

# 改正土地基本法と 今後の土地政策について

---

国土交通省

不動産・建設経済局 土地政策課

令和2年11月12日

# 所有者不明土地問題に関する最近の動き

国土交通省

他府省

民間プラットフォーム

H27.4~

所有者の所在の把握が難しい土地への  
対応方策に関する検討会

H28.3 「所有者探索・利活用ガイドライン」公表

H29.1~

所有者不明土地問題研究会  
(座長: 増田寛也氏)

**H29.6.9 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2017**

H29.9~

国土審議会土地政策分科会特別部会

H29.12.12 中間とりまとめ

H29.10~

登記制度・土地所有権の在り方等に  
関する研究会(法務省)

H29.8~

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会  
(法務省)

H29.9~

相続未登記農地等の活用検討に関する意見  
交換会(農林水産省)

H29.6.26 中間整理(実態把握等)

H29.10.26 将来推計・経済的  
損失試算結果(速報値)公表

H29.12.13 最終報告(施策の提言)

**H30.1.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第1回)**

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

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

H30.3.6閣議決定 森林経営管理法(6.1公布)

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

H30.6.1 中間とりまとめ

H30.6~

所有者不明土地問題研究会 II  
(座長: 増田寛也氏)

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

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

**H31.2.19 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第3回)**

H31.2.27 とりまとめ

H31.2.28 最終報告

H31.2.22閣議決定 表題部所有者不明土地  
の登記及び管理の適正化に関する法律  
(R1.5.24公布)

H31.1.25 最終報告

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

**R1.6.21 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2019**

R1.7~

国土審議会土地政策分科会企画部会

R1.12.26 中間とりまとめ

R2.1.10

中間試案 公表、  
パブコメ開始(~3/10)

**R2.1.31 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(第5回)**

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

R2.5.26閣議決定 土地基本方針・国土調査事  
業十箇年計画

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

**R2.7.17 閣議決定 経済財政運営と改革の基本方針(骨太の方針)2020**

R2.10~

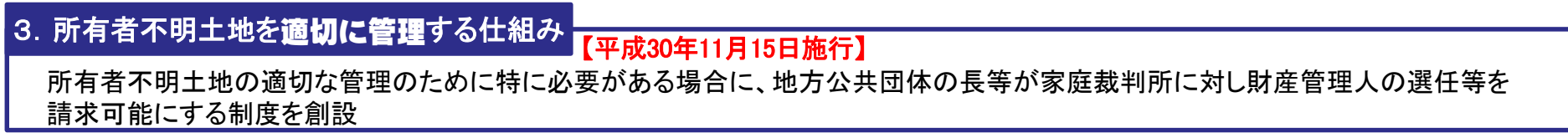
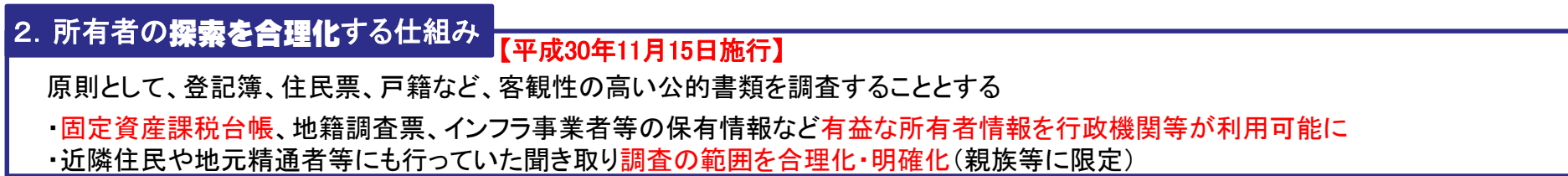
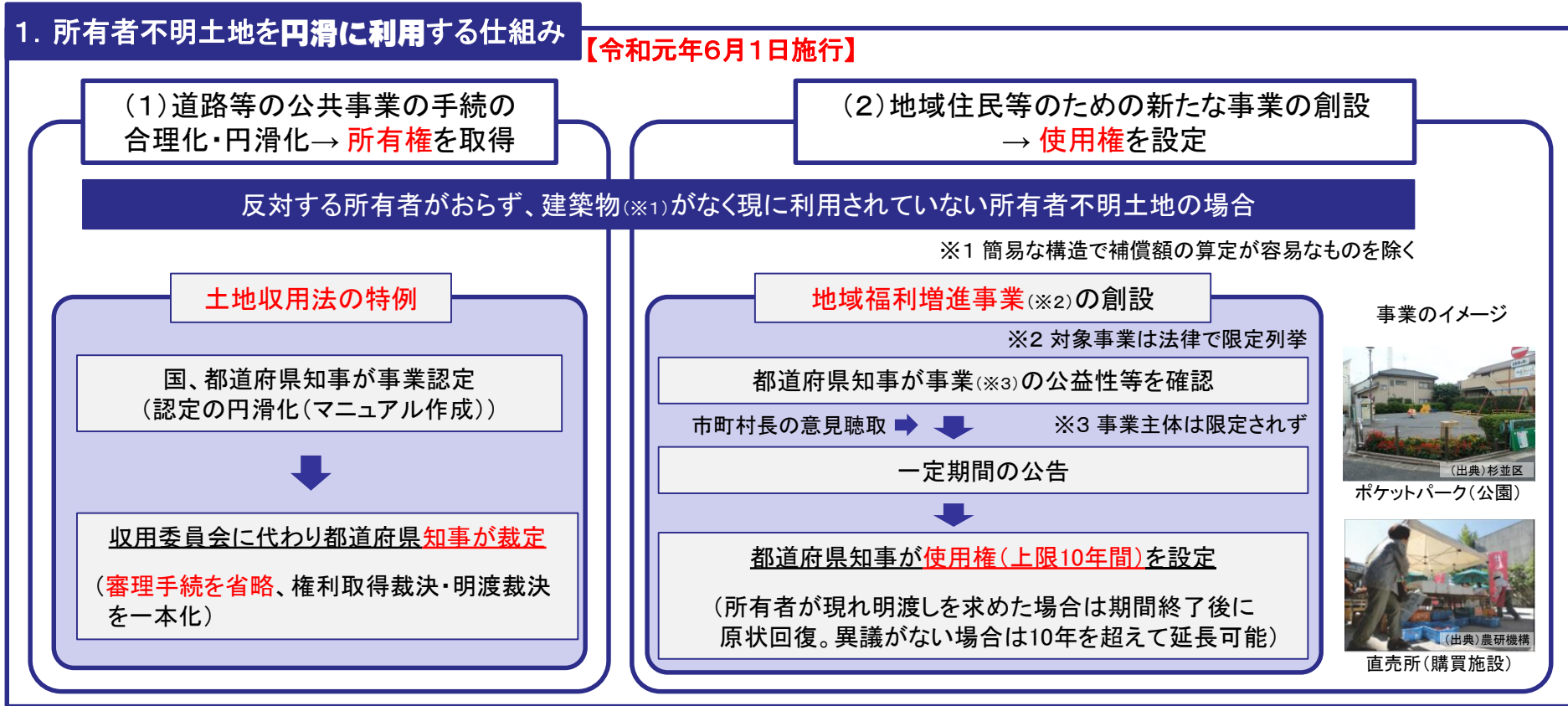
国土審議会土地政策分科会企画部会

