



# 所有者不明土地法制度及び対応事例等について

---

中部地方整備局用地部用地企画課

## ●所有者不明土地法制度の概要

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| ・所有者不明土地施策について .....            | 1  |
| ・所有者不明土地を円滑に利用する仕組み .....       | 16 |
| ・所有者不明土地を適正に管理する仕組み .....       | 35 |
| （参考）民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 ..... | 55 |
| ・所有者不明土地対策の推進体制の強化 .....        | 71 |

## ●所有者不明土地対応事例

|                        |    |
|------------------------|----|
| ・所有者不明土地対応事例について ..... | 76 |
|------------------------|----|

## ●その他の支援措置

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| ・所有者不明土地等対策事業費補助金について ..... | 78 |
| ・その他支援措置について .....          | 90 |

# 所有者不明土地施策について

名前：とちーた

名前の由来：土地+チーター

誕生日：10月1日

性格：がんばり屋さん

好物：ジビエ

特技：草“狩り”

特徴：管理されていない土地  
を駆け回り管理する。



土地政策のイメージキャラクター  
とちーた

顔の模様をひらがなで表現

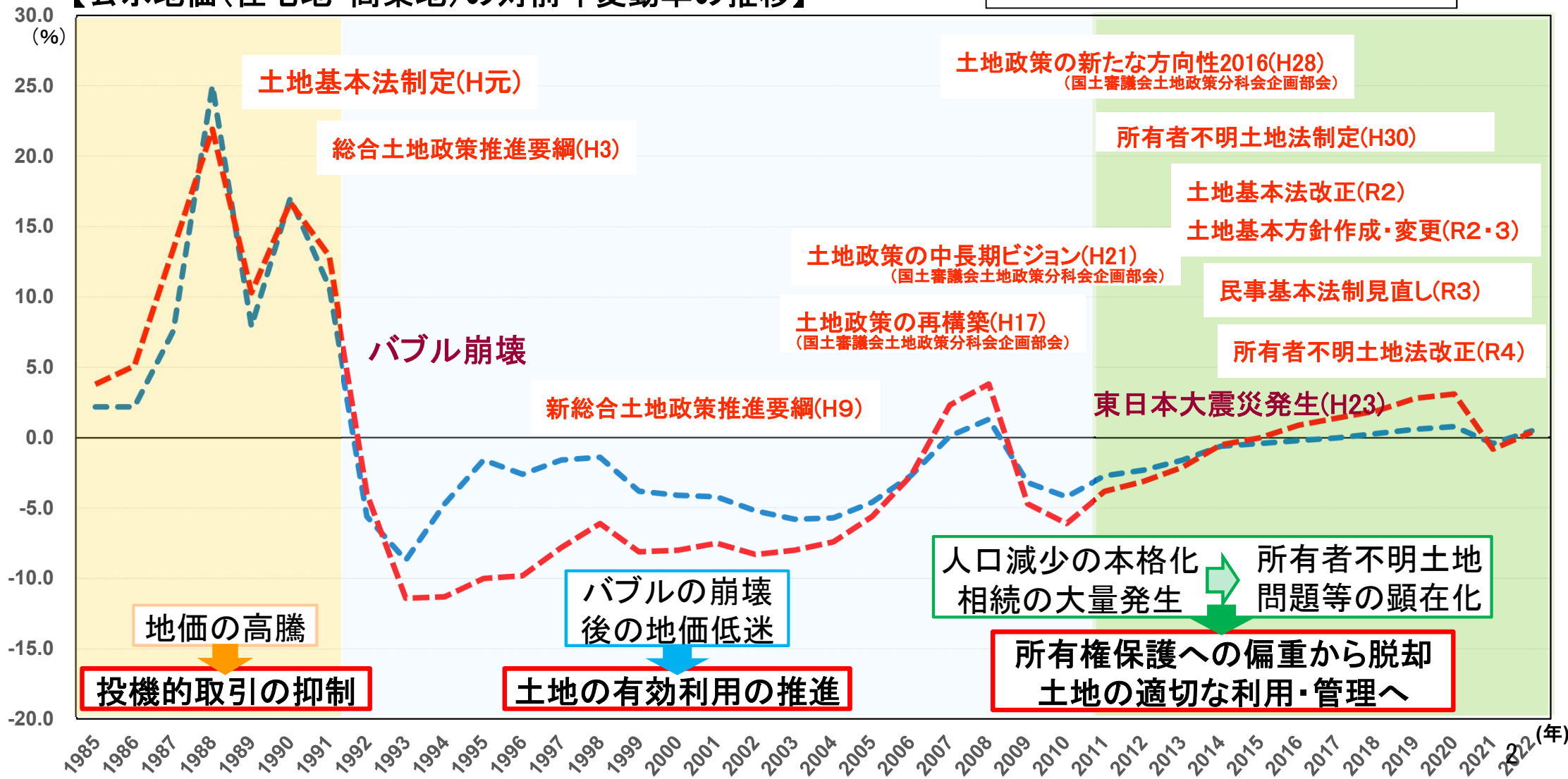
と ち  
↓  
とち

# これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

- バブル期の地価の急高騰を背景に平成元年に土地基本法を制定、適正・合理的な土地利用の確保が  
目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、土地の適切な利用・管理が  
求められる。

## 【公示地価（住宅地・商業地）の対前年変動率の推移】

--- 全国平均：住宅 --- 全国平均：商業





# これまでの土地政策の変遷

## 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】

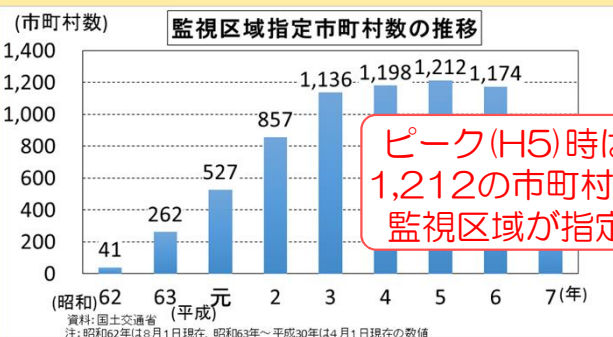
- ・土地についての公共の福祉優先
- ・適正な利用及び計画に従った利用
- ・投機的取引の抑制
- ・価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

## ○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

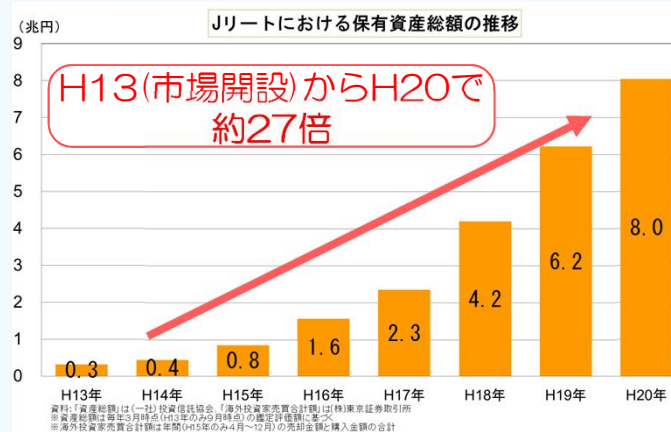
不良債権関連土地をはじめ低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

## ○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等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

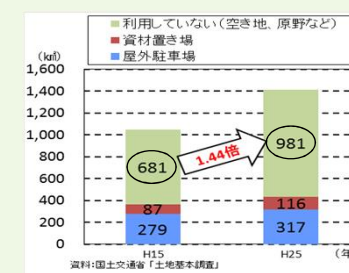
まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用促進など

## ○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

### 空き地・空き家の増加の状況

(世帯の所有する土地利用の変化) (空き家の種類別推移)



# 所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

## ◆有識者会議における指摘

### ■ 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約62万筆)において登記簿上の**所有者の所在が不明な土地は約20%**

(地帯別不明率は、**DID14.5%**、**宅地17.4%**、**農地16.9%**、**林地25.6%**)

### ■ 所有者不明土地の**面積**は、**約410万ha**と推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、**多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加**と推計。

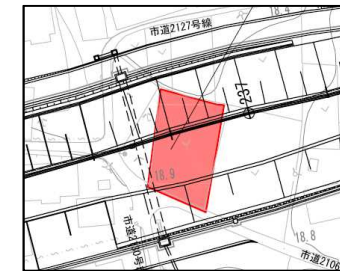
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

### ■ 所有者不明土地の**経済的損失**は、**機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年**(2016年)、**2040年までの累積で約6兆円に相当**

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

## ◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

# 所有者不明土地対策の経緯

## 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・円滑化等
- ・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等

※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 等
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R  
4

### 所有者不明土地法 改正

- ・地域福利増進事業の拡充（対象事業等）
- ・管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置 等

（法改正の背景・必要性）

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 利用の円滑化  | 地域福利増進事業について、①対象土地は <u>原則として建築物のないもの</u> に限る、②対象事業が限定的で、 <u>近年激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分</u> 、③事業期間が短い、事業計画書等の縦覧期間が長い等、 <u>更なる円滑化・迅速化が必要</u> 等の課題。                                                                                                                    |
| 管理の適正化  | 所有者不明土地が現に管理がされていない場合、 <u>将来にわたって管理がされない可能性が高く、放置すれば災害等周囲の地域への悪影響</u> を及ぼす可能性。管理の適正化に条例で対応する市町村も存在するが、① <u>条例による代執行等</u> は、義務者＝所有者が判明していることを前提としており、 <u>所有者不明土地への対応が困難</u> 、②現行法における <u>所有者探索のために必要な公的情報の利用等の特例</u> は、「利用の円滑化」のためであり、 <u>「管理の適正化」のために活用できない</u> 。 |
| 推進体制の強化 | 所有者不明土地に関する問題は一朝一夕に解決が図られるものではなく、 <u>地域を挙げて一歩ずつ着実に取り組む仕組みづくりが必要</u> 。 <u>所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組んでいる特定非営利活動法人等</u> に対して、人員的に厳しい環境にある <u>市町村の補完的な役割を果たすものとして、更なる活躍を期待する声</u> 。                                                                                     |



# 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年制定・令和4年改正)

## 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、改正部分は令和4年11月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(※)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

※ 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)等を除く

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
  - ・ 国、都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
- ② 地域福利増進事業の創設 (使用权の設定)
  - ・ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
  - ・ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が使用权(上限10年間(一部20年))を設定

地域福利増進事業のイメージ



## 2. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

- ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行
  - ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与
- ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
  - ・ 地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例
  - ・ 家庭裁判所に対する不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任の請求権を地方公共団体の長等に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

## 3. 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、改正部分は令和4年11月1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し、調査の範囲を合理化・明確化
- ・ 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(勧告等の準備にも利用可能)

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【①②は令和4年11月1日施行、③は一部平成30年11月15日施行】

- ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会
  - ・ 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ため、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が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
  - ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

# 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. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

### 地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について  
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列举

**都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定**  
上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(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)



再エネ発電設備 など

### 土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列举

**都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定**

## 2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

### 管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について  
市町村長が確知所有者に**勧告・命令**



豪雨の度に  
土砂崩れが多発



瓦礫の放置

確知所有者がいない場合、  
権限上実施できない場合等は  
**市町村長が代執行**

### 民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について  
民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任  
**管理人による管理を実施**(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、  
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、  
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

## 3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 **固定資産課税台帳**などを利用可

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

所有者不明土地対策**計画の作成制度**  
(市町村作成・計画に基づく事業を**国が予算補助**)

所有者不明土地対策に取り組む**法人の指定制度**  
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

# 所有者不明土地法における「所有者不明土地」の定義

## 所有者不明土地

- 所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】
- 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法。【政令第1条】
- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】      ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

## 特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

### 地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物(※5)又は朽廃建築物(※6)を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」と定義。【法第2条第2項】

※5 物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満の建築物【政令第2条第1項・第2項】

※6 損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められ、かつ、国土交通大臣が定める耐用年数を超えている建築物(令和4年改正により追加)【政令第2条第3項】



# 土地所有者等関連情報の利用及び提供の概要

以下の場合に土地所有者等(※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( (1)～(3) )が可能。【法第43条】

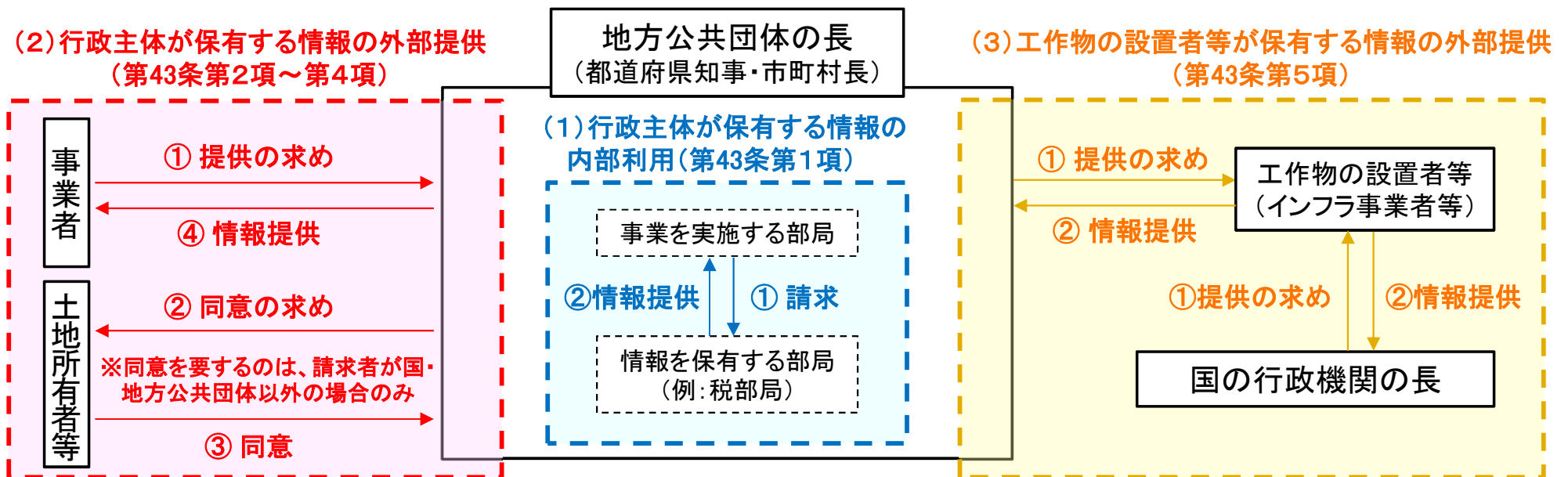
- ・ 地域福利増進事業、収用適格事業及び都市計画事業の実施の準備のため
- ・ 管理不全土地所有者不明土地の管理適正化の勧告のため
- ・ 裁判所への管理命令等の請求のため

- (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等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、本籍、生年月日、死亡年月日及び連絡先を規定。【省令第54条】



# 土地所有者の探索

- 所有者不明土地法では、土地の所有者の探索の方法を政省令で具体的に規定。【政令第1条・省令第1条～第3条】
- 定められた方法に従って探索を行ってもなお所有者の全部又は一部を確知することができない場合には、所有者不明土地法に基づく各制度が活用可能。

## 探索の具体例

### ■ 土地所有者の探索の方法 【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ ①②により判明した土地の所有者と思料される者(相続人含む)が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

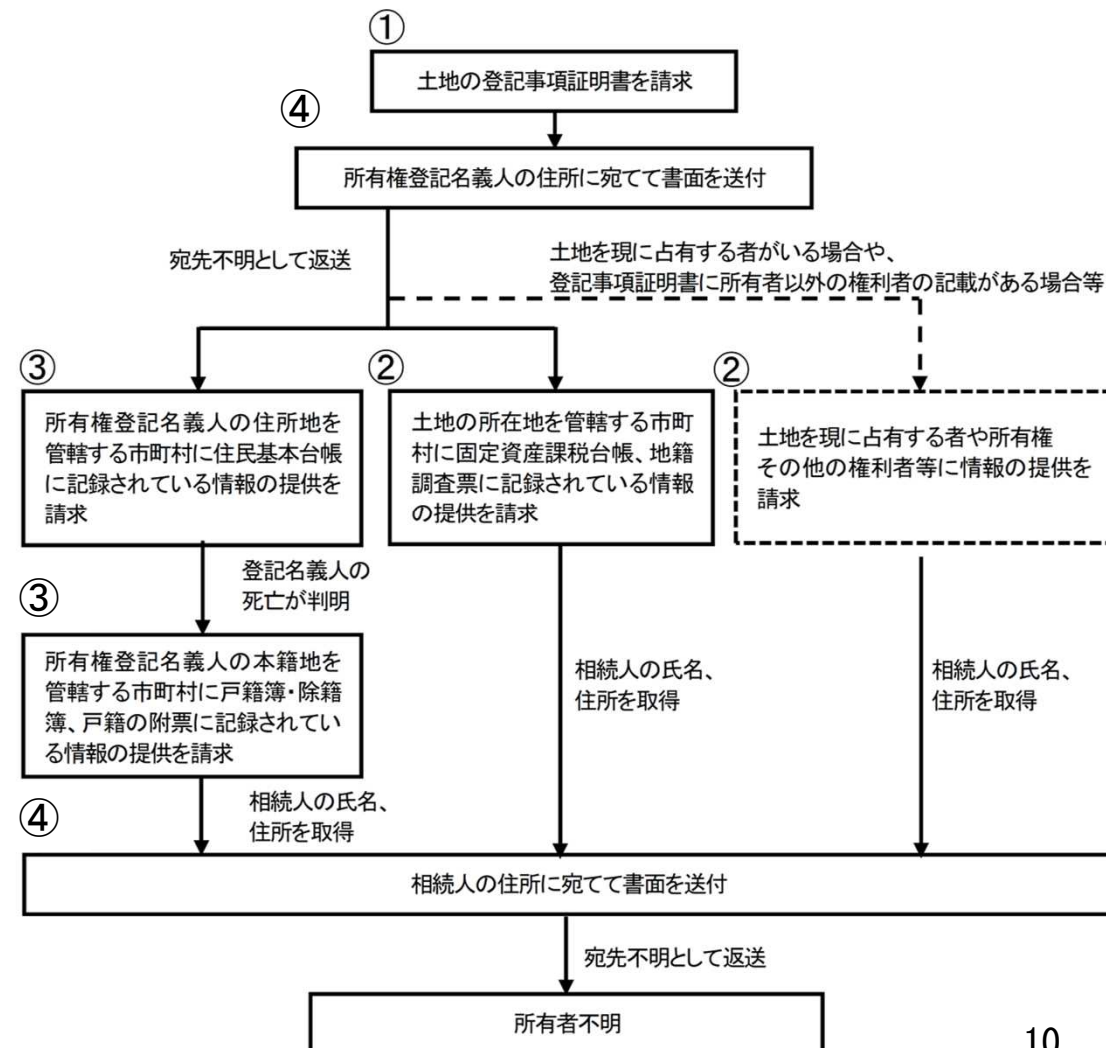
※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】

