

# 改正土地基本法と 今後の土地政策について

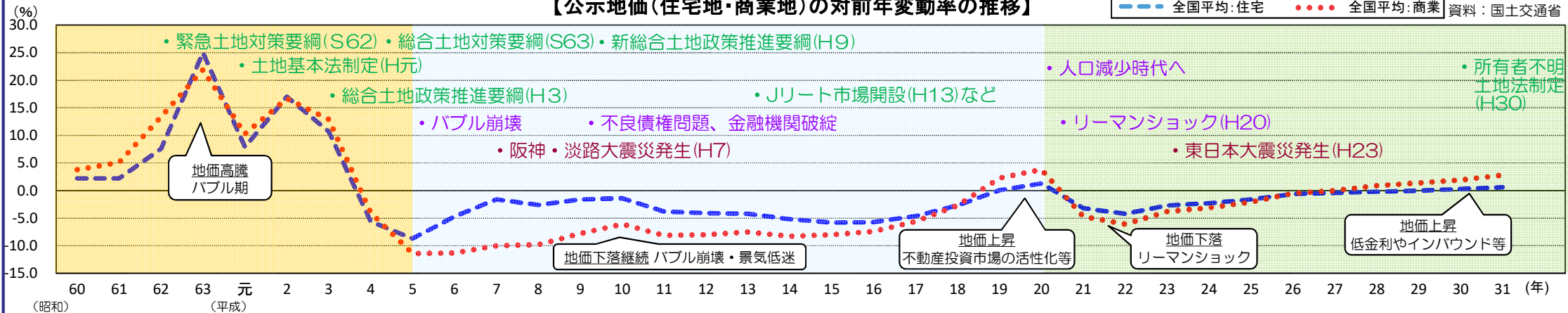
国土交通省 不動産・建設経済局土地政策課

令和2年7月

# これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

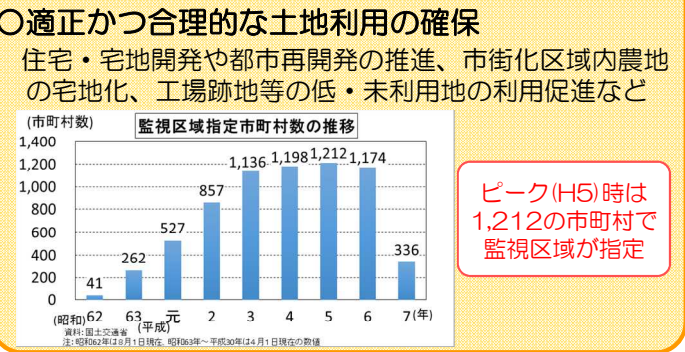
○バブル期の急激な地価高騰を背景に平成元年に土地基本法が制定され、適正かつ合理的な土地利用の確保が目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。  
 ○人口減少の本格化に伴って所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化し、土地の適切な利用・管理の推進が求められている。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】



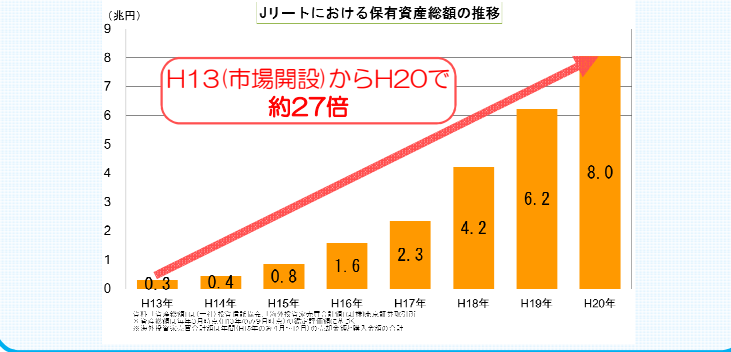
## バブル崩壊まで ～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

- 土地基本法制定
  - 基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定
  - 【基本理念】
    - 土地についての公共の福祉優先
    - 適正な利用及び計画に従った利用
    - 投機的取引の抑制
    - 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担
- 土地取引の適正化
  - 土地取引規制(監視区域制度)、土地関連融資規制(総量規制)、地価税、土地評価制度の見直しなど
- 適正かつ合理的な土地利用の確保
  - 住宅・宅地開発や都市再開発の推進、市街化区域内農地の宅地化、工場跡地等の低・未利用地の利用促進など



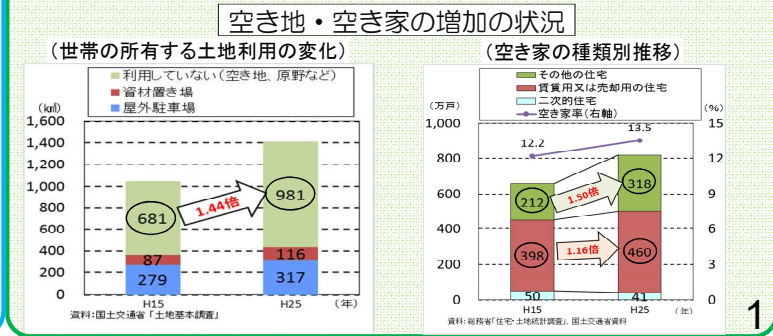
## バブル崩壊から人口減少時代の始まりまで ～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

- 地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換
  - 不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など
- 都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備
  - 都市再生に係る事業への容積緩和、金融・税制等による支援
  - 不動産証券化手法の整備、Jリート市場開設など
- 安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現
  - 防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など



## 人口減少時代の始まりから現在まで ～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

- 成長分野の土地需要に対応する環境整備
  - Eコマース市場の拡大に伴う物流施設需要など
  - 外国人旅行者の増加に伴う宿泊施設需要など
- コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進
  - まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用の促進など
- 所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進
  - 所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど



# 所有者不明土地問題に関する最近の動き

国土交通省

他府省

(自民党)

(民間プラットフォーム)

H27.4~

所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会

H28.3 「所有者探索・利活用ガイドライン」公表

H28.10~

議員懇談会

H29.4.6  
提言とりまとめ

H29.4~  
党政調  
特命委員会

H29.6.1  
中間とりまとめ

H29.1~

所有者不明土地問題研究会  
(座長:増田寛也氏)

H29.6.26 中間整理(実態把握等)  
H29.10.26 将来推計・経済的損失  
試算結果(速報値)公表

H29.12.13 最終報告(施策の提  
言)

H29.6.9閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2017

H29.9~

国土審議会土地政策分科会特別部会

H29.12.12 中間とりまとめ

H29.10~

登記制度・土地所有権の在り方  
等に関する研究会(法務省)

H29.8~

共有私道の保存・管理等に関する事例  
研究会(法務省)

H29.9~

相続未登記農地等の活用検討に関する  
意見交換会(農林水産省)

H30.1.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第1回)

H30.3.9閣議決定 所有者不明土地の利  
用の円滑化等に関する特別措置法  
(6.13公布)

H30.3.6閣議決定 農業経営基盤強化促  
進法等の一部を改正する法律(5.18公布)

H30.3.6閣議決定 森林経営管理法(6.1公布)

H30.6.1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第2回)、基本方針決定

H30.9.20 特別部会再開(人口減少社会にお  
ける土地に関する基本制度の在り方の検討)

H30.6.1 中間とりまとめ

H30.6.15閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2018

H30.5.24  
とりまとめ

H30.6~

所有者不明土地問題研究会Ⅱ  
(座長:増田寛也氏)

H31.1.25 最終報告

H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第3回)

H31.2.27 とりまとめ

H31.2.28 最終報告書

H31.2.22閣議決定 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)

H31.3~

法制審議会民法・不動産登記法部会

R1.6.14 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第4回)、基本方針決定

R1.6.21閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2019

R1.6.4

とりまとめ

R1.7~

国土審議会土地政策分科会企画部会

R1.12.26 中間とりまとめ

R2.1.10 中間試案 公表、  
パブコメ開始(~3/10)

R2.1.31 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第5回)

R2.2.4閣議決定 土地基本法等の一部  
を改正する法律(3.31公布)

R2.5.26閣議決定 土地基本方針・国土  
調査十箇年計画

R2.7.3 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第6回)、基本方針決定

ガイドラインの改定・フォローアップの実施

平成30年度

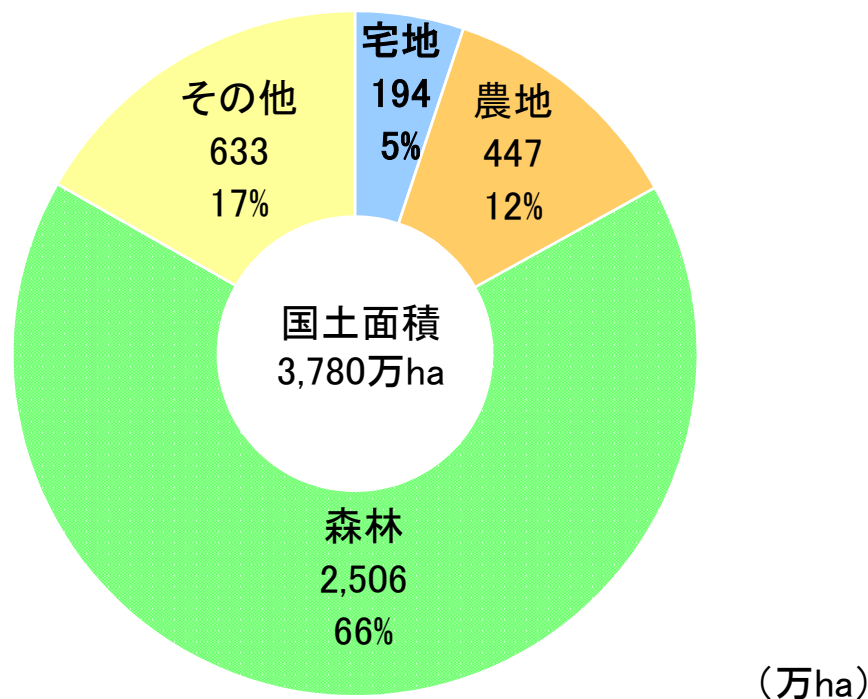
令和元年度

令和2年度

# 土地の利用・管理に関する現況①

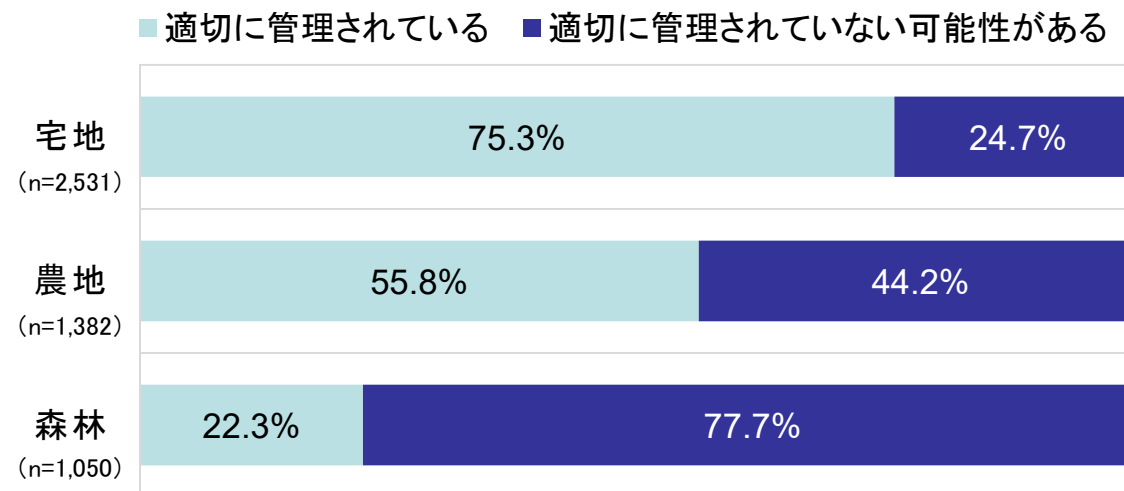
○ 土地所有者向けのアンケート調査によれば、宅地のうちおよそ4分の1、農地のうち4割強、森林のうち8割弱が適切に管理されていない可能性がある」と推計されている。