ガイドラインの改定・アップデートの実施

平成30年度

令和元年度

令和2年度



◆ 東関東自動車道水戸線（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年3月9日、関東地方整備局より茨城県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請し、令和2年8月20日に裁定（**全国初事例**）

## 事例の概要

- 裁定申請した土地は、関東地方整備局が施行する東関東自動車道水戸線新設工事（潮来～鉾田）に必要な、茨城県潮来市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A外2名』と記録されている記名共有地です。
- 当該土地は、山林、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない**特定所有者不明土地**であることから、所有者不明土地法第27条に基づき、茨城県知事に対し、裁定申請し、同法第32条に基づき裁定がだされました。

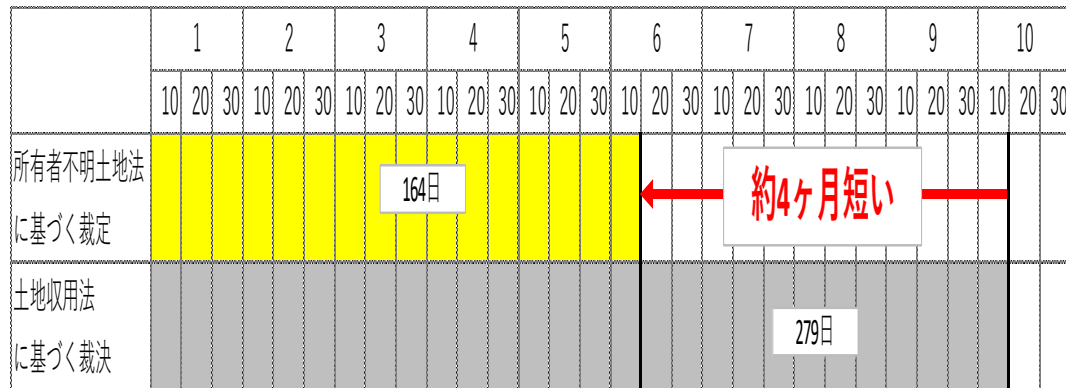
## <特定所有者不明土地の状況>

地目		地積		裁定使用とする土地の面積 (㎡)
登記簿	現況	登記簿 (㎡)	実測 (㎡)	
山林	山林	151	151.70	151.70



位置図（東関東自動車道水戸線 潮来～鉾田）

## 裁定申請の効果



不明土地法に基づく裁定手続を利用したことにより、土地収用法に基づく裁決手続に要する期間と比べ**約4ヶ月短い**

※土地収用法に基づく裁決期間は、平成30年度に所有者不明として裁決された全国平均である。

◆ 日本海沿岸東北自動車道（高速道路）の新設工事の用地取得において、所有者不明土地が存在したことから、令和2年10月20日、東北地方整備局より山形県に対して、所有者不明土地法の裁定を申請（全国2事例目）

## 事例の概要

- 裁定申請する土地は、東北地方整備局が施行する日本海沿岸東北自動車道新設工事（酒田みなと～遊佐）に必要な、山形県酒田市内の土地であり、不動産登記簿の表題部所有者欄に『A』と記録されている土地です。
- 当該土地は、原野、土地所有者等の探索の結果、土地所有者等を確認できない特定所有者不明土地であることから、所有者不明土地法第27条に基づき、山形県知事に対し、裁定申請しました。

### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

第27条 起業者は、土地収用法第20条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し、又は使用しようとするときは、同法第26条第1項の規定による告示があった日から一年以内に、当該特定所有者不明土地の所在地を管轄する都道府県知事に対し、特定所有者不明土地の収用又は使用についての裁定を申請することができる。

### <特定所有者不明土地の状況>

地目		地積		裁定しようとする土地の面積(m <sup>2</sup> )	
登記簿	現況	登記簿(m <sup>2</sup> )	実測(m <sup>2</sup> )	収用	使用
保安林	原野	217	217.60	148.52	1.78