※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

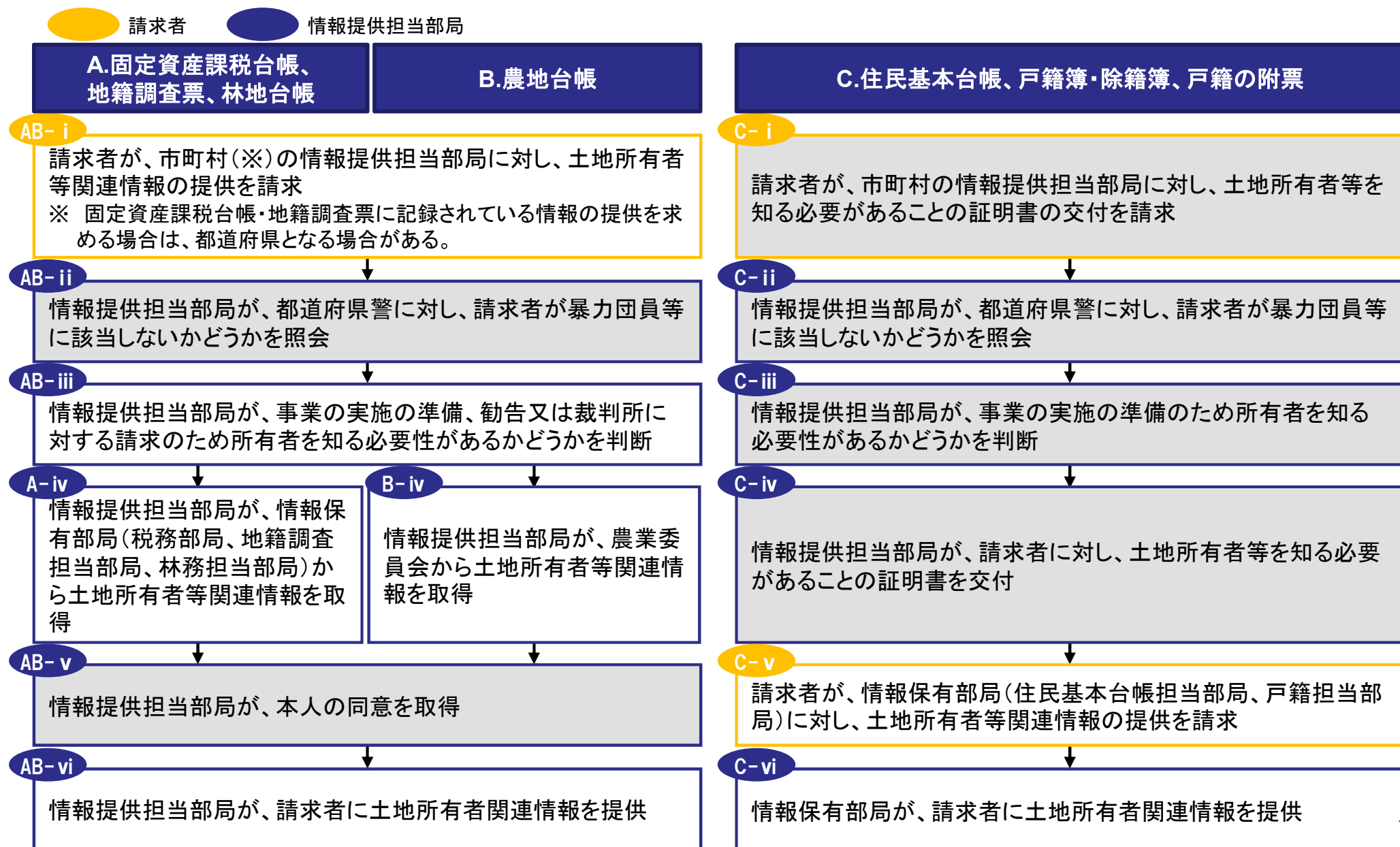
i 所有権登記名義人の相続人が土地所有者であり、所在不明である場合





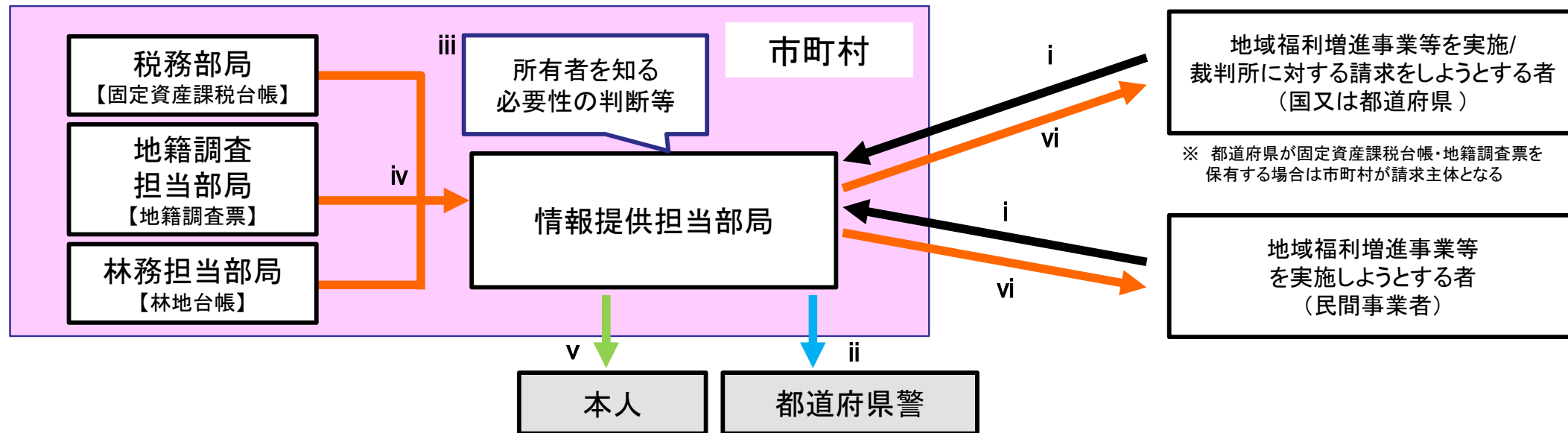
# 土地所有者等関連情報の利用及び提供(手続の流れ)

- 土地所有者等関連情報の提供について、手続の流れは以下のとおり。
- 請求者が国・地方公共団体である場合は、AB- ii 、AB- v 、C- i 、C- ii 、C- iii 、C- iv の手続(灰色部分)は不要。

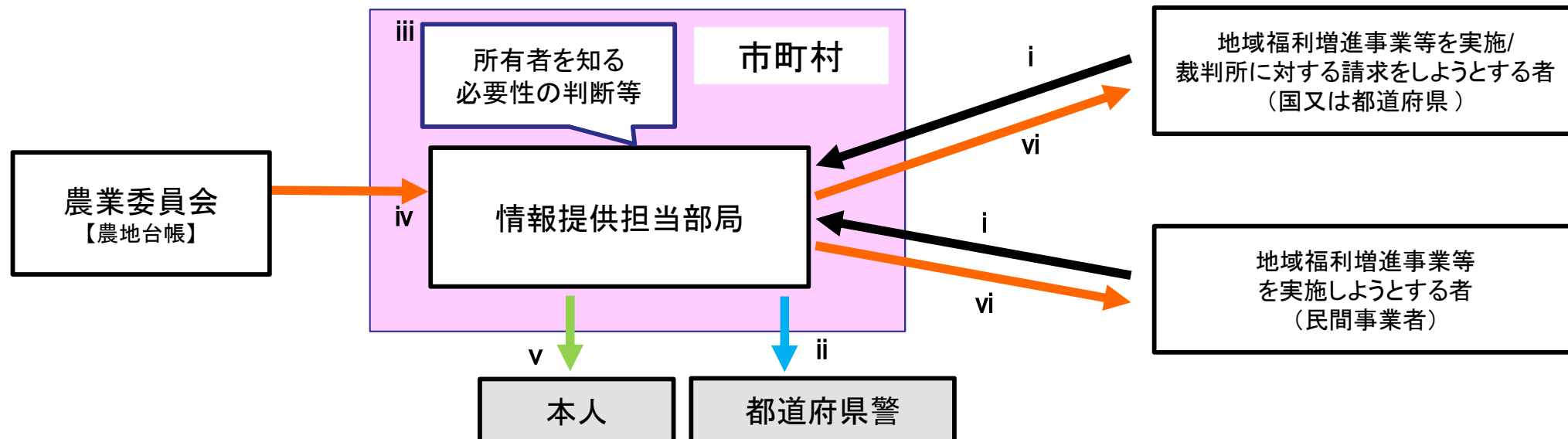


# 土地所有者等関連情報の提供スキーム

## A. 固定資産課税台帳、地籍調査票、林地台帳に記録された情報の提供の場合



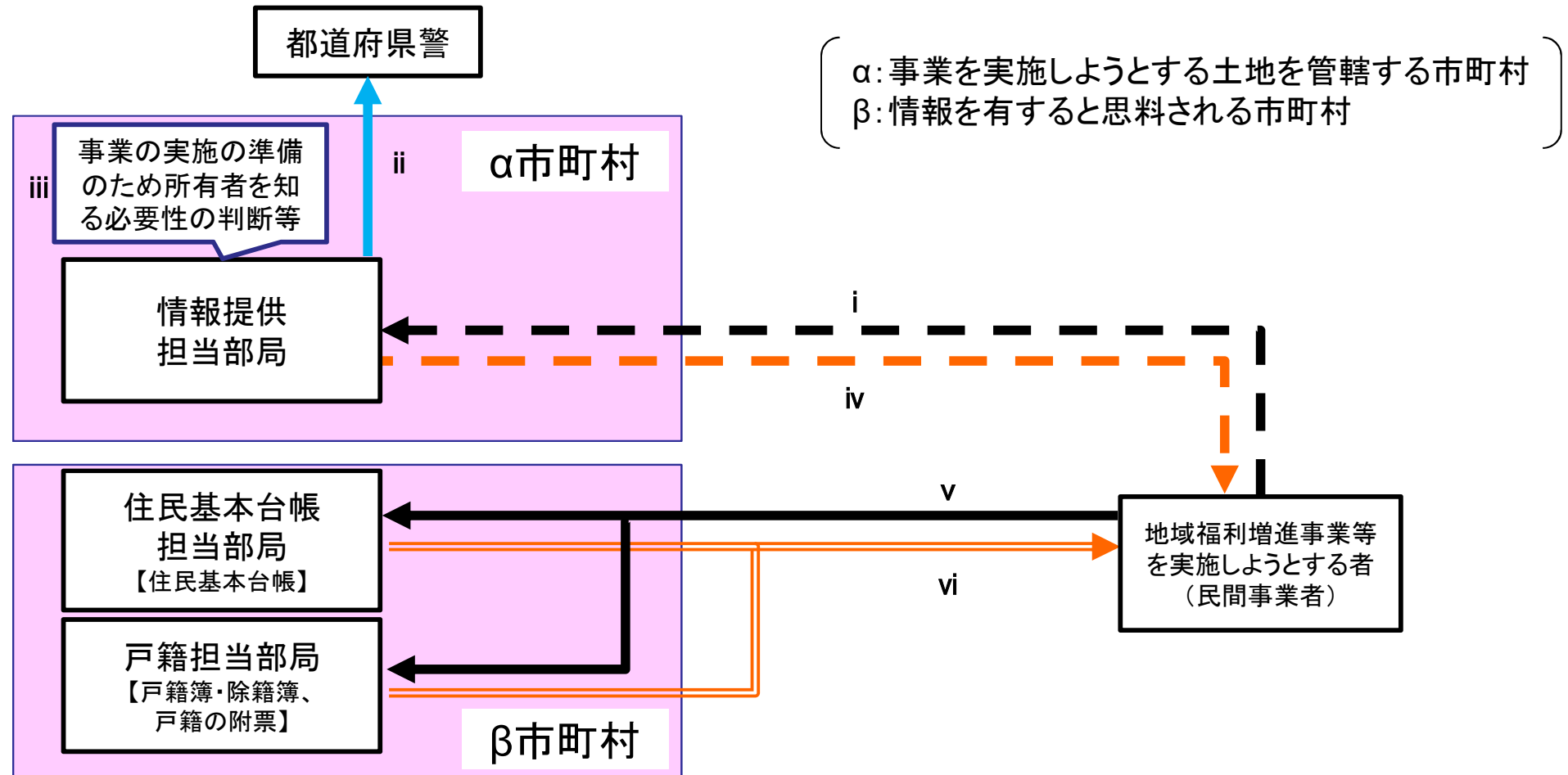
## B. 農地台帳に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、前頁の各手続の番号に対応。  
 ※ 請求者が国・地方公共団体である場合は灰色部分は不要。

# 土地所有者等関連情報の提供スキーム

## C. 住民基本台帳、戸籍簿・除籍簿、戸籍の附票に記録された情報の提供の場合



※ 図中のローマ数字は、前頁の各手続の番号に対応。

※ 国・地方公共団体が土地所有者等関連情報を取得する場合には、上記スキームによらず、情報を保有する市町村の情報保有部局（住民基本台帳担当部局、戸籍担当部局）から直接情報を取得。

# 土地権利者、物件所有者、物件権利者の探索

- 裁定の申請に当たっては、土地の所有者に加え、土地の権利者の探索を行うことが必要。また、土地に物件が存在する場合は、物件の所有者、物件の権利者の探索を行うことが必要。
- 土地の権利者、物件の所有者、物件の権利者の探索の方法は、基本的には土地の所有者の探索の方法と同様。

## 所有者不明土地

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**一筆の土地**」【法第2条第1項】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第1条】
  - ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ 土地の所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置をとること。

## 所有者不明物件

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない**物件**」【法第10条第1項第2号】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝物件所有者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第8条】
  - ① 物件(建物・立木に限る。)の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該物件の占有者その他の物件所有者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ 物件の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ 物件の所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の物件の所有者を特定するための措置をとること。

## 特定所有者不明土地等の確知権利者

「土地又は当該土地にある物件に関し所有権以外の権利を有する者であって、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなお確知することができないもの以外の者」【法第10条第3項第2号ニ】

- 相当な努力が払われたと認められる方法＝土地等権利者確知必要情報を取得するために①～④の全ての措置をとる方法【政令第9条】
  - ① 土地等(物件にあつては、建物・立木に限る。)の登記事項証明書の交付を請求すること。
  - ② 当該土地等の占有者その他の土地等権利者確知必要情報を保有すると思料される者に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ③ 土地等の権利者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
  - ④ 土地等の権利者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地等の権利者を特定するための措置をとること。



# 所有者不明土地法に基づく制度の活用状況

| 制 度 名                           | 実 績（単位：件）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 土地所有者等関連情報の利用及び提供<br>(R6年6月末時点) | ● 地域福利増進事業の準備のため                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 内部利用<br>622 | 提 供<br>187 |
|                                 | ● 土地収用の対象となりうる事業の準備のため                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 576         | 1029       |
|                                 | ● 都市計画事業の準備のため                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 291         | 89         |
| 土地収用手続の特例<br>(R7年3月時点)          | ● 裁定(収用適格事業)<br>◆ 東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本）<br>◆ 一般国道475号（国・NEXCO中日本）<br>◆ 日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国） ◆ 一般国道220号（国）<br>◆ 一般国道7号（国） ◆ 一級河川肱川水系肱川（愛媛県）<br>◆ 一般国道13号改築工事（国）                                                                                                                                                                 | 8           |            |
|                                 | ● 裁定(都市計画事業)<br>◆ 3・3・8号白銀市川環状線（青森県）                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1           |            |
| 所有者不明土地対策計画<br>(R7年3月時点)        | ◆ 北海道（釧路町、滝上町、積丹町、真狩村、赤井川村） ◆ 山形県鶴岡市<br>◆ 茨城県（つくば市、ひたちなか市、小美玉市、常総市、龍ヶ崎市、土浦市、北茨城市、牛久市、かすみがうら市、つくばみらい市、水戸市） ◆ 千葉県館山市<br>◆ 山梨県（小菅村、北杜市） ◆ 長野県平谷村 ◆ 新潟県（出雲崎町、湯沢町）<br>◆ 富山県南砺市 ◆ 岐阜県（御嵩町、関ヶ原町） ◆ 静岡県小山町<br>◆ 和歌山県（かつらぎ町、北山村、美浜町） ◆ 福井県（福井市、敦賀市）<br>◆ 鳥取県（米子市、江府町） ◆ 島根県西ノ島町 ◆ 熊本県山江村<br>◆ 福岡県（水巻町、宇美町、朝倉市） ◆ 佐賀県みやき町<br>◆ 鹿児島県（錦江町、指宿市） | 42          |            |
| 所有者不明土地利用円滑化等推進法人<br>(R7年3月時点)  | ◆ 特定非営利活動法人つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市）<br>◆ 梅鉢不動産株式会社（山梨県丹波山村） ◆ じゅうmado米子（鳥取県米子市）<br>◆ 一般社団法人日本住宅政策機構（鳥取県米子市）<br>◆ 特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽（北海道旭川市）<br>◆ 一般社団法人地方創生パートナーズ（兵庫県猪名川町）                                                                                                                                                            | 6           |            |
| 地域福利増進事業（裁定）<br>(R7年3月時点)       | ◆ 新潟県粟島浦村（防災空地整備）<br>◆ 山形県酒田市（送電線事業用地整備）<br>◆ 神奈川県横須賀市（菜園、緑地整備）                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3           | 15         |

# 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

# 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

## 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

### 対象の所有者不明土地

反対する所有者がおらず、  
簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がなく、  
現に利用されていない所有者不明土地

簡易建築物



朽廃建築物  
(損傷、腐食等の劣化  
により利用困難な建築物)



### 地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について  
都道府県知事が公益性等を確認

※ 対象事業は法律で限定列挙

公告・縦覧(2月)

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定  
上限10年/一部事業20年  
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(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)



再エネ発電設備 など

### 土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定  
(事業主体が土地の所有権を取得)

※ 通常の土地収用は、土地収用法に基づき、合議制の  
収用委員会が権利取得裁決・明渡裁決を実施  
所有者不明土地法では審理手続を省略、裁決を  
一本化して土地収用を迅速化・効率化

## 3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化し、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  
(所有者本人の同意が得られれば、民間事業者も利用可能)
- ・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)

# 地域福利増進事業の概要

○ 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(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、**上限10年間又は20年間※の土地使用权**を設定。【法第3章第1節】

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は**上限20年**

## 使用权設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

## 都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

## 公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

## 都道府県知事の裁定

- ・**上限10年間(又は20年間)の使用权**を設定
- ・物件については所有権又は使用权を設定  
(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・**補償額を裁定。不明所有者分は供託**
- ・**期間中は所有者が現れても事業を継続**
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には  
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

○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

## 対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

- ・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) 福岡市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)
- ・備蓄倉庫(災害対策施設)
- ・再生可能エネルギー発電設備



(出典) 農研機構、広島県



※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合

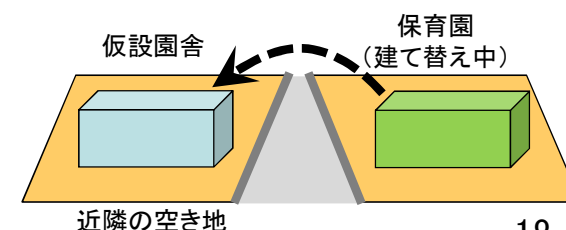


※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの  
(例: 仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用权の上限は10年

- ・保育園の建て替えに伴う仮設園舎





## 特定所有者不明土地(複雑な補償金の算定を要しない土地)

### 地域福利増進事業、土地収用法の特例の対象

所有者不明土地のうち、「現に建築物(簡易な構造の小規模建築物又は朽廃建築物を除く。)が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」【法第2条第2項】

- 地域福利増進事業の場合、事業者は、これらの建築物の所有権を取得して、除却することが可能。

#### ①簡易建築物



物置、作業小屋又はこれらに類するものであって、階数が1(平屋建て)で、床面積が20平方メートル未満

【政令第2条第1項・第2項】

#### ②朽廃建築物(朽廃した空き家等)(令和4年改正)

以下のいずれにも該当するもの【政令第2条第3項】

- 壁、柱、屋根、建築設備その他の部分の損傷、腐食その他の劣化により、その本来の用途に供することができない状態となったと認められる

例えば、以下の建築物で、現にその本来の用途に供することができないと認められるもの

- 建築基準法や空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく除却命令の対象となる建築物など、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと全壊相当のもの
- 災害時の被害認定基準に照らすと半壊相当、かつ、大規模又は相当規模の補修が必要なもの

- 国土交通大臣が定める耐用年数(告示指定)を超えている

例えば、一般的な木造家屋であれば48年(税制上の耐用年数とは異なる)

ただし、大規模な補修を行わなければその本来の用途に供することができないときは、耐用年数を超えているものとみなすことが可能。



# 地域福利増進事業の対象事業

○ 地域福利増進事業とは、以下に掲げる事業であって、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もの。【法第2条第3項・政令第6条】

## 法律で定めている事業(法第2条第3項)

- (1) 道路法による道路、駐車場法による路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備
- (2) 学校教育法による学校又はこれに準ずるその他の教育のための施設の整備
- (3) 社会教育法による公民館又は図書館法による図書館の整備
- (4) 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設の整備
- (5) 病院、療養所、診療所又は助産所の整備
- (6) 公園、緑地、広場又は運動場の整備
- (7) 被災者の居住の用に供する住宅の整備で、災害救助法が適用された市町村の区域内において行われるもの
- (8) 購買施設、教養文化施設その他の施設で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(政令規定)の整備で以下に掲げる区域内において行われるもの
  - ・ 災害救助法が適用された市町村の区域
  - ・ その周辺の地域において当該施設と同種の施設が著しく不足している区域
- (9) 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設その他の災害対策の実施の用に供する施設(政令規定)の整備
- (10) 再生可能エネルギー発電設備のうち一定の要件(政令規定)に適合するものの整備
- (11) 土地収用法第3条各号に掲げるもの(収用適格事業)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政令で定めるものの整備
- (12) (1)～(11)に掲げる事業のために欠くことができない道路、材料置場その他の施設の整備

## 政令で定めているもの(政令第6条)

- ① 国、地方公共団体又は土地改良区(土地改良区連合を含む。次号において同じ。)が設置する用水路、排水路又はかんがい用のため池
- ② 国、都道府県又は土地改良区が土地改良法による土地改良事業の施行に伴い設置する用排水機又は地下水源の利用に関する設備
- ③ 鉄道事業法による鉄道事業者又は索道事業者がその鉄道事業又は索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設
- ④ 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構が設置する鉄道又は軌道の用に供する施設
- ⑤ 軌道法による軌道又は同法が準用される無軌条電車の用に供する施設
- ⑥ 道路運送法による一般乗合旅客自動車運送事業(路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。)又は貨物自動車運送事業法による一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る。)の用に供する施設
- ⑦ 港湾法による港湾施設又は漁港漁場整備法による漁港施設
- ⑧ 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設
- ⑨ 電気通信事業法による認定電気通信事業者がその認定電気通信事業の用に供する施設(同法の規定により土地等を使用することができるものを除く。)
- ⑩ 電気事業法による一般送配電事業、送電事業、配電事業、特定送配電事業又は発電事業の用に供する電気工作物
- ⑪ ガス事業法によるガス工作物
- ⑫ 水道法による水道事業若しくは水道用水供給事業、工業用水道事業法による工業用水道事業又は下水道法による公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設
- ⑬ 市町村が消防法により設置する消防の用に供する施設
- ⑭ 都道府県又は水防法による水防管理団体が水防の用に供する施設
- ⑮ 国又は地方公共団体が設置する庁舎
- ⑯ 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法による水資源開発施設又は愛知豊川用水施設

