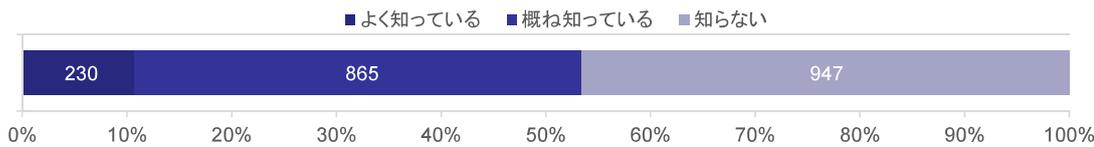


所有者不明土地の権利者探索等に関する ニーズ調査について

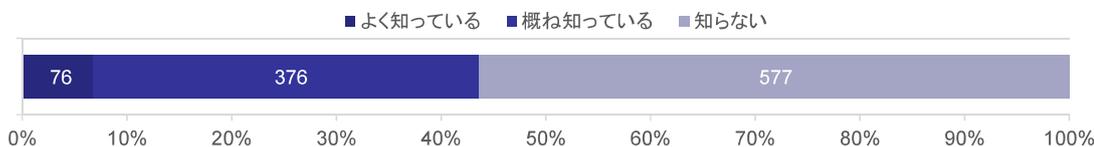
所有者不明土地の権利者探索等に係るニーズ調査の結果

第1部 所有者不明土地連携協議会の活動等について

問1 所有者不明土地連携協議会の認識度について n=2,042



(うち、用地部局以外の部局の回答) n=1,029



- ◆ 政令市を除く市町村では、協議会の認識は53.6%。
- ◆ (政令市を除く)市町村の用地部局以外の部局での協議会の認識度は、43.9%。
- ◆ 今後、所有者不明法担当部局へのさらなるPRが必要と考える。

問2 協議会から提供を受けたい情報やノウハウについて(自由記入)

- 土地所有者が不在者であるなど所在が確認できなかった場合の土地の取得方法
- 土地所有者の探索に関するノウハウ(具体的な探索方法)
- 全国の地域福利増進事業の実施事例、財産管理制度の特例の概要及び活用事例について
- 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例について
- 県知事の収用裁定事例について