### <スケジュール>

事業の認定の告示	平成31年3月13日
手続開始の告示	令和2年4月21日
裁定申請	令和2年10月20日



- 所有者不明土地法第10条に基づく地域福利増進事業の実施に必要な所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援することにより、優良モデルの創出を促進。
- モデル事業(現在9団体)を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進。

## 地域福利増進事業の検討事例(モデル調査採択団体) 【新潟県南蒲原郡田上町／実施主体：一般社団法人】

竹が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ、地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討



対象地の状況①  
(竹が繁茂)



対象地の状況②  
(竹が電線に接触)

- ・昭和54年の登記(相続による取得)
- ・登記名義人は既に死去し、相続人等が不明。

## 「所有者不明土地モデル調査」採択団体の一覧(現在9団体)

団体	主な調査地域
NPO	北海道旭川市
任意団体	千葉県八千代市
一般社団法人 (福祉関係)	新潟県南蒲原郡 田上町
地方公共団体	新潟県粟島浦村
一般社団法人 (まちづくり関係)	長野県上田市
任意団体	兵庫県川西市
地方公共団体	山口県山口市
株式会社	福岡県北九州市
一般社団法人 (不動産関係)	福岡県筑紫野市

- 所有者不明土地問題に対応するため、全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等が連携して協議会を設立 (H31.1~2)
  - ※弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会等
- 協議会では、所有者不明土地の円滑な施行のため、土地所有者の探索方法等の用地業務のノウハウの提供、先進事例の情報共有等により、地方公共団体を支援

## R元年度の主な活動

### 講演会（全国10箇所で開催）

- 所有者不明土地問題の現状と課題など所有者不明土地に関連したテーマや所有者不明土地法について学識経験者、関係士業団体等が講演を行い、法の普及を促進

#### 【実績例】

- 北海道地区 「所有者不明土地問題の現状と今後の課題」  
（民間シンクタンク研究員）
- 中部地区 「所有者不明土地をめぐる法改革の現状と課題」  
（大学教授）
- 近畿地区 「所有者不明土地セミナー（パネルディスカッション）」  
（大学教授、弁護士、先進地方公共団体）
- 九州地区 「所有者不明土地問題の解決に向けて」  
（弁護士）

令和元年6月17日  
関東地区所有者不明土地等に関する  
連携協議会

テーマ  
『所有者不明土地問題の課題と  
展望について』  
〈講師〉大学教授（参加者）約380人



### 講習会（各都道府県で開催）

- 地域福利増進事業の説明や土地所有者等の探索方法等について、市町村のニーズを踏まえ、各都道府県毎に地方整備局、法務局、士業団体等が講師として講習会を開催

#### 【実績例】

- 「所有者不明土地法について」 地方整備局、法務局
- 「財産管理制度を活用した所有者不明土地の取得」 弁護士
- 「相続人調査と相続関係書類の作成方法について」 司法書士
- 「相続人多数の土地における用地交渉」 補償コンサルタント
- 「筆界特定制度について」 土地家屋調査士

### その他の取組

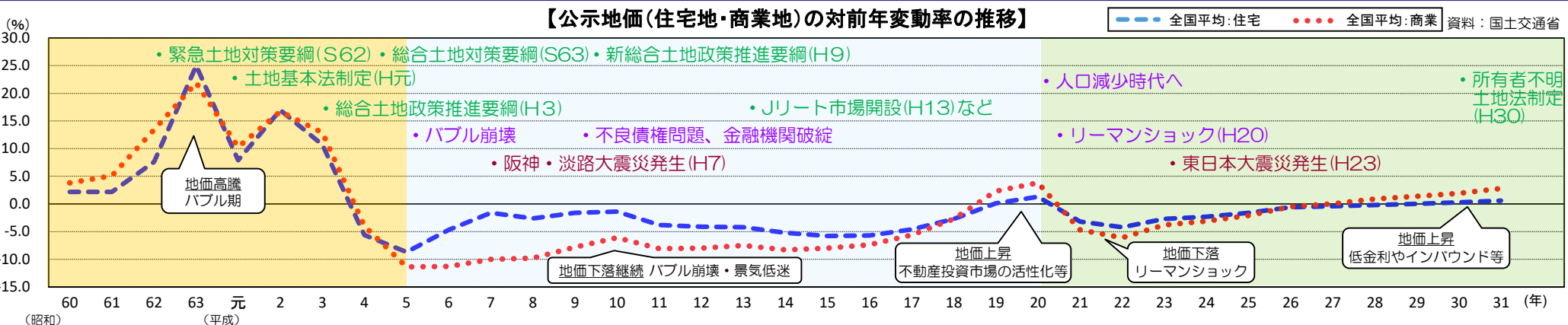
- **支援ツールの作成**
  - 地方公共団体の実務者への「権利者探索の手引き」を作成（R1年度）
  - 所有者不明土地の探索や利活用に係る解決事例集を作成（R2年度）
- **相談窓口の設置**
  - 協議会事務局である地方整備局用地部を窓口とし、用地業務や所有者不明土地法に関する相談内容に応じて協議会構成員に照会し、類似事例やノウハウなどの情報提供を実施
- **国土省の職員の派遣**
  - 地方公共団体の長からの要請により、地域福利増進事業等の実施の準備のため土地所有者等の探索に関するノウハウ等を提供



# 改正土地基本法と 今後の土地政策について

# これまでの土地政策の変遷と土地・不動産市場の変化

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



### 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

#### 監視区域指定市町村数の推移

ピーク(H5)時は1,212の市町村で監視区域が指定

### 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

#### Jリートにおける保有資産総額の推移

H13(市場開設)からH20で約27倍

### 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、空き家活用の促進など

○所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進  
 所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど

