・民事基本法制の見直しや特措法見直しに向けた検討等を反映 ・フォローアップの実施、概ね5年毎を目途で更新（その間も必要に応じて更新） ・中間見直しに向けた、より円滑かつ迅速な地籍調査を推進する方策の検討	○十箇年計画の中間見直し（令和6年）
<b>登記制度・土地所有権の在り方等</b> ・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	○法制化に向けた検討、民法等改正要綱等申（法制審議会）	○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(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	・法制改正（後取懸） ・政省令制定、広報、実施体制の確立等の施行準備 ・不動産登記システム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	施行 ・原則令和5年4月から ・相続登記義務化関係は令和6年4月から ・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）
<b>多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等</b> ・全国の都市部で公園と現況が著しく相違し、土地の位置や境界を正しく示す地図の円滑な実施を阻害 ・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）等（R30.6.13公布等） ・地域権利増進事業の創設 ・財産管理制度の単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 ・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○特措法施行3年経過の見直しに向けた検討、とりまとめ（国土審議会）	○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(R4.5.8公布) ・法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 ・地域権利増進事業の拡充 ・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） ・更新する住基ネットの活用 施行 ・原則公布から6月以内 ・一部令和5年4月
<b>所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進</b> ・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新の方策が必要 ・今後急増する老朽化マンション等においても、管理不全化・所有者不明化が進行する見込み	○農産物所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（R1.6.24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	○法制化に向けた論点整理、とりまとめ ・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	○法制化に向けた検討（法制審議会）	○法制化に向けた検討（法制審議会）
		・行政機関等へ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（令和6年2月運用開始目標） ・各種台帳間の情報連携の促進等 ・固定資産課税台帳に係る情報提供の拡充、住民基本台帳ネットワークシステムの活用推進	・法務局地図作成事業の着実な実施 ・境界保全標の設置（令和5年度～）	
		・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作業 対象とする土地等の見直し後の運用開始（令和4年4月～） ・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	・制度の普及・啓発、法務局による変更型登記の着実な解消作業、運用改善の検討 ・隣地所有者不明土地の法務局調査に基づく境界認定の仕組みの検討	・新たな境界認定の仕組みの運用
		・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		

(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	→								
	相続登記申請義務化	→		◆R5.4.1施行	→					
	住所等変更登記申請義務化	◆R3.4.28公布	→		◆R6.4.1施行	→				
	相続土地国庫帰属制度	→		◆R5.4.27施行	→		◇R8.4.27までに施行	→		
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		→						
	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)			