- ◆ 多くの自治体から有効な回答は得られなかったものの、土地所有者等の探索に関するノウハウの提供や所有者不明土地法の制度に関する意見が多くを占めた。

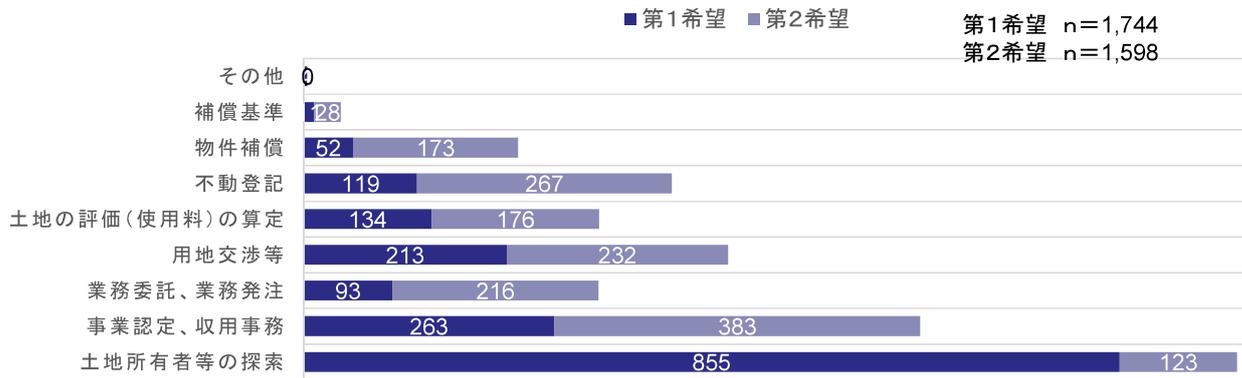
問3 国土交通省職員の派遣の検討 n=1,959



- ◆ 法41条の職員派遣を検討している自治体は、21あり。(政令市を除く)
- ◆ 職員派遣までは要しないが、相談したい案件がある自治体は、102あり。

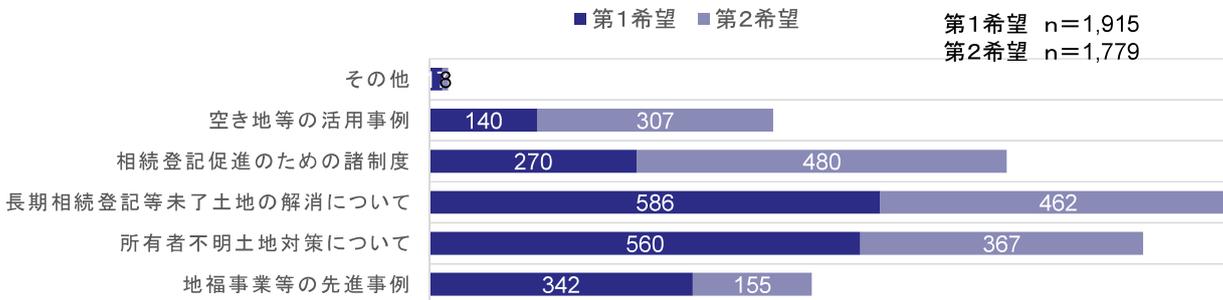
第2部 講習会へのニーズについて

問1 講習会で受けたいと思う講義メニューについて <用地業務>



- ◆ 第1希望は、土地所有者等の探索に関するものが49.0%と最も多く、次いで事業認定等に関する内容が15.1%。
- ◆ 第2希望は、事業認定、土地収用に関する内容が24%と最も多い。
- ◆ 不動産登記に関するニーズも多い。

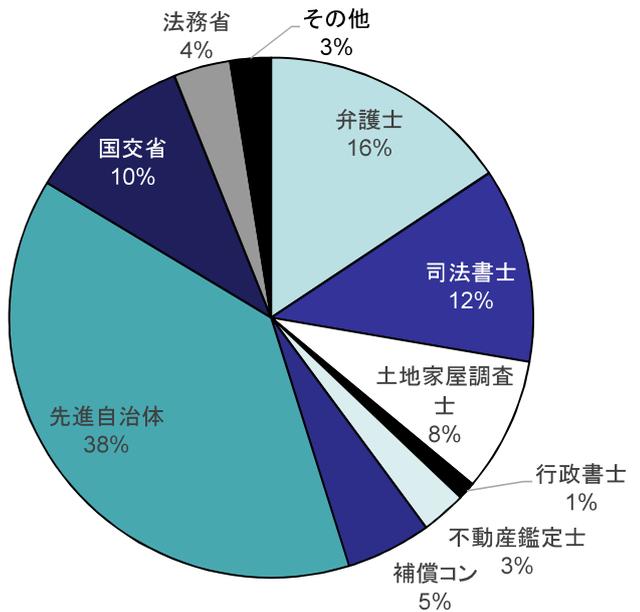
問2 講習会で受けたいと思う講義メニューについて <所有者不明土地法>



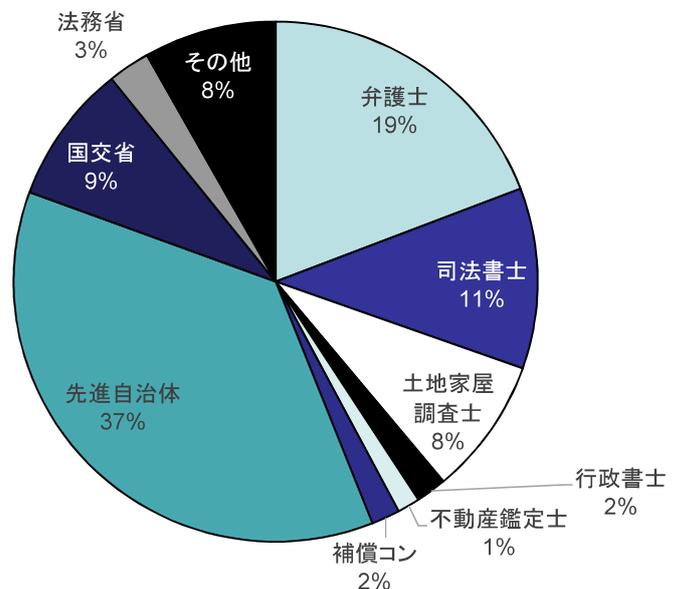
- ◆ 第1希望では、長期相続登記等未了土地への解消方策に関するものが30.6%と最も高く、次いで所有者不明土地問題への対策方策への関心が高い。

