

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

とし

土地政策の動き ～なぜ対策が求められるのか～

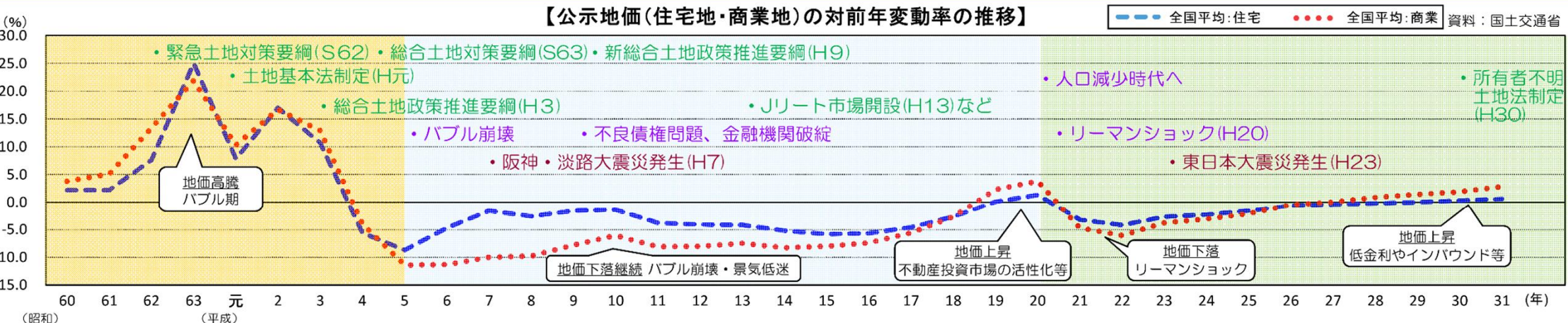
令和6年10月

中部地方整備局 用地部

(中部地区土地政策推進連携協議会事務局)

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

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)

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。

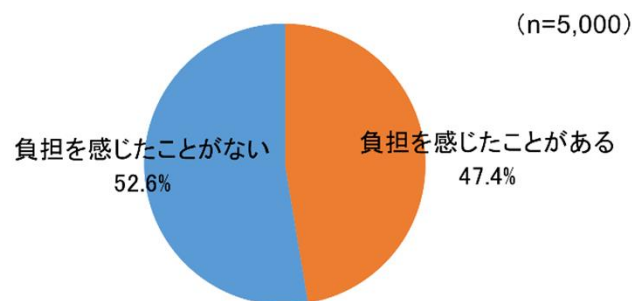
所有者不明土地の現状と課題

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

土地所有に対する負担感

所有する空き地に対する負担感

空き地所有者のうち約5割が土地を所有することに負担を感じたことがあると回答。



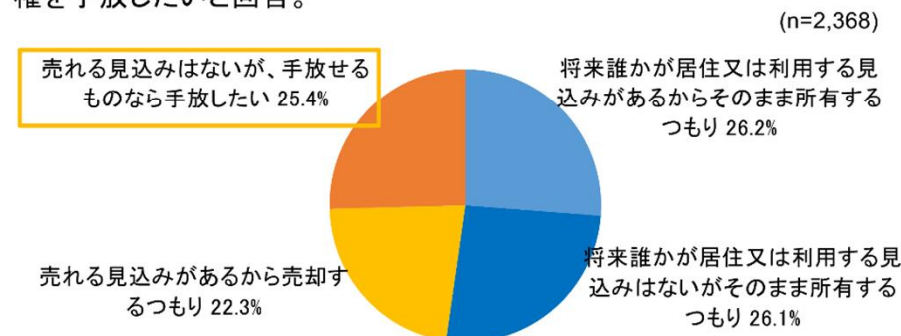
平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **22%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地：約 **0.44%**
(最狭義の所有者不明土地)