## 国土利用計画における利用用途別面積



資料：国土交通省「我が国の国土利用の推移と現況」(平成28年)

## 地目別土地の管理状況



資料：平成30年度 所有者の所在の把握が難しい土地の利活用・管理に関する検討調査

注：

- ・インターネットによるアンケート調査結果(平成30年7月実施)
- ・所有する又は相続予定の土地の面積及び管理状況に関する回答を基に推計して得られた数値
- ・土地の管理状況についての選択肢「①適切に管理されている」「②どちらかという適切に管理されている」「③どちらかという適切な管理がされていない」「④管理放棄されている」のうち、①を「適切に管理されている」、②③④を「適切に管理されていない可能性がある」と区分

## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

地目	所有者不明土地の割合 (%)
宅地	19.3%
農用地	19.0%
林地	28.2%
合計	22.2%

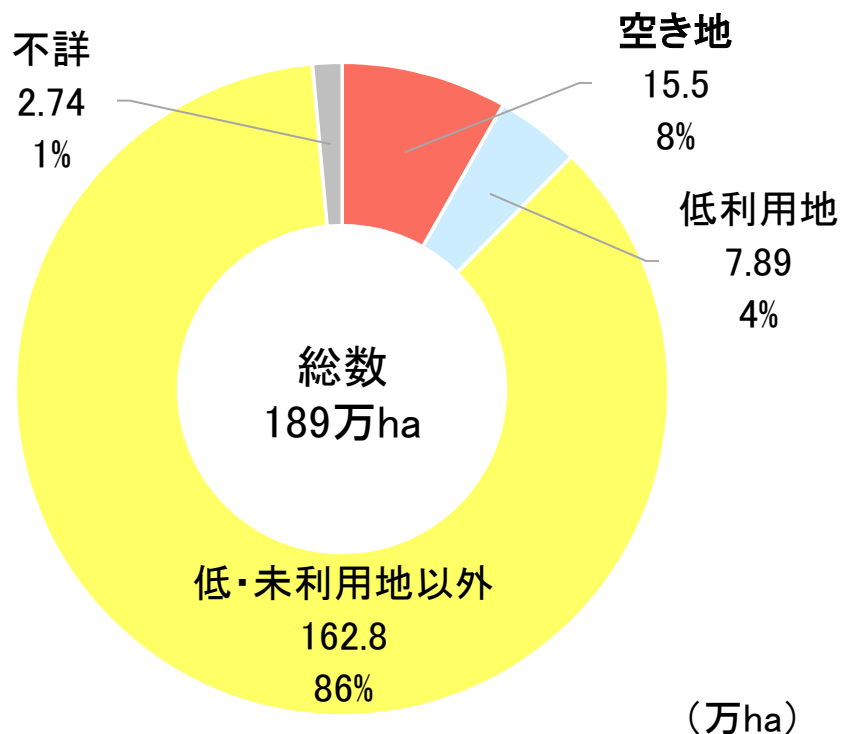
資料：国土交通省(平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査)

注：ここでの「所有者不明」としては、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。

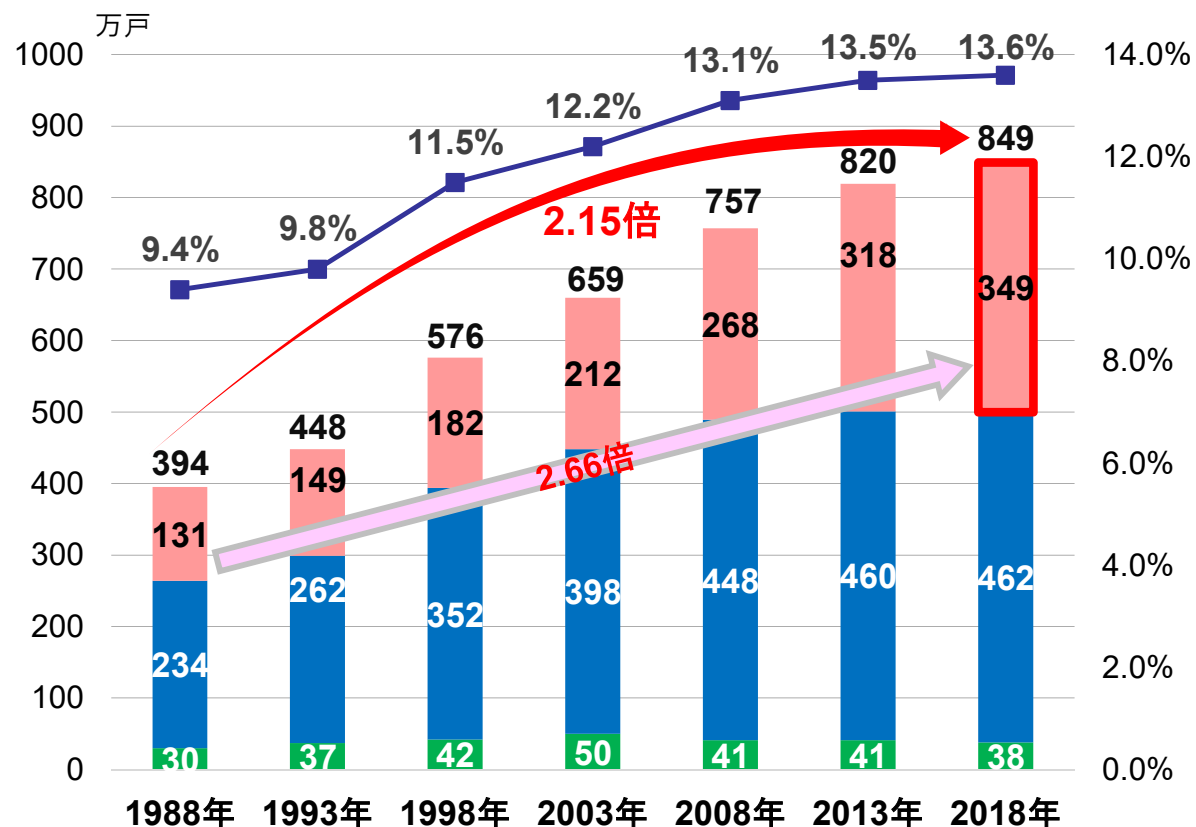
# 土地の利用・管理に関する現況②

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約8%にあたる15万5000haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

### 世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



### 空き家の種類別の空き家数の推移



【出典】: 国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

注:

- ・農地、森林を除く。
- ・空き地には原野などを含む。
- ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

■ 二次的住宅 ■ 賃貸用又は売却用の住宅 ■ その他の住宅 ■ 空き家率

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅

【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

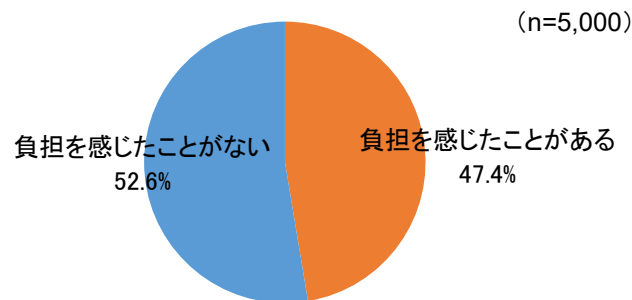
# 所有者不明土地の現状と課題

- 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。



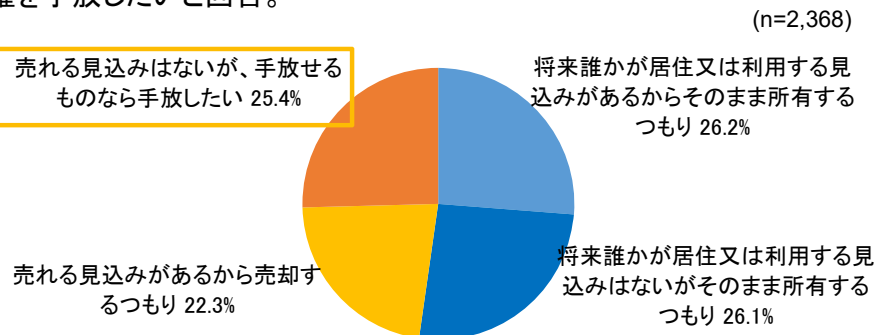
## 平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 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：約 **0.44%**  
(最狭義の所有者不明土地)

## 所有する空き地に関する意向

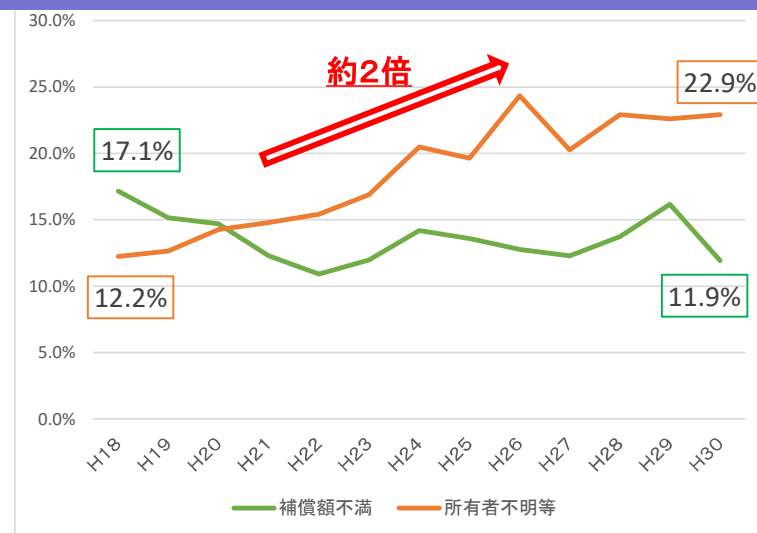
### 負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