第2部 講習会へのニーズについて

問3 受講したい講師について(第1希望)



問4 第1希望で「所有者の探索に関すること」の講師の希望について

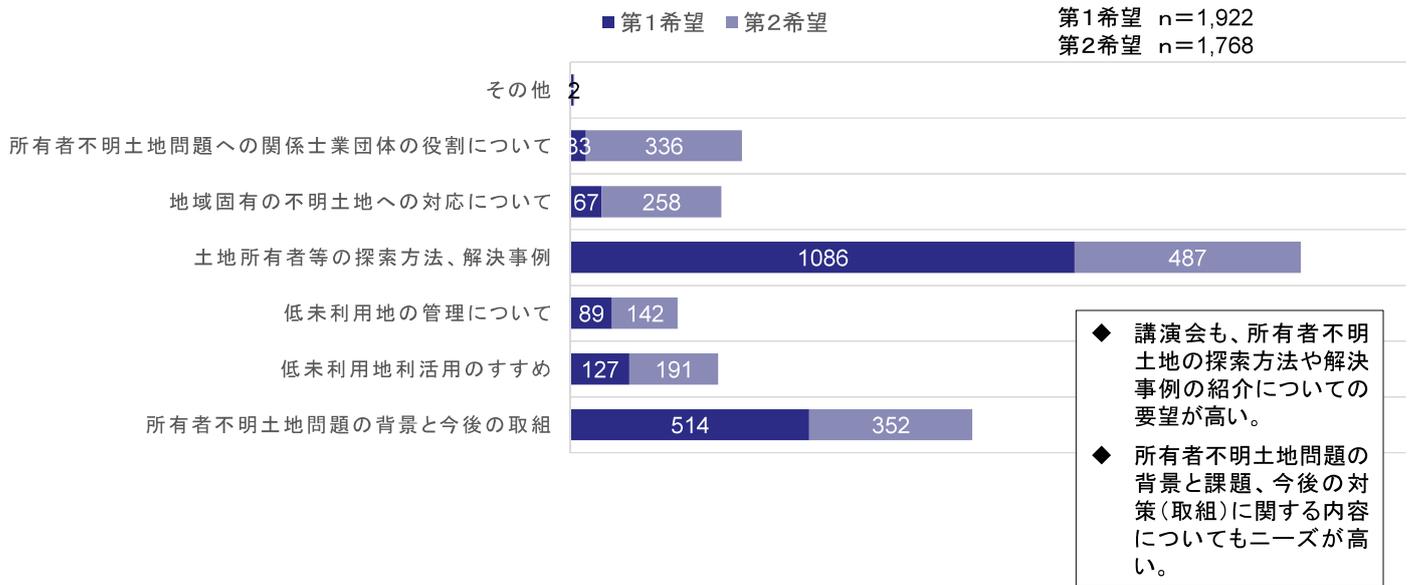


- 弁護士
- 行政書士
- 先進自治体
- その他
- 司法書士
- 不動産鑑定士
- 国交省
- 土地家屋調査士
- 補償コン
- 法務省

- 弁護士
- 行政書士
- 先進自治体
- その他
- 司法書士
- 不動産鑑定士
- 国交省
- 土地家屋調査士
- 補償コン
- 法務省

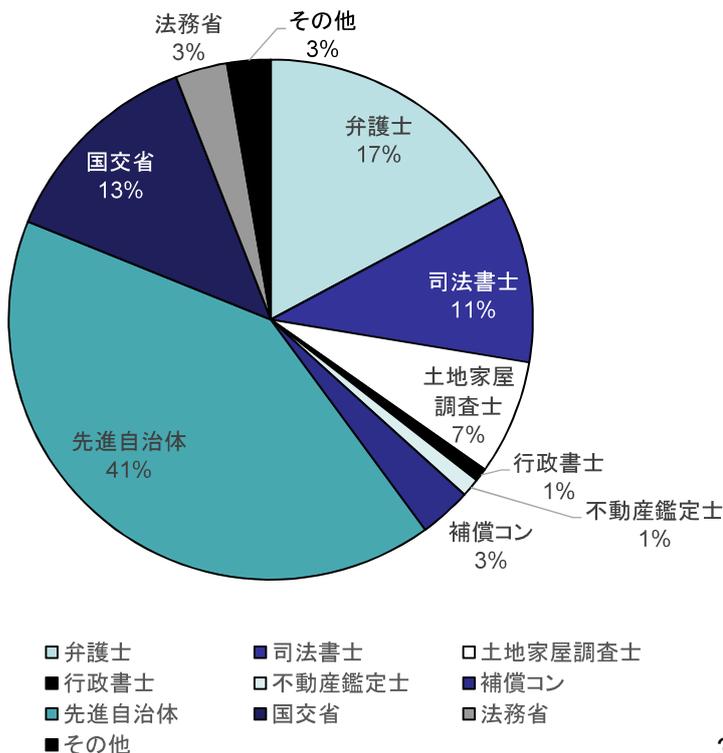
第2部 講演会へのニーズ

問1 講演会で受けたいと思う講義メニューについて

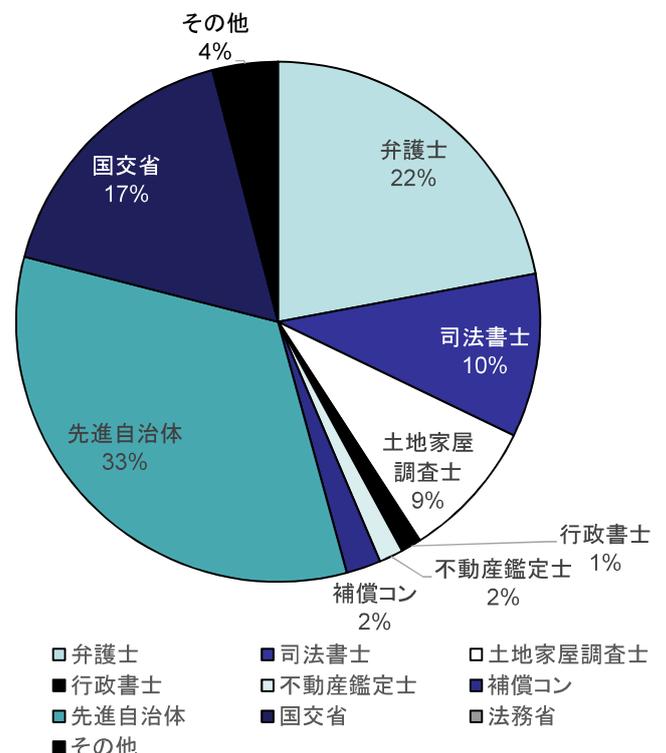


第3部 講演会へのニーズについて

問2 受講したい講師について(第1希望)



問3 第1希望で「所有者不明土地問題の背景等」の講師の希望について



権利者探索 の 手引き

令和2年3月

国土交通省土地・建設産業局

総務課 公共用地室

地方公共団体職員の皆様へ

『国土交通省職員の派遣制度』のご案内

所有者の 探索

お困りではないですか？



土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得していただくために

国土交通省職員を派遣できます

国土交通省職員の派遣制度とは



制度の概要

- 土地所有者等の探索に関する具体的な方法、進め方など、専門的な知識を習得する必要がある場合に活用いただける制度です。
- 事業推進に必要な知識を、短期間で習得できるよう支援します。
- ご相談内容に基づき、経験豊富な国土交通省職員を選定し、派遣します。

活用いただける事業の種類

- 地域福利増進事業※
- 収用適格事業
- 都市計画事業

※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です。

派遣期間等

- 派遣期間 …………… 1日～数日間
- 派遣場所 …………… 地方公共団体の庁舎等
- 派遣職員 …………… ご相談内容に適した国土交通省職員

職員派遣の他、地方整備局において、電話や資料送付等によって相談などの支援を受けることも可能です。

講義やOJTを通じて
実践的かつ具体的に
お伝えします。



『国土交通省職員の派遣制度』が生まれた背景



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に増加しており、所有者等の探索が困難な例が増えつつあります。

一方で、地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得事務に関する専門的な知識を有する職員の不足が課題となっています。



上記の背景を踏まえ、法律に設けられました

所有者不明土地(※1)の公共的目的のための円滑な利用を可能とするため、所有者不明土地問題に直面する地方公共団体への支援措置の一つとして、「所有者不明土地法(※2)」に設けられました。

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49号)

(職員の派遣の要請)第41条 地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

(※1) 所有者不明土地とは、不動産登記簿等の公簿情報等により、調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地をいいます。

(※2) 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49号)をいいます。

大切な事業を推進していくために、 本制度をぜひ活用ください





活用事例1

通学路に歩道を設置するため、土地を買収したいけど、登記名義人が亡くなっていて、相続人が分からない...