#### 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)

➤平成時代の土地政策は、

①バブル期には地価高騰を抑制するため「適正かつ合理的な土地利用」、②バブル崩壊後には豊かで安心できる「土地の有効利用」を推進し、③近年では、人口減少等が進展する中、空き地・空き家問題や所有者不明土地問題へ対応。

➤令和時代には、

人口減少時代に対応した土地基本法の理念・責務の見直し（令和2年改正）や民事基本法制を始めとする土地に関連する制度・施策を再構築し、土地の適切な利用・管理の促進を図っていく。

土地政策の目的

国民生活の安定向上・国民経済の健全な発展

↑  
土地基本法上の「目的」  
↓

目的達成に向けての  
土地政策の課題

現在～

バブル～バブル崩壊  
(土地基本法制定時)

直面する課題 : 地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用  
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの  
の創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消  
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

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

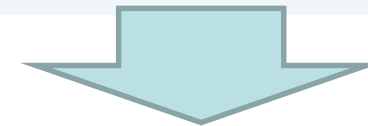


土地基本法上の  
「基本理念・責務」

課題の解決に向けた  
土地政策の方向性と  
関係者の責務

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

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





・土地政策に関する政府の基本的な方針の策定  
 ⇒ 国、地方公共団体は、方針に基づき、土地に関する施策を一体的に推進

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

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

※: 地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

# 土地基本法の見直しの主な論点①

## 【第1条】 目的

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

## 基本理念

### 【第2条】 土地についての公共の福祉優先

### 【第3条】 適正な利用及び計画に従った利用

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

### 【円滑な取引等】

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

### 【第4条】 投機的取引の抑制

### 【第5条】 価値の増加に伴う利益に応じた適切な負担

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

## 責務

### 【第6条】 国及び地方公共団体の責務

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

### 【第7条】 事業者の責務

### 【第8条】 国民の責務

⇒責務として新たに「管理」を追加。

### 【土地所有者等の責務】

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

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

# 土地基本法の見直しの主な論点②

## 基本的施策

### 【第11条】土地利用計画の策定等

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

### 【第12条】適正な土地利用の確保を図るための措置

⇒ 新たな政策の展開や、土地政策を取り巻く課題の状況を踏まえ、「良好な環境の形成・保全」「災害の防止」を適正な土地利用・管理の例示として前面に出して規定。

⇒ 現行の「土地利用の規制」に加え、利用・管理の「誘導」に関する措置を講ずることを規定

⇒ 現行の規定に加え、次の措置を講ずることを規定。

- ・低未利用地の取引の促進（マッチングやコーディネーター）に関する措置
- ・所有者不明土地の発生抑制・解消、円滑な利用・管理に関する措置

⇒ 土地の適正な利用及び管理の確保のための土地の所有権等の取得に関する措置を規定。

（土地所有権の放棄制度を念頭に措置）

等

### 【土地の取引の円滑化】

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

### 【第13条】土地取引の規制等に関する措置

### 【第14条】社会資本の整備に関連する利益に応じた適切な負担

### 【第15条】税制上の措置

### 【第16条】公的土地評価の適正化等

### 【第17条】調査の実施等

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

### 【第18条】施策の整合性の確保及び行政組織の整備等

### 【地方公共団体に対する支援】

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

### 【第9条】法制上の措置等

### 【第10条】年次報告等

⇒ 土地の管理、不動産市場の動向も報告することを規定。

### 【第19条】国土審議会の調査審議等

## 【土地に関する基本的な方針】

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

# 土地基本法等の一部を改正する法律

(令和2年3月31日公布、4月1日施行(※)、令和2年法律第12号)

## 背景・必要性

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

### ◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」

(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)

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



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

## 法案の概要

### 土地の適正な利用・管理の確保 (土地基本法の改正)

(※R2年3月31日に施行)

- 人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築

：法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

#### 1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示
  - 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
  - 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

#### 2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加

#### ➢ 地籍調査の円滑化・迅速化

不動産情報の充実・最新化 等を図る取組を加速

### 地籍調査の円滑化・迅速化 (国土調査法等の改正)

(※一部の規定はR2年6月15日又は9月29日に施行)

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

\* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

#### ① 新たな国土調査事業十箇年計画の策定

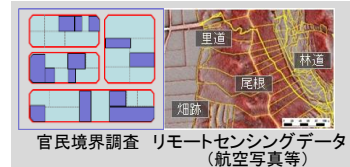
- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度～)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

#### ② 現地調査等の調査手続の見直し

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

#### ③ 地域特性に応じた効率的調査手法の導入

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



官民境界調査 リモートセンシングデータ(航空写真等)

▲効率的な調査手法のイメージ

## 【目標・効果】

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



人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築  
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

## 目的

課題: 人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用  
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消  
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

## 基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化  
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

## 基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し  
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

## 土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
  - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
  - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
  - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
  - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

土地の境界を明確化する地籍調査について、その円滑かつ迅速な実施を図るため、以下の措置を講じるとともに、当該措置による効率的手法の導入を盛り込んだ令和2年度を初年度とする第7次国土調査事業十箇年計画を策定【**国土調査促進特別措置法**】することとし、地籍調査の優先実施地域での進捗率(※)を、現在の約8割から約9割とすることを旨とする。