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。



資料：国土交通省 「土地問題に関する国民の意識調査」

## 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



# 現場における問題事例①

## ○ 利用意向のある放置土地(所有者判明)

- 土地所有者は被相続人から土地を相続したが、保有継続の積極的な意思はない。
- 当該土地について、低額であれば購入の意思を示す者もいるが、所有者は遠隔地に居住しており、売却のための手間が生じること、また、測量費や譲渡所得税等のコストが生じることから、取引には応じていない。



利用可能性のある空き地の例  
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

## ○ 利用意向のある放置土地(所有者不明)

- 遠隔地に居住している相続人が土地を相続し、時間の経過とともに所有関係が不明となった。
- 隣接地の住民は、当該土地を購入し、自らの土地と一体でガレージ、庭等として利用するなどの意向を有しているが、当該土地の所有者の全部又は一部が不明であるため、取引ができない。



狭小区画の住宅地で隣地を取得した例  
(イメージ)

(出典) 国土技術政策総合研究所  
「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」(平成21年2月)

(注) 上記写真事例では、隣地が所有者判明土地であったため、地元不動産業者を仲介した売買が成立。

## ○ 管理が求められている放置土地 (地域への外部不経済の解消)

- 遠隔地に居住している土地所有者は当該土地の利用に関心がなく、適正な管理を行っていないため、雑木の繁茂等の地域への悪影響が生じている。
- 近隣住人や自治体(市町村)から土地所有者に対し任意の解決が要請されているが、状況が改善されない。
- (所有者不明土地の場合) 地域への悪影響が発生しているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



雑木が繁茂している例  
(イメージ)

(出典) 国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

## ○ 管理が求められている放置土地 (地域への外部不経済の発生防止)

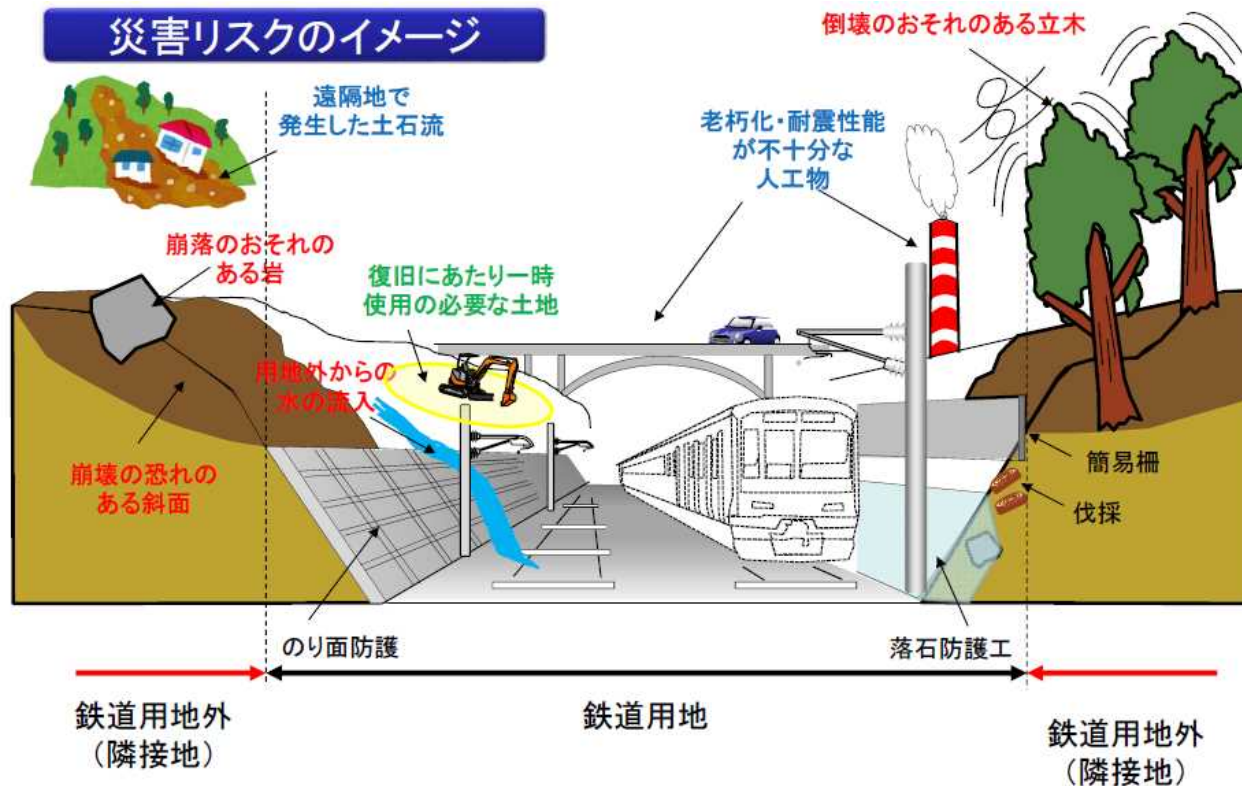
- 下に住宅が存在する崖地の土地において土砂崩れのおそれがあるが、当該土地の所有者に資力が無いため、土砂崩れの防止の措置ができない。
- (所有者不明土地の場合) 所有者による適切な管理が行われず、土砂崩れのおそれが生じているものの、近隣住民や自治体から働きかけができず、状況が改善されない。



崖地の下に住宅がある土地の例  
(イメージ)

(出典) 国土交通省HP

# 現場における問題事例②



## 事前防災(樹木対策)

課題: 隣接地の危険木の早期伐採ができず、倒木による輸送障害等が発生

### 【事例】

○ 鉄道用地に隣接する区域において、強風などにより倒木の可能性のある樹木(危険木)が確認された。鉄道事業者から、当該区域内の樹木の伐採を土地所有者に要請したが、所有権等の問題から土地所有者に措置をしてもらえなかった。その後、危険木が倒れ、輸送障害が発生した。(地権者と鉄道事業者との間に軋轢が生じている場合もあり、協議にすら応じてもらえないケースも散見される。)

## 応急復旧(一時使用)

課題: 災害復旧時に隣接地の一時使用ができず、災害復旧工事に支障

### 【事例】

○ 災害発生時の応急復旧時において、早期運転再開のためには、一時的に鉄道用地に隣接する土地を使用して、重機等を搬入し、復旧工事を行う必要があった。しかし、当該土地所有者から、当該土地の一時使用の理解が得られなかった。そのため、当該土地を迂回して、線路側から作業員が現場に入り、復旧工事を手作業で実施せざるを得なかったことから、運転再開に時間を要した。



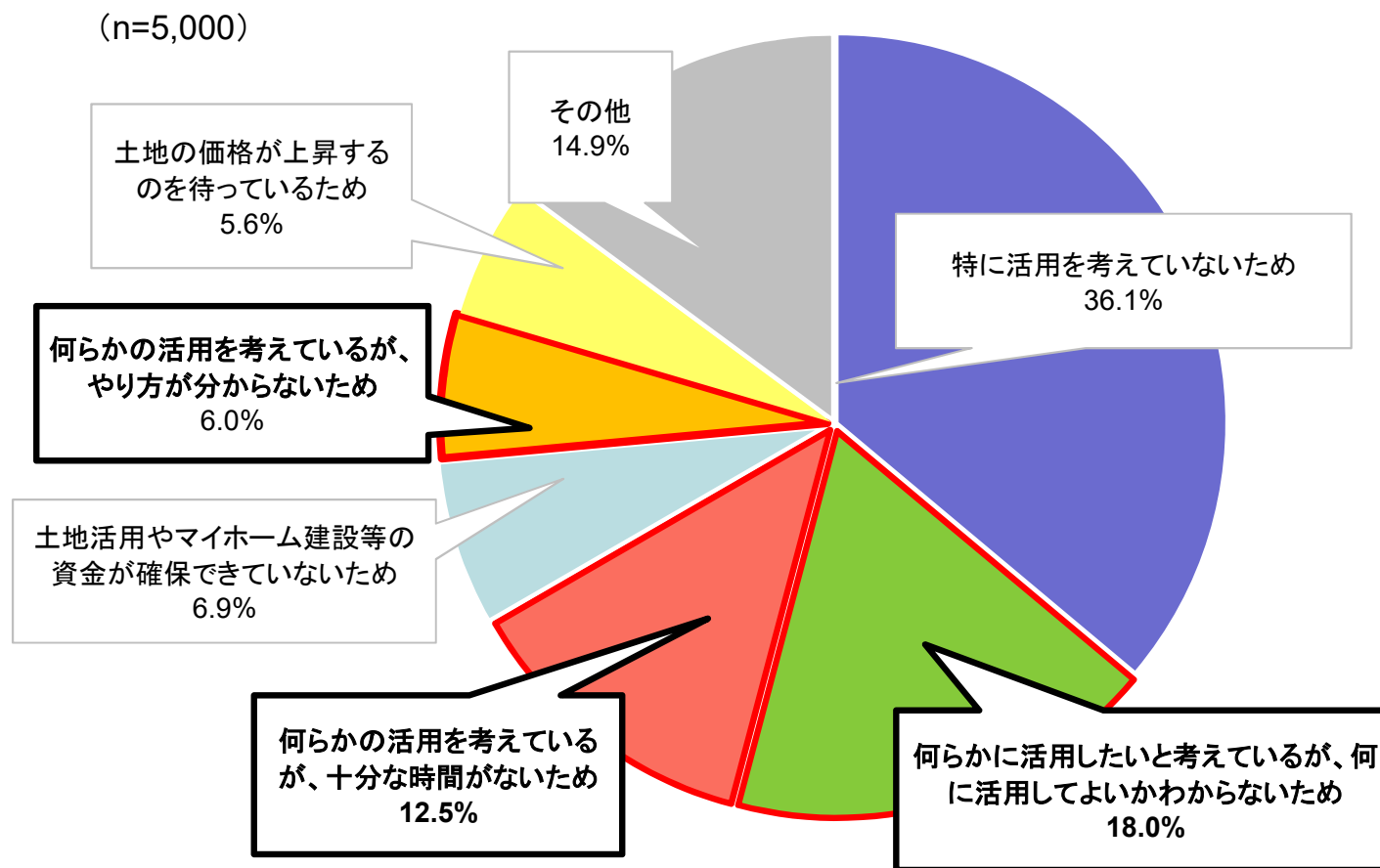
# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果①

✓ 利用されていない土地(宅地に限る。)の所有者を調査対象に、利用されていない土地についての管理や利活用の実態及び意向を把握する目的で、令和元年10月29日～同年10月31日にかけて、アンケート調査を実施

- ・土地を日常的に利活用しない理由として、約4割弱の人が「何に活用してよいかわからない」、「時間がない」、「やり方がわからない」と回答。
- ・このような利活用の意向を実際の利活用に結びつけることが課題と考えられる。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