下線・・・土地等使用権の上限が20年の事業(仮設施設の場合を除く。また、(1)・(6)は同種施設が周辺に不足している場合に限る。)<sup>20</sup>

- 地域福利増進事業の対象となる購買施設等・災害対策施設は、法や政令において要件が規定。【法第2条第3項・政令第3条・第4条】

## 購買施設・教養文化施設(法第2条第3項第8号・政令第3条)

- **購買施設**には、例えば、地域の物産を販売する直売所、衣料品小売店、コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット、総合スーパーマーケット、家電販売店、ドラッグストア、書店が該当。
- **教養文化施設**には、例えば、歴史・芸術・自然科学等に関する資料・作品の展示施設、植物園、劇場、文化紹介施設、体験学習施設が該当。
- 購買施設・教養文化施設は、「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」場合又は災害発生市町村(発生後3年以内)の場合に限られる。
  - ・ 「周辺の地域において同種の施設が著しく不足している」かどうかは、例えば、徒歩で来訪することが通常想定される施設(例:コンビニエンスストア、食品スーパーマーケット)については半径500m、車で来訪することが通常想定される施設(例:総合スーパーマーケット)については半径5kmに同種の施設が存在しないことなどが目安。
  - ・ ただし、地理的条件や交通条件、既存の同種施設の営業日数・営業時間、規模等を踏まえて判断することが可能。

## 災害対策施設(法第2条第3項第9号・政令第4条)(令和4年改正)

- 災害対策施設には、**備蓄倉庫、非常用電気等供給施設及び貯水槽**が該当。
- 非常用電気等供給施設には、例えば、非常時に公共施設や避難施設等の電力供給維持に利用するための自家発電設備、蓄電用設備が該当。平時に電気等の供給に活用することは妨げないが、非常時に電気等を供給することを主目的として設置されていることが必要(例えば災害時に地域住民等が利用可能な給電用コンセントを有している設備というだけでは、非常用電気等供給施設には該当しない)。



- 地域福利増進事業の対象となる再生可能エネルギー発電設備は、政令や基本方針において要件が規定。【政令第5条】
- 収用適格事業に該当するもの(電気事業法上の発電事業等の用に供する電気工作物)は第11号事業として実施すること  
も考えられる(ただし第11号事業の場合、土地等使用権の存続期間は最大10年)。

再生可能エネルギー発電設備(法第2条第3項第10号)(令和4年改正)

- 「電気を災害時において地域住民その他の者に供給すること」を満たすことが必要。【政令第5条】  
(該当する設備の例)
  - ・ 給電用コンセントを有しており、災害時には、地域住民等に対して当該給電用コンセントの利用が開放される設備  
※再生可能エネルギー電気の固定価格買取制度における小規模事業用太陽光発電の地域活用要件を満たす施設が該当。
  - ・ 災害時には、発電した電気を、自営線や地域マイクログリッド等により、公共施設や地域住民等が利用する購買施設などの公益性を有する施設に供給する設備
- 上記の要件を満たした上で、かつ、地域住民等の共同の福祉・利便の増進を図るための事業であることが必要。【基本方針】  
(該当する事業の例)
  - ・ 発電した電気の全部又は一部を公益的な施設や地域住民の住居等に供給する事業  
※地域新電力等を通じた供給が考えられる。公益的な施設や地域住民の住居等への供給が、発電量の半分に満たないなど、発電設備の規模や立地条件を踏まえると地域住民等への裨益が十分でないと考えられる場合には該当しない。
  - ・ 発電した電気の供給又は売電による収入の活用により、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図る取組を実施する事業  
※発電した電気を直接公益性のある取組に活用したり、売電収入の一部を地域住民等に還元したりする事業が該当。取組としては、地域インフラや地域環境の整備、地域の公共サービスの拡充、地域の人材育成・環境意識の醸成、まちづくり、教育、文化芸能の振興などが考えられる。  
※取組を事業者自らが実施する必要はなく、例えば、所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、公益性の高い取組を行うNPO等に売電収入の一部を寄附することも考えられる。
- 以下の事業は地域福利増進事業に該当しない。【基本方針】
  - ・ 単に発電した電気を売却して事業者が収入を得る事業
  - ・ 発電した電気の供給先が、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資するとはいえない事業者に限定されている事業



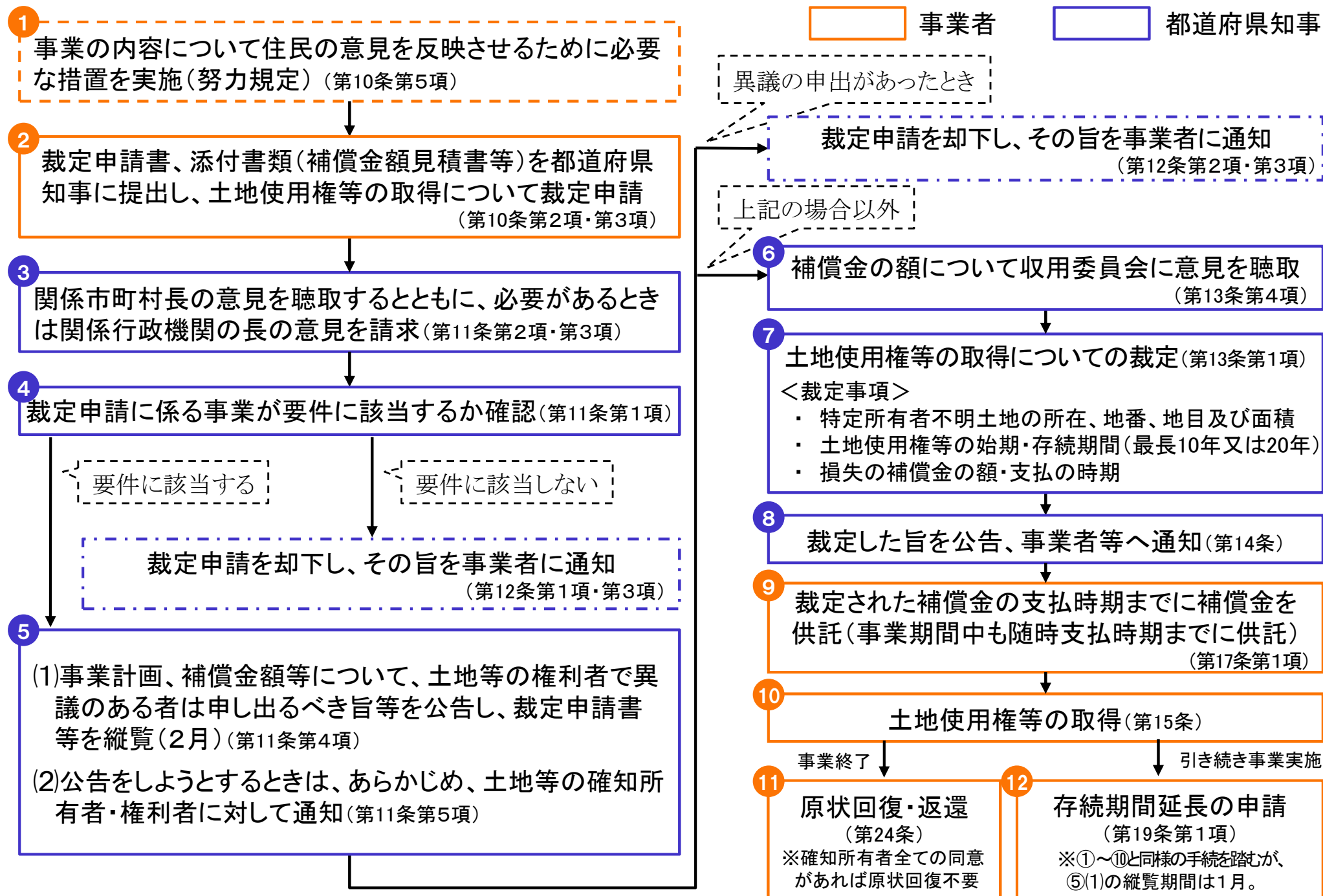
# 土地等使用権の上限が20年となる事業

- 土地等使用権(土地使用権及び物件使用権)の存続期間の上限は10年。
- ただし、法・政令に規定されている一部の事業については、上限は20年。【法第13条第3項・政令第10条】

## 20年の土地等使用権の取得が可能な事業(令和4年改正)

- 20年の土地等使用権の取得が可能な事業は、次に掲げるもの。【法第13条第3項・政令第10条】
  - ・次のいずれかの事業で、かつ、同種の施設がその周辺の地域において不足している場合
    - ①路外駐車場その他一般交通の用に供する施設の整備に関する事業  
(法第2条第3項第1号の事業のうち道路法上の道路の整備を除いたもの)
    - ②公園、緑地、広場又は運動場の整備に関する事業(法第2条第3項第6号の事業)
  - ・次のいずれかの事業 (不足要件なし)
    - ③購買施設・教養文化施設の整備に関する事業(法第2条第3項第8号の事業)
    - ④災害対策施設(備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽)の整備に関する事業(法第2条第3項第9号の事業)
    - ⑤再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業(法第2条第3項第10号の事業)
- ただし、上記に該当していても、所有者不明土地を一時的に利用する事業については10年のみ。【政令第10条】  
(所有者不明土地を一時的に利用する事業の例)
  - ・本体の工事をするに当たり工事期間中に一時的に使用するための施設(仮設施設)を整備する事業
  - ・大規模イベント開催など一時的な需要の高まりに応じて駐車場や広場等を整備する事業
  - ・仮設住宅の居住者のために一時的に購買施設を整備する事業

# 土地使用权等の取得の流れ



# 裁定申請の準備

- 裁定申請の準備のため、特定所有者不明土地・土地にある簡易建築物等への立入り等が可能。【法第6条・第7条】
- 事業者は、事業の内容に住民の意見を反映させるための措置を講じた上で、事業計画を作成することが望ましい。【法第10条第5項】

## 特定所有者不明土地への立入り・測量等のための障害物の伐採等

- 申請書類の作成のため測量や調査を行う必要があるときは、確知所有者の同意を得て、特定所有者不明土地・土地にある簡易建築物等に立ち入ることとなる。
- 全ての所有者が不明で同意を得ることができない場合等には、都道府県知事の許可を得た上で、立入りや、特定所有者不明土地にある障害物の伐採等を行うことが可能（事業者が国・地方公共団体の場合は許可不要）。
- 立入りや伐採等の対象は特定所有者不明土地であるため、あらかじめ土地の所有者の探索を行うことが必要。

## 住民の意見を反映させるために必要な措置

- 事業の賛否を問うための手続ではないので、対象とした範囲（事業の性質を考慮して設定）内の全ての住民の意見を聴く必要はない。
- 住民のほか、確知所有者や権利者に対しても、裁定申請の前に事業の内容を説明しておくことが重要。
- 措置の例
  - 協議会の開催
    - 広報誌等で参加を呼びかけ、事業に対して自由に意見や提案を表明してもらう。
    - 普段開催されている自治会や町内会の集会で意見を聞くことも考えられる。
  - 意見募集の実施
    - 事業計画案とともに、事業計画案に対する意見の提出方法、提出期限、提出先等を、広報誌等で公表し、意見や提案を募集する。
- 再生可能エネルギー発電設備については、安全面、防災面、景観や環境への影響、将来の撤去等について地域住民に懸念を与える可能性もあることを踏まえ、地域住民への丁寧な説明の実施等に特に配慮が必要。

# 土地使用权等の取得の裁定申請

- 裁定により取得できる権利は、事業区域内にある特定所有者不明土地に関する以下の3種類の権利。【法第10条第1項】
  - ・特定所有者不明土地の使用権(土地使用权)
  - ・特定所有者不明土地にある所有者不明物件の所有権(物件所有権) → 物件(朽廃した空き家等)の除却が可能
  - ・特定所有者不明土地にある所有者不明物件の使用権(物件使用权)
- 裁定を申請するには、裁定申請書のほか、事業計画書や補償金額見積書等を作成することが必要。
- 申請に必要な書類の作成等に当たっては、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、弁護士、土地家屋調査士、補償コンサルタント等の専門家の協力を得ながら進めることが有効。
- 申請に当たっては、内容やスケジュール等について、都道府県・市町村とあらかじめ協議をしておくことが望ましい。

## 添付書類 (法第10条第3項)

(法第10条第2項)

### 裁定申請書

- ・ 事業者の氏名又は名称及び住所
- ・ 事業の種類
- ・ 事業区域
- ・ 裁定申請をする理由
- ・ 特定所有者不明土地の所在、地番、地目及び地積
- ・ 特定所有者不明土地の所有者の全部又は一部を確知できない事情
- ・ 土地使用权等の始期
- ・ 土地等使用权の存続期間 等



(第1号)

### 事業計画書

- ・ 整備する施設の種類、位置、規模、構造及び利用条件
- ・ 事業区域
- ・ 権利取得計画(事業区域内のその他の土地・物件の権利の取得に関する計画)
- ・ 資金計画
- ・ 原状回復措置の内容 等

(第2号)

### 補償金額見積書

- ・ 特定所有者不明土地の面積
- ・ 特定所有者不明物件の種類及び数量
- ・ 確知所有者の全部の氏名・名称及び住所
- ・ 確知権利者の全部の氏名又は名称及び住所並びにその権利の種類及び内容
- ・ 補償金の見積額及びその内訳
- ・ 補償金の支払の時期 等

(第3号、第4号)

### 行政機関の意見書

- ※事業区域の利用に法令の制限がある場合
- ※事業の実施に許可等が必要な場合

(第5号)

### その他国土交通省令で定める書類

- 〔 ・ 暴力団員でないことの誓約書 等 〕



# 補償金の額の算定(土地使用权)

○ 土地使用权の取得の対価の額に相当する補償金の額は、次式により算定することを基本とする。【法第16条】

・事業開始前に一括で支払(供託)する場合

補償金の額 = (1年間当たりの借賃等相当額(①) - 1年間当たりの維持管理費用相当額(②)) × 年金現価率(③)

・1年ごとに支払(供託)する場合

毎年の補償金の額 = 1年間当たりの借賃等相当額(①) - 1年間当たりの維持管理費用相当額(②)

○ 補償金の額は、補償金の支払時期ごとに見積もる。

## ①1年当たりの借賃等相当額

■ 近傍類地に賃借の事例があるときは、次に掲げる率を土地の価格に乗じて得た額を参考としつつ、当該事例に基づいて定め、近傍類地に賃借の事例がないときは、当該額とすることを基本とする。

- ・ 宅地、宅地見込地及び農地 4パーセント
- ・ 林地及びその他の土地 3パーセント

■ 土地の価格については、特定所有者不明土地は、所有者が登記手続を適時に行っておらず、相当な努力を払ったと認められる方法により探索を行っても所有者を確知できないことに起因し、その使用の方法は地域福利増進事業に限られることから、正常な価格から、最有効使用に対する利用価値の減分を考慮して求めることを基本とする。

## ②1年当たりの維持管理費用相当額(令和4年改正)

■ 地域福利増進事業の実施によって、土地所有者は本来行うべき土地の維持管理費用(廃棄物処分費、清掃費、除草費等)を免れることになるため、1年間当たりの借賃等相当額からこれらの維持管理費用相当額を控除し、補償金額を算定。

【法第16条第3項】

■ 事業開始時に特定所有者不明土地にある簡易建築物等の除却費用や、所有者が負担することとなる公租公課(土地に係る固定資産税等)は控除しない。

## ③年金現価率

■ 元本を一定利率で複利運用しながら毎年一定額を取り崩す場合に、必要となる元本を求めるために当該一定額に乗じる率(以下の式)。

$$\text{年金現価率} = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

r: 年利率(民事法定利率(3%)を用いることが考えられる)    n: 年数

# 補償金の額の算定(物件所有権・物件使用权)

- 物件所有権の取得の対価の額に相当する補償金の額は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」の例により算定。
  - ・建物等： 公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)第15条及び第16条  
公共用地の取得に伴う損失補償基準細則(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)第4
  - ・立木： 同補償基準第17条及び同細則第5
- ただし、**朽廃建築物**については、**不動産鑑定業者の意見を踏まえ、ゼロとすることも考えられる。**
- 物件使用权の取得の対価の額に相当する補償金の額は、土地使用权と同様。
- 補償金の額は、補償金の支払時期ごとに見積もる。

## 朽廃建築物に関する補償金(令和4年改正関係)

- 特定所有者不明土地にある朽廃建築物(空き家等)については、「その本来の用途に供することができない状態」(政令第2条第3項第1号)にあり、現に利用が困難かつ今後も利用されない建築物であるということを考慮し、物件所有権の取得の対価に相当する補償金の額がゼロとなることが考えられる。
- 例えば、不動産鑑定業者による鑑定評価等の結果、建築物について市場性が認められない旨の鑑定評価書や意見書が得られた場合には、物件所有権の取得の対価はゼロである(すなわち補償金の額がゼロ)とすることが考えられる。

朽廃建築物のイメージ  
(損傷、腐食等の劣化により利用困難な建築物)



# 地域福利増進事業の裁定要件

○ 地域福利増進事業として裁定を受けるためには、以下に掲げる要件を満たしていなければならない。【法第11条第1項】

- 1 事業が地域福利増進事業に該当し、かつ、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであること。  
→ 事業が地域福利増進事業のどの事業種別に該当するか、地域住民等の福祉・利便の増進に資するか 等
- 2 土地使用権の目的となる土地が特定所有者不明土地に該当するものであること。  
→ 所有者の探索が適切に行われたか、土地が利用されていないか、簡易建築物・朽廃建築物以外の建築物がないか 等
- 3 土地等使用権の存続期間が事業の実施のために必要な期間を超えないものであること。  
→ 事業の種別に応じて10年又は20年を限度とするものであり、かつ、事業内容に応じ適切なものであるか 等
- 4 事業により整備される施設の利用条件がその公平かつ適正な利用を図る観点から適切なものであること。  
→ 利用者を特定の者に不当に限定したり、特定の利用者を差別的に扱うものでないか、利用料を徴収する場合には、その内容が合理的なものであるか 等
- 5 権利取得計画及び資金計画が事業を確実に遂行するため適切なものであること。  
→ 事業区域内のその他の土地・物件を取得できる見込みがあるか、事業実施に十分な資金が確保できるか 等
- 6 存続期間の満了後に土地の原状回復措置が適正かつ確実に行われると見込まれるものであること。  
→ 原則として更地として復す計画となっているか、原状回復措置の内容に応じて合理的な見込みとなっているか 等
- 7 事業者が事業を遂行する十分な意思と能力を有する者であること。  
→ 事業の施行について許認可等を必要とする場合には、その処分を受けている又は受ける見込みがあるか、組織・人員面で事業の実施に必要な体制が整えられているか 等
- 8 その他基本方針に照らして適切なものであること。  
→ 住民の意見を反映させるための措置が適切に講じられているか、事業者が暴力団員でないか 等

# 関係市町村長・収用委員会の意見聴取

## ＜公告・縦覧の前＞

- 都道府県知事は、要件の確認に当たって、地域住民その他の者の共同の福祉・利便の増進を図る見地からの関係市町村長の意見を聴取。【法第11条第2項】

## ＜裁定の前（公告・縦覧とは前後可）＞

- 都道府県知事は、裁定をしようとするときは、補償金の額について、収用委員会の意見を聴取。【法第13条第4項】

## 関係市町村長の意見聴取

- 「関係市町村長」には、事業区域内の土地の所在地を管轄する市町村の長が該当。
- 意見の内容としては、例えば、以下のようなものが想定。
  - ・ 市町村の各種計画との整合性等に係る意見
  - ・ 施設の必要性等に係る意見
  - ・ 施設の利用条件等に係る意見
  - ・ 地域住民の反対運動の有無やその内容
- 市町村長は、事業が裁定要件に該当するかについてまで判断して意見を述べる必要はない。

## 収用委員会の意見聴取

- 都道府県知事は、縦覧期間満了後速やかに裁定を行うことができるよう、適切な時期に収用委員会の意見を聴取。
- 補償金の支払の時期についての意見を聴取・回答する必要はない。
- 収用委員会は、補償金額に特に問題がないかを確認する立場であることを踏まえ、持ち回り開催とすることも考えられる。
- 収用委員会は、都道府県知事が精査した補償金額に特に問題がない場合は、その旨を回答。都道府県知事が精査した補償金額と異なる額にするべきと判断する場合は、その額と算定の根拠を回答。
- 回答に当たっては、土地収用法における補償金の額の算定の考え方ではなく、本法における補償金の額の算定の考え方に沿って補償金の額を確認することに留意が必要。



# 公告・縦覧及び土地使用权等の取得の裁定

- 都道府県知事は、事業が全ての要件に該当すると認める場合には、所有者不明土地であるかどうかや、反対する所有者・権利者がいないかを確認するため、公告・縦覧(2月)を行う。【法第11条第4項・第5項】
- 特定所有者不明土地の所有者や権利者は、事業内容等に異議がある場合、縦覧期間中に都道府県知事に申し出ることが可能。異議の申出があった場合、裁定申請は却下。【法第11条第4項・第12条】
- 都道府県知事は、裁定要件に該当しないこと等を理由に裁定申請を却下する場合を除き、土地使用权等の取得についての裁定をしなければならない。【法第13条】

## 公告

- 公告の方法は、公報への掲載のほか、ウェブサイトへの掲載、新聞への掲載等でも差し支えない(公報等の場合、ウェブサイトへの掲載を併せて行うことが望ましい)。
- 公告に先立ち、確知所有者・権利者に裁定申請内容を通知。

## 縦覧(令和4年改正)

- 縦覧期間は2月。
- 縦覧の場所は、デジタル化の観点からオンラインでの縦覧に応じることに加え、都道府県の庁舎のほか、必要に応じて、事業区域の付近の出張所・事務所等とすることが望ましい。
- 補償金額見積書に記載された確知所有者・権利者に被支援措置者が含まれる場合は、塗抹処理等を行う。

