

所有者不明土地法の改正概要について

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。

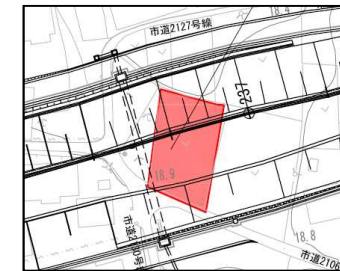
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 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>

H30

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

※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

R3

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
- ・【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R4

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

（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対象土地は原則として建築物のないものに限る、②対象事業が限定的で、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応には不十分、③事業期間が短い、事業計画書等の縦覧期間が長い等、更なる円滑化・迅速化が必要等の課題。
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、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条例による代執行等は、義務者＝所有者が判明していることを前提としており、所有者不明土地への対応が困難、②現行法における所有者探索のために必要な公的情報の利用等の特例は、「利用の円滑化」のためであり、「管理の適正化」のために活用できない。
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、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。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に対して、人員的に厳しい環境にある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。

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)

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

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)

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

【令和3年民法改正関係は令和5年4月1日施行】

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

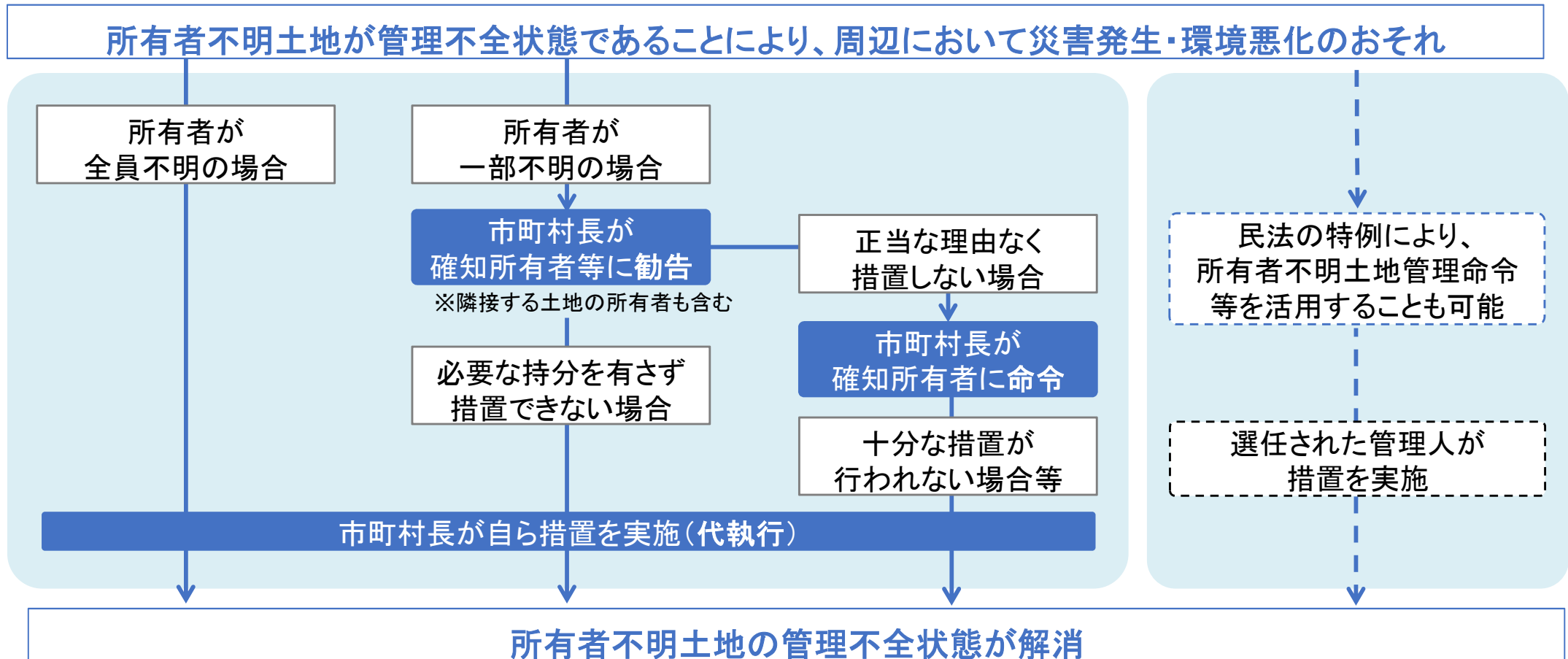
管理の適正化のための勧告・命令・代執行制度

○ 管理不全所有者不明土地(※1) について、次の事態の発生防止の必要がある場合、**市町村長が勧告・命令・代執行により直接対応**することが可能

- ・土砂の流出等によりその**周辺の土地において災害を発生させること**
- ・周辺の地域において**環境を著しく悪化させること**(雑草の繁茂による害虫発生等の悪影響など)