## 土地を利活用しない理由



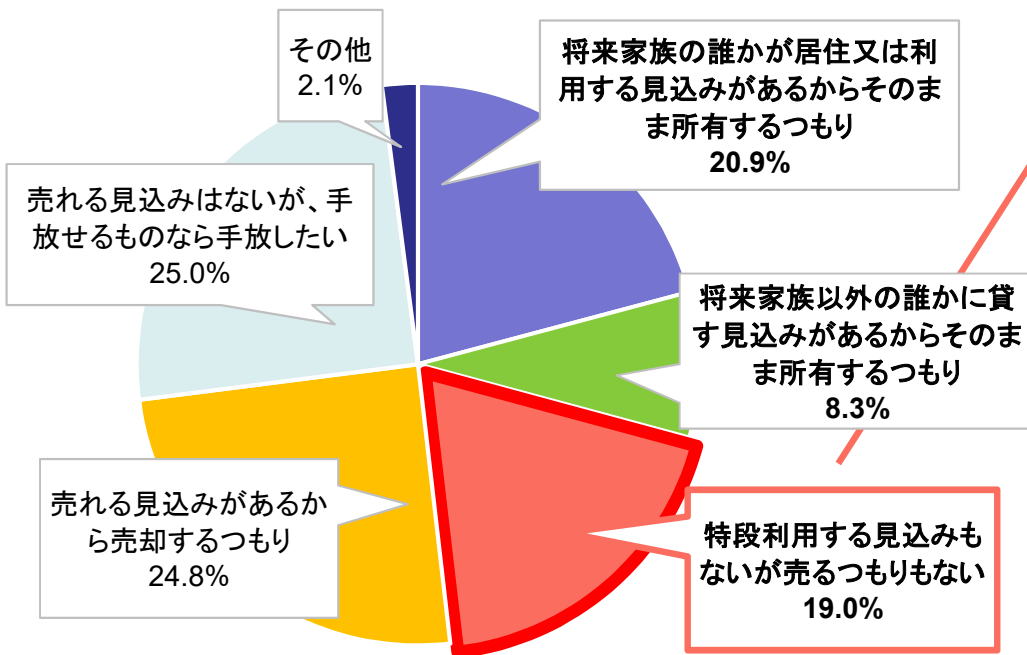
# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果②

- ・「日常的に利活用しない土地」の今後の保有意思に関して、約半数が「所有する」と回答した中、そのうちの2割弱が、当面は「利用、売却ともに意向無し」と回答。
- ・この点、将来利用する可能性があるという回答も多いが、費用面に関することを理由に挙げる回答が多い。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

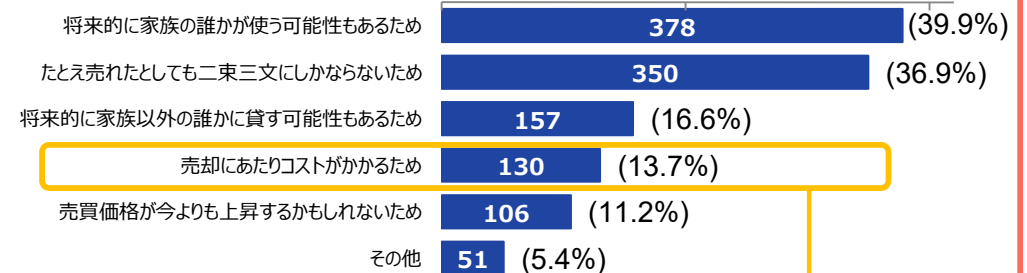
## 今後の保有と売却に関する意向

### 今後の保有に関する意向 (n=5,000)

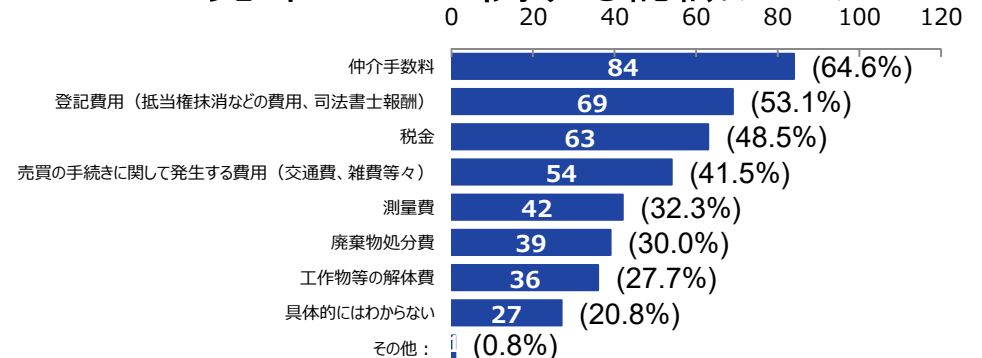


※括弧内は、n数に対する割合

### 「特段利用する見込みがない」にもかかわらず売却しない理由 (n=948) 200 400



### 売却コストに関する認識 (n=130)



# 1. 土地所有者に対するアンケート調査結果③

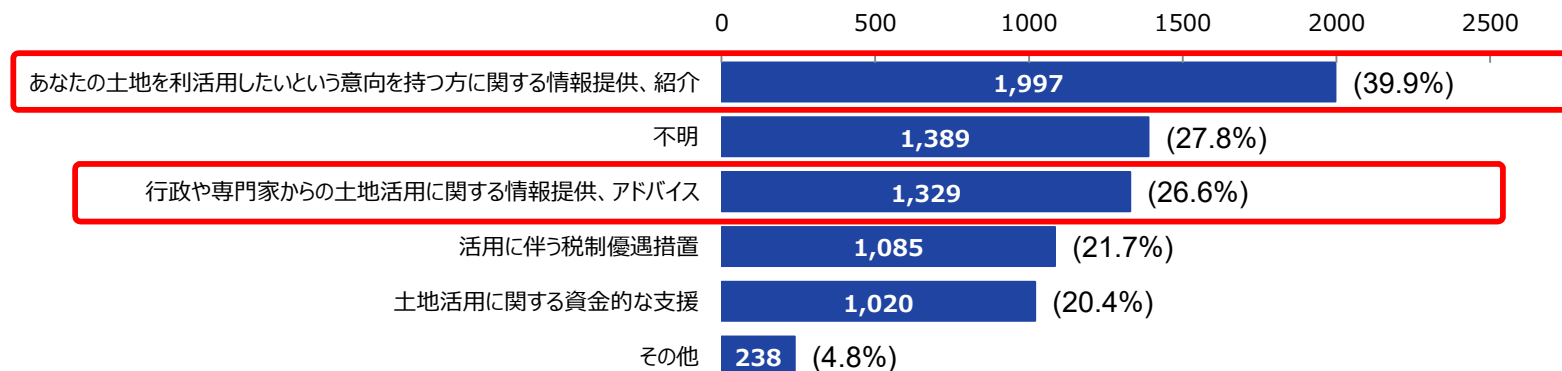
- ・所有している土地を利活用するためには、約4割が「土地を利活用したいという意向を持つ方に関する情報提供、紹介」を受けたいと回答。また、約3割弱が「行政や専門家からの情報提供、アドバイス」を希望。
- ・また、土地を管理しやすくするための措置としては、3割強が人的な支援を希望。

(※)最も管理が行き届いていないと感じている土地(最も管理が大変だと感じている土地)を対象として回答

## 土地の利活用・管理に有効と思われる措置

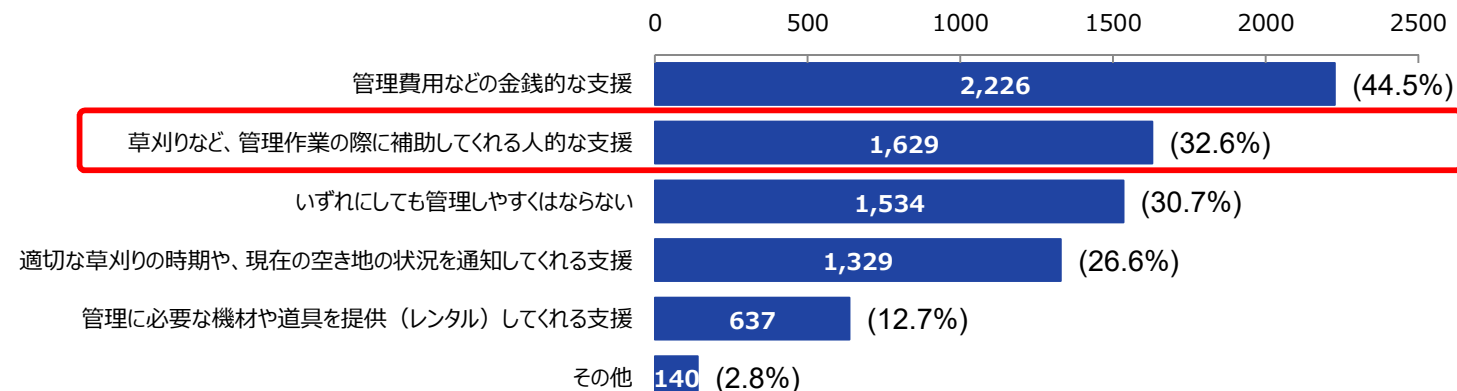
### 利活用を促進するために有効と思われる措置

(n=5,000)



### 管理しやすくするために有効と思われる措置

(n=5,000)



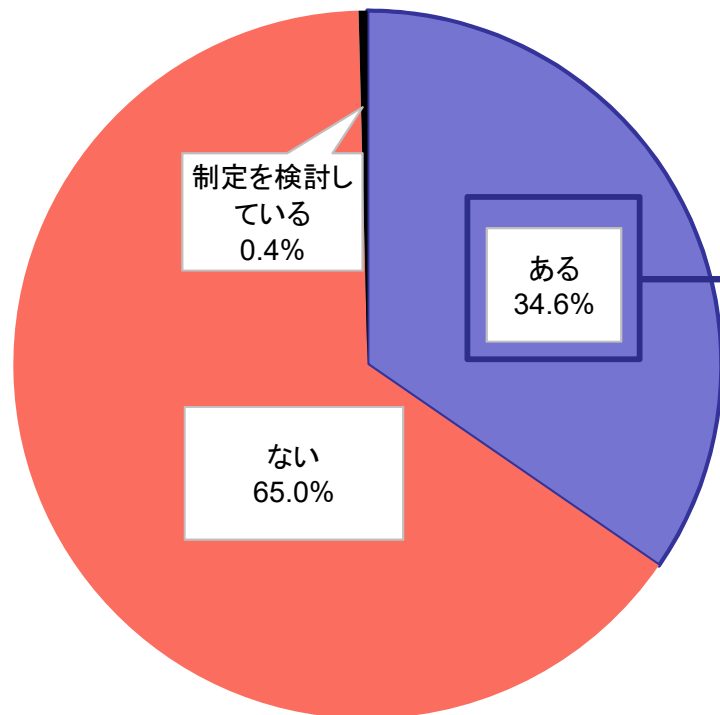
## 2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果①

- ✓ 全国市区町村(1,741自治体)を調査対象に、空き地の適正な利用及び管理に関する実態を把握する目的で、令和元年9月17日～同年10月11日にかけて、アンケート調査を実施