## 異議の申出・特定所有者不明土地の所有者等であることの申出

- 特定所有者不明土地又はその土地にある物件に関して所有権等の権利を有する者は、事業内容や補償内容等について異議の申出が可能。
- 事業者に確知されていなかった所有者・権利者は、特定所有者不明土地の所有者等であることの申出が可能。
- いずれの申出も、「権原を証する書面」(土地の登記事項証明書、戸籍謄本、遺産分割協議書の写し、公正証書遺言の遺言書の写し、売買等の契約書の写し等)が必要。

## 裁定

- 裁定では、土地使用权等の始期・存続期間、損失の補償金の額、支払時期等を定める。

# 土地使用权等の取得の裁定後の手続

- 事業者は、裁定において定められた補償金の支払の時期までに補償金を供託しなければならず、補償金の支払の時期までに補償金を供託しない場合、裁定は効力を失う。【法第17条・第18条】
- 土地等使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することが可能。【法第15条】

## 補償金の供託

- 事業者は、裁定により定められた補償金の額や支払の時期のとおり、補償金を供託。
- 供託がされなかったときは、裁定は効力を失い、事業者には土地の原状回復義務が生じる。

## 裁定の効果

- 土地使用权は、公法上の権利であり、登記は不要。
- 所有者不明土地に関する土地使用权以外の権利は、事業者による土地の使用のため必要な限度においてその行使を制限される(土地の売買等は可能だが、売買があったとしても、新たな所有者はその権利の行使を制限される)。
- このため、土地等使用权の存続期間中に、不明であった所有者が現れ、明渡しや原状回復を要求されたとしても、土地使用权に基づき事業を継続して実施することが可能。

## その他留意事項

- 事業者は、都道府県知事の承認を得て、土地使用权等を譲渡することが可能。【法第22条】
- 都道府県知事は、事業が適切に実施されているかどうかを把握するため、事業者に対し報告徴収・立入検査をすることが可能。【法第26条】
- 都道府県知事は、年に1回程度、事業者に対し、地域福利増進事業の実施状況等に関する報告を求めることが望ましい。
- 都道府県知事は、事業者が法に違反した場合、事業が裁定要件に該当しなくなった場合(購買施設等に係る著しく不足の要件等を除く)、事業が正当な理由無く事業計画に従って実施されていない場合には、裁定の取消しが可能。【法第23条】

- 土地等使用権の存続期間が満了する際、事業者は、土地等使用権の存続期間の延長を裁定申請して事業を継続するか、土地等使用権の存続期間の延長をせず、土地を原状回復して返還するかを選択。
- 延長の裁定申請手続は、土地使用権等の取得についての手続と概ね同じ。【法第19条】
- 延長しない場合、事業者は、土地を原状回復した状態で返還することが必要。【法第24条】
- ただし、確知所有者全員の同意が得られている場合には、原状回復の必要はない。

## 使用権の期間延長

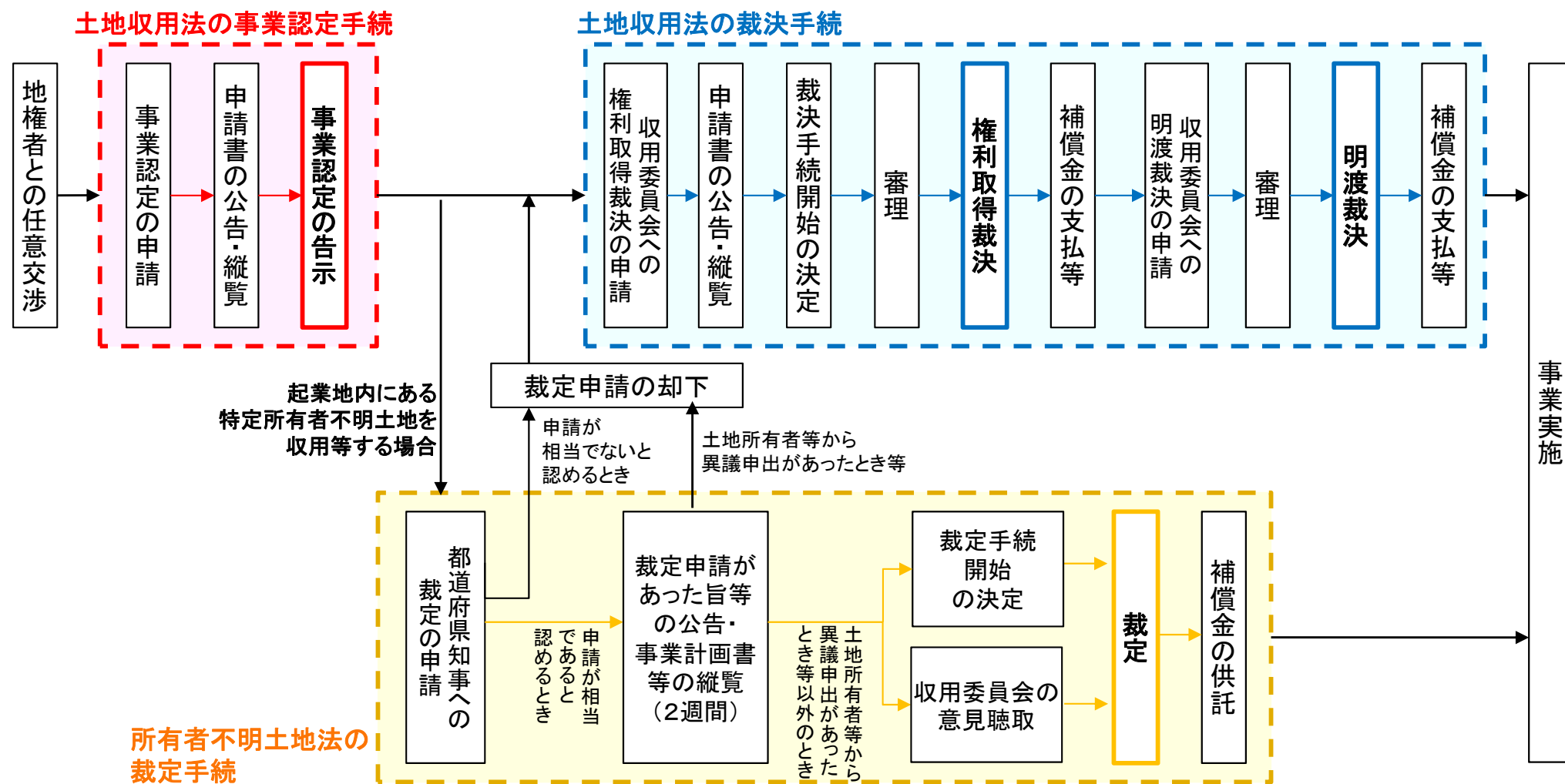
- 土地等使用権の存続期間の延長の裁定申請は、期間満了の7月前から4月前に行う。
- 使用しようとする特定所有者不明土地を拡大する場合や事業の変更をする場合は、延長ではなく、新たな使用権取得の裁定申請を行う。
- 基本的には土地使用権等の取得の際と同様の所有者探索を行う必要があるが、前回の探索時からの事情変化が想定できない事項については、前回探索時の結果を活用してよい。  
(例) 前回探索時に既に死亡していた登記名義人について、戸籍謄本等を再度請求する必要はない。
- 住民の意見を反映させるために必要な措置(法第10条第5項)は不要。

## 土地の原状回復

- 「原状」とは、土地使用権等の始期の時点における物理的状态をいう。なお、物件所有権を取得し除却した物件は、再度設置する必要はない。
- 土地等使用権の存続期間満了時における使用権設定土地の状況が、原状に比べて価値が増加している場合(例:排水路を設置した場合、舗装をした場合)であっても、原則として、原状に回復しなければならない。
- 原状回復が不要となるのは、確知所有者(土地等使用権の存続期間中に確知することができた者を含む。)の全ての同意が得られた場合に限られる。ただし、確知所有者の全ての同意が得られなかったとしても、事業による整備の内容が共有物の管理に該当するような場合(例:元々舗装されていた土地について、事業により再舗装した場合)には、同意を得られた確知所有者の持分が過半数となれば、原状回復は不要。

# 土地収用法の特例の概要

- 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。





# 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法②

## 2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

- ・ **令和2年土地基本法改正**（平成元年制定以来の改正）  
土地政策の**基本理念**及び**土地所有者の責務**として、  
“**土地の適正な管理の確保**”を明確化
- ・ 所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務



豪雨の度に  
土砂崩れが多発

瓦礫の放置  
（火災跡）



法の目的規定を改正し、「利用の円滑化」だけでなく、「**管理の適正化**」を位置付け（令和4年改正）

### 管理適正化のための勧告・命令・代執行

管理不全の所有者不明土地について  
市町村長が確知所有者に**勧告・命令**

以下の必要がある場合が対象

- ・ 土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
- ・ 雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する

※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能



確知所有者がいない場合、  
権限上実施できない（共有持分が不足）場合等は  
**市町村長が代執行**

※ 費用は所有者負担（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

※ 土地の種類等に応じて、農地法、宅造法等による個別規制法や公共事業により対応

### 民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について  
民法に基づく管理命令等を**裁判所に請求**

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定

地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に（民法の特例）



裁判所が所有者不明土地管理人等を選任  
**管理人による管理を実施**（裁判所の許可があれば売却も可）

対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、相続財産管理制度、不在者財産管理制度

※ 費用は所有者負担（基本的に請求者による予納金の納付が必要）  
（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

## 3. 所有者の探索を合理化する仕組み

管理適正化のための探索の場合にも、固定資産課税台帳等を利用可能

# ガイドラインの概要

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の判断の参考となる基準や、勧告・命令・代執行の手続の基本的な考え方を示すことで、法に基づく措置の適切な実施の一助とする。

## 勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の基準

- ・「管理不全所有者不明土地」は、①所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合、②所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合が該当。
- ・「土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生」については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断。
- ・「環境の著しい悪化」については、①雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること、②廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となることを想定。

### 事前準備等

- ・所有者不明土地法の措置のほか、民法に基づく所有者不明土地・管理不全土地の管理命令の活用も考えられ、確知所有者等の事情を把握し、何が最もふさわしい措置かを検討。
- ・確知所有者等に改善の意思はあるものの、対処方策が分からない等の場合、直ちに立入調査や勧告の手続を開始するのではなく、相談窓口や助成制度の紹介等により、解決を図ることも。

### 勧告

- ・所有者が全員不明の場合、勧告の対象外。
- ・勧告に先立ち、相談窓口や活用可能な助成制度等の情報提供、助言・指導などの行政指導を実施し、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要。
- ・いつまでに何をどのようにすればいいのかを理解できるよう、講ずべき措置の内容や時期を明確に示す必要。
- ・管理不全状態の解消のための措置は、補助を受けることができるが、対策計画において、解消に向けた取組の実施について記載が必要。

### 災害等防止措置命令

- ・管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象外。
- ・命令は、行政争訟の対象処分になるため、不服申立てができる旨等を書面で示す必要。
- ・勧告又は命令に係る措置を実施し問題の解消が確認された場合、データベースに記録し、関係部局と共有が望まれる。

### 代執行

- ・対象敷地に存する残置物等については、履行の期限等までに運び出し、関係法令に従って適切に処理すべき旨を代執行令書に明記。
- ・行政代執行法においては、代執行終了後の費用徴収のみが認められ、見積もりによるあらかじめの暫定額の徴収は不可。

# 手続フロー

所有者不明土地等が管理不全状態であることにより周囲に災害等の悪影響の発生のおそれ

下記の勧告等の準備のため、土地所有者等関連情報※等を利用して土地所有者を探索

※（例）固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳

（法第43条第1項、第5項）

下記の勧告等の準備のため、必要に応じて管理不全状態所有者不明土地等に立入調査を実施

（法第41条第1項）

所有者が  
全員不明の場合

所有者が  
一部不明の場合

市町村長が  
確知所有者等に勧告

※隣接する土地の所有者も含む

（法第38条各項）

必要な持分を有さず  
措置できない場合

正当な理由なく  
措置しない場合

市町村長が  
確知所有者に命令

（法第39条）

十分な措置が  
行われない場合等

市町村長が自ら措置を実施（代執行）

（法第40条第1項）

市町村長が管理命令の発令  
を地方裁判所へ請求  
（管理不全土地管理命令）

※対象土地には隣接する土地を含む  
※併せて対象土地に存する建物に  
ついての管理命令も可能

（法第42条第3項～第5項）

選任された管理人が  
措置を実施

所有者不明土地等の管理不全状態が解消



# 対象となる土地①

## 所有者不明土地

所有者不明土地法では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義。【法第2条第1項】

➤ 相当な努力が払われたと認められる方法は、土地所有者確知必要情報(※1)を取得するために①～④の全ての措置をとる方法とする。【政令第1条】

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- ② 当該土地の占有者その他の土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者(※2)に対し、当該情報の提供を求めること。
- ③ 土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳その他の書類(※3)を備えていると思料される市町村長又は登記所の登記官に対し、当該情報の提供を求めること。
- ④ 所有者と思料される者に対し、書面の送付その他の土地の所有者を特定するための措置(※4)をとること。

※1 土地の所有者と思料される者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の土地の所有者を確知するために必要な情報【政令第1条】

※2 土地の所有権以外の権利者、固定資産課税台帳・地籍調査票等を備えると思料される市町村長等、親族、在外公館の長等【省令第1条】

※3 戸籍簿又は除籍簿、戸籍の附票等【省令第2条】 ※4 書面の送付又は訪問のいずれか【省令第3条】

## 管理不全所有者不明土地

所有者不明土地のうち、「所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの」と定義 【法第38条第1項】

➡ **所有者不明土地の管理の適正化のための措置(勧告、命令、代執行)の対象**

「上記の勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの」と定義 【法第38条第2項】

➡ **所有者不明土地の管理の適正化のための措置(勧告)の対象**

## 管理不全隣接土地

## 対象となる土地②

「所有者不明土地」の定義に当てはまる土地であっても、地目が、田、畑、山林などの場合は、まずは、農地法・農業経営基盤強化促進法や森林法・森林経営管理法に基づいて必要な措置を講じることが考えられます。

また、多数の人命や財産に関わるような規模の災害等の防止については、宅地造成等規制法※や、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく改善命令や対策工事等により対応することが望ましい場合もあると考えられます。

※ 宅地造成等規制法の一部を改正する法律による改正後は宅地造成及び特定盛土等規制法

なお、所有者不明土地にある空き家が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の場合には空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置を講じることが考えられます。

# 対象となる土地③

## 1 「管理不全所有者不明土地」、「管理不全隣接土地」の判断の参考となる基準

「管理不全所有者不明土地」については、具体的には、以下の場合に「所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実」と判断します。

- ・所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合
- ・所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合

管理の実施の有無については、周辺の土地や近隣住民等に悪影響を与えないために必要となる保全行為の実施状況を基に判断します。

例えば、以下のような場合には、土地の管理が適正に行われているとはいえません。

- ・土地から土砂が流出する、放置物や塀等の工作物が倒壊・損壊するなどにより、周辺の地域に被害を生じさせる事態が発生している、又はそのおそれがある
- ・雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、枯草火災、害虫発生、不法投棄等を引き起こすなどにより、周辺の環境を著しく悪化させる事態が発生している、又はそのおそれがある

# 対象となる土地④

## 2 勧告等の対象となる管理状態の判断の参考となる基準

土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断します。

このため、管理不全所有者不明土地等から土砂の流出等が起こるとしても、当該管理不全所有者不明土地等の周辺の土地に流出するおそれがない場合には、勧告をする要件に該当しません。

「その他の事象」については、次のような場合が想定されます。

- ・塀、擁壁や樹木などが損壊・倒壊すること
- ・がれきなどの放置物が飛散すること

これらの事象についても、周辺の土地に影響を与えるかどうかによって判断します。

環境の著しい悪化については、次のような事象の有無により判断します。

- ・雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること
- ・廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となること

なお、隣地の竹木の枝が境界線を越えて敷地内に入ってきているなど、隣人間のトラブルについては、周辺の地域における「災害の発生」や「環境の著しい悪化」には当たりません。



# 事前準備等①

- ・所有者不明土地法の措置のほか、民法に基づく所有者不明土地・管理不全土地の管理命令の活用も考えられ、確知所有者等の事情を把握し、何が最もふさわしい措置かを検討。
- ・確知所有者等に改善の意思はあるものの、対処方策が分からない等の場合、直ちに立入調査や勧告の手続を開始するのではなく、相談窓口や助成制度の紹介等により、解決を図ることも。

(立入調査)

第四十一条 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

2 第十三条第六項及び第七項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

第十三条 (略)

2～5 (略)

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

7 第五項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第四十二条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長(次条第二項及び第五項において「国の行政機関の長等」という。)は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の精算人の選任の請求をすることができる。

第四十三条 都道府県知事及び市町村長は、地域福利増進事業、収用適格事業又は都市計画事業(以下「地域福利増進事業等」という。)の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等(土地又は当該土地にある物件に関し所有権その他の権利を有する者をいう。以下同じ。)を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、その保有する土地所有者等関連情報(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、住所その他国土交通省令で定めるものをいう。以下この条において同じ。)を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2～4 (略)

5 国の行政機関の長等は、地域福利増進事業等の実施の準備のため当該地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地の土地所有者等を知る必要があるとき、第三十八条第一項の規定による勧告を行うため当該勧告に係る土地の土地所有者等を知る必要があるとき又は前条の規定による請求を行うため当該請求に係る土地の土地所有者等を知る必要があるときは、当該土地所有者等の探索に必要な限度で、当該土地に工作物を設置している者その他の者に対し、土地所有者等関連情報の提供を求めることができる。

# 事前準備等②

## 1 管理不全状態の土地の所有者探索

令和4年の法改正により、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告の実施や所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令の請求等の実施の準備のため必要がある場合についても、土地所有者等関連情報の利用・提供が可能になりました。

## 2 所有者不明土地の確知所有者等の事情の把握

まずは確知所有者等に連絡を取り、当該土地の現状を伝えるとともに、当該土地の管理に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、事情の把握に努めることが望ましいと考えられます。例えば、

- ・ 確知所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているため、又は身体的理由等により自ら対策を講ずることが困難である

等の場合には、直ちに立入調査（法第41条第1項）や勧告の手続を開始するのではなく、状況に応じて、土地の管理、譲渡等に関する相談窓口や活用可能な助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられます。

また、家庭裁判所に対し、不在者財産の管理命令又は相続財産の清算人の選任を請求することや、  
地方裁判所に対し、所有者不明土地管理命令又は管理不全土地管理命令を請求することもできます。

一方、災害の発生の危険が切迫している場合や、周辺地域の環境悪化を防止するために速やかに措置を講じる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経て勧告、災害等防止措置命令又は代執行に係る措置を迅速に講じることが考えられます。

なお、管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合には、勧告や災害等防止措置命令の手続を経ずに、代執行に係る措置を講じることが認められています。

# 事前準備等③

## 3 「所有者不明土地の管理の適正化のための措置」の事前準備

### (1) 立入調査

この立入調査は、勧告、命令又は代執行の実施に当たって、管理不全所有者不明土地等における土砂の流出等の災害の発生や、周辺地域の環境悪化等の事態を生じるおそれがあるかどうかに関して調査し、適切な判断を行うために設けられたものであり、必要最小限度の範囲で行うべきものです。

#### ア 確知所有者等に対する事前の通知

市町村長は、管理不全所有者不明土地等の確知所有者等がいる場合に立入調査を行おうとするときは、その円滑な実施や、対応方針の早期決定等の観点から、当該確知所有者等にその旨を一定の時間的猶予をもって事前に通知することが望ましいと考えられます。

#### イ 身分を示す証明書の携帯と提示

立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する必要があります。

#### ウ 留意事項

(ア) 法に基づく立入調査は行政調査であり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められません。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されません。

(イ) 門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする土地の工作物等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられます。

(ウ) 勧告等を実施するために管理不全所有者不明土地等に立ち入った結果、周辺地域への災害の発生又は環境の著しい悪化のおそれがないことが判明した場合であっても、当該管理不全所有者不明土地等に立ち入った時点において「勧告等が必要と認められる場所」であった以上、立入調査は適法な行為と解されます。

# 勧告(法第38条)①

- ・所有者が全員不明の場合、勧告の対象外。
- ・勧告に先立ち、相談窓口や活用可能な助成制度等の情報提供、助言・指導などの行政指導を実施し、まずは確知所有者による自発的な管理を促すことが重要。
- ・いつまでに何をどのようにすればいいのかを理解できるよう、講ずべき措置の内容や時期を明確に示す必要。
- ・管理不全状態の解消のための措置は、補助を受けることができるが、対策計画において、解消に向けた取組の実施について記載が必要。

(勧告)

第三十八条 市町村長は、所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるもの(以下この節において「管理不全所有者不明土地」という。)による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ相当であると認める場合には、その必要の限度において、当該管理不全所有者不明土地の確知所有者に対し、期限を定めて、当該事態の発生の防止のために必要な措置(次条及び第四十条第一項において「災害等防止措置」という。)を講ずべきことを勧告することができる。

- 一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
  - 二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。
- 2 市町村長は、前項の規定による勧告をする場合において、当該勧告に係る管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるもの(以下この項及び第四十一条第一項において「管理不全隣接土地」という。)による次に掲げる事態の発生を防止するために必要かつ相当であると認めるときは、その必要の限度において、当該管理不全隣接土地の所有者に対しても、期限を定めて、当該管理不全隣接土地について、当該事態の発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。
- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
  - 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。



# 勧告(法第38条)②

## 1 管理不全所有者不明土地に係る勧告

### (1) 管理不全所有者不明土地の所有者が全部不明の場合

管理不全状態の土地の所有者を探索した結果、所有者を全員確知できなかった場合、当該土地は管理不全所有者不明土地に該当しますが、確知所有者がいないため、法第38条第1項に基づく勧告を行うことはできません。