土地所有者等の探索に必要な戸籍謄本や住民票の取得方法及び探索の手順など、法定相続人を特定する方法について助言します。



活用事例2

保育園の建て替えのため、隣の空き地に仮園舎を建てたいけど、土地の所有者と連絡がとれなくて困っている。



地域福利増進事業による土地の使用権を取得するために必要な、土地所有者の探索のノウハウをご提供します。



要請の流れ

制度の活用には、地方公共団体の長からの要請が必要です。

1 事前相談

派遣を要請する前に相談窓口にご連絡ください。

- ・習得する必要がある知識など
- ・派遣期間
- ・派遣時期についてなど



2 派遣要請

地方公共団体の長から地方整備局長※あてに「職員派遣要請書(様式1)」を提出します。

※北海道内は、北海道開発局長
沖縄県内は、内閣府沖縄総合事務局長

必要な情報

1. 事業の種類及び内容
2. 派遣を要請する理由
3. その他職員の派遣について必要な事項



様式1は、下記より入手してください。(国土交通省HP)
<http://www.mlit.go.jp/common/001281628.pdf>

3 派遣通知

要請を受けた地方整備局長は適任と認める職員を選任し、地方公共団体の長にお知らせします。

4 職員派遣

決定した日時に国土交通省職員を派遣します。



アフターフォローもしっかり行います

派遣業務終了後ヒアリングを行い、その後発生した問題についても相談対応します。

ご注意ください

- 地方公共団体の用地取得事務全般について支援することを目的としたものではありません。
- 派遣される職員の旅費等は、地方公共団体の負担となります。
- 大規模災害への対応等、派遣が困難な特別な事情が生じた場合には、要請があっても派遣できない場合があります。



相談窓口

国土交通省職員の派遣要請、所有者不明土地法の事務や用地業務に
関してのご相談は、下記までご連絡ください。

北海道

北海道開発局 開発監理部 用地課
(北海道所有者不明土地連携協議会)
TEL. 011-709-2311(代表)
FAX. 011-709-2319

近畿

近畿地方整備局 用地部 用地企画課
(近畿地方所有者不明土地連携協議会)
TEL. 06-6942-1141(代表)
FAX. 06-6947-7240

東北

東北地方整備局 用地部 用地企画課
(東北地区所有者不明土地連携協議会)
TEL. 022-225-2171(代表)
FAX. 022-213-7472

中国

中国地方整備局 用地部 用地企画課
(中国地区所有者不明土地等連携協議会)
TEL. 082-511-6447
FAX. 082-227-2759

関東

関東地方整備局 用地部 用地企画課
(関東地区所有者不明土地等に関する連携協議会)
TEL. 048-600-1358
FAX. 048-600-1398

四国

四国地方整備局 用地部 用地企画課
(四国地区所有者不明土地連携協議会)
TEL. 087-811-8339
FAX. 087-811-8439

北陸

北陸地方整備局 用地部 用地企画課
(北陸地区所有者不明土地対策連携協議会)
TEL. 025-280-8880(代表)
FAX. 025-280-8723

九州

九州地方整備局 用地部 用地企画課
(九州地区所有者不明土地連携協議会)
TEL. 092-476-3541
FAX. 092-476-3489

中部

中部地方整備局 用地部 用地企画課
(中部地区所有者不明土地等に関する連携協議会)
TEL. 052-953-8105
FAX. 052-953-9103

沖縄

内閣府沖縄総合事務局 開発建設部 用地課
(沖縄所有者不明土地連携協議会)
TEL. 098-866-1902
FAX. 098-861-9926

●詳しくは、以下の国土交通省ホームページをご覧ください。

所有者不明土地問題に関する最近の取組について

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

●参考資料のご案内(国土交通省HP)

土地所有者等の探索に関する方法については、下記の手引き等もご活用ください。



1 『権利者探索の手引き』 発行者：国土交通省 土地・建設産業局 総務課公共用地室(令和2年3月)