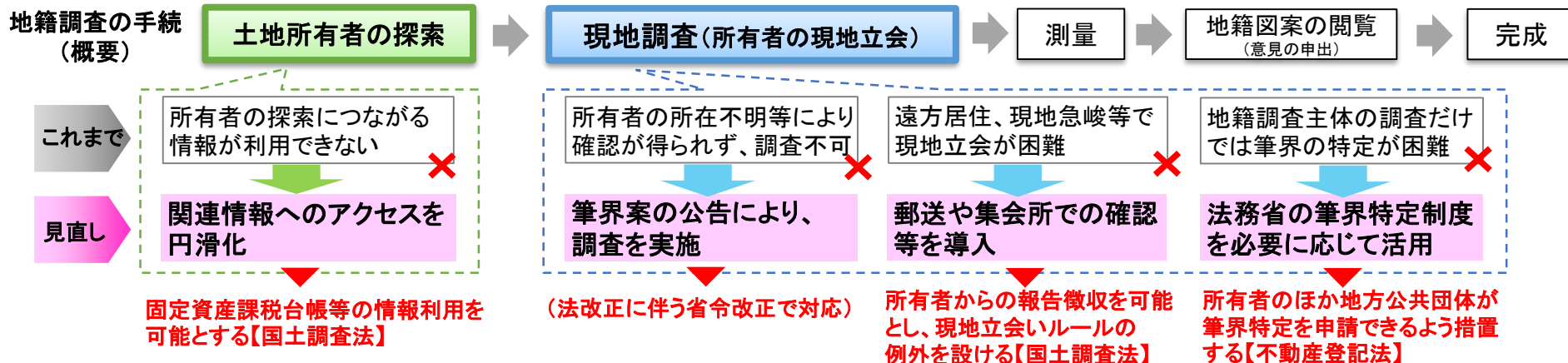
※優先実施地域\*での進捗率は79%(対象地域全体では52%)

\* 土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域、土地の取引が行われる可能性が低い地域(大規模な国有地、手を入れる必要のない天然林等)を除く地域

## (1) 現地調査等の手続の見直し

現行の課題： 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が困難。

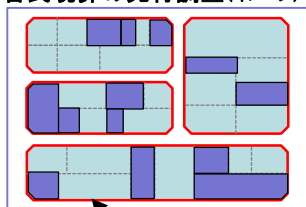
- ➡ ①所有者の所在を探索しやすくする
- ➡ ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする



## (2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。

官民境界の先行調査(イメージ)



調査する官民の境界  
※街区を形成する道路等の管理者等とも更に連携

官民境界の調査成果について、都道府県知事等の認証を得て公表する特例を設ける【国土調査法】

## (3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



リモートセンシングデータを活用して作成した筆界案を集会所等で確認(イメージ)

所有者からの報告徴収を可能とし、現地立会いルールの例外を設ける(再掲)【国土調査法】

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

## R2年策定の土地基本方針に盛り込んだ主な内容

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

# 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

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

## 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があつた上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

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

## 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下

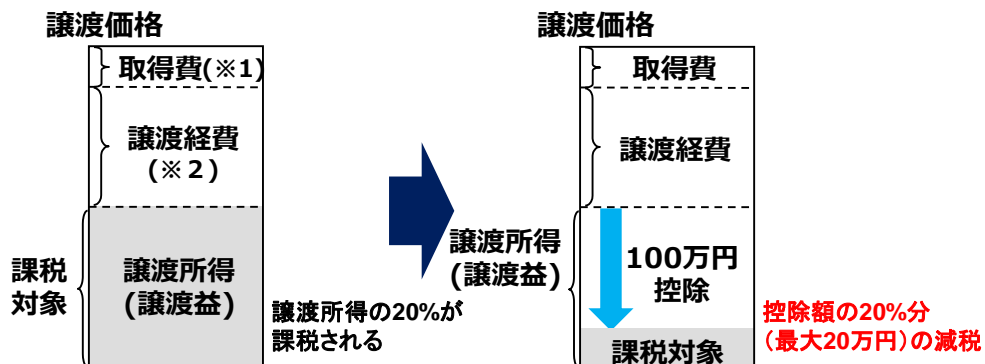
・都市計画区域内の低未利用土地等

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

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

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

## 特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

## 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)  
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)  
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)  
譲渡額約350万円



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

- 所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地や低未利用土地の利活用・管理に向けて、令和2年度より、利用ニーズのマッチング等を促進するランドバンク等の取組を確立するため、モデル調査(現在6団体)等の実践を通じた課題の抽出や分析を実施。

## ランドバンクの活用等に向けたモデル調査の概要

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

## 「ランドバンクモデル調査」採択団体の一覧(現在6団体)

団体名	主な調査地域
特定非営利法人 つるおかランド・バンク	山形県 鶴岡市
NPO法人 かみのやまランド バンク、山形県上市市	山形県 上市市
緑が丘西自治会	千葉県 八千代市
一級建築士事務所 こと・デザイン	兵庫県 神戸市
兵庫県	兵庫県 尼崎市
一般社団法人 しま・ひと・たから	鹿児島県 奄美市