この場合、事態を放置した場合の影響等も考慮した上で、所有者不明土地管理命令の請求や管理不全土地管理命令の請求、代執行について検討します。

### (2) 管理不全所有者不明土地が共有状態にあり、その内の一部の所有者が不明の場合

#### ア 勧告の実施

土地を適正に管理する責務は、共有持分の多寡にかかわらず、それぞれの土地所有者がその土地全体について有していると考えられます。このため、確知所有者が複数存在する場合には、それぞれの確知所有者の共有持分の多寡にかかわらず、確知所有者全員が勧告の対象となります。ただし、所有者の探索を完了していなくても、不明所有者が存在するなど所有者不明土地であることが確認できている場合には、探索の過程で判明した所有者から順次勧告を行うことは妨げられません。

勧告を行う場合は、その管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を示すほか、併せて

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置を講じなかった場合、市町村長は管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して法第39条に基づく災害等防止措置命令を行う可能性があることについて示すことが望ましいと考えられます。

# 勧告(法第38条)③

勧告は、措置の内容を明らかにする観点から、書面で行うものとします。

なお、市町村長が管理不全所有者不明土地の確知所有者に対して必要な措置に係る勧告を講じるに当たって、当該確知所有者が複数存在する場合には、市町村長が確知している確知所有者全員に対して勧告を行うことが必要です。

なお、勧告に係る措置を示す際には、下記に留意してください。

(ア) 具体的にいつまでに何をどのようにすればいいのかを理解することができるように、講ずべき措置の内容や時期を明確に示すことが必要です。

(イ) 措置の内容は、災害の発生等の防止という目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとする必要があります。

また、措置の期限は、管理不全所有者不明土地の管理状況、周辺の地域への悪影響の度合いや切迫度、災害等防止措置の内容等に応じて、社会通念上、合理的に必要な期間を勘案して決定します。

## 2 管理不全隣接土地に係る勧告

管理不全隣接土地に係る勧告は、管理不全所有者不明土地の確知所有者に係る勧告と同様に対応します。

## 3 管理不全状態の解消に係る補助

管理不全所有者不明土地等において実施される管理不全状態の解消のための措置は、令和4年度予算で法改正に併せて創設された所有者不明土地等対策事業費補助金により補助を受けることができます。

補助対象となる管理不全状態の解消のための措置は、通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等です。これらの除去等により発生する残置物等を処理するのに要する費用を含みます。

# 災害等防止措置命令(法第39条)①

- ・管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象外。
- ・命令は、行政争訟の対象処分になるため、不服申立てができる旨等を書面で示す必要。
- ・勧告又は命令に係る措置を実施し問題の解消が確認された場合、データベースに記録し、関係部局と共有が望まれる。

(災害等防止措置命令)

第三十九条 市町村長は、前条第一項の勧告に係る確知所有者が正当な理由がなくて当該勧告に係る災害等防止措置を講じないときは、当該確知所有者に対し、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべきことを命ずることができる。ただし、当該確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者である場合は、この限りでない。

管理不全所有者不明土地が共有状態にある場合、確知所有者が災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しないときには、命令の対象にはなりません。

## ①「土地の現状を維持する行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、土地の現状を維持する行為(保存行為)に該当する場合は、共有持分に関係なく、確知所有者に対し、命令を行うことができます。

## ②「土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、土地の形状又は効用の著しい変更を伴う行為(変更行為)に該当する場合は、所有者全員の共有持分が必要であるため、不明所有者がいる場合には、確知所有者に対し、命令を行うことはできません。

## ③「①及び②以外の行為」を講ずべき場合

災害等防止措置の内容が、①及び②以外の行為(土地の管理行為及び土地の形状又は効用に変更を加える行為であって、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(軽微変更))に該当する場合は、所有者の共有持分の過半数が必要であるため、確知所有者の共有持分が過半数に満たない場合には、確知所有者に対し、命令を行うことはできません。

# 災害等防止措置命令(法第39条)②

## 1 確知所有者への通知

市町村長は、措置を命じる確知所有者に対し、所定の事項を記載した災害等防止措置命令書を交付するものとします。

記載する主な事項は、

- ①命令に係る災害等防止措置の内容
- ②命令に至った理由
- ③措置の期限

## 2 不服申立てをすべき行政庁等の教示

この命令は行政争訟の対象となる処分となりますので、この命令に対して不服がある場合は、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第2条の規定により命令をした市町村長に審査請求を行うことができます。

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、法第62条第1項第4号の規定により、30万円以下の罰金に処することとされています。

## 3 相当の期限

「相当の期限」は、管理不全所有者不明土地の管理状況、周辺の地域への悪影響の度合いや切迫度、災害等防止措置の内容等に応じて、社会通念上、合理的に必要な期間を勘案して決定します。例えば、命令を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間として、工事の施工に要する期間を勘案して決定することが考えられます。

## 4 命令の発出

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、1のとおり書面で行うものとします。



# 代執行(法第40条)①

- ・対象敷地に存する残置物等については、履行の期限等までに運び出し、関係法令に従って適切に処理すべき旨を代執行令書に明記。
- ・行政代執行法においては、代執行終了後の費用徴収のみが認められ、見積もりによるあらかじめの暫定額の徴収は不可。

(代執行)

第四十条 市町村長は、次の各号のいずれかに該当する場合において、管理不全所有者不明土地における災害等防止措置に係る事態を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該管理不全所有者不明土地の所有者の負担において、当該災害等防止措置を自ら講じ、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項において「措置実施者」という。)に当該災害等防止措置を講じさせることができる。この場合において、第一号又は第二号に該当すると認めるときは、市町村長は、相当の期限を定めて、当該災害等防止措置を講ずべき旨及びその期限までに当該災害等防止措置を講じないときは市町村長又は措置実施者が当該災害等防止措置を講ずる旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 一 管理不全所有者不明土地の確知所有者がいない場合
  - 二 前条ただし書に規定する場合 ← 当該確知所有者が当該災害等防止措置の実施に必要な共有持分を有しない者である場合
  - 三 前条の規定により災害等防止措置を講ずべきことを命ぜられた確知所有者が、当該命令に係る期限までに当該命令に係る災害等防止措置を講じない場合、講じても十分でない場合又は講ずる見込みがない場合
- 2 前項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)第五条及び第六条の規定を準用する。

行政代執行法

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- ② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- ③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

# 代執行(法第40条)②

## 1 代執行令書による通知

- ・ 代執行をなすべき時期
  - ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
  - ・ 代執行に要する費用の概算による見積額
- を義務者に通知します。

## 2 執行責任者の証票の携帯及び呈示

執行責任者は、執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示する必要があります。

## 3 代執行の対象となる管理不全所有者不明土地に存する不動産及び動産の取扱い

- ・ 対象となる敷地に存する残置物等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日まで  
に運び出し、適切に処分等すべき旨
  - ・ 代執行により発生する残置物等については、関係法令に従って適切に処理すべき旨
  - ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨
- を明記することが望ましいと考えられます。

代執行により発生した残置物等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令に従って適切に処理するものとします。

## 4 費用の徴収

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収します。義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用です。

代執行時に確知所有者がいなかった場合で、代執行後に所有者が現れたときは、その所有者から徴収することが考えられます。また、代執行後に、民法に基づく財産管理制度の活用等により土地の処分がなされた場合には、得られた財産から費用を支弁することも考えられます。

参考様式 1（法第 41 条第 1 項関係）

(表 面)

立入調査員証

所 属  
職 名  
氏 名  
生年月日

年 月 日

〇〇第〇〇号

(写 真)

上記の者は、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）第 41 条第 1 項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証する。

年 月 日発行（ 年 月 日まで有効）

〇〇市長 〇〇 〇〇

(裏 面)

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) (抜粋)

(立入調査)

第 41 条 市町村長は、この節の規定の施行に必要な限度において、その職員に、管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地に立ち入り、その状況を調査させることができる。

2 第 13 条第 6 項及び第 7 項の規定は、前項の規定による立入調査について準用する。

(裁定)

第 13 条 (略)

2～5 (略)

6 前項の規定により立入調査をする委員又は職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

7 第 5 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

参考様式 4（法第 40 条第 1 項）

〇 年 〇 月 〇 日  
〇 〇 第 〇 〇 号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇  
(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、貴殿の所有する下記の土地について、下記の災害等防止措置を〇年〇月〇日までに講じるよう命令しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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。以下「法」という。）第 40 条第 1 項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、通知します。

代執行に要する全ての費用は、法第 40 条第 2 項において準用する行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の残置物等について損害が生じて、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 代執行の対象となる土地

所在地 〇〇市△△町△丁目△番△号  
用途 〇〇（附属する門、塀等を含む。）

2. 〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により命令した災害等防止措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※災害等防止措置命令書と同内容を記載  
(対象となる土地に残置物等がある場合は、当該残置物等に対する取扱いについても明記することがのぞましい。)

(例)

対象となる土地に残置されている残置物等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。  
災害等防止措置を講じることにより発生する残置物等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 代執行の時期 〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

4. 執行責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

5. 代執行に要する費用の概算見積額 約〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

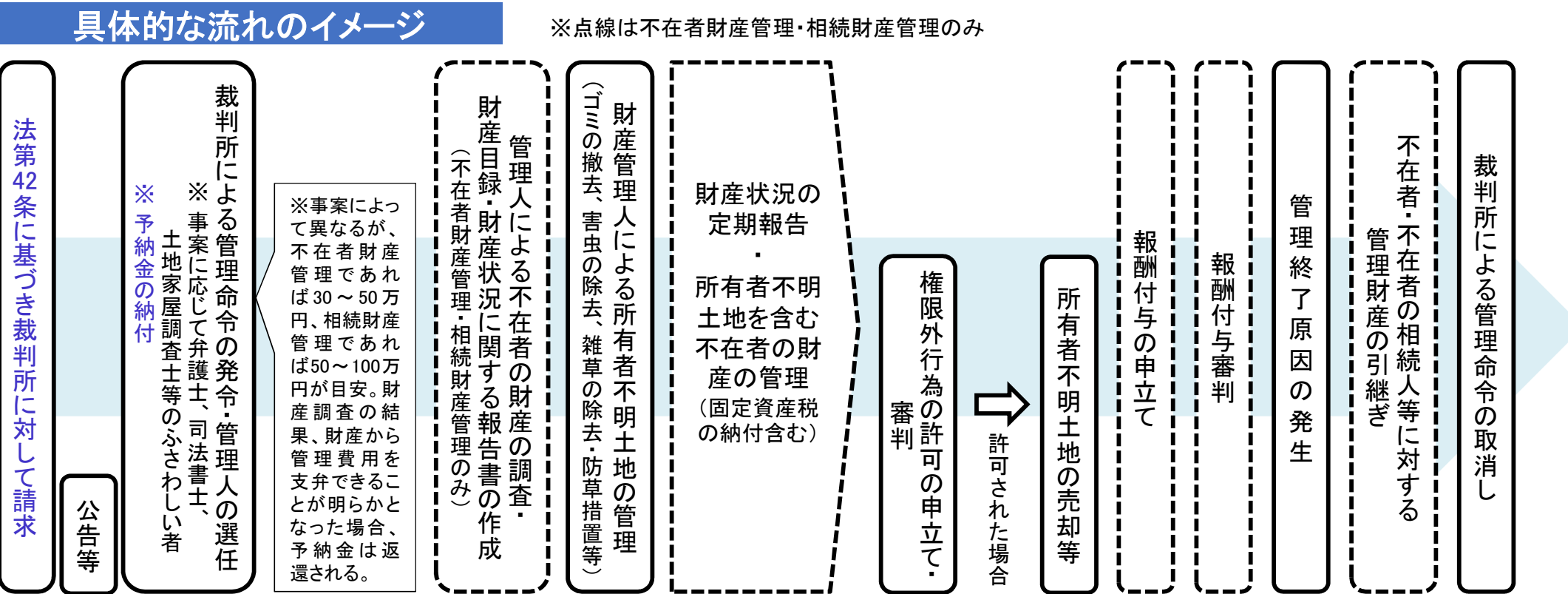
(注 意)

① この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条及び第 18 条の規定により、この処分があったことを知った日からの翌日から起算して 3 か月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。

② この処分の取消を求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 8 条及び第 14 条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消の訴えを提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内であっても、処分の日の翌日から起算して 1 年を経過した場合には処分の取消の訴えを提起することができなくなります。なお、処分の取消の訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に提起することができます。

国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき(※)等は、裁判所に対し、所有者不明土地管理命令、不在者の財産の管理命令、相続財産の管理人の選任の請求等を行うことができる。

(※)不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等



| 対象制度                  |             | 特例の対象(請求者)           | 特例の対象(要件)                                          | 管理の対象                     | 管轄裁判所 |
|-----------------------|-------------|----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|-------|
| 令和3年<br>民法改正<br>により創設 | 不在者財産管理制度   | 国の行政機関の長<br>地方公共団体の長 | 所有者不明土地につき、<br>適切な管理のため特に必要があると認めるとき               | 不在者の<br>財産全般              | 家庭裁判所 |
|                       | 所有者不明土地管理制度 |                      |                                                    | 個々の土地<br>(土地にある<br>動産を含む) | 地方裁判所 |
|                       | 管理不全土地管理制度  | 市町村長                 | 管理不全所有者不明土地及びその隣接土地につき、<br>災害等を防止するため特に必要があると認めるとき |                           |       |



## ■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

## ■ 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 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立  
同月28日公布

## 【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し発生  
予防登記がされるようにするための  
不動産登記制度の見直し

## ① 相続登記の義務化

- 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

P.3

## ② 住所等変更登記の義務化

- 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

P.4

利用の  
円滑化土地・建物等の利用に  
関する民法の見直し

## ① 財産管理制度の見直し

- 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

## ② 共有制度の見直し

- 共有者不明の共有物の利用の円滑化

## ③ 相隣関係規定の見直し

- ライフラインの設備設置権等の規律の整備

## ④ 相続制度の見直し

- 長期間経過後の遺産分割の見直し など

P.6

発生  
予防土地を手放すための  
制度の創設

## ○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

P.5

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

令和5年4月1日施行

令和5年4月27日施行

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから



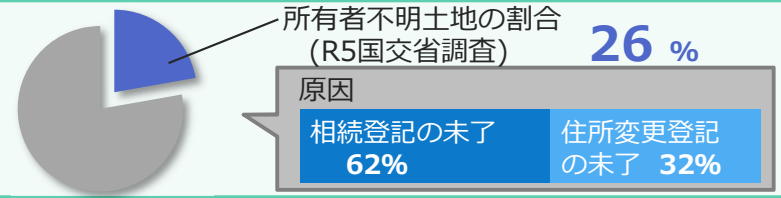
# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

## 課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



## 背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

## 問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
  - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業**が円滑に進まず、**民間取引**が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
  - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ➡ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

## 政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R6.6.10 関係閣僚会議決定）
    - ▶「本年4月に施行された相続登記の申請義務化について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**…相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、**国民各層への十分な周知を徹底する**とともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講じる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局…の体制整備や予算の確保に努める。**」
  - 骨太の方針2024（R6.6.21 閣議決定）
    - ▶「**相続登記の申請義務化の周知・相談体制強化**や地籍調査・法務局地図作成等を含む**所有者不明土地等対策**を**一体的・総合的に推進する。**」
- （注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10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）に基づく。

## 相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

### ① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 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3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける
- **施行日前の相続**でも、未登記であれば、**義務化の対象**（3年間の猶予期間あり）
- 「**正当な理由**」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の**過料の適用対象**
- 「**相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン**」（令和5年3月公表）の方針に沿って運用

### ② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
- ⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能に**

### 申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

#### 相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つ（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能**

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

### 相続登記の負担を軽減

#### 登録免許税の免税措置

- ・ **価額が100万円以下の土地**に係る相続登記等について、**登録免許税の免税措置を実施中**（令和9年3月31日まで）

#### 相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で**相続登記の手続案内を実施**
- ・ 専門資格者団体と連携して相談先情報を提供

### 登記漏れの防止

R8.2.2施行

#### 所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易に**

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

### 自治体との連携

#### 国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「**おくやみリスト**」等に相続登記に関する情報を追加
- ・ **固定資産納税通知書**の送付と併せて新制度に関する資料を提供

## 住所等変更未登記への対応

### 【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある



## 住所等変更登記の申請を義務化

R8.4.1施行

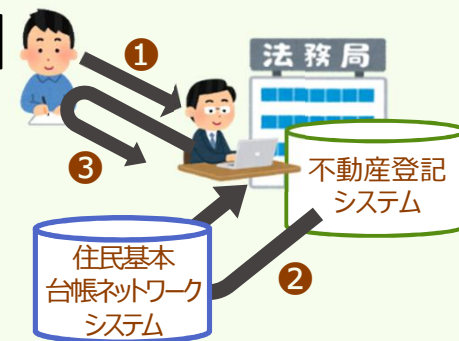
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）  
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続きをしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる
- 国民向けに運用方針を明らかにした「**住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和7年3月に公表

## スマート変更登記でらくらく安心！

### 自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をするについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）

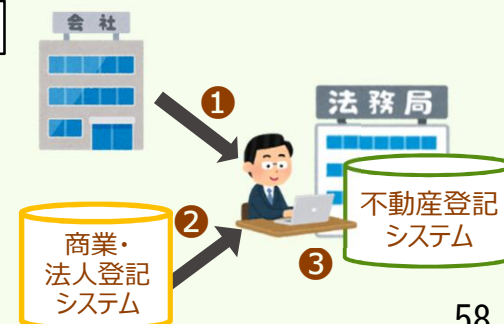
R7.4.21先行施行



### 法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- 2 **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- 3 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）

R6.4.1先行施行





## 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている



国庫帰属制度  
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

**(1) 土地の要件** 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地  
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

**(2) 負担金等** 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

| 右記以外の土地               | 一部の市街地（注1）の <b>宅地</b>                      | 一部の市街地（注1）、<br>農用地区域等の <b>田、畑</b>             | <b>森林</b>                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 面積にかかわらず、 <b>20万円</b> | 面積に応じ算定（注2）<br>（例）100㎡：約55万円<br>200㎡：約80万円 | 面積に応じ算定（注2）<br>（例）500㎡：約72万円<br>1,000㎡：約110万円 | 面積に応じ算定（注2）<br>（例）1,500㎡：約27万円<br>3,000㎡：約30万円 |

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる

### 手続きイメージ



#### ① 承認申請

【申請権者】  
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

#### ② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用を確保

#### ③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

#### ④ 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

## 土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 旧民法の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

### ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

#### 財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する  
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）

⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する

### ○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する

⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる

## 不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

### ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

#### 共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、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、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する

⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる

## 遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

### ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

#### 相続制度の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する  
※ 施行前の相続にも適用されること、最低5年間の猶予期間があることに注意が必要

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する

## 隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

### ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

#### 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する

# 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

## 問題の所在

- **所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、その所在等不明共有者の同意を得ることができず、共有物に**変更**を加えることについて、共有者**全員の同意を得ることができない**。
- **管理**に関する事項についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分が過半数に及ばないケースなどでは、**決定ができない**。

## 改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P31参照

所在等不明共有者がいる場合には、**裁判所の決定**を得て、

- ① **所在等不明共有者以外の共有者全員の同意**により、共有物に**変更**を加えることができる（新民法251Ⅱ）。
- ② **所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数**により、**管理**に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ①）。

※ 所在等不明共有者が**共有持分を失うことになる行為**（抵当権の設定等）には、利用**不可**。

※ 所在等不明共有者の持分が、所在等不明共有者以外の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が所在等不明の場合であっても、利用可能。

## 手続の流れ

申立て・証拠提出

1 か月以上の異議届出  
期間・公告の実施

他の共有者の同意で変更・管理  
をすることができる旨の決定

共有者間での意思決定

### 【管轄裁判所】

共有物の所在地の地方裁判所

### 【所在等不明の証明】

例えば、不動産の場合には、裁判所に対し、登記簿上共有者の氏名等や所在が不明であるだけでなく、住民票調査など必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明であることを証明することが必要 ※公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

### 【対象行為の特定】

加えようとしている変更や、決定しようとする管理事項を特定して申立てをする必要

例 1 A、B、C、D、E 共有の土地につき、必要な調査を尽くしてもC、D、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、建物所有目的で土地を賃貸すること（**変更**）ができる（A・Bの全員同意）。

例 2 A、B、C、D、E 共有（持分各 5 分の 1）の建物につき、必要な調査を尽くしてもD、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、賃借期間 3 年以下の定期建物賃貸借をすること（**管理**）ができる（A、B、Cの持分の過半数である 3 分の 2 の決定）。

# 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分

## 共有物の管理者

### 問題の所在

- 共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用。
- 旧民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としない。

## 改正法

- ① **選任・解任**は、共有物の管理のルールに従い、**共有者の持分の過半数**で決定（P31参照）。共有者以外を管理者とすることも可能。
- ② 管理者は、**管理**に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。
  - ※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能
- ③ 管理者は、**共有者が共有物の管理に関する事項を決定**した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。（新民法252 I、252の2）
  - ※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

（活用例） 共有物の使用者が決定していないケースで、管理者が第三者に賃貸したりするなどして使用方法を決定  
共有者が使用する共有者を決定していたのに、管理者が決定に反して第三者に賃貸した場合には、前記③の※により善意者を保護

## 共有の規定と遺産共有持分

### 問題の所在

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分（P46参照）のいずれが基準となるのか不明確

## 改正法

遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、**法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）**により算定した持分を**基準**とすることを明記（新民法898 II）

（例） 遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各3分の1）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能