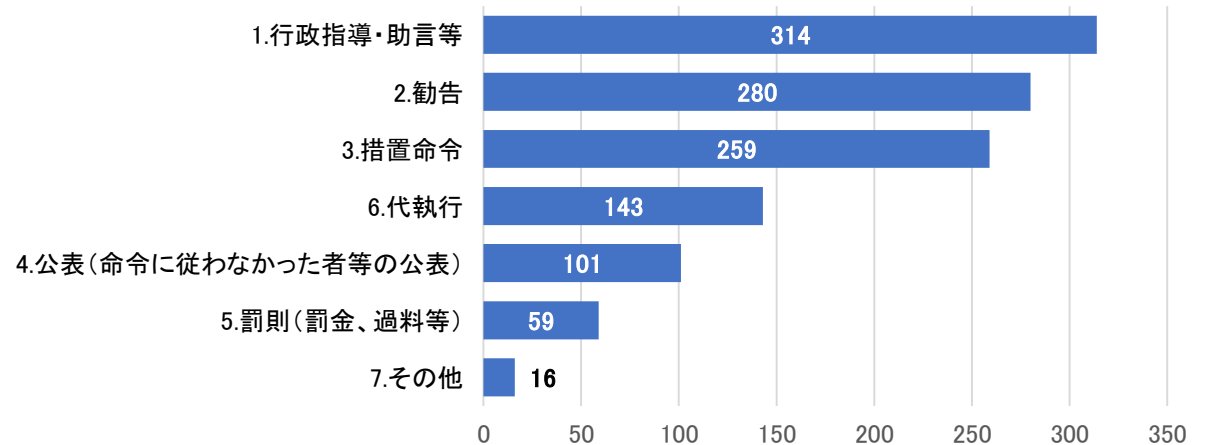
- ・空き地の管理や利用の促進のための条例等は、3割強の地方公共団体で整備されている。
- ・このうち、200市町村以上が「行政指導・助言等」、「勧告」、「措置命令」を規定。一方で、「代執行」「公表」「罰則」等の規定を置いている市町村は半数に満たない。

### 空き地の管理や利用に関する条例の整備状況

#### 空き地の管理や利用の促進のための条例等 (n=1,027)



#### 条例で規定している内容 (n=354)



※回答のあった390条例の内、354条例で規制の規定あり

※規定を有する条例の内、

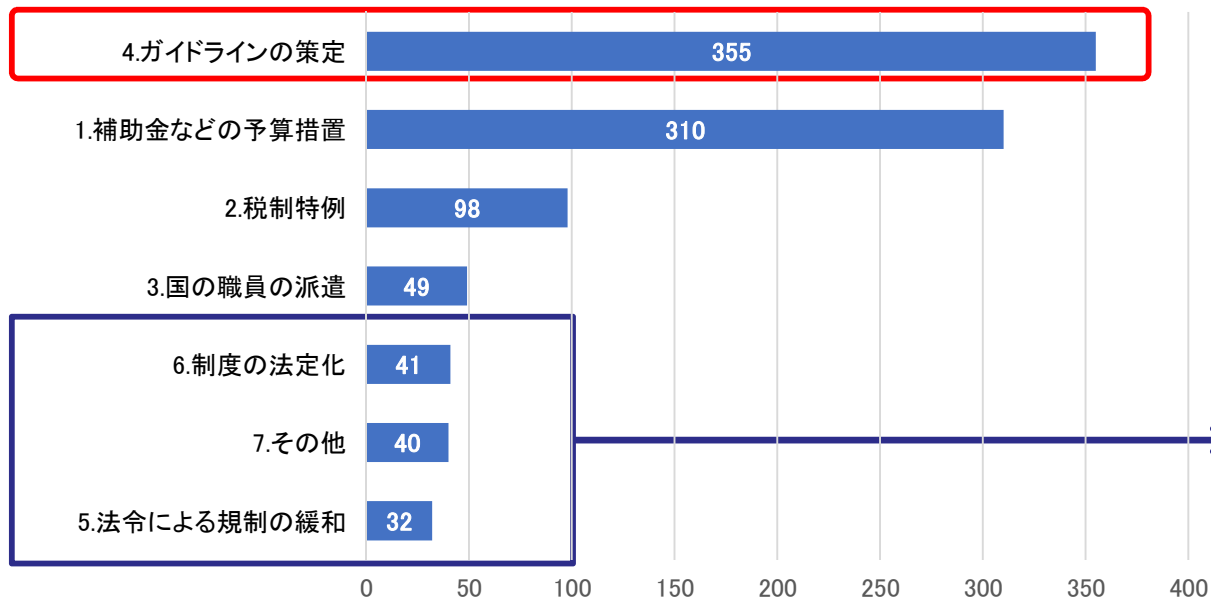
- ・241条例で「行政指導・助言等」の適用実績あり
- ・63条例で「勧告」の適用実績あり
- ・25条例で措置命令の適用実績あり
- ・3条例で公表、5条例で代執行の適用実績あり  
(罰則についての実績は報告されていない。)

## 2. 地方公共団体に対するアンケート調査結果②

- ・今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応は、「ガイドラインの策定」(355市町村)、「補助金などの予算措置」(310市町村)との回答が多かった。
- ・現在取り組んでいる施策別に見ると、行政指導、条例の制定、職員の見回り等の空き地の所有者への規制に取り組んでいる市町村では、「ガイドラインの策定」を求めるとい回答が多く挙げられた。
- ・地方公共団体の取組には差がみられるが、まずは、積極的に取り組んでいる地方公共団体が円滑に施策を実施できるような支援が求められている。

### 今後取り組みたい施策を行うにあたって国に求める対応

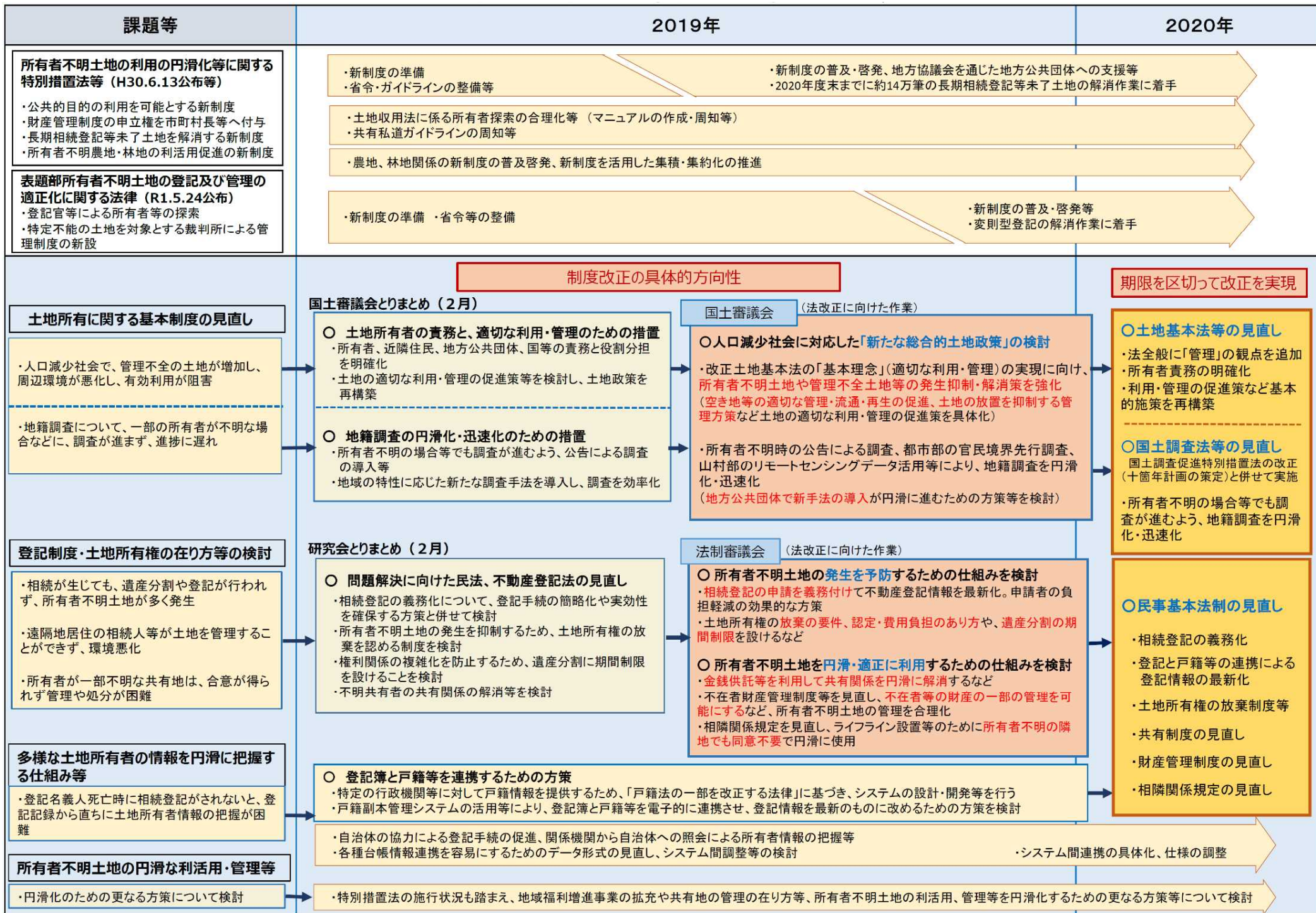
(n=600)



	具体例
制度の法定化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村長への権限付加</li> <li>・管理を怠った者への罰則強化</li> <li>・行政で対応可能なものと不可能なものの仕分け</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体単独ではなく、県単位などノウハウを持った職員を配置することが望ましい。</li> <li>・市場流通の優遇措置</li> <li>・行政内部の体制整備</li> </ul>
法令による規制の緩和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域の建築制限の緩和</li> <li>・個人間での農地譲渡の柔軟化</li> <li>・財産権の制限</li> </ul>

# 所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

R1.6.14 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



# 土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性(概要)

## 土地についての基本理念と責務

現行の土地基本法(平成元年): 投機的取引の抑制等を背景 ⇒ 土地を積極的に利用しない場合の規律が不明確

**基本理念:** 適切な利用・**管理**の確保の必要性を明記

**責務:** 所有者、地域、行政等の利用・**管理**に関する責務・役割分担の明確化

**基本的施策:** 利用・**管理**の促進策を中心に人口減少社会に対応した土地政策を再構築

## 土地の利用・管理に関する責務と役割分担

### 所有者：第一次的な責務

所有者自らが土地の適切な利用・管理を確保  
(登記・境界の明確化を含む)

補完

### 地域の公益を実現する 地方公共団体

- 所有者や近隣住民等の支援
- 安全確保等のため必要な場合には、自ら対応

支援

連携・支援

### 近隣住民、地域等： 所有者の責務の補完

必要に応じて役割を担うことで、土地の適切な利用・管理が確保され、住民、地域の利益につながる場合がある

### 最終的な土地政策の 責任を担う国

- 関連制度を構築
- 土地に関する情報インフラを整備、最終的な管理の受け皿機能を確保

## 土地の適切な利用・管理のため必要な措置(基本的施策)

### 適切な土地の利用・管理を促す措置

- **所有者による利用・管理を促進**
  - 土地の利用を促す措置
  - 所有者に管理を促す措置(行政指導、管理委託の斡旋等)
  - 土地取引の円滑化・促進(マッチング機能の強化等)
- **所有者以外の者による利用・管理につなげるコーディネート、支援**
  - 地域における合意形成の促進(相談窓口、コーディネート等)
  - 地域で利用・管理を行う地域コミュニティへの支援等