### ランドバンク

#### 構成員 (イメージ)

- ・地方公共団体
- ・自治会
- ・宅建業者
- ・行政書士
- ・土地家屋調査士
- ・司法書士 等

#### 機能

- ・土地の相談窓口
- ・土地の管理代行
- ・区画の再編 等

情報の提供、  
提案

利用希望者

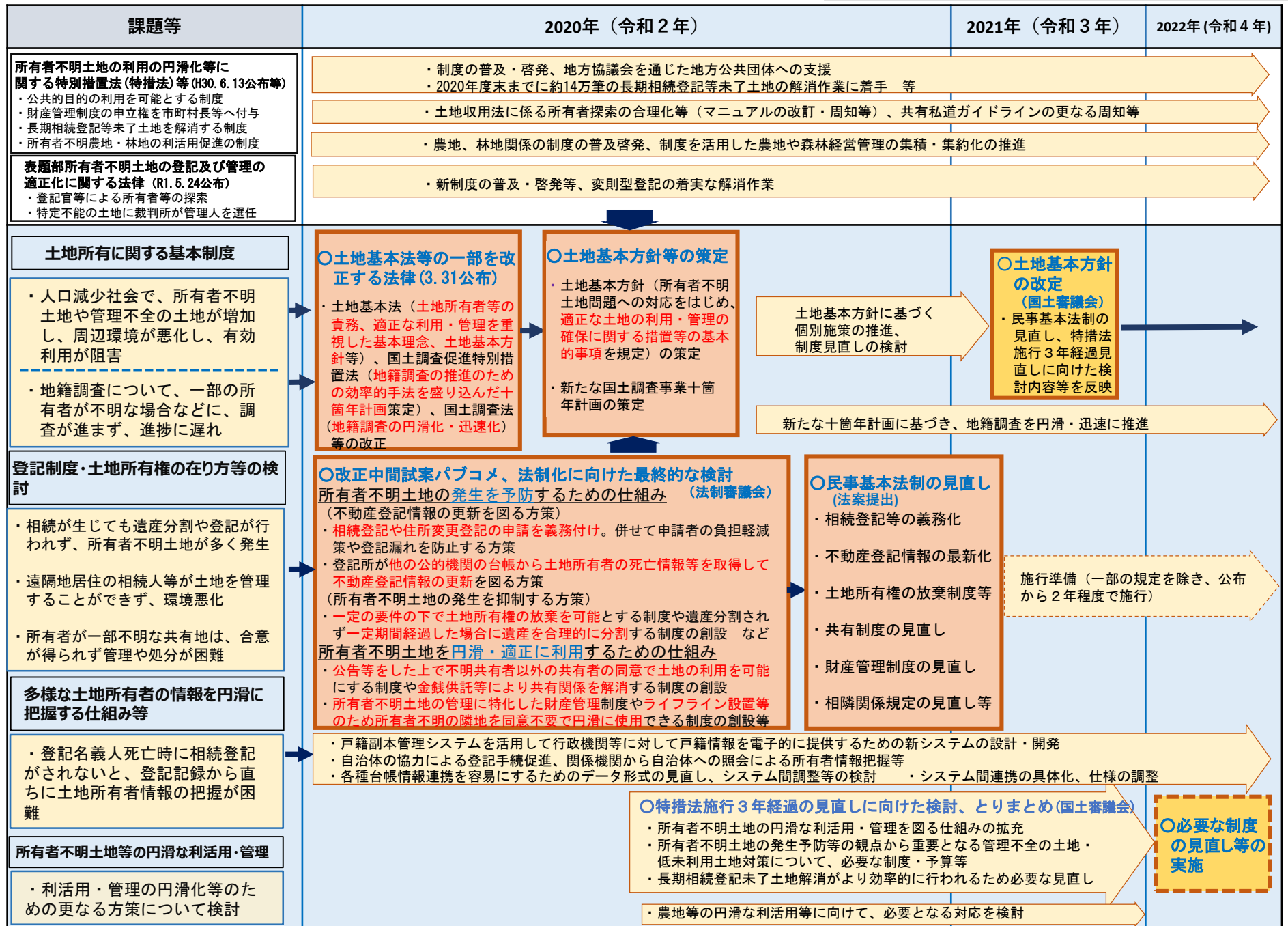
空き地の  
登録

提案

相談

助言

土地所有者



# 土地基本方針に基づく個別施策、制度見直しの検討

- 改正土地基本法及び土地基本方針に基づき、個別施策と今後の制度見直しに向けた検討を推進。
- 特に、所有者不明土地特措法の施行後3年経過(令和3年11月)の見直しに向けて、所有者不明土地や管理不全の土地、低未利用土地の利活用・管理に向けた仕組み等を検討し、来年中を目途にとりまとめるとともに、令和4年に必要な制度見直し等を実施。
- 土地基本方針は、社会経済情勢の変化、施策の進捗等を踏まえ、本特別委員会でのご議論や、国土審議会での調査審議を踏まえて不断の見直しを行い、個別施策を着実に推進(次回改定は令和3年)。
- 令和2年10月22日に国土審議会を開催し、令和4年の制度見直し等に向けた調査審議を開始。

## 土地基本方針に基づく個別施策、制度見直しの検討の推進

### 所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討、とりまとめ

- ・所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組み(地域福利増進事業)の拡充
  - ・所有者不明土地の発生予防等の観点から重要となる管理不全の土地・低未利用土地対策について必要な制度・予算  
(利用ニーズのマッチング等を促進するランドバンクの取組、地方公共団体等による土地所有者への助言、勧告・命令等の仕組み など)
- 等を検討(令和3年目処でとりまとめ)(国土審議会)

### 土地基本方針の改定(閣議決定)

- ・民事基本法制の見直し、所有者不明土地特措法施行3年経過見直しに向けた検討内容等を反映(令和3年)

必要な制度見直し等(令和4年)

# 所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直し

法務省民事局  
令和2年10月

R2.10.22 国土審議会  
土地政策分科会企画部会  
法務省資料

## 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**

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

【参考1】法務局の実施する登記所備付地図作成作業における土地所有者等の所在確認調査(令和元年法務省調査(平成30年度作業分))

・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合

→ **約19.7%**

【参考2】地籍調査における土地所有者等に関する調査(平成30年版土地白書114頁参照)

・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できなかった土地の割合

→ **約20.1%**

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要する等、土地の円滑・適正な利用に支障
- 今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ
- **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**