※1 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所有者不明土地

○ 土地の種類等に応じて、個別規制法(農地法、森林経営管理法、宅造法等)や、公共事業により対応

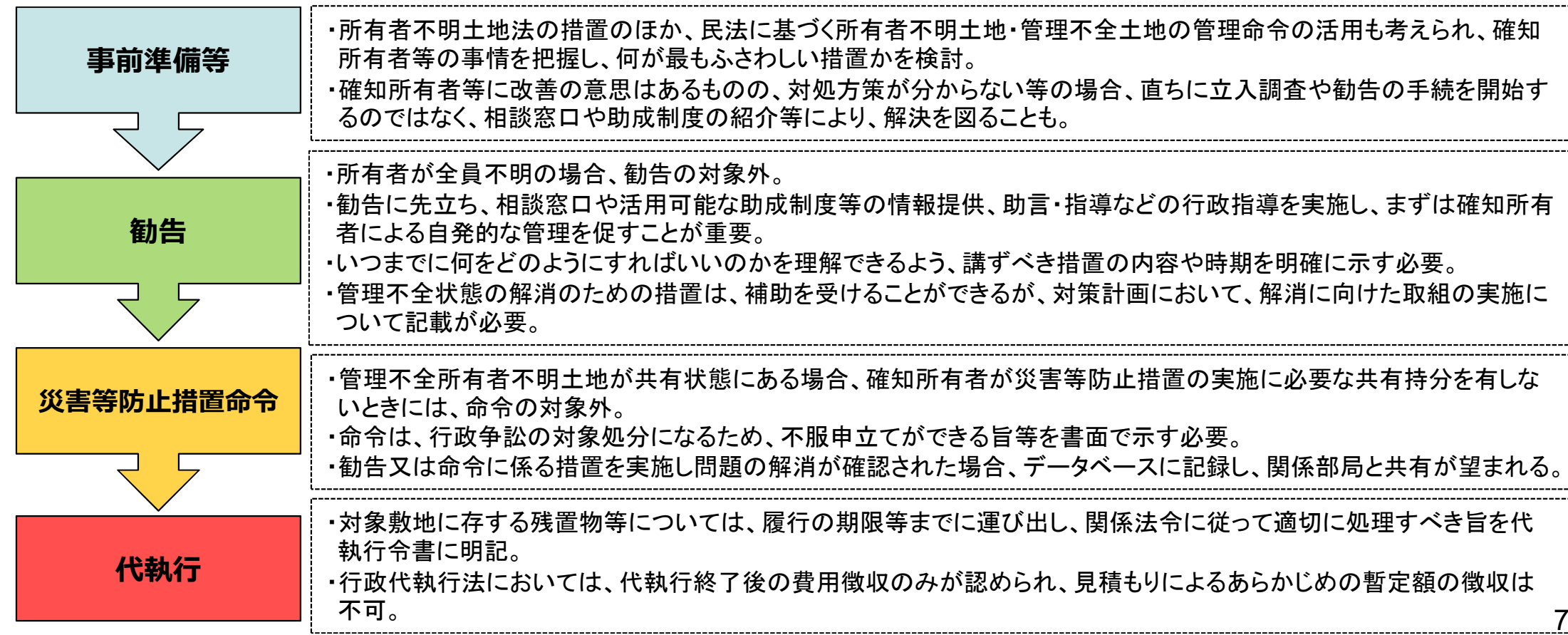


所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン（概要）

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。



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、司法書士・土地家屋調査士等の専門家、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（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 (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)	<ul style="list-style-type: none"> ・背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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も可能であり、作成例も掲載。

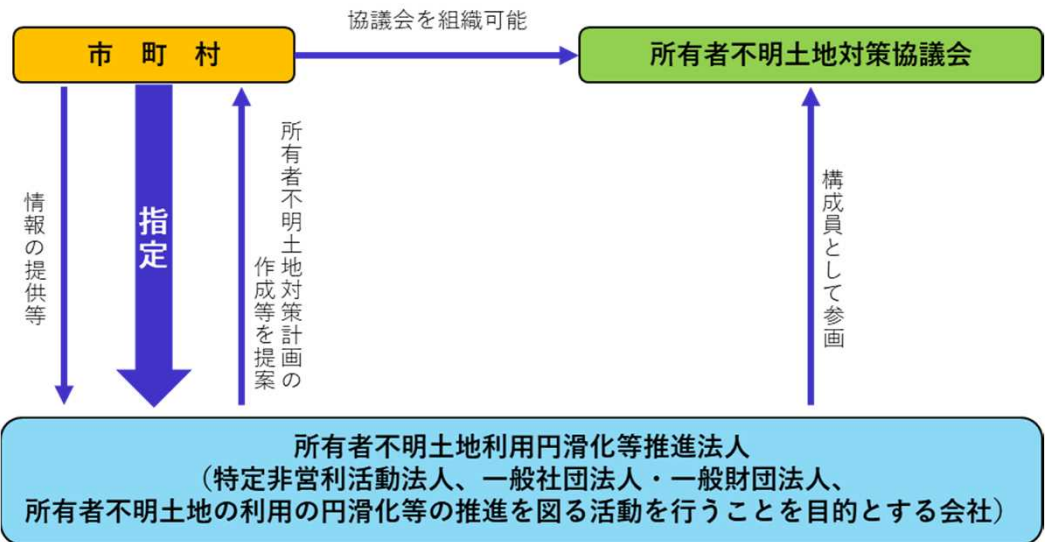
所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き（概要）

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"> ・法第48条の業務を行う法人であること ・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
活動実績	<ul style="list-style-type: none"> ・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
組織形態・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・当該市町村内で活動を行っていること ・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 ・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 ・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