### 共有者や隣人等による利用・管理を円滑化する措置

- 合理的な手続に基づく共有者による土地の利用・処分を可能にする措置
- 一定の手続に基づく所有者以外の者による悪影響の除去を可能にする措置(相隣関係、財産管理、代執行等)
- 公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

### 土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備

- 登記の促進(相続登記の申請の義務化等)、地籍調査の推進等

## 土地政策の目的

国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

↑  
土地基本法上の「目的」

↓  
目的達成に向けての  
土地政策の課題

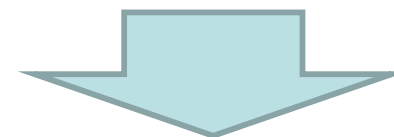
現在～

直面する課題：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  
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)

バブル～バブル崩壊  
(土地基本法制定時)

地価高騰による  
・住宅取得の困難化  
・社会資本整備への支障  
等に対応する地価対策  
(正常な需給関係・  
適正な地価の形成)

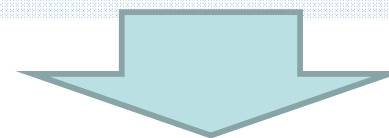


土地基本法上の  
「基本理念・責務」

課題の解決に向けた  
土地政策の方向性と  
関係者の責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保  
※現行土地基本法には適正な「管理」に関する規律はなし
- 土地所有者等の責務を明確化  
(権利関係・境界の明確化に関する規定を追加)

・投機的取引の抑制  
(土地取引規制等)  
・適正な利用  
(高度利用、土地利用  
転換等)  
・計画に従った利用  
(土地利用計画の策  
定等)





## ・土地政策に関する政府の基本的な方針の策定

⇒ 国、地方公共団体は、方針に基づき、土地に関する施策を一体的に推進

土地の利用・管理に関する計画に沿って、「部分最適」ではなく「全体最適」を図りながら実施

土地基本法上の  
「基本的施策」

土地政策の方向性  
に即した  
基本的な重要施策

		管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	最大限有効に活用する取組	「最適活用」	都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進 等	
低未利用の土地・不動産	市場を通じて利用につなげる取組	「創造的活用」	空き地・空き家バンク整備、ランドバンクの形成・確立 等	
	地域における公共・公益的な利用につなげる取組		集約・再編による公共空間の創出(スポンジ化対策)、グリーンインフラの創出 等	
	適正な管理を確保する取組	管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等	「外部不経済の発生抑制・解消」	

※: 地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

### 「情報基盤の整備」

地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等

### 「所有者不明土地問題への対応」

所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等

# 所有者不明土地等問題 主要施策の工程表

R2.1.31 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	2019年	2020年
<p><b>所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等（H30.6.13公布等）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共的目的の利用を可能とする新制度</li> <li>・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与</li> <li>・長期相続登記等未了土地を解消する新制度</li> <li>・所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備、省令・ガイドラインの整備等</li> <li>・土地収用法に係る所有者探索の合理化等（マニュアルの改訂・周知等）、共有私道ガイドラインの周知等</li> <li>・農地、林地関係の新制度の普及啓発、新制度を活用した集積・集約化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援等</li> <li>・2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手</li> </ul>
<p><b>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）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記官等による所有者等の探索</li> <li>・特定不能の土地に裁判所が管理人を選任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の準備 省令等の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新制度の普及・啓発等、変則型登記の解消作業に着手</li> </ul>
<p><b>土地所有に関する基本制度の見直し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少社会で、所有者不明土地や管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害</li> <li>・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</li> </ul> <p><b>登記制度・土地所有権の在り方等の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続が生じても、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生</li> <li>・遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化</li> <li>・所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難</li> </ul> <p><b>多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人死亡時に相続登記がされない、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難</li> </ul> <p><b>所有者不明土地の円滑な利活用・管理等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・円滑化のための更なる方策について検討</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>制度改正の具体的方向性</b></p> <p><b>国土審議会中間とりまとめ（12月）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 人口減少社会に対応した土地基本法等の改正の内容と新たな土地政策の方向性を提示             <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地基本法の「基本理念」に土地の適正な「管理」の確保を追加。あわせて土地所有者等の「管理」に係る責務を明確化。</li> <li>・土地基本法の「基本的施策」に、所有者不明土地の発生抑制・解消や発生予防に資する低未利用土地の需要の創出、管理不全土地対策等を位置づけ。</li> <li>・新たな土地政策の方向を示し、政府一体として施策を展開するための「土地基本方針」の創設。</li> <li>・土地政策の情報基盤として登記情報の最新化や地籍整備の推進を位置づけ、所有者不明時の公告による調査や都市部の官民境界先行調査等の制度化により地籍調査を円滑化・迅速化</li> </ul> </li> </ul> <p><b>法制審議会 民法・不動産登記法改正中間試案とりまとめ（12月）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組みの検討             <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の申請を義務付け、不動産登記情報を最新化。併せて申請者の負担軽減策や相続人の登記漏れを防止する方策</li> <li>・一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とする制度や遺産分割がされずに一定期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度の創設 など</li> </ul> </li> <li>○ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組みの検討             <ul style="list-style-type: none"> <li>・公告等をした上で不明共有者以外の共有者の同意で土地の利用を可能にする制度や金銭供託等を利用して共有関係を解消する制度の創設</li> <li>・所有者不明土地の管理に特化した財産管理制度の創設</li> <li>・ライフライン設置等のために所有者不明の隣地でも同意不要で円滑に使用できる制度の創設 など</li> </ul> </li> <li>○ 登記簿と戸籍等を連携するための方策             <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するため、「戸籍法の一部を改正する法律」に基づき、システム的设计・開発等を行う</li> <li>・戸籍副本管理システムの活用等により、登記官が死亡情報等を入手し、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討</li> </ul> </li> </ul> <p>・自治体の協力による登記手続促進、関係機関から自治体への照会による所有者情報把握等</p> <p>・各種台帳情報連携を容易にするためのデータ形式の見直し、システム間調整等の検討 ・システム間連携の具体化、仕様の調整</p>	<p style="text-align: center;"><b>期限を区切って改正を実現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地基本法等の一部を改正する法律案の提出・国会審議             <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地基本法、国土調査促進特別措置法（地籍調査の推進のための効率的な手法を盛り込んだ十箇年計画策定）、国土調査法（地籍調査の円滑化・迅速化）等の改正を一括して法案提出</li> </ul> </li> <li>○ 改正法の施行             <ul style="list-style-type: none"> <li>・「土地基本方針」の策定</li> <li>・新たな国土調査事業十箇年計画の策定</li> </ul> </li> <li>○ 改正中間試案パブコメ、法制化に向けた最終的な検討</li> <li>○ 民事基本法制の見直し（法案提出）             <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続登記の義務化</li> <li>・登記と戸籍等の連携による登記情報の最新化</li> <li>・土地所有権の放棄制度等</li> <li>・共有制度の見直し</li> <li>・財産管理制度の見直し</li> <li>・相隣関係規定の見直し</li> </ul> </li> </ul>
<p>・特別措置法の施行状況も踏まえ、地域福利増進事業の拡充や共有地の管理の在り方等、所有者不明土地の利活用、管理等を円滑化するための更なる方策等について検討</p>		

## 背景・必要性

- 人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に**所有者不明土地や管理不全の土地が増加**。
- 所有者不明土地等の増加は**生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障**となるなど、対応は喫緊の課題。
- 所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して**土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化**を一体的に措置することが必要不可欠。

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)  
・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、**土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置**、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について**2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。**



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

## 法案の概要

### 土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

- 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

#### 1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
  - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
  - 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を政府一体となって加速

#### 2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、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

➢ **地籍調査の円滑化・迅速化**

不動産情報の充実・最新化 等を図る取組を加速

### 地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

- 地籍調査の優先実施地域\*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ

\* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

#### ① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

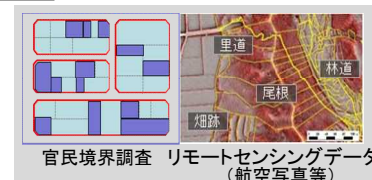
- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

#### ② 現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入

#### ③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部:道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部:リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し



▲効率的な調査手法のイメージ

## 【目標・効果】

・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

# 土地基本法の改正の概要

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
  - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
  - ・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

# 土地基本法の見直しの主な論点①

## 【第1条】目的

⇒ 土地の有効活用、周辺地域への外部不経済（生活環境への悪影響）の防止、災害予防、復旧、復興等の観点から、土地の適正な利用・取引だけでなく適正な「管理」の確保を図るために土地政策を推進することを明示。

## 基本理念

### 【第2条】土地についての公共の福祉優先

### 【第3条】適正な利用及び計画に従った利用

⇒ 土地は適正に利用されるだけでなく「管理」されなければならないことを規定。  
※所有者等に積極的に利用する意思がない場合の規律の明確化。

### 【円滑な取引等】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、土地が円滑に取引されるべきことを明確化。

### 【第4条】投機的取引の抑制

### 【第5条】価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

⇒ 地域住民等による公益に資する取組で、土地の価値の維持向上が図られた場合には所有者等が必要な負担をすることを規定。

## 責務

### 【第6条】国及び地方公共団体の責務

⇒ 新たに、次の措置を講ずるよう努めることを規定。  
・土地所有者等による適正な土地の利用及び管理を確保するため必要な措置  
・地域住民その他土地所有者等以外の者による当該利用及び管理を補完する取組を推進するため必要な措置

### 【第7条】事業者の責務

### 【第8条】国民の責務

⇒責務として新たに「管理」を追加。

### 【土地所有者等の責務】

⇒ 新たに、「土地所有者等の責務」として、次の点を明確に規定。  
・土地についての基本理念にのっとり、適正に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有すること  
・登記手続など権利関係の明確化及び土地の境界の明確化に努めること  
・国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力すること 等

様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用、管理されるべきことを示す。

# 土地基本法の見直しの主な論点②

## 基本的施策

### 【第11条】土地利用計画の策定等

⇒ 現行の土地利用計画の策定について、土地の利用及び「管理」に関する計画を策定することを規定。

### 【第12条】適正な土地利用の確保を図るための措置

- ⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出して規定。
- ⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることを規定
- ⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定。
- ・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネート）に関する措置
  - ・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置
- ⇒ 土地の適正な利用及び管理の確保のための土地の所有権等の取得に関する措置を規定。  
（土地所有権の放棄制度を念頭に措置）