2 『所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン
～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～(第3版)』

発行者：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(令和元年12月)

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の創設について

令和2年4月17日

土地・建設産業局不動産市場整備課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

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を予防を図る。

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っ
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

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

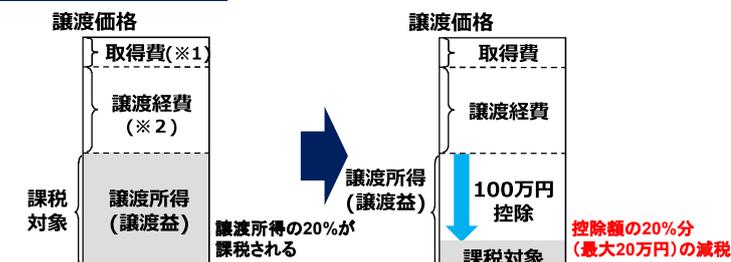
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※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り。

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



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

■ 空き地の拡大に対応する地方の現状

M市まちづくり担当

- ・高度経済成長期以降ベッドタウンとして開発が進んだが、空き地増大が深刻化。
- ・草刈が不十分な空き地も多く、**活用意向のある者に譲渡するなどの対応が急務。**



K町移住担当

- ・市内の空き地周辺には住宅が立ち並び、閑静で自然も多い魅力的なエリア。
- ・一方、**物件価格・仲介手数料が安い**ため、**宅建業者の広告だけに頼ったプロモーションには限界。**



K市宅建業者

- ・取得時の売買契約書がないと、**譲渡価格95%が「みなし所得」となり、課税所得が高額になってしまう**ことが譲渡を妨げている。
- ・**今後さらに空き地が増大**すると考えられ、それらの適切な利用をするための**対応が急務。**



活用事例：K市海岸近くの空き物件活用

- ・海を臨むみかん畑の斜面地において住宅が空き家化し、**10年以上引き取り手が現れず。**
- ・希望譲渡価格250万円で**空き家バンクに登録したところ、レストランを開業するため安価な物件を探していた買主とマッチング。**
- ・改修後開業したレストランは雑誌にも掲載され、地元市民・観光客の利用が進む（平日昼は予約困難）。



■ 低未利用地に係る譲渡所得の特例措置

- ・地元市町村と宅建業者が連携し、物件のマッチングを加速させつつ、**新たな税制の特例措置により、土地を譲渡する側に適切なインセンティブを付与**

2

■ 空き家・空き地バンク掲載物件の事例

O市空き家バンク掲載物件

- ・未接道のため建替ができない物件。一帯は敷地一杯に建設した住宅が建ち並ぶ。
- ・車道から距離があり、引っ越し作業、所有者の残置物の処理を業者に頼む場合、割高になる見込み。
- ・問合せは多いが、風情のある古民家を求める移住者にとって造りがやや近代的である等の理由で、2年間成約に至っていない。

バンク掲載価格：300万円



U市空き家バンク掲載物件

- ・宅地造成したものの売れ残り、ずっと放置されている更地。
- ・駅に近い立地で周辺には住宅地もあるが、この一画は田畑に囲まれている。
- ・立地が悪い（海拔0m）、敷地面積が狭い（約60坪）等の理由から、バンクに掲載されて数年間買い手がつかない。