# 裁判による共有物分割

## 問題の所在

- 旧民法上、裁判による共有物の分割方法として、**現物分割**と**競売分割**が挙げられており、裁判所はまず現物分割の可否について検討した上で、現物分割が困難な場合に競売分割を命ずることができる（旧民法258Ⅱ）。
- 判例では、共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を金銭で支払わせる、いわゆる**賠償分割**（全面的価格賠償）をすることも許容されている（最判平成8年10月31日民集50巻9号2563頁）。
  - ← 1. 賠償分割についての**明文の規定がない**ため、分割方法の検討順序に関する当事者の**予測可能性**が確保されていない。
  - 2. 賠償分割を行う際には、実務上、現物取得者の支払を確保するために、裁判所が現物取得者に対して取得持分に相当する金銭の支払を命ずるなどの措置が講じられているが、**明文の根拠規定がなく運用の安定性を欠く**。

現物分割：共有物を共有持分割合に応じて物理的に分ける方法

競売分割：共有物を競売により第三者に売却し、売却代金を共有持分割合に応じて共有者で分ける方法

賠償分割：共有物を共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に代償金を支払う方法

## 改正法

### 1. 賠償分割に関する規律の整備

- 裁判による共有物分割の方法として、**賠償分割**（「共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法」）が可能であることを**明文化**（新民法258Ⅱ）
- (1)現物分割・賠償分割のいずれもできない場合、又は(2)分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがある場合（現物分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり、賠償分割もできない場合）に、競売分割を行うこととして、**検討順序を明確化**（新民法258Ⅲ）

### 2. 給付命令に関する規律の整備

裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の**給付を命ずることができることを明文化**（新民法258Ⅳ）

※ 賠償金取得者が同時履行の抗弁を主張しない場合であっても、共有物分割訴訟の非訟事件的性格（形式的形成訴訟）から、裁判所の裁量で引換給付を命ずることも可能

※ この他に、共有物の分割について共有者間で協議をすることができない場合（例：共有者の一部が不特定・所在不明である場合）においても、裁判による共有物分割をすることができることを明確化（新民法258Ⅰ）

# 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

## 問題の所在

【旧民法で共有者が他の共有者の持分を取得する方法】

- ① 裁判所の判決による共有物分割
- ② 共有者全員の協議（合意）による共有物分割
- ③ 他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける

- 共有者が所在不明のケースでは、①**判決による共有物分割**は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、**手続上の負担**は小さくない。
- ②**合意による共有物分割**、③**任意譲渡**は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、**管理人の報酬等に要する費用負担**が問題となる。
- 共有者の**氏名等が不特定のケース**は、旧民法では対応不可

## 改正法

共有者は、**裁判所の決定**を得て、**所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる**（新民法262の2）。

- ・ 所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対する**時価相当額請求権**を取得（実際には、供託金から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ・ **遺産共有**のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可（新民法262の2Ⅲ）→P50参照

### 【所在等不明の意味】

※公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

申立人において、登記簿のほかに、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要

### 【申立人以外の共有者の扱い】

申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得

## 手続の流れ

申立て  
証拠提出

異議届出期間等の公告・  
登記簿上の共有者への通知

3か月以上の異議届出  
期間等の経過

時価相当額の金銭  
の供託

取得の裁判

### 【管轄裁判所】

不動産の  
所在地の  
地方裁判所

### 【所在等不明共有者の異議】

所在等不明共有者が異議の届出をして所在等が判明すれば、裁判の申立ては却下。異議届出期間経過後であっても裁判前であれば届出が可能

### 【申立人以外の共有者の異議】

異議届出期間満了前に、共有物分割の訴えが提起され、かつ、異議の届出があれば、その訴訟が優先し、持分取得の裁判の申立ては却下

### 【供託命令】

具体的な金額は裁判所が決定

### 【供託金に関する消滅時効】

申立人が持分を取得し、所在等不明共有者が現れないまま供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合には、供託金は確定的に国庫に帰属

### 【持分の取得時期】

申立人が持分を取得するのは、裁判の確定時

# 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

## 問題の所在

- 不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、**所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、**不動産全体を売却**することは**不可能**
- 共有物分割や持分取得制度（→P37）により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは**迂遠**であり、手間や費用を要する。

## 改正法

- **裁判所の決定**によって、**申立てをした共有者に**、所在等不明共有者の不動産の持分を**譲渡する権限を付与**する制度を創設（新民法262の3）
- 譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを**停止条件**とするものであり、**不動産全体を特定の第三者に譲渡するケース**でのみ行使可能（一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない）
- 所在等不明共有者の持分は、**直接、譲渡の相手方に移転**（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）
- ※ 所在等不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する**不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権**を取得（実際には供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ※ **遺産共有**のケースでは、**相続開始から10年を経過**しなければ、利用不可（新民法262の3Ⅱ）→P50参照
- ※ 不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則2か月以内（裁判所が伸長することは可能）にしなければならない。

## 手続の流れ

（例）土地の共有者A、B、CのうちCが所在等不明である場合に、Aの申立てにより土地全体を第三者に売却するケース

Aによる申立て・  
証拠提出

3か月以上の異議届出  
期間・公告の実施

時価相当額を持分に応じて  
按分した額の供託

C持分の譲渡権限を  
Aに付与する裁判

A・B→第三者  
土地全体を売却

・管轄裁判所は不動産の所在地の地方裁判所  
・所在等不明の証明が必要

時価の算定にあたっては、第三者に  
売却する際に見込まれる売却額等  
を考慮

誰に、いくらで譲渡するかは、所在等不明  
共有者以外の共有者の判断による

# 所有者不明土地・建物管理制度①

## 旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

### 【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

### 【相続財産管理人】（旧民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

### 【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

## 問題の所在

旧民法下での財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

## 改正法

**特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度**を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

## 管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

## 申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

### 【利害関係人に当たり得る者の例】

○ 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者

○ 共有地における不明共有者以外の共有者



# 所有者不明土地・建物管理制度②

## 発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし管理人による管理の**必要性**があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

### 【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合  
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合  
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない社団である場合  
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。  
※ 事案に応じて現地調査が求められる。  
※ 公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

## 管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（**売却**、**建物の取壊し**など）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。  
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等(予納金を含む)から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（費用・報酬は所有者の負担）。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、ⅩⅥ）。

## 手続の流れ

### 申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

### 異議届出期間の公告

- ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

### 管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- ・ 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任
- ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

### 管理人による管理

### 職務の終了（管理命令の取消）

- ・ 売却代金は管理人が供託・公告
- ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- ・ 管理命令の登記を抹消

# 管理不全土地・建物管理制度①

## 管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

## 問題の所在

旧民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

## 改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

## 申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
  - ※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不相当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
  - ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
  - ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

### 【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

### 【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

# 管理不全土地・建物管理制度②

## 管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。

※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

## 管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。

- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。

※ 動産の処分については所有者の同意は不要。

（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）

- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、

**所有者自身**が原告又は被告となる。

- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。

- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。

- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

## 手続の流れ

### 申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

### 所有者の陳述の聴取

- ・ 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ・ ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

### 管理命令の発令・ 管理人の選任

- ・ 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- ・ 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- ・ 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任

※ 管理命令についての登記はされない

### 管理人による管理

### 職務の終了 （管理命令の取消）

- ・ 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- ・ 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し

# 財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。（※ 1）

|             | 管理の対象                   | 管理命令に関する裁判所の手続       |    |          |            | 管理人の権限等 |                       |             |
|-------------|-------------------------|----------------------|----|----------|------------|---------|-----------------------|-------------|
|             |                         | 管轄裁判所                | 公告 | 所有者の陳述聴取 | 管理命令の登記の嘱託 | 権限の専属   | 土地の処分をする場合            | 遺産分割への参加の可否 |
| 不在者財産管理制度   | 不在者の財産全般                | 不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所 | —  | —        | —          | —       | 裁判所の許可                | ○           |
| 所有者不明土地管理制度 | 個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。） | 土地の所在地の地方裁判所         | ○  | —        | ○          | ○       | 裁判所の許可                | ×           |
| 管理不全土地管理制度  | 個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）  | 土地の所在地の地方裁判所         | —  | ○（※ 2）   | —          | —       | 所有者の同意<br>＋<br>裁判所の許可 | ×           |

（※ 1）表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者が不在の旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32 I）。

（※ 2）管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91Ⅲ①）。



# 所有者不明土地対策の推進体制の強化

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法③

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

### 所有者不明土地対策計画の作成制度

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可能

#### <補助制度>

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(措置率最大:1/2)

### 所有者不明土地対策協議会制度

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可能

#### <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、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等

### 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、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可能

⇒ 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)  
・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)  
・空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



# 所有者不明土地対策計画 作成の手引きについて(概要)

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

| 計画記載事項<br>(法第45条第2項)                | ポイント・記載が考えられる内容                                                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 基本的な方針(第1号)                         | ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。<br>・所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。                          |
| 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号) | ・地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。                                                   |
| 確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)              | ・適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。                                                                       |
| 土地所有者等の効果的な探索(第4号)                  | ・土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。                                                            |
| 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)            | ・低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。                                                         |
| 体制整備(第6号)                           | ・所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。<br>・対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。 |
| 普及啓発(第7号)                           | ・広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。                                                                    |
| その他必要な事項(第8号)                       | ・施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。                                                                     |

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- ・所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- ・地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- ・地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者関連情報の提供
- ・地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- ・〇〇地区(例：密集市街地)において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- ・空き家・空き地バンクの運営及び周知
- ・推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。  
※空家等対策計画を変更して所有者不明土地対策計画を兼ねることとすることも可能であり、作成例も掲載。

- 所有者不明土地・低未利用土地対策を着実に推進するには、市町村が、その区域内の土地の利用状況や管理状況を踏まえ、対策計画を作成することが重要です。
- 対策計画には、所有者不明土地の利用の円滑化等に加え、所有者不明土地の発生抑制の観点から、不動産登記情報等で所有者が把握できる低未利用土地の適正な利用及び管理の促進等に関する施策も記載することとされており、市町村の事情や政策ニーズに応じて、例えば、中心市街地の空き地の利活用や郊外部等の空き地の適正管理について記載することもできます。
- 対策計画の作成時点において、管内全ての課題となっている所有者不明土地・低未利用土地の分布や管理状況等について把握している必要はありません。  
まずは取組が具体化している事項を対策計画に記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能です。
- 対策計画の作成のために行う所有者不明土地・低未利用土地の実態把握や、対策計画に位置付けられた取組については、法改正に合わせて創設された「所有者不明土地等対策事業費補助金」を活用できます。



# 推進法人指定の手引きについて(概要)

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

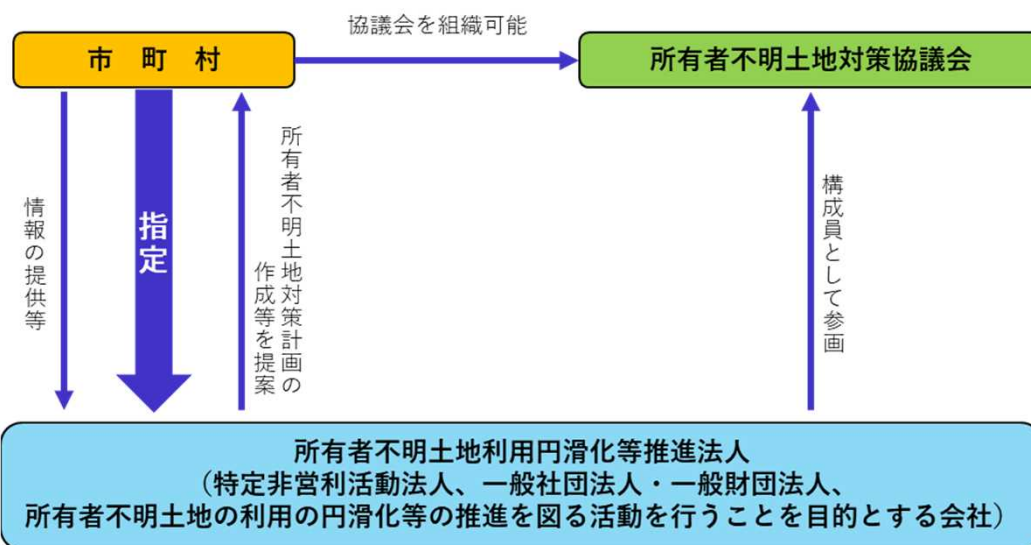
## 推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

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)、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人

自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人

まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人



## 推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。(定款、活動実績、業務計画書等)
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

### 《審査基準の例》

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 活動目的      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法第48条の業務を行う法人であること</li> <li>・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
| 活動実績      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| 組織形態・運営体制 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること</li> <li>・当該市町村内で活動を行っていること</li> <li>・推進法人の業務を適正かつ確実にこなすために、必要な組織体制や人員体制を備えていること</li> <li>・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること</li> <li>・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること</li> </ul> |

# 所有者不明土地対応事例について

# 所有者不明土地対応事例について

## ■ 国土交通省HPに掲載

[https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00014.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html)

### 所有者不明土地 対応事例集

令和 6 年 10 月

国土交通省不動産・建設経済局  
土地政策課 公共用地室

## ■ 掲載事例について

本事例集は、国土交通省の各地方整備局等、都道府県、市町村が行う公共事業において実際に行った所有者不明土地の所有者探索の方法や解決方法が掲載されています。

### 【事例の概要】

#### ● 所有者不明土地対応事例

##### ＜所有者探索の方法に関する事例＞

- ・ 閉鎖登記簿や旧土地台帳等を探索した事例
- ・ 土地所有者等関連情報を利用した事例
- ・ 情報を保有すると思料される者へ確認を行った事例

##### ＜所有者の状況に応じた対応に関する事例＞

- ・ 解散した法人が所有者であった事例
- ・ 外国に居住している所有者を探索した事例

##### ＜所有者不明の解決手法に関する事例＞

- ・ 財産管理制度を活用して解決した事例
- ・ 認可地縁団体による登記の特例によって解決した事例
- ・ その他の事例

#### ● 所有者不明土地法に基づき裁定申請した事例

※所有者不明土地等対策モデル事業もご参考ください。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000124.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000124.html)

# 所有者不明土地等対策事業費補助金について



# 所有者不明土地対策事業費補助金

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援するための経費を計上。

## 事業概要

下線部: R7拡充内容

### <基本事業・関連事業>

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
    - ※ 地方公共団体施行: 1/2、推進法人等施行: 1/3 (地方公共団体負担: 1/3)
  - 補助対象
    - ・ 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
    - ・ 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発※
    - ・ 所有者不明土地対策計画の作成
    - ・ 土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討※
    - ・ 土地の管理不全状態の解消及び関連する法務手続※ 等
- ※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

### <モデル事業>

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う
    - ・ 推進法人の指定の円滑化に資する取組
    - ・ 空き地の利活用等を図る取組 等
- に対する補助(定額)

## 空き地の利用転換による利活用のイメージ

### 市民農園として活用

臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。



### 防災空地として活用

空き地を、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として活用。



# 所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. そもそも管内に所有者不明土地・空き地等の低未利用土地がどのくらいあるのかわかっていない。

## A1. 所有者不明土地や低未利用土地の実態把握調査が可能です！・・・P3

所有者不明土地又は低未利用土地の現況や登記簿上の記載事項についての調査費用が補助の対象となります。実態把握調査への補助は所有者不明土地対策計画作成前でも補助の対象となります。

Q2. 利活用・処分したい土地はあるが、どのような事業ができるかわからない。

## A2. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！・・・P5

対策計画に位置付けられた対策を講ずべき土地（登記簿等で所有者が分かっている低未利用土地※を含む）の利活用・処分の検討や事業計画の作成、地域住民との調整に係る経費が補助の対象となります。

また、地域福利増進事業を実施しようとする場合は、その裁定申請に係る費用も補助の対象となります。

※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」（土地基本法第13条第4項）で空き地のほか、老朽化した空き家も対象になります。

Q3. 所有者が分からないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

## A3. 所有者の探索に要する費用（専門家への委託費用を含む）が補助されます！・・・P5

公共事業、民間事業者による利活用、空き地の苦情対応など、事業の目的に関わらず所有者の探索に係る経費が補助の対象になります。

Q4-1. 利活用を行いたいが、工作物が残っており、撤去費用の負担が重い。

Q4-2. 周囲に悪影響を与えている土地があり、代執行を行いたいが、費用回収の見込みがない。

Q4-3. 市町村から、土地の管理不全状態を解消するよう行政指導を受けたが、お金がない。

## A4. 管理不全の解消費用が補助されます！・・・P6～

対策を講ずべき土地（所有者探索の結果、所有者が判明した低未利用土地も含む）を利活用する際の残置させた工作物の除去費用や、所有者不明土地法等（空き地等の適正管理を目的とする条例を含む）に基づき、市町村の代執行費用や、指導・勧告等を受けた所有者自身による管理不全状態の解消費用が補助の対象になります。

# 基本事業・関連事業のイメージ①

## (1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握 (2)対策計画の作成

### (1)所有者不明土地・低未利用土地の実態把握(交付要綱4の一イ)

- 対象事業**：所有者不明土地対策計画★(P10参照。以下同じ。)の作成等に必要な、所有者不明土地又は低未利用土地の現況を把握するための調査(補助限度額は、事業費ベースで8,000千円／団体、国費ベースで4,000千円／団体)

- 施行者**：市町村等

#### ●調査のイメージ

##### ①調査対象とする区域の設定

- (例)都市機能誘導区域、居住誘導区域  
中心市街地  
危険密集市街地、防災街区整備地区  
〇〇地区(自治会から対策の要望のある地区等)

##### ②調査対象とする土地の設定

- (例)空き地(所有者不明土地に限る必要はありません。)  
平面駐車場

##### ③調査対象とする土地の現況等の調査

- (例)登記事項(所在、地番、地目、地積、所有者の氏名・住所)  
登記簿上の所有者との連絡の可否  
現地にある看板の管理者の連絡先、連絡の可否  
連絡の取れた所有者等の土地の活用意向の有無  
現地の管理状況(写真撮影を含みます。) → ランク分け  
現地における建築物や擁壁等の有無、状況  
現地の境界や接道状況(接する道路の幅員を含みます。)

##### ④調査結果の取りまとめ

- (例)調査結果の一覧表の作成  
調査結果を地図上に表示した資料の作成  
調査対象とした土地の写真データの整理

#### ●調査結果を地図上に表示したイメージ



#### ●土地の管理状況による分類のイメージ



### (2)対策計画の作成(交付要綱4の一ロ)

- 対象事業**：所有者不明土地対策計画の作成に必要な資料収集・整理や分析・検討等

- 施行者**：市町村

#### ●対象経費の例

- ・対策計画作成に向けた住民参加型のワークショップの開催に係る費用
- ・対策計画に記載する具体的な取組の検討・調整のための委託費
- ・所有者不明土地対策協議会の学識経験者等への謝金・交通費



# 基本事業・関連事業のイメージ①

## (3)所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発

### (3)所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発(交付要綱4の一八)

#### ●対象事業：

所有者不明土地対策計画★に基づき実施する次のa及びbに掲げる事業に要する費用を合計した額

- a 所有者不明土地及び管理不全状態の土地の発生の未然防止に資する広報・啓発
- b 土地の適正な管理・活用の推進のための土地に関する相談窓口の設置等

(例)

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する活動
- ・低未利用土地の所有者等への働きかけその他の啓発活動
- ・土地の適正な管理・活用の推進のための住民相談会、講演会、展示その他の活動 等

#### ●施行者：市町村等・民間事業者等

#### ●対象経費の例

取組に直接必要となる委託費、印刷費、郵送費、交通費、役務費、需用費、謝金、使用料、賃金(アルバイト等の人件費) 等※ ※経常的な経費への充当を目的とするものを除く

#### ●補助金を活用した事業のイメージ

- ・所有者不明土地又は低未利用土地対策に関するポスター・チラシ等の作成・印刷
- ・土地に関する講演会・セミナー等の開催
- ・低未利用土地の所有者へのチラシ等の郵送
- ・低未利用土地を所有する住民に対する専門家による相談会の開催 等



講演会



専門家による相談会



低未利用土地の所有者等へ啓発活動



チラシ・ポスター等による広報



# 基本事業・関連事業のイメージ②

## (4)土地の所有者探索 (5)計画基礎調査費

### (4)土地の所有者探索 (交付要綱4の一ニ)

●対象事業：所有者不明土地対策計画★に基づき対策を講ずべきとされた土地の所有者探索

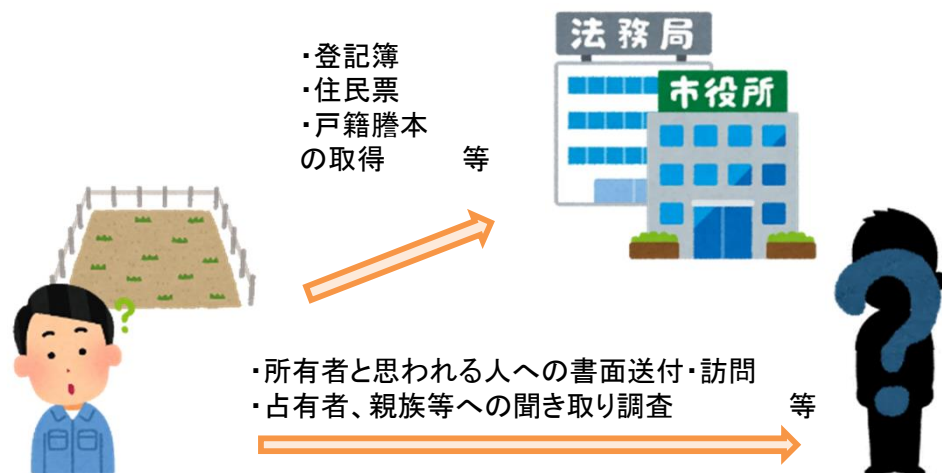
●施行者：市町村等・民間事業者等

#### ●対象経費の例

- ・登記事項証明書・住民票の写し・戸籍謄本等の証明書発行手数料
- ・公的機関・親族等への書面送付に係る郵送料
- ・証明書請求や所有者訪問に係る交通費
- ・司法書士等への委託費 等