等

### 【土地の取引の円滑化】

⇒ 適正な土地の利用及び管理の確保が図られるよう、不動産市場の整備、土地の取引の円滑化に資する措置を講ずることを規定。

### 【第13条】土地取引の規制等に関する措置

### 【第14条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

### 【第15条】税制上の措置

### 【第16条】公的土地評価の適正化等

### 【第17条】調査の実施等

⇒ 土地の適正な利用及び管理等のため、土地の所有者情報の整備、地籍整備等の境界の明確化、不動産市場情報の整備に関する措置を講ずることを規定。

### 【第18条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

### 【地方公共団体に対する支援】

⇒ 国が、地方公共団体が実施する土地に関する施策を支援するために情報の提供その他必要な措置を講ずるように努めることを規定。

### 【第9条】法制上の措置等

### 【第10条】年次報告等

⇒ 土地の管理、不動産市場の動向も報告することを規定。

### 【第19条】国土審議会の調査審議等

## 【土地に関する基本的な方針】

⇒ 見直しされた基本的施策のメニューの下で実施される具体的な個別施策について、より一層の連携や調整を図り、全体最適を目指す観点から、土地政策全体の課題解決に向けた共有すべき目的とそのための施策の方向性を示す国レベルの基本方針の策定を規定。

- 土地基本法は、土地政策の基本的な方向性を示すことを通じて土地政策の総合的な推進を図るもの。
- 一方で、基本法の性質上、大半が訓示規定やプログラム規定で構成。国民の権利・義務に影響を及ぼす制度は関係省庁所管の個別法により措置され、具体的施策は、改正土地基本法で示された「基本的施策」に沿って、関係省庁・地方自治体の適切な役割分担の下、取り組むことになる。
- そのため、関係省庁が一体性を持って人口減少時代に対応した土地政策を講じることができるよう、土地基本法で規定された新たな理念・所有者等の責務や基本的施策で定める内容に基づいた今後の施策を具体的に示す「土地基本方針」を新設し、その策定・更新を通じて、防災・減災の観点からも重要な所有者不明土地対策、管理不全土地対策等の個別施策を着実に展開していくこととしている。

## R2年策定の土地基本方針に盛り込む主な内容

- 低未利用土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導
  - **低未利用地の適切な利用・管理を促進するための税制特例措置**
  - **ランドバンクの活用等の推進**
- 管理不全土地等対策の促進等を図る取組の推進
  - **管理不全の空き地・空家対策の推進**
  - **法務省における民法・不動産登記法改正の検討**  
(相続登記の申請の義務化、共有制度・財産管理制度・相隣関係規定の見直し等)
- 土地の境界及び所有者情報の明確化
  - **地籍調査の円滑化・迅速化** (新たな国土調査事業十箇年計画に基づく調査の推進)
  - **オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実**

## 第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

- 人口減少下における土地の管理について地域住民の取組の指針となる構想等の検討
- 防災対策等とも連携した地域の持続可能性を高める立地適正化計画の策定
- 農地・森林の適正な利用・管理を図る計画作成の促進 等

## 第二 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

- 税制特例措置やランドバンクの取組による低未利用土地の利用・管理の促進
- 周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理に向けた対策の推進
- 所有者不明土地法の円滑な施行や民事基本法制の見直し等による所有者不明土地問題への対応
- 所有者不明のものを含む農地・森林の適正な利用・管理の促進 等

## 第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 新たな動向に対応した投資環境整備等による不動産投資市場の活性化
- 不動産取引に係る税制特例措置や既存住宅流通の促進による不動産流通の活性化 等

## 第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項

- 地籍調査の円滑化・迅速化及び不動産登記情報の最新化による土地の境界及び所有者情報の明確化
- 地価公示、不動産取引価格情報等の不動産市場の的確な把握に資する情報の整備、災害リスク等の情報提供
- オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による土地・不動産に関する情報基盤の整備・充実 等

## 第五 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

- 国・地方公共団体の連携協力
- 関連分野の専門家等との連携協力
- PDCAサイクルの実行による適時の見直し 等



# 土地の利用・取引に関する取組(ランドバンク)

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

## つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

### ランドバンクの役員構成

理事長 宅地建物取引士	理事 大学教授
副理事長 司法書士	理事 鶴岡市
副理事長 不動産業	監事 銀行
理事 不動産業	監事 鶴岡市
理事 土地家屋調査士	
理事 行政書士	
理事 建築士	
理事 産業廃棄物事業	

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)(増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ✓ 市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ✓ 宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ✓ 公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPOなど)
- ✓ 購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ✓ 草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ✓ 市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない

等

## ランドバンクの業務

### ① マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



相続等を機に、空き家・空き地が発生



- ・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
- ・権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現

### ② 空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施



狭隘道路の解消となった例

# ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進

## 要求要旨

近年、人口減少等に伴い、土地利用の担い手の減少や利用ニーズの低下等により管理不全土地が増加している。このような状況下で進められている土地所有に関する基本制度の見直しの検討を踏まえ、管理不全土地等に関する地域での相談体制の構築や、土地の利用・管理を行う地域の担い手の育成、空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的取組を支援するとともに、適正管理に関する手引き等を作成

## 人口減少等による空き地の増加、市場流通しにくい空き地の存在

### 空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査 (H30~R1)

- 所有者からの相談受付
- 地域の空き地情報の整理
- 空き地活用方策の検討

**モデル調査の結果把握された課題**  
 (例) ・所有者に接触できない ・活用するニーズに乏しい  
 ・活用する担い手がない

+

**土地基本法の見直し**

## 要求内容

### ランドバンクの活用等に向けたモデル調査を実施

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理不全土地の担い手支援 等

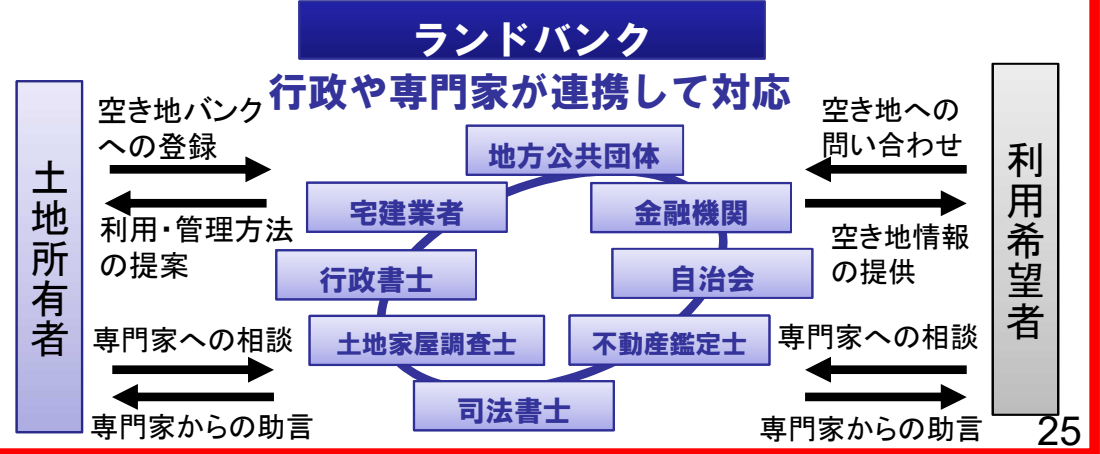
### 適正管理に関する手引き等の作成

管理不全土地の実態等について調査し、管理不全土地対策の事例集や、管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

(参考)所有者不明土地問題研究会Ⅱ最終報告(平成31年1月)  
 (増田寛也座長)におけるランドバンクに関する記述

- ・市町村が主体的に関わる仕組みが必要
- ・宅地建物取引業者等の専門家が含まれる組織
- ・公的機関や公益性を持つ組織(社団・財団法人やNPO など)
- ・購入希望者や利活用希望者へのマッチング等を中心的な業務
- ・草刈りや不法投棄のための巡回などのいわゆる粗放的管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施
- ・市場ベースで他の組織(民間の仲介業者)によってただちに利活用できるものについては、取り扱わない 等

### 【地域が連携した管理不全土地対策のイメージ】



## 背景・必要性

- 平成30年6月に成立(令和元年6月に全面施行)した所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業等について、民間事業者等による先進的な取組における所有者の探索、地域の合意形成等に要する経費を支援し、事業の円滑な運用、取組の普及を図る。
- 「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(H30.6.1))等を踏まえ、全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体により構成される「所有者不明土地等に関する連携協議会」を設置しており、その活動の支援を通して、地方公共団体等に対する所有者探索のノウハウの提供、先進事例の情報共有等を行う。

## 施策

### 地域福利増進事業等モデル調査の実施

地域福利増進事業等について、所有者の探索、地域の合意形成、所有者不明土地における**使用権の設定等に関する先進的な取組の支援**(モデル調査)を通じて、事業化のノウハウ等の整理・分析、他地域への普及を促進

#### <支援対象等>

##### 【実施主体】

- ・ NPOや自治会、民間事業者、地方公共団体等

##### 【支援対象経費の例】

- ・ 所有者の探索、事業計画等の作成、補償金の算定等に必要な専門家への委託料等
- ・ 合意形成に向けた会議の開催費、外部講師への謝金、補助員の賃金 等

##### 【支援額等】

- ・ 上限300万円/地区、公募により7地区程度を選定予定

#### 【事業活用イメージ】



所有者不明土地



防災空地(広場)

### 協議会活動※支援

※総会(1~2回/年)・幹事会(3~4回/年)を実施、各県ごとに分科会を設置

#### 支援ツール

「所有者不明土地解決事例集」の作成

- ・ 土地所有者等の探索や所有者不明土地の使用等に係る事例について、全国に事例調査を行い「事例集」を作成

#### 講演会

「講演会」を全国10地区の協議会で開催

- ・ 所有者不明土地法の普及のため所有者不明土地対策等に関する取組や土地政策に関するの周知等を実施
- ※ 本省と全国10地区の協議会が連携して実施

#### 講習会

「講習会」を全国50か所で開催

- ・ 士業団体、学識経験者等による土地所有者等の探索方法や所有者不明土地法の制度等に関するノウハウを提供
- ※ 各協議会(整備局用地部等)で講習会等支援方策を立案、実施

## 効果

- 未利用地を活用した地域の福祉・利便の増進、所有者不明土地の管理の適正化、地域環境の保全・向上
- 所有者不明土地法に対応した市町村等職員のスキルアップ、全国的な用地事務の底上げ、早期の事業進捗・効果発現

# 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

## 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があつた上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

## 新たな特例措置の概要

※改正土地基本法の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日～令和4年12月31日

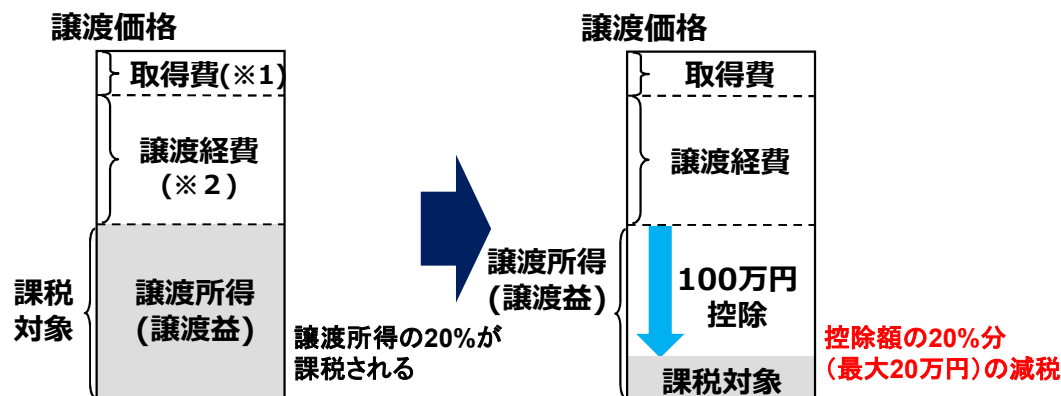
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