バンク掲載価格：300万円



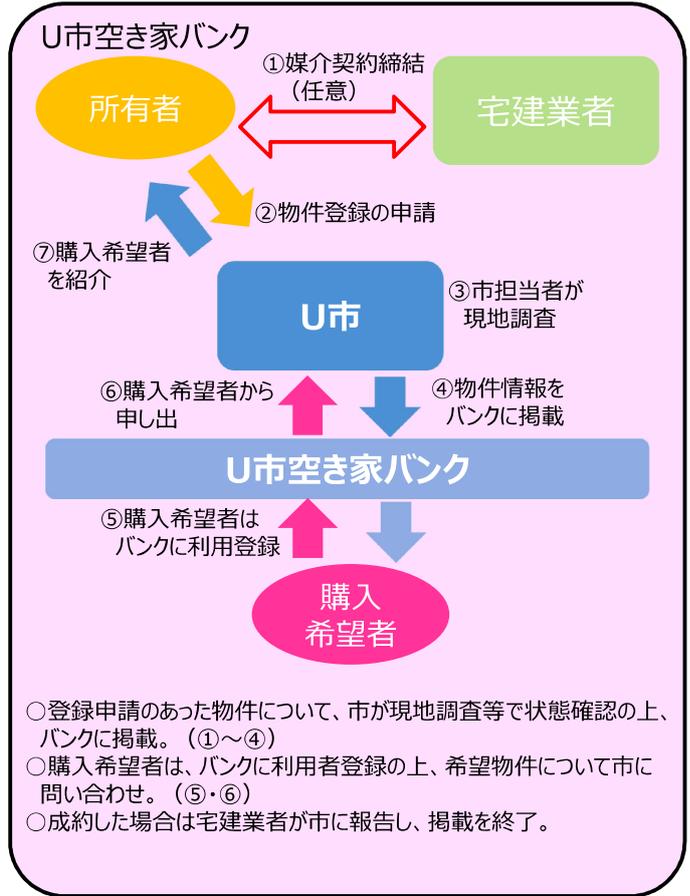
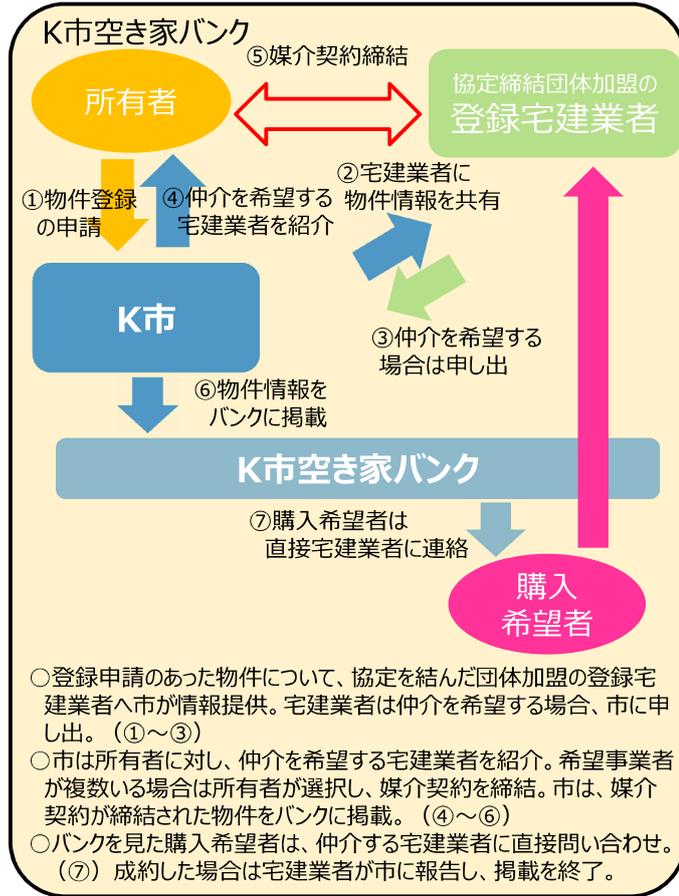
K市空き家バンク掲載物件

- ・階段を上った高台に位置しており、未接道のため建替できない。
- ・築66年の木造平屋建て。住むにはリフォーム（買主負担）が必要。

バンク掲載価格：50万円



■ 自治体による低額物件流通のための取組事例



特例措置の主な適用条件

本特例措置は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に以下の①～⑧の要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が個人であること。
- ② 低未利用土地等（都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと。

令和2年4月1日

土地・建設産業局企画課

ランドバンクの活用等、先進的な管理不全土地等対策を支援！

～地方公共団体やNPO等による取組を募集します～

国土交通省では、管理不全土地等対策を促進するため、先進的な取組を支援し、その成果を横展開します。本日より、支援する取組を募集しますので、土地所有者・利用希望者向けの相談体制の構築や空き地の利用・管理の仕組みの構築等の取組を検討・実施している団体等の方は、是非応募ください。（令和2年5月1日（金）17：00 必着）

1. 支援対象となる取組

本格的な人口減少社会を迎え、有効活用されずに放置される管理不全土地が増加傾向にあります。このような管理不全土地等の対策に関し、NPO団体や民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が単独もしくは連携して行う下記のような先進的な取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査（ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査）を通じて支援します。