#### ●補助金を活用した事業のイメージ

- ・公共事業実施予定地の所有者の探索
- ・苦情のあった管理不全土地へ行政指導を行うための所有者の探索
- ・市街地の空き地を利活用するための所有者の探索 等



### (5)計画基礎調査費 (交付要綱4の一ホ)

●対象事業：

a 事業コーディネート

所有者不明土地対策計画★に基づき対策を講ずべきとされた土地に係る利活用又は処分の方針の検討、整備手法及び整備手順の検討、資金計画その他事業計画及び権利調整の概略の検討、地域住民の意向把握・関係機関等との調整

b 土地使用权等取得

地域福利増進事業の準備のための事業計画作成、裁定申請手続、補償金見積書作成等

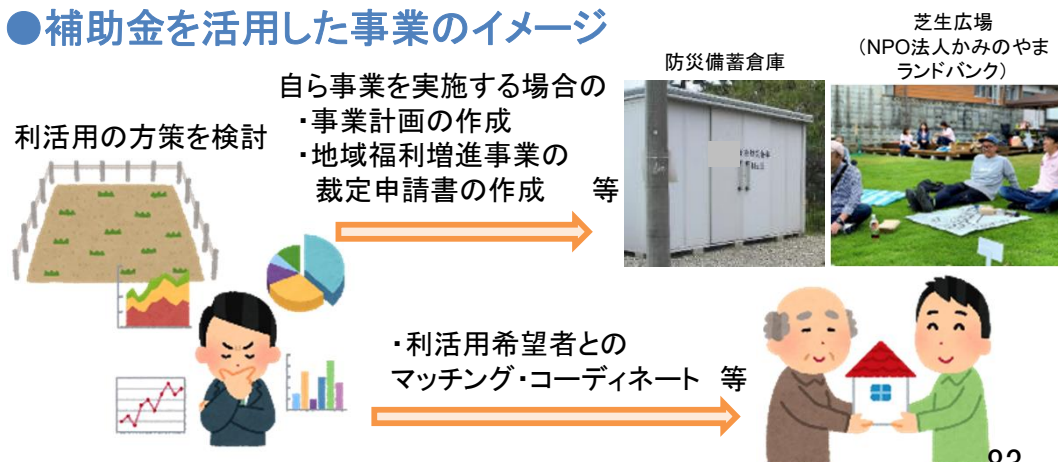
●施行者：市町村等・民間事業者等

#### ●対象経費の例

以下の取組に直接必要となる委託費、役務費、交通費、需用費、謝金、使用料、賃金(アルバイト等の人件費)

- ・土地の売却・賃貸・使用权設定等の方針検討
- ・土地の整形化・集約化、私道整備等の事業計画検討
- ・地域福利増進事業の裁定申請書作成、補償金見積書作成 等

#### ●補助金を活用した事業のイメージ



# 基本事業・関連事業のイメージ③

## (6)土地の管理不全状態解消-1

### (6)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一へ)

#### 1. 利活用を阻害する状態の解消

●**対象事業**：所有者不明土地対策計画★に基づき、土地の利活用を著しく阻害する状態の解消※を行う次に掲げる事業

※通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

##### a 地域福利増進事業実施のための工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・地域福利増進事業実施のための工作物等(工作物や朽廃した建築物、樹木等をいう。以下同じ。)の除去費用

##### b 所有者不明土地を地域福利増進事業以外で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・推進法人

●**対象経費の例**

・所有者不明土地が地域福利増進事業以外で活用される場合の工作物等の除去費用

##### c 低未利用土地を公益的目的で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・所有者探索によって所有者が判明した低未利用土地で、公益的目的(地域住民等の共同の福利又は利便の増進に資する取組)のために10年以上活用される場合の工作物等の除去費用

#### ●補助金を活用した事業のイメージ

・地域福利増進事業の裁定後に、土地に存する朽廃した空き家を除去(aを利用)

※ 交付申請は裁定前でも可能

・財産管理制度を利用して所有者不明土地を取得し、商業ビルの建築等を行う際に、当該土地に存する塀及び建築物の基礎を除去(bを利用)

・所有者不明土地と思われる土地で、地域福利増進事業により防災広場を整備しようとしていたところ、所有者が判明したため、相対取引で土地を取得し、地域住民が利用できる農園を整備することとした。整備にあたり、当該土地に繁茂していた樹木を伐採(cを利用)

工作物等が存することにより利活用を阻害



### (6)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一へ)(続き)

#### 2. 災害のおそれや周囲への悪影響のある状態の解消

●**対象事業**：所有者不明土地対策計画に基づき、周辺の土地において災害を発生させるおそれのある状態若しくは周辺の地域において環境を著しく悪化させるおそれのある状態の解消※を行う次に掲げる事業(原則1回限り)

※通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

##### d 管理不全所有者不明土地等の管理不全状態の解消

###### ①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●**施行者**：土地所有者(個人に限る)

###### ●対象経費の例

管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地の所有者が、自ら管理不全の解消を実施する場合の次における経費

- ・土砂・がれき等の撤去や擁壁等の補修費用
- ・周囲の環境を著しく悪化させている樹木等の除却

###### ②市町村等が管理不全の解消を実施

●**施行者**：市町村等

###### ●対象経費の例

- ・法第40条の規定による代執行費用
- ・法第42条の規定による管理不全土地管理命令の請求に係る予納金

#### e 空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく管理不全状態の解消

##### ①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●**施行者**：土地所有者(個人に限る)

##### ●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく行政指導を受けた土地の所有者が自ら管理不全の解消を実施する際の経費

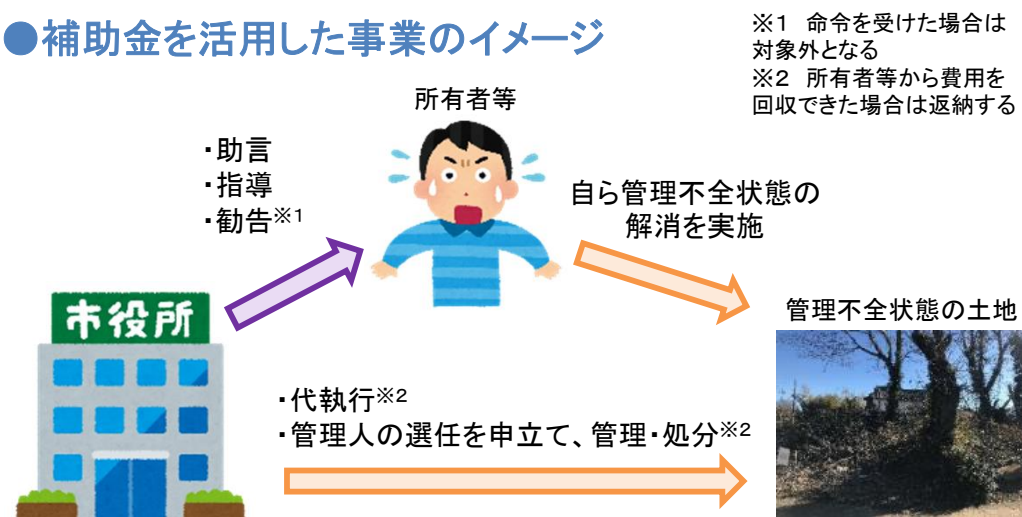
##### ②市町村等が管理不全の解消を実施

●**施行者**：市町村等

##### ●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく市町村等による代執行費用

#### ●補助金を活用した事業のイメージ





# 基本事業・関連事業のイメージ⑤

## (7)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務手続等 (8)所有者不明土地の取得促進

### (7)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務手続等 (交付要綱4の一ト)

●**対象事業**： 交付要綱4の一への事業とあわせて実施する所有者不明土地法第40条又は条例の規定に基づく行政代執行及び同法第42条各項に規定する民法の規定に基づく命令の請求等を円滑に実施するための法務手続

●**施行者**： 市町村等

#### ●対象経費の例

- ・弁護士相談などの行政代執行実施のための準備に係る費用
- ・行政代執行以外の行政措置(法に基づく勧告、条例等に基づく助言・指導・勧告等)の実施に必要な役務費(郵送料等)、交通費、需用費(消耗品費)

### 所有者不明土地等対策関連事業 (交付要綱4の二)

●**対象事業**： 所有者不明土地対策基本事業とあわせて実施することが必要な事業

●**施行者**： 市町村等・民間事業者等

#### ●対象経費の例

- ・ゴミ等の動産の除去・処分費用
- ・土地の整形化・集約化、整地等の費用
- ・代執行に伴う動産の移管・保管に係る費用
- ・代執行までの一時的な措置(当該土地への立ち入り制限を行う措置や一時的な補修等)に係る費用

### (8)所有者不明土地の取得促進 (交付要綱4の一チ)

●**対象事業**： 所有者不明土地の処分に係る法務手続、測量及び調査、権利調整に要する費用、登記費用、委託費等

●**施行者**： 市町村等・民間事業者等

#### ●対象経費の例

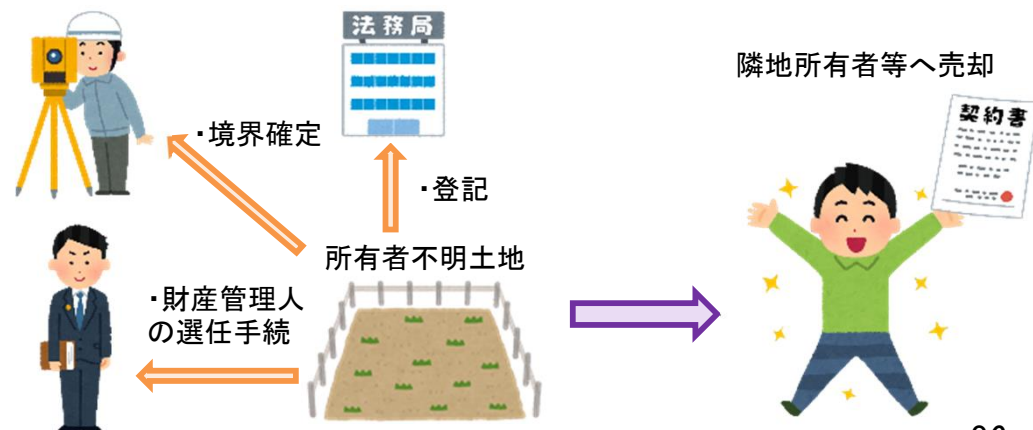
所有者不明土地の売却等のために必要となる以下の費用

- ・不在者財産管理人等の選任手続費用
- ・境界確定費用
- ・所有権以外の権利の抹消に係る手続費用
- ・登記費用
- ・司法書士等への委託費用

#### ●補助金を活用した事業のイメージ

・所有者不明土地の利活用・処分方法についてコーディネートを行った結果、境界が確定し、整形された土地であれば隣地所有者による取得の意向があることが判明した。

そこで、境界確定及び分筆を行った後、財産管理人を立てて隣地所有者へ売却した。





# 所有者不明土地等対策事業費補助金(モデル事業)の概要

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化や管理の適正化、円滑な土地利用転換等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等に資する先導的取組をモデル事業として支援。

## 支援対象事業の例

### A 推進法人の指定の円滑化に資する取組

#### ＜取組のイメージ＞

- 所有者不明土地や低未利用土地対策に取り組む任意団体等が、推進法人※の指定を受けることを目指す取組  
※市町村長が指定する所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図るため、所有者不明土地等の取組を支援する民間主体「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」を指す。以下、同じ。
- 所有者不明土地や低未利用土地の利用円滑化・管理適正化の促進（対策を講ずべき空き地の土地所有者等の探索、地域福利増進事業の検討・実施等）
- 所有者不明土地の発生抑制（空き地の所有者と利用希望者のマッチング、利活用や流通に向けたコーディネート、市町村と連携した空き地バンク制度の構築・運用、空き地の所有者等への啓発活動等）

### B 市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等を図る取組

#### ＜取組のイメージ＞

- 地域一帯となって空き家と所有者不明土地や低未利用土地の利活用を実施する取組
- まちなかの空き家と所有者不明土地や低未利用土地を一体的に活用して、拠点施設等を整備する取組

#### ＜令和6年度の実績＞

##### ①1次募集

募集期間：6月26日～7月24日

採択日：8月20日

(12/14団体を採択)

##### ②2次募集

募集期間：8月20日～9月17日

採択日：10月15日

(5/5団体を採択)

## 補助の内容

### ＜補助対象経費の例＞

- ・取組に直接必要な役務費・委託費
- ・社会実験のための費用等

※経常的に発生する経費（職員の人件費等）、社会実験後も使用する施設等の整備費、耐用年数が1年を超えるような備品の購入費等は補助対象になりません。

### ＜補助対象者＞

- ・民間団体（NPO、任意団体を含む）
- ・地方公共団体等

### ＜補助率＞

定額 200万円／団体以内

下線部：R7拡充内容

ただし、以下のいずれかの取組にあっては、300万円／団体以内とする

- a. 推進法人が指定市町村において主体的に実施する取組
- b. 空き地の管理不全対策に資する取組として特に先進性が高い取組

## モデル事業による取組事例

### ○一般社団法人みどり福祉会（新潟県田上町）（令和6年度モデル事業）

竹が電線に接触するなど、管理不全となっている所有者不明の竹林において、地域福利増進事業による地域交流拠点の整備に向けた調査等を実施。



対象地の状況



★所有者不明土地対策計画については、令和9年5月9日までの経過措置として、「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。以下「改正法」という。）の公布の日（令和4年5月9日）以前に市町村が作成した、所有者不明土地法以外の法律又は条例に基づく計画で、所有者不明土地法第45条第2項各号に掲げる事項がおおむね記載されている計画（改正法の公布の日後5年以内に当該計画を変更し、対策計画を兼ねることとしているものに限る。）について、対策計画とみなして補助金を活用可能です。

## 所有者不明土地対策計画の概要

- 所有者不明土地対策計画（以下「対策計画」）は、所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成できる法定計画です。
- 所有者不明土地等対策事業費補助金を活用するためには、対策計画に取組を位置付ける必要があります。
  - ※1（1）所有者不明土地の実態把握及び（2）対策計画の作成に要する費用は、対策計画作成前でも補助金を活用できます。
  - ※2一定の要件を満たす既存計画に基づく取組にも補助金を活用できます。

## 対策計画に記載すべき事項

対策計画には、おおむね※次の1から8までに示す事項を記載します（法第45条第2項各号）。

- 1 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針
- 2 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 3 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 4 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項
- 5 低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいいます。）の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項
- 6 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項
- 7 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項
- 8 その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

※対策計画の名称には、必ずしも「所有者不明土地」という文言を含める必要はなく、例えば、「低未利用土地対策計画」や「空き地対策計画」とすることも可能です。ただし、法第45条第1項に基づいて作成された計画であることについては、計画の中に明示するようにしてください。

必ずしも上記事項の全てを記載する必要はありません。まずは取組が具体化している事項だけを記載し、取組を進める上でその他の事項について順次充実していくことも可能です。

既に類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねるようにすることも考えられます。

## 対策計画における補助事業の記載例

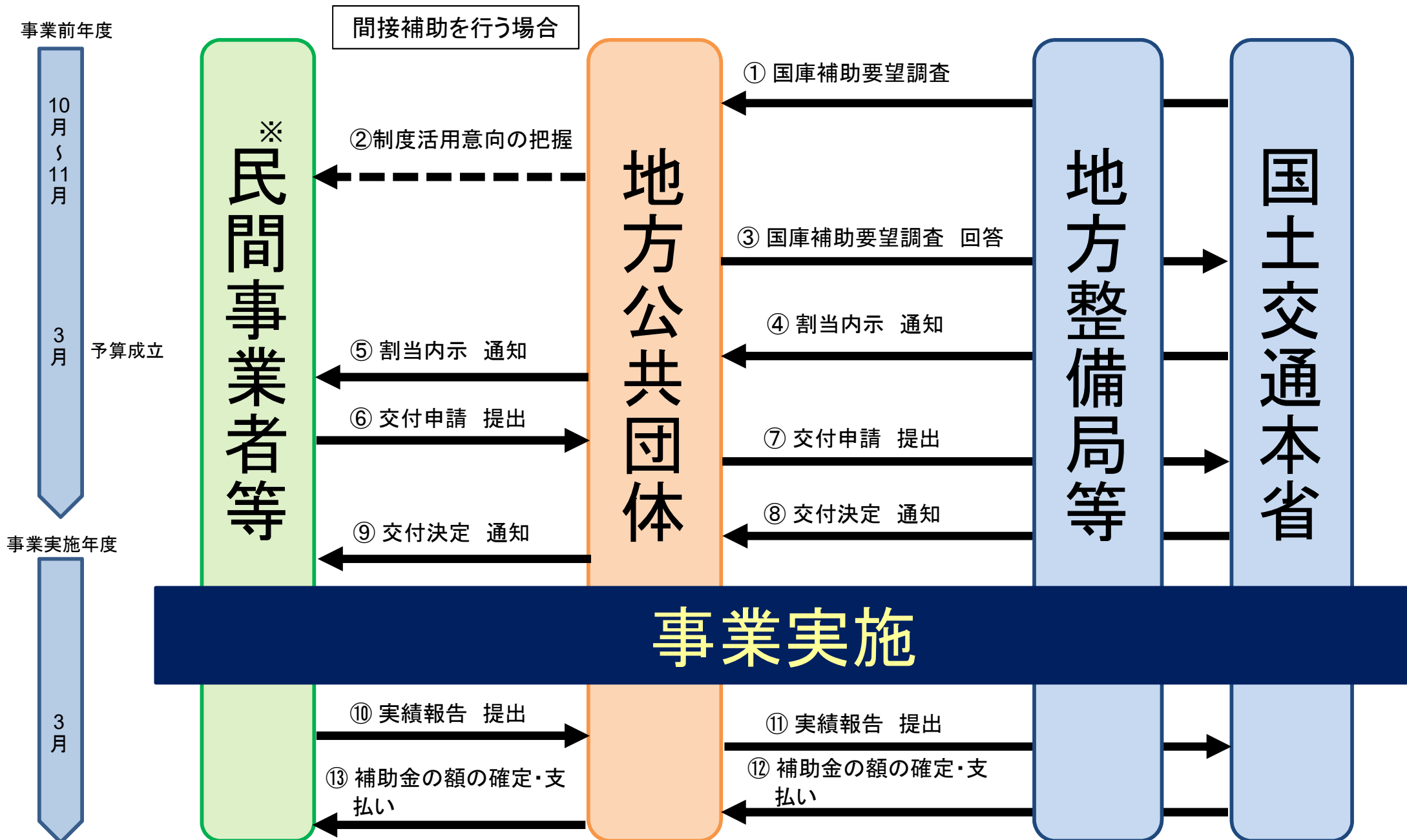
（例1：市町村自らが実施する場合）

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

（作成例2：民間事業者等が行う事業を支援する場合）

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の阻害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。

# 所有者不明土地等対策事業費補助金の手続のフロー



※ 民間事業者等への補助についてはあくまで一例であり、実際の手続の流れは市町村の助成制度によります。

## **その他の支援措置について**



# 推進法人を活用した所有者不明土地対策の促進

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、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が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等に係る経費を措置。

## 実施内容

### ① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援

○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

#### 推進法人に指定されていない地縁団体等への支援

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

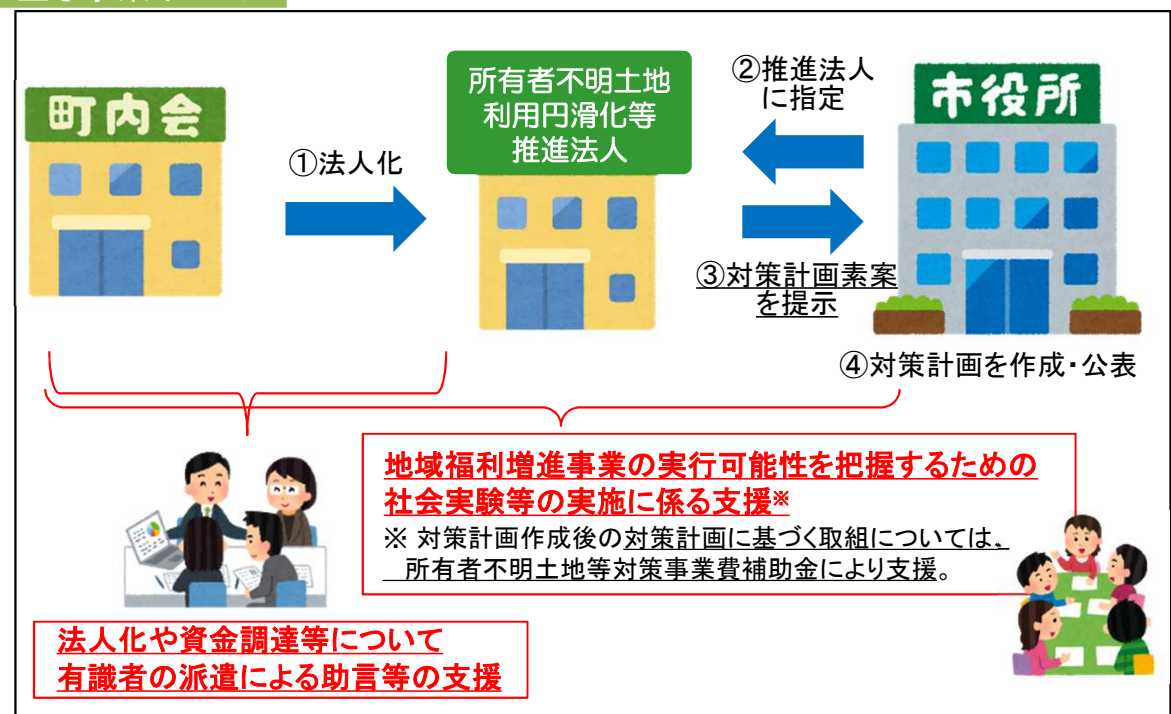
#### 推進法人への支援

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

### ② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

## 主な事業イメージ



ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ

連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を令和元年度に創設した。

## 地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



所有者不明土地に使用権を設定し  
周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク（公園）  
（出典）杉並区