## 特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

## 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)  
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)  
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)  
譲渡額約350万円



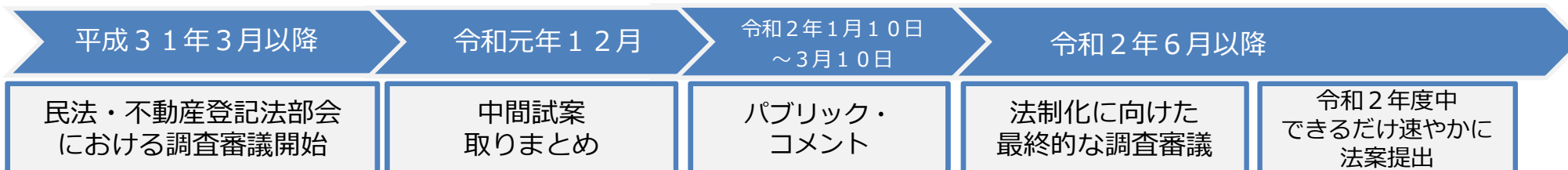
- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

# 法務省の取組について

## 1 民法・不動産登記法改正に向けた現在の検討状況

- 法制審議会民法・不動産登記法部会において調査審議中
  - 令和元年12月に中間試案を取りまとめ、これについてのパブリック・コメントを実施  
(令和2年1月10日から同年3月10日までの2か月間)  
※意見数：合計249件（個人：143件，団体：106件）
- 令和2年6月以降、法制化に向けた最終的な調査審議を行い、令和2年度中できるだけ速やかに法案提出

## 2 検討スケジュール



## 3 主な検討課題

### 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

#### 不動産登記情報の更新を図る方策

##### ▶ 相続登記の申請の義務化等

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない
  - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記等がされず、所有者不明土地が発生

- ✓ 不動産を取得した相続人に、**相続登記・住所変更登記の申請を義務付ける**方向で検討
- ✓ 相続人からの**簡易な申出**による氏名・住所のみの**報告的な相続人申告登記の新設**などを検討
- ✓ 登記漏れ防止のため、登記官が**被相続人名義の不動産の目録を証明する制度の新設**について検討
- ✓ 登記所が**他の公的機関から死亡情報等**を取得して**不動産登記情報の更新**を図る方策を検討

##### ▶ その他の見直し事項

- 外国に居住する所有者の連絡先の把握が困難

- ✓ 外国に居住する所有者に関して、**国内の連絡先の登記制度の新設**や、**外国住所の確認書類の見直し**について検討

## 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

### 所有者不明土地の発生を抑制する方策

#### ▶ 土地所有権の放棄

- 土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでない

#### ▶ 遺産分割の期間制限

- 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合に権利関係が複雑化

- ✓ 土地の管理コストの他者への転嫁や、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなるモラルハザードが発生するおそれがあるため、**限定された要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認め、放棄された土地を国に帰属させる**方向で検討

- ✓ **遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度の創設**に向けて検討

## 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

### 共有関係にある所有者不明土地の利用（民法の共有制度の見直し）

- 共有物を利用するためには、共有者の全員を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる

- ✓ 不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする制度**の創設や、共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する制度**の創設に向けて検討

### 所有者不明土地の管理の合理化（民法の財産管理制度の見直し）

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、制度の活用がしにくい

- ✓ **所有者不明土地の管理に特化した土地管理制度**の創設や、不在者財産管理制度・相続財産管理制度の合理化について検討

### 隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理（民法の相隣関係規定の見直し）

- ライフラインの導管設置等のために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難
- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ

- ✓ ライフラインの導管設置等のために**他人の土地を使用することができる制度**の創設に向けて検討
- ✓ 近傍の土地所有者等による**管理不全土地所有者に対する管理措置請求制度**を検討

# 不動産登記情報の更新を図る方策について（所有者情報）

法制審議会民法・不動産登記法部会において、不動産登記情報の更新を図る方策を検討中

## 不動産登記情報の更新を図る方策

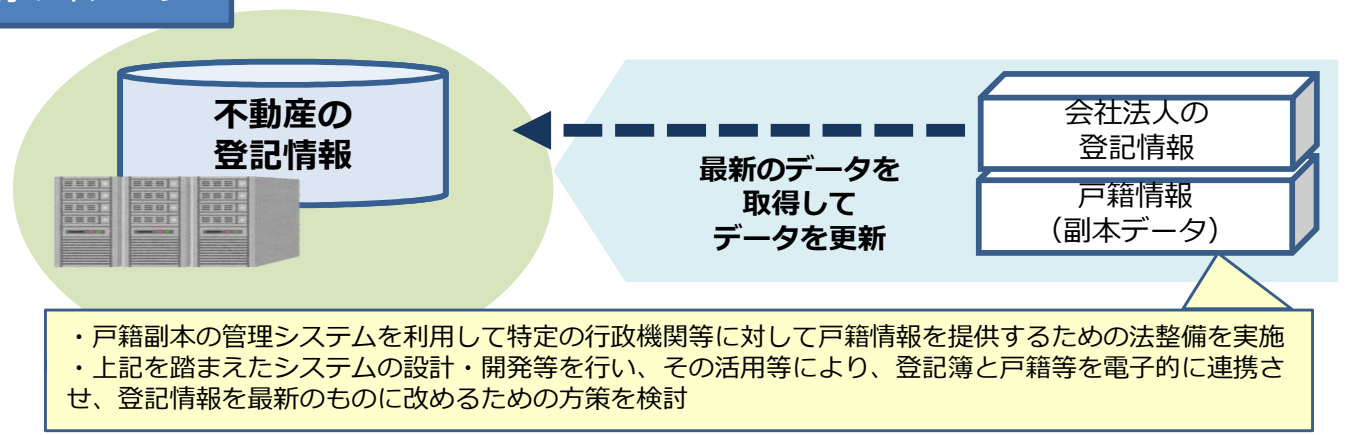
- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務ではない
  - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置，所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を登記に反映させるため、不動産を取得した相続人に、**相続登記の申請を義務付ける**方向で検討
- ✓ 申請人の負担軽減のため、相続人からの**簡易な申出**による氏名・住所のみの**報告的な相続人申告登記の新設**などを検討
- ✓ 登記漏れを防止するため、登記官が**被相続人名義の不動産の目録を証明する制度の新設**について検討
- ✓ 自然人の転居や会社・法人の本店移転による**住所変更等の登記の申請を義務付ける**ことについても、事前の申出に基づいて住所変更等を登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討

※ 不動産登記情報の更新を図る施策の実効性を高めるため、登記所が他の公的機関（戸籍，住民票，商業登記のシステム等）から必要な情報を取得する方策を検討

### 連携のイメージ



# 相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について

## 所有者不明土地(※)の主な発生原因

原因①: 相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま(相続未登記)

原因②: 住所が変更されているが、登記記録に反映されていない(住所変更未登記)

※不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査  
 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20.1%  
 うち、原因①(相続未登記)によるもの 約66.7%  
 原因②(住所変更未登記)によるもの 約32.4%

## 相続未登記への対応

### 相続未登記の発生要因

①: 相続登記をしないことが、法律上許されている

②: 相続登記の手続自体が負担である

③: 相続登記に要する費用が負担である

④: 相続登記の必要性の理解が不十分

⑤: 被相続人の所有不動産を全ては把握していない

登記申請の義務化だけでなく、様々な方策を組み合わせることで、  
 不動産登記情報の更新を図るための実効的な施策のパッケージを検討中

### 相続登記の申請の義務化

- ・ 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に、相続登記の申請を義務付ける方向で検討
- ・ 義務違反者に対する過料による制裁等についても検討

### 相続人申告登記(仮称)の新設

- ・ 自らが法定相続人である旨を申し出ること、簡易に、その者の氏名及び住所を登記官が登記することを可能とする報告的な登記制度の新設について検討

### 相続登記に対するインセンティブ付与策

- ・ 義務を履行した者に対して、費用を軽減する方策についても引き続き検討

### 相続人への登記の促し

- ・ 登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得し、これを活用して相続登記の申請を促す取組などについて検討

### 所有不動産目録証明制度の新設

- ・ 相続人の請求により、登記官が被相続人名義の不動産登記情報を検索・調査して、その結果を証明する制度の新設について検討

## 住所変更未登記への対応

### 住所変更登記の申請の義務化

- ・ 登記官が事前の申出に基づき他の公的機関から住所の異動情報等を取得して登記に反映させる仕組みの検討と併せて検討



# 土地所有権の放棄について

## ○土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでないが、**現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態になることを防止**するとともに、**相続による所有者不明土地の発生を抑制**する観点から、所有者(自然人に限る)が所有権を放棄することにより**土地が国に帰属し国が土地を管理する制度を創設**する方向で検討する。

もっとも、本来所有者が負担すべき**土地の管理コストの他者への転嫁**や、将来、所有権を放棄するつもりで土地を適切に管理しなくなる**モラルハザード**が発生するおそれがあるため、一定の要件を満たす場合にのみ、土地所有権の放棄を認める方向で検討する。

※要件の有無を国の行政機関が事前に審査し、放棄を認可することで国庫帰属(民法第239条第2項)の効果が発生することを想定  
 ※土地の取得を希望する地方公共団体や国には、贈与契約(寄附受け)の機会を与える方向で検討

## ○所有権放棄の要件

### ◎実体的要件

・ 主に土地の管理コスト抑制に着目した要件

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されず所有者以外に土地を占有する者がいないこと

・ 主にモラルハザード防止に着目した要件

- ③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること  
 (例) ⑦建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと  
 ⑧崖地等の管理困難な土地ではないこと  
 ⑨土地に埋設物や土壌汚染がないこと  
 ⑩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと

④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること

### ◎手続的要件

- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等を行うことができないこと  
 (例) 民間市場で売却を試みたこと、専門機関に相談し、土地取得・利用の希望者のあっせんを受けるを試みたことなど

## ○所有権放棄の手続(イメージ)

①土地の譲渡等をするための努力をしたこと



所有権放棄の流れ

②放棄の意思表示  
(認可申請)

公的審査機関

③要件審査

→④認可

=所有権放棄の  
効果発生

④国庫帰属

所有権移転登記

贈与契約(寄附受け)の流れ

(③要件審査前に)  
土地の情報提供

贈与契約の交渉 → (④認可前に) 贈与契約締結

→ 所有者が放棄の認可申請を取下げ

※管理費用の支払は不要になる

- (1)地方公共団体  
(主に市町村を想定)
- (2)国  
(管理担当部局)