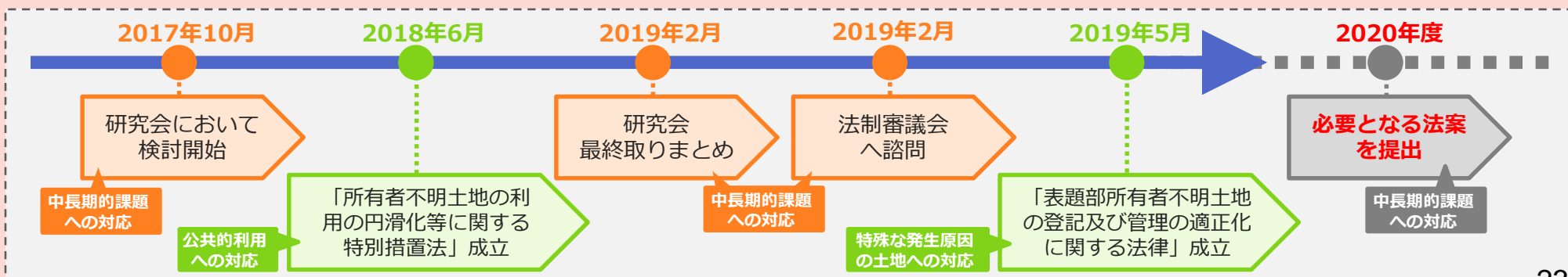
## 問題点の例

- 公共事業の実施や民間取引に当たり、交渉の相手方が不明となる。
- 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかる。
- 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかける。
- 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等ができなくなる。



## 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** (R2.7.3所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)  
「**民事基本法制の見直し等の重要課題については**、今後、さらに具体的な検討を進め、**今年度中できるだけ速やかに必要となる法案を提出**するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- **経済財政運営と改革の基本方針2020** (R2.7.17閣議決定)  
「所有者不明土地等について、**基本方針(※)等に基づき対策を推進**する。」  
(※)「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」(R2.7.3所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)





## 諮問第107号

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている近年の社会経済情勢に鑑み、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを早急に整備する観点から民法、不動産登記法等を改正する必要があると思われるので、左記の方策を始め、その仕組みを整備するために導入が必要となる方策について、御意見を承りたい。

### 第1 相続等による所有者不明土地の発生を 予防するための仕組み

#### 1 不動産登記情報の更新を図る方策

- ・ 相続登記の義務化，登記所が他の公的機関から死亡情報を入手すること等

#### 2 所有者不明土地の発生を抑制する方策

- ・ 土地所有権の放棄，遺産分割の期間制限等

### 第2 所有者不明土地を円滑かつ適正に 利用するための仕組み

#### 1 共有関係にある所有者不明土地を利用する方策

- ・ 民法の共有制度の見直し

#### 2 所有者不明土地の管理を合理化する方策

- ・ 民法の財産管理制度の見直し

#### 3 隣地所有者による所有者不明土地を利用する方策

- ・ 民法の相隣関係規定の見直し

法制審議会民法・不動産登記法部会において、現在、調査審議中（平成31年3月19日から19回開催）※R2.10.6現在

令和元年12月に中間試案を取りまとめ、令和2年1月10日から3月10日までパブリックコメントを実施

※意見数：合計249件（個人：143件，団体：106件）

## 不動産登記情報の更新を図る方策

### ▶ 相続登記の申請の義務化等 ※別紙1「相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について」参照

中間試案  
P.30～

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



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

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

### ▶ その他の見直し事項 中間試案P.36～

- ✓ 外国に居住する所有者に関して、国内の連絡先の登記制度の新設や、住所確認書類の見直しについて検討
- ✓ 登記簿の附属書類（例：戸籍謄本、遺言書等）の閲覧についての基準の合理化を検討

## 所有者不明土地の発生を抑制する方策

### ▶ 土地所有権の放棄 ※別紙2「所有権の放棄について」参照

中間試案  
P.28～

- 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加
- 土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかでない



- ✓ 土地が管理不全化することを防止するとともに所有者不明土地の発生を抑制する観点から、**一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とする制度**を創設し、放棄された土地を**国に帰属させる**方向で検討

### ▶ 遺産分割の期間制限 中間試案P.23～

- 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合に相続分の算定や権利関係が複雑化
- 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も



- ✓ **遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度**の創設に向けて検討
  - ・ 一定期間経過後は、各相続人の法定相続分の割合に応じて、遺産に属する財産の分割を簡明に行うことを可能にする仕組み
  - ・ 一定期間経過後に、所在不明の相続人がいる場合には、遺産に属する土地等について、他の相続人が、相当額の金銭を供託して所在不明相続人の持分を取得・売却することを可能にする仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用  
(民法の共有制度の見直し)

中間試案  
P.1~

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



- ✓ 不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、**土地の利用を可能にする制度**の創設に向けて検討
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、**共有関係を解消する制度**の創設に向けて検討
- ✓ **短期の使用権の設定**を共有者の持分の過半数で可能とする**ルール**の**明確化**を検討
- ✓ 共有者が、代表者である**管理者を選任する制度**の創設に向けて検討

所有者不明土地の管理の合理化  
(民法の財産管理制度の見直し)

中間試案  
P.10~

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、制度の活用がしにくい
- 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、更に活用が困難



- ✓ 所有者不明土地を管理する方策として、**土地の管理に特化し、土地の共有者のうち複数名が所在不明である場合でも一人の管理人の選任を可能にする制度**の創設に向けて検討
- ✓ 所有者が判明していても、土地を管理していないことによって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の創設についても検討
- ✓ 不在者財産管理制度や相続財産管理制度の合理化、建物の管理に特化した制度の是非についても併せて検討