また、支援を通じて得られた成果を公表し、全国の自治体等への取組の展開を図ることで、管理不全土地の有効活用、適正管理を促進します。

- ① 土地所有者、利用希望者向けの相談体制の構築
- ② 空き地の情報提供・共有の仕組みの構築
- ③ 空き地の利用・管理の仕組みの構築 等

2. 支援対象者

- ① NPO団体や民間事業者
- ② 大学、専門家等により構成される団体等
- ③ 地方公共団体（ただし、①または②と連携した取組を優先的に選定）

※ ①、②については自治体からの推薦が必要。

3. 応募について

（1）応募期限：令和2年5月1日（金）17：00 必着

（2）応募方法：以下提出先まで、メール等により「応募資料」を提出

※支援対象等の詳細については、「募集要領」を御確認下さい。

※メール送付後、2日以内に返信がない場合はお手数ですが御電話下さい。

4. 選定方法

事務局が設置した学識経験者等で構成する有識者委員会の評価を踏まえ、5月を目処に国土交通省が採択事業を決定し、応募者全員に結果を通知します。

【提出先】

〒105-0011 東京都港区芝公園3-1-22
株式会社日本能率協会総合研究所 交通まちづくり研究部
地域づくり支援チーム 担当：西、前原
MAIL：syaken_02@jmar.co.jp

【問い合わせ先】

国土交通省 土地・建設産業局 企画課 廣瀬、吉瀬
TEL：03-5253-8111（内線：30-623、30-643）、
03-5253-8290 FAX：03-5253-1558
E-mail：hirose-t2sk@mlit.go.jp、
kichise-s2fv@mlit.go.jp

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
- ・活用する担い手がいない

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

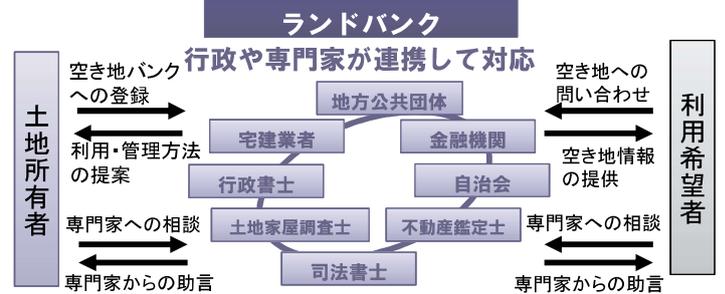
適正管理に関する手引き等の作成

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】



(参考)ランドバンクのスタートアップへの支援

- 土地基本法の改正において、所有者の責務とともに、**地域の補完的役割を規定**することを受け、地域における土地の適切な利用・管理に向けたコーディネート機能を果たす**ランドバンクの普及・確立に向け、スタートアップへの支援を講じる必要**。

ランドバンクのスタートアップへの支援

土地所有者、利用希望者向けの相談体制の構築

- ✓ 相談窓口から専門家への取次や仕分け(専門家の知見整理、マニュアル整備等)
- ✓ 総合的な相談に対応できる人材の育成(講習会の開催等)
- ✓ 相続に関する知識の普及による管理不全土地の発生防止(セミナーの実施等)



【事例】神戸市の相談窓口

空き地の情報共有

- ✓ 空き地バンクへの登録促進(アンケート実施を契機とした周知等)
- ✓ 遠隔地に居住する土地所有者への接触(納税通知に合わせた情報提供等)
- ✓ 利用希望者の登録制度構築(民間事業者、社会福祉法人との連携等)



【事例】柏市のカシニワ情報バンク

空き地の利用・管理

- ✓ マッチング・コーディネートによる活用促進(地域のニーズを踏まえた活用方策の整理等)
- ✓ ふるさと納税を活用した空き地管理(土地所有者の負担の少ない管理法の周知等)
- ✓ 低コストで最低限の管理を行う手法の開発(雑草抑制、効率的な巡回手法の検討等)
- ✓ 自治会等の地域の管理主体の育成(自治会の法人化支援等)



【事例】淡路市のふるさと納税制度

地域における適切な利用・管理のイメージ



土地の管理不全により、景観上の阻害、不法投棄等の派生的な悪影響が誘発

地域のニーズを踏まえた利用・管理(広場、市民農園等)