所有する空き地に関する意向

負担を感じる空き地の所有権を手放したいか

空き地の所有に負担を感じたことがある者のうち約25%がその土地の所有権を手放したいと回答。



直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



所有者不明土地等問題 対策推進の工程表

課題等	～2022(R4)	2023(R5)	2024(R6)	2025(R7)～
土地所有に関する基本制度 - 所有者不明や管理不全の土地が増加し、周辺環境の悪化や有効利用を阻害 - 地籍調査について、所有者が不明な場合などに調査が進まず、進捗に遅れ - 公図と現況が著しく相違し、土地の位置や筆界を正しく示す地図がなく、用地取得や公共事業の円滑な実施を阻害	○土地基本法等の改正 (R2. 3. 31公布) ○土地基本法 ・土地所有者等の責務 ・適正利用・管理の基本理念 ・土地基本方針 等 ○国土調査法等 ・地籍調査の円滑・迅速化 ・十箇年計画策定	○土地基本方針 (R2. 5. 26策定、R3. 5. 28改定) ・フォローアップの実施 ○第7次国土調査事業十箇年計画 (R2. 5. 26策定) ・地籍調査を円滑・迅速に推進	○基本方針改定 (R6) ○計画の中間見直し (R6) ○次期整備計画策定 (R6年度)	
	・次期整備計画の検討 ・次期整備計画の基本方針を決定 (R6)			
	・法務局地図作成事業の着実な実施	・筆界保全標の設置 (R5. 4～)		
登記制度・土地所有権の在り方等 - 相続が生じても登記や遺産分割が行われず、所有者不明土地が多く発生 - 遠隔地居住の相続人等が土地を管理できず、環境悪化 - 所有者が不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難	○民法等の改正 (R3. 4. 28公布) ○相続土地国庫帰属法 (R3. 4. 28公布) ・相続登記、住所等変更登記の申請の義務化、申請者の負担軽減策 ・住基ネット等と連携した職権登記 ・相続した土地の国庫帰属制度 ・共有地の利用等の促進 ・所有者不明土地・建物管理制度 ・相続関係規定の合理化 等	施行：R5. 4 ・民法、相続土地国庫帰属関係 ・政省令制定、広報、実施体制の確立等 ・適切な登記審査の推進等 ・税制改正（登記関係） ・不動産登記と住基ネット等との円滑な連携を可能とするシステムの整備 ・自治体の協力を得た相続登記の促進	施行：R6. 4 ・相続登記義務化	施行： ・住所等変更登記の義務化と職権登記 (R8. 4) ・所有不動産記録証明制度 (R8. 2)
多様な土地所有者の情報等を円滑に把握する仕組み等 相続登記や住所等変更登記がされず、登記で所有者情報把握が困難	○所有者不明土地特別措置法（特措法） (H30. 6. 13公布) ・地域福利増進事業の創設 ・財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与 ・長期相続登記等未了土地を解消する制度	○特措法の改正 (R4. 5. 9公布) ・法目的に所有者不明土地の管理の適正化を追加 ・地域福利増進事業の拡充 ・管理が適切でない所有者不明土地に対する代執行制度等の創設 ・推進法人の指定制度の創設 等	○第13次地方分権一括法（住民基本台帳法改正） (R5. 6. 16公布) ・土地所有者探索等に住基ネットを利用	
所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進 - 所有者不明土地やその発生予防の観点から重要な管理不全土地、低未利用土地等の利活用・管理の促進を図る更なる方策が必要 - 今後急増する老朽化マンション等においても、所有者不明化・管理不全化が進行する見込み	○農業経営基盤強化促進法等の改正 (H30. 5. 18公布) ○森林経営管理法 (H30. 6. 1公布) ・所有者不明農地・林地の利活用促進の制度	○農業経営基盤強化促進法等の改正 (R4. 5. 27公布) ・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充	制度の普及・啓発、農地や森林経営管理の集積・集約化の推進 森林経営管理制度の見直しの検討	
	○表題部所有者不明土地法 (R1. 5. 24公布) ・登記官等による所有者等の探索 ・特定不能の土地に係る財産管理制度	・制度の普及・啓発、法務局による表題部所有者不明土地の解消事業の推進 ・法務局調査に基づく筆界認定 (R4. 10～) ・分筆登記申請に必要な同意の範囲の見直し (R5. 4～)		
	・所有者探索の合理化（マニュアルの改訂・周知）、共有私道ガイドラインの改訂・周知			
	○法制化に向けた論点整理、取りまとめ	○法制化に向けた検討（法制審議会） ・マンション等の管理の円滑化を図る方策 ・老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策 等	○区分所有法等の改正法案を提出	○マンション建替円滑化法等の改正法案を提出 (R7)
		・マンション建替円滑化法等の見直しの検討		
	地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力			

土地基本法の見直しの主な論点

【第1条】 目的

⇒ 土地・不動産の有効活用、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。

●所有者不明土地等の問題点
土地管理の放棄による周辺環境の悪化
公共事業の用地買収、災害の復旧・復興事業の実施や民間の土地取引の際に、所有者探索に多大な時間と費用が発生

人口減少、少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地の利用ニーズの低下、所有意識の希薄化により所有者不明土地の更なる増加

●対策として
所有者不明土地等の利用の円滑化と管理の適正化を推進

土地・不動産の有効な活用へ