直売所（購買施設）  
（出典）農研機構 広島県

## 特例措置の内容

- ① 所得税・法人税等  
地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡（※1）した場合の長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を20%→14 %に軽減（※2）  
（～令和7年12月31日（※3））
- ② 固定資産税・都市計画税  
地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減（～令和7年3月31日（※3））  
※1 裁定後に行われるものに限る。  
※2 法人の場合は、重課制度（長期5%）が適用除外（ただし、重課制度は令和元年度末まで課税停止。）。  
※3 令和5年度税制改正

## 適用のイメージ（土地について）

| 税目          | 事業者が所有権を取得する場合                                                          | 事業者が所有権を取得しない場合                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所得税・法人税等    | <p>判明している所有者から持分を取得<br/>→ <u>判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</u></p> <p>事業区域</p> | 適用なし                                                                                      |
| 固定資産税・都市計画税 | <p>判明している所有者から持分を取得<br/>→ <u>事業者の固定資産税等を軽減</u></p> <p>事業区域</p>          | <p>判明している所有者が存在（※）<br/>→ <u>判明している所有者の固定資産税等を軽減</u> （※）事業者が無償で賃借している場合に限る</p> <p>事業区域</p> |

## 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(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

## 施策の背景

## 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

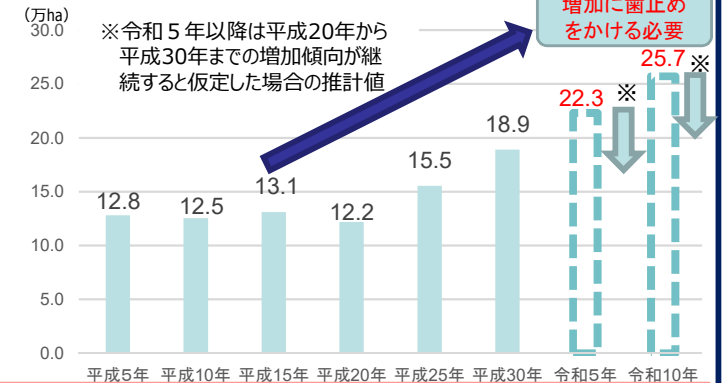
土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

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

## 低未利用地の面積推移

(出典) 土地基本調査 (H30)



## 特例措置の活用事例

## 譲渡前：空き家



## 譲渡後：買主が住宅を建築



## 譲渡前：空き地



## 譲渡後：カフェとして活用



## 譲渡前：空き店舗



## 譲渡後：店舗として活用



## 要望の結果

## 特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

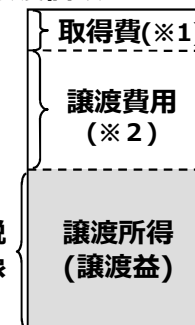
## 結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

## 譲渡価額



課税対象

## 譲渡価額



譲渡所得(譲渡益)  
譲渡所得の20%が課税される

控除額の20%分(最大20万円)の減税

(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。

(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

# 税制拡充のポイント

## 従前の措置内容

### 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

※コインパーキングを含む駐車場(立体駐車場除く)については一律で「低未利用土地」に該当するものと整理。

## 拡充内容・ポイント

○ 現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

⇒時限措置となっており、早期に低未利用土地の活用に向けて取り組むことが重要

○以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地

⇒ 都市部において一定の集積が見られる地域を中心に対象を拡充し優先的に対策

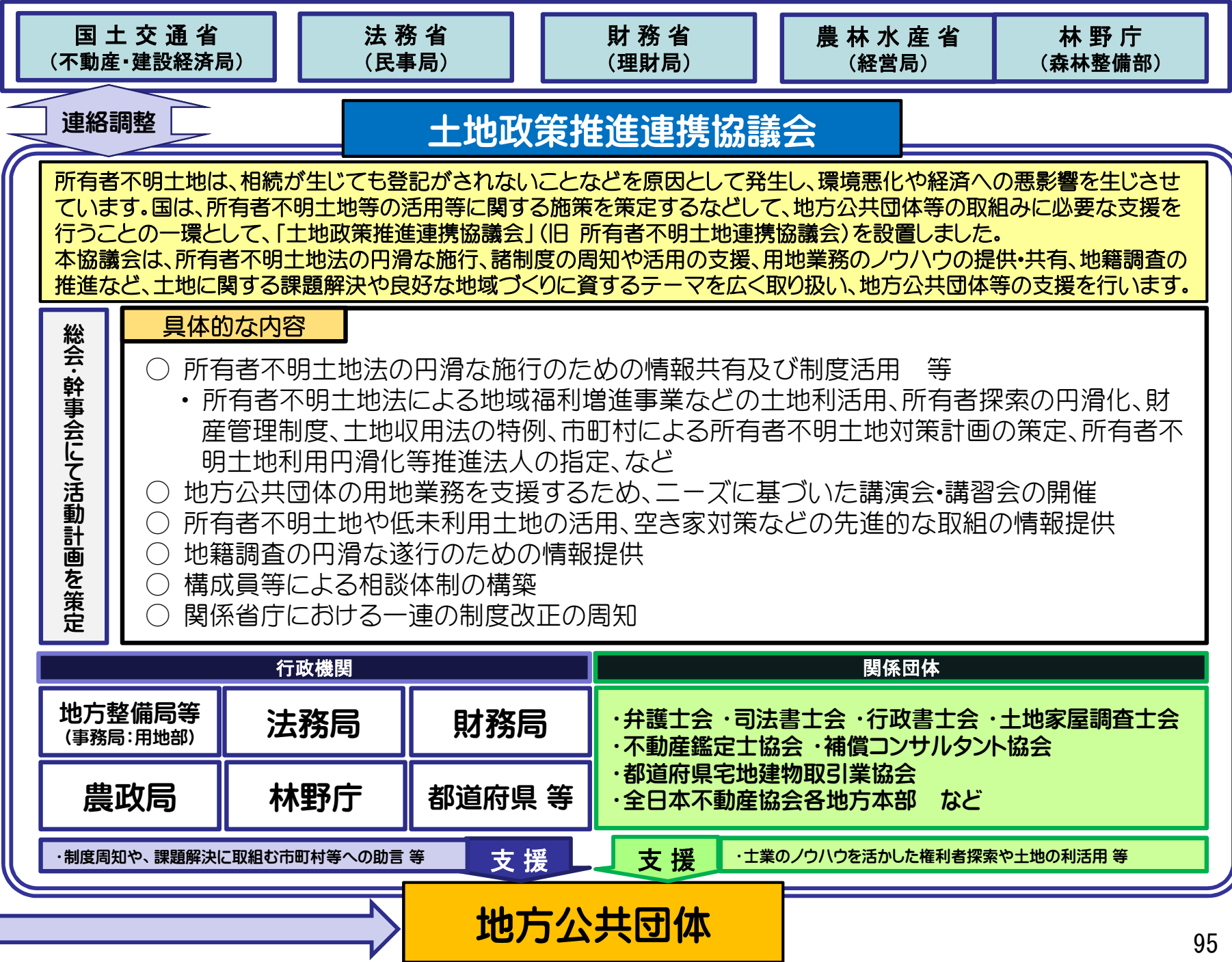
⇒ これにより500～800万円の土地取引のうち約7割をカバー

② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

⇒ 改正所有者不明土地法(R4.11)にて創設された当該計画を策定することで、都市計画区域内全体で上乗せ措置が可能となり、計画的に対策に取り組む自治体のツールとなる

 積極的に地域ぐるみで低未利用土地対策に取り組む地域はメリットが大きくなる。





地方整備局 等

○所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣  
○所有者不明土地対策計画の策定の支援  
○所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の支援  
○改正法に基づく、勧告・命令・代執行の制度活用に係る支援  
等

連携協議会HP: <https://www.cbr.mlit.go.jp/yochibu/chuburenkeikyo/index.html>

## 中部地区土地政策推進連携協議会 (事務局：中部地方整備局用地部)

～地方公共団体等の土地に関する課題解決や地域づくりを支援します～

[TOP](#)[連携協議会とは](#)[協議会活動](#)[広報](#)[お問い合わせ](#)

### お問い合わせ

#### お電話でのお問い合わせ

事務局： 国土交通省 中部地方整備局 用地部 用地企画課 土地活用推進係  
〒460-8514 愛知県名古屋市中区三の丸2-5-1 名古屋合同庁舎第2号館  
TEL：052-953-8105 / FAX：052-953-9103

#### 電子メールでのお問い合わせ

メール本文に下記の情報をご記入の上、送信願います。

1. 氏名
2. 所属
3. メールアドレス
4. 電話番号
5. 問い合わせ内容

※件名に「連携協議会問い合わせ」と入力してください。

送信先： [cbr-fumeitochi@gxb.mlit.go.jp](mailto:cbr-fumeitochi@gxb.mlit.go.jp)

なお、夜間・休日も電子メールはお受けしておりますが、対応は翌開庁日以降となりますので、ご承知お願います。

電話でのお問い合わせは、平日9：15～18：00となります。

# (参考)空き家・空き地取組みマップ



空き家空き地  
取組みマップ

岐阜県、静岡県、愛知県、三重県の空き家・空き地対策ポータルサイト

トップページ

岐阜県

静岡県

愛知県

三重県



## INFORMATION

令和6年5月31日 空き家・空き地取組みマップを開設しました。NEW!

中部地方整備局低未利用土地対策推進チーム

【総合窓口】cbr-teimiriyoutochi@gxb.mlit.go.jp

© 2024 国土交通省 中部地方整備局



【中部地方整備局低未利用土地対策推進チーム】  
中部地方整備局では、空き家対策、低未利用土地  
対策及び所有者不明土地対策に関する一元的な総  
合窓口を設けています。

〔総合窓口〕

E-mail : cbr-teimiriyoutochi@gxb.mlit.go.jp

●空き家に関するお問い合わせ先  
中部地方整備局 建政部住宅整備課  
電話番号：052-953-8574

●中心市街地等の低未利用土地に関する  
お問い合わせ先  
中部地方整備局 建政部都市整備課  
電話番号：052-953-8573

●所有者不明土地に関するお問い合わせ先  
中部地方整備局 用地部用地企画課  
電話番号：052-953-8105

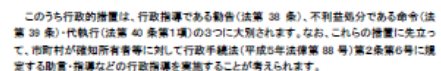
**その他の情報提供**



**国土交通省HP:** [https://www.mlit.go.jp/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo\\_tk2\\_000001\\_00014.html](https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk2_000001_00014.html)

- ・ 地域福利増進事業ガイドライン及び参考資料編(様式集)
- ・ 所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン
- ・ 所有者不明土地対策計画作成の手引き
- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き
- ・ 関係法令、関係通知

令和5年6月  
国土交通省  
不動産・建設経済局



なお、市町村は対策計画の作成等のために国土交通省の職員の派遣を要請することができるとともに(法第 53 条第 2 項)、国土交通省が事務局となって運営する「土地政策推進連携協議会」においても対策計画の作成等を支援することとしていますので、対策計画の作成等でお困りの際は、お気軽に国土交通省に御相談ください。

1

所有者不明土地利用円滑化等  
推進法人指定の手引き

# 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

令和7年4月1日公表

空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

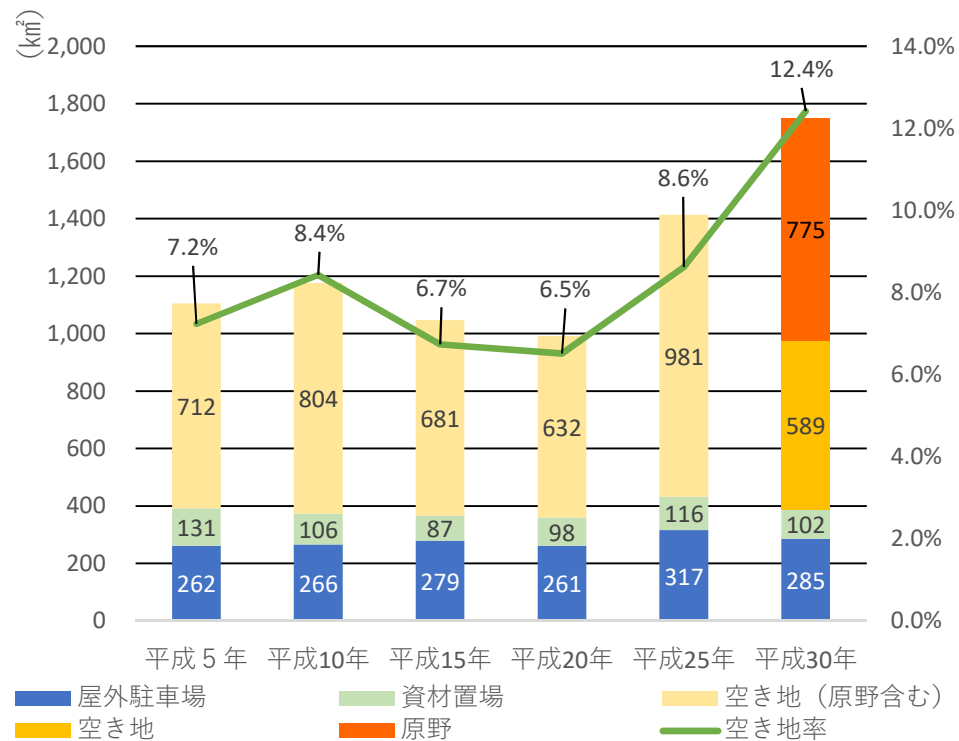
- 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※1世帯土地統計 2008年:632km<sup>2</sup>→2018年:1,364km<sup>2</sup> 東京23区(627.5km) の約2倍)

(※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、R6.2実施)において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目)

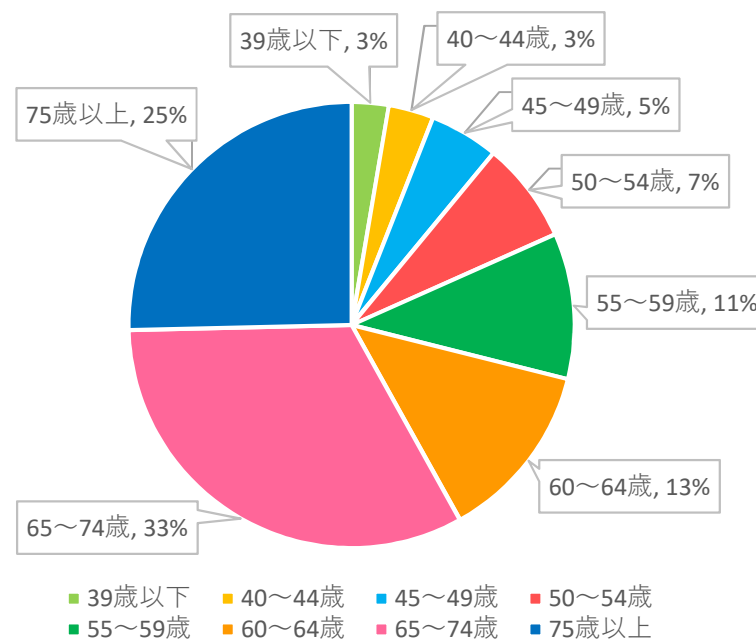
- 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。

世帯対象土地面積に対する空き地等の面積・割合



国土交通省「土地基本調査報告書」(平成30年)

家計を主に支える者の年齢別 「低・未利用地」の所有件数・割合(平成30年)



国土交通省「土地基本調査報告書」(平成30年)より作成



- 地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

## ■ 空き地の適正管理と利活用の関係

- 空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

## ■ 担い手の確保

- 行政、土業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ **先駆的事例を掲載**
- 地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ(地域運営組織、NPO法人等)が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ **事例：空き家空き地地域利用バンク(神戸市)**



## ■ 推進すべき取組

- 土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ **事例：たもんじ交流農園(東京都墨田区)**



NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

## ■ 実態把握と対策の検討、計画的推進

- 空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ **先駆的事例を掲載**
- 土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ **先駆的事例を掲載**





- 空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

## 施策対象となる空き地の範囲

- 「現に使用されていない土地」や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。
- 対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例も。

## 管理不全状態の基準

- 管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災(放火)の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。
- 雑草の繁茂については数値基準（地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある）や面積基準を設けている例も。



空き地に繁茂した雑草が隣家に越境



空き地の大木が隣家に近接

## 条例による取組

- 大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。
- 除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。
- 所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。
- 行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

## 活用可能な諸制度

- 自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度（計画、協定、財産管理、是正措置等）を整理し紹介。





# 『農地付き空き家』の手引きの作成・公表

平成30年3月作成  
(令和6年10月改訂)

- 都市部の住民における農山漁村への潜在的な移住希望ニーズは高く、農業への関心も強い。
- 移住にあたり、農地付き空き家を希望するケースも多く見られるため、同取組の自治体への普及を図るため、手引きを作成(令和6年10月改訂)

## 農地付き空き家提供の流れ

(1) 農地付き空き家の取組に向け、空き家物件情報を外部に発信するための空き家バンクを地方公共団体のHP上で提供。

(2) 農地の権利取得にあたっては、農業委員会の許可を受ける必要があり、一定の要件※を満たす場合に許可(農地法第3条)。

※「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律(令和4年法律第56号)」「(令和4年5月27日公布、令和5年4月1日施行)の改正により農地の権利取得時の下限面積要件は廃止されました。

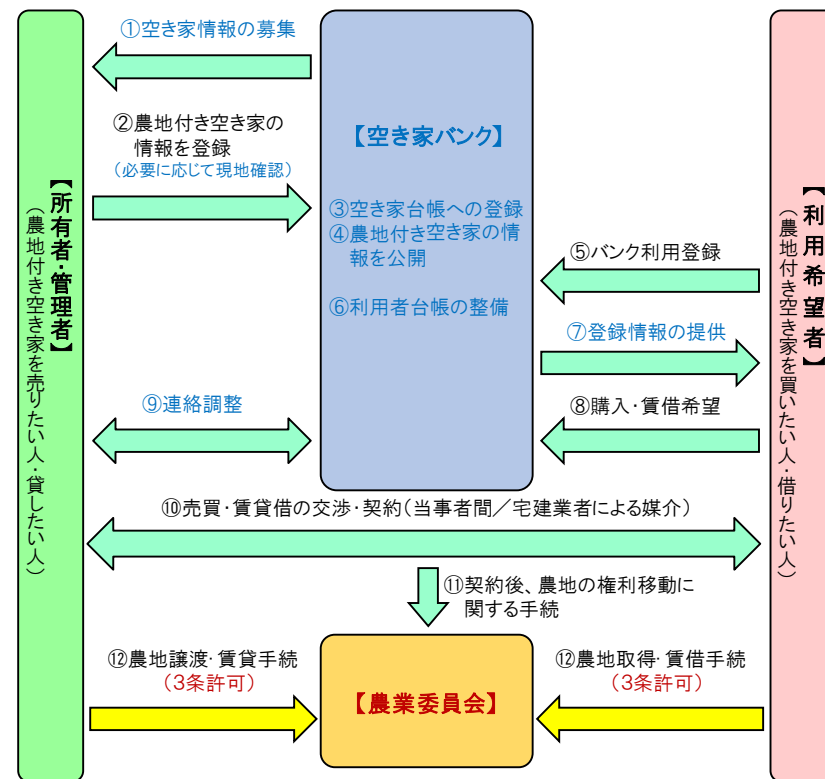


しろうし

【農地付き空き家の例(兵庫県宍粟市)】

### 【取組フロー】

- 空き家バンクの立ち上げ〔自治体〕  
空き家情報の募集〔空き家バンク〕
- 空き家情報の登録〔空き家・農地所有者〕
- 農地付き空き家情報の公開〔空き家バンク〕
- バンク利用登録〔空き家・農地の購入又は賃借希望者〕
- 購入又は賃借希望者への空き家・農地登録情報の提供〔空き家バンク〕
- 売買・賃貸借の交渉・契約〔宅建事業者等〕
- 農地譲渡・取得、賃貸借手続き〔農地所有者、購入者・賃借人〕



## 手引きの構成

### 第1章 地方移住や空き家等をめぐる動向

- ・地方移住、空き家、新規就農者をめぐる動向

### 第2章 取組を進めるに当たっての手続

- ・空き家バンク、農地付き空き家提供の流れ
- ・取組を進める際のポイント、各主体の役割と連携

### 第3章 取組事例

宍粟市(兵庫県)、佐用町(兵庫県)、雲南市(島根県)、豊後高田市(大分県)、竹田市(大分県)

### 第4章 関連制度等の紹介



国土交通省HP  
「農地付き空き家」の手引き