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

中間試案  
P.19~

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難



- ✓ ライフラインの導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の創設に向けて検討
  - ・ 隣地所有者が所在不明である場合等の簡易な権利行使方法についても併せて検討

- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ



- ✓ 近傍の土地所有者等による**管理不全土地所有者に対する管理措置請求制度**を検討
  - ・ 不可抗力により管理不全状態が生じた場合等の費用負担の在り方についても併せて検討

# 相続登記・住所変更登記の申請の義務化等について

R2.10.22 国土審議会土地政策分科会  
企画部会 法務省資料

## 所有者不明土地(※)の主な発生原因

- 原因①: 相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま(相続未登記)
- 原因②: 住所が変更されているが、登記記録に反映されていない(住所変更未登記)

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

平成28年度地籍調査における土地所有者等に関する調査  
不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合  
約20.1%

うち、原因①(相続未登記)によるもの 約66.7%

原因②(住所変更未登記)によるもの 約32.4%

## 相続未登記への対応

### 相続未登記の発生要因

①: 相続登記をしないことが、法律上許されている

②: 相続登記の手続自体が負担である

③: 相続登記に要する費用が負担である

④: 相続登記の必要性の理解が不十分

⑤: 被相続人の所有不動産を全ては把握していない

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

### 相続登記の申請の義務化

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

### 相続人申告登記(仮称)の新設

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

### 相続登記に対するインセンティブ付与策

- 義務を履行した者に対して、費用を軽減する方策についても引き続き検討

### 相続人への登記の促し

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

### 所有不動産目録証明制度の新設

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

## 住所変更未登記への対応

### 住所変更登記の申請の義務化

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

## ○土地所有権の放棄を認める制度の創設

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

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

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

## ○所有権放棄の要件

### ◎実体的要件

・ 主に土地の管理コスト抑制に着目した要件

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

・ 主にモラルハザード防止に着目した要件

③ 現状のままで土地を管理することが将来的にも容易な状態であること

(例)⑦建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと

⑧崖地等の管理困難な土地ではないこと

⑨土地に埋設物や土壌汚染がないこと

⑩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないこと

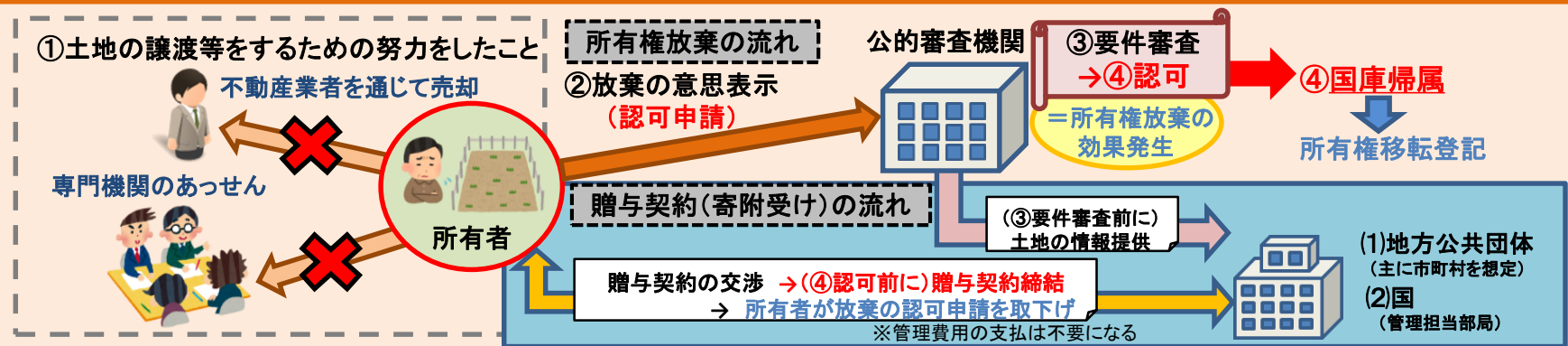
④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること

### ◎手続的要件

⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等をする事ができないこと

(例) 民間市場で売却を試みたこと、専門機関に相談し、土地取得・利用の希望者のあっせんを受けることを試みたことなど

## ○所有権放棄の手続(イメージ)



## (参考) 法務省の制度検討に関する情報リンク先

---

▼ 法務省 法制審議会 民法・不動産登記法部会のページ

[http://www.moj.go.jp/shingi1/housei02\\_00302.html](http://www.moj.go.jp/shingi1/housei02_00302.html)

▼ 「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案」のページ

[http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001\\_00007.html](http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00007.html)

▼ 中間試案本文(令和元年12月3日公表)

<http://www.moj.go.jp/content/001312343.pdf>

- 2020年8月30日に、政府広報番組で「改正土地基本法」がテレビ放送されました!
- 以下URL(政府広報オンラインHP)で来年8月30日までバックナンバーが配信されておりますので、是非ご覧ください。
- <https://www.gov-online.go.jp/pr/media/tv/kasumigaseki/movie/20200830.html>



放送日	令和2年(2020年)8月30日(日)
テーマ	改正土地基本法
内容	草が伸び放題、ゴミが放置、近所にこのような土地はありませんか?土地が適切に管理されないことによるトラブルが全国で発生しています。土地基本法が30年ぶりに改正され、土地管理の重要性と土地所有者の責務が明確化されました。土地所有者は具体的に何をしなければいけないのか。専門家にお話を伺うとともに、自治体独自の取組も紹介します。ぜひご覧ください。

土地基本法 政府広報 検索



ご清聴ありがとうございました。