

所有者不明土地対策について

令和6年7月24日

埼玉県企画財政部土地水政策課

目次

- 1 所有者不明土地の現状
- 2 所有者不明土地に関する国の動向
 - (1) 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) 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し
 - (3) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）
- 3 所有者不明土地に係る今後の取組（案）

1 所有者不明土地の現状

所有者不明土地の現状

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化により、**所有者不明土地※が増加**
※不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地
- 所有者不明土地は、公共事業等の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、**円滑な土地利用の支障**
- 適正に管理されないまま放置されることにより、**周辺地域への土砂の崩落などの災害**や、害虫の発生などの**悪影響**の要因
- 今後、高齢化の進展による相続機会の増加等により、ますます深刻化するおそれ、**所有者不明土地問題は喫緊の課題**

(参考) 所有者不明土地の割合

- 令和4年の国土交通省の調査では**全国の所有者不明土地の割合は約24%**、九州本島の大きさに匹敵
- **県内の所有者不明土地の割合は約9%**、高齢化の進展に伴い年々**増加傾向**

【所有者不明土地の割合の推移】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
埼玉県	4%	6%	7%	7%	7%	8%	9%

※調査方法

地籍調査を実施し、登記簿のみでは土地所有者の所在が不明であった割合
(相続の未登記、住所変更の未登記等)

【管理不全状態の土地・建物の状況 (さいたま市内)】



2 所有者不明土地に関する国の動向

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

- 所有者不明土地の増加を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が成立（平成30年6月13日公布、平成30年11月15日等施行）
- また、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律が成立（令和4年5月9日公布、令和4年11月1日施行）

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 国土交通省 【平成30年制定・令和4年改正】 ※令和3年民法改正関係は令和5年4月施行

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福祉増進事業の実施

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挙

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)





ポケットパーク(公園) 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

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**

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



豪雨の度に
土砂崩れが多発



瓦礫の放置

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

2 所有者不明土地に関する国の動向

(2) 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

- 所有者不明土地の発生原因の多くが相続登記の未了。土地の利用ニーズが低下する中、所有の負担感が増加し、相続された土地が所有者不明土地の予備軍
- 所有者不明土地の発生予防等のため、民法等の一部を改正する法律及び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が成立（令和3年4月28日公布、令和5年4月1日等施行）

法務省民事局
令和6年7月

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

- 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	利用の円滑化 土地・建物等の利用に 関する民法の見直し	発生予防 土地を手放すための 制度の創設
<ul style="list-style-type: none"> ① 相続登記の申請義務化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.3</div> ② 住所等の変更登記の申請義務化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.4</div> 	<ul style="list-style-type: none"> ① 財産管理制度の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など <div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.6</div> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 相続土地国庫帰属制度の創設 <p style="font-size: small; margin-left: 20px;">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> <div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.5</div>
(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 <small>(※一部は令和8年2月2日施行)</small>	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

2 所有者不明土地に関する国の動向

(3) 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）

- 国では、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議を設置し、関係行政機関の緊密な連携の下、政府一体となって総合的な対策を推進
- 令和5年2月に空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）をとりまとめ、令和6年1月に都道府県等あてに通知

【概要】 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)について 国土交通省
 (令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課長連名通知)

- 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
 - 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯、衛生、景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
- ➡ **市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。**



3 所有者不明土地に係る今後の取組（案）

令和6年度の取組（案）

- 県では、空き家と所有者不明土地対策の一体的・総合的な対策を促進するため、**（仮）埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議の設置**に向けて、市町村や関係団体と調整（**令和6年度第2回全体会で改組予定**）
- 市町村の対策計画の策定を支援するため、他県等の事例を参考に、市町村と合同で**所有者不明土地策計画策定の手引**を作成（**8月以降、個別に市町村に協力依頼予定**）
- 市町村の個別相談会の開催に向けて**関係団体（司法書士会等）との連携促進**

**令和7年度からの所有者不明土地の取組を強化・拡充
令和8年度以降、国の補助制度を活用した取組を促進**

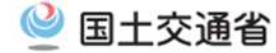
【今後の取組スケジュール（案）】

対策項目	R6第2四半期	第3四半期	第4四半期	R7～	R8～
体制の整備	空き家対策連絡会議に出席 所有者不明土地対策の提案 ★第1回 全体会		(仮)空き家・所有者不明 土地対策連絡会議に改組 ★第2回 全体会	所有者 不明土地の 取組を 強化・拡充	国の補助 制度を活用 した取組を 促進
市町村の 対策支援	★8月～ 市町村と合同で「対策計画※策定の手引」の作成				
	※所有者不明土地対策計画 市町村が策定する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。 <u>計画策定が国の補助要件</u> となる。				
制度の周知啓発 (県民向け)	★7月～ 市町村の個別相談会開催に向け関係団体との連携促進				

(参考) 所有者不明土地対策に係る国の補助制度 (所有者不明土地対策事業費補助金)

- 所有者不明土地の利用の円滑化、管理の適正化、土地の所有者の効果的な探索を図るため、所有者不明土地等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する地方公共団体を支援 (原則として**対策計画の策定が要件**)

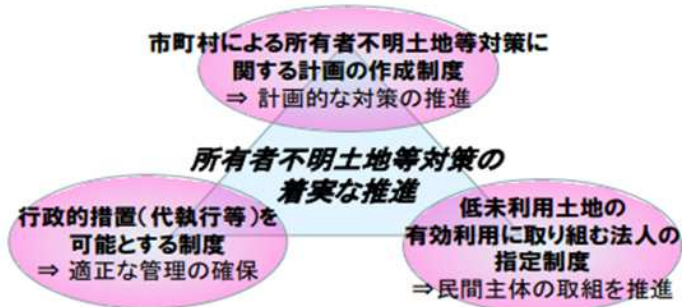
【事務局からの情報提供③所有者不明土地等対策事業費補助金の要綱等の改正について】 所有者不明土地対策事業費補助金の概要について



令和6年度予算額: 61百万円

○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に対する補助を行う。

所有者不明土地法における制度



瓦礫が放置され、雑草の繁茂や不法投棄も発生している管理不全状態の土地



樹木や雑草が繁茂し、有効利用されていない土地

基本事業・関連事業

下線部: R6拡充内容

- 施行者: 地方公共団体、推進法人[※] 等
- 補助対象: 所有者不明土地対策計画 (一定の要件を満たす既存計画を含む) に基づく以下の取組
 - ・所有者不明土地等の実態把握
 - ・所有者不明土地対策計画の作成
 - ・土地の所有者探索や、土地の利活用のための手法等の検討
 - ・土地の管理不全状態解消 (門、塀等の工作物や樹木の除去等)
 - ・勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等
 - ・上記の基本事業と合わせて実施することが必要な関連事業 等
- 補助率:
 - ・地方公共団体が施行者の場合: 1/2*
 - ・推進法人等が施行者の場合: 1/3 (地方公共団体負担1/3*)
 - * 地方公共団体負担分について、特別交付税措置を講じる(措置率最大1/2)

モデル事業

- 施行者: 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体 等
- 補助対象:
 - ・推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・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 等
- 補助率: 定額