

地域密着の宅建業者による具体的取組み 及び各種施策に関する提言について

令和5年6月16日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)は

全国の**80%**の宅建業者が加盟する**約10万会員**を誇る団体です。

このスケールこそ最大の強み!

スケールメリットを生かした様々な事業展開を行っています。

ハトマークグループは、各宅建協会及び関係組織団体、(一社)ハトマーク支援機構(一社)全国賃貸不動産管理業協会(全宅管理)、全宅住宅ローン等で構成されています。

全国津々浦々に広がる
ハトマーク店のネットワークと、
中小宅建業者のための
業務支援ツールの提供

独自の体系的な
教育研修制度の充実

「ハトマークサイト」
独自物件検索サイトによる
情報の蓄積と共有

公益事業を始め、
多角的な展開による
ハトマークブランド
イメージの定着と
行政との密接なネットワーク

国民の住生活の安定向上と適正な不動産取引の確保を念願して土地・住宅政策の推進や各種の事業活動を展開するとともに、業界の健全な発展に努めています。

全宅連は、都道府県の区域を単位とした47の宅地建物取引業協会(宅建協会)を会員としています。これらの会員に所属する構成員(宅建協会の会員である宅地建物取引業者)は、約10万社であり、不動産業界における最大の団体であります。所属構成員の多くが中小業者で、全国的な結束によって相互協力の成果をあげています。

地域密着の宅建業者による具体的取組み及び各種施策に関する提言について

① 地域密着の宅建業者の具体的取組み

- ・ 権利関係が複雑で解決困難な都市型空き家の取組み
- ・ 買取りや借上げの手法による商店街の活性化
- ・ 行政規模が小さく、宅建業者も少ない地域での取組み

② 空き家・空き地を取り扱う専門家の育成

③ 全宅連不動産総合研究所における研究成果

「空き家・空き地等の流通・利活用推進するための政策研究会」(2022年度)

④ 所有者不明土地に係る各種施策に関する提言

- ・ 所有者不明土地特別措置法の円滑な施行について
- ・ 相続土地国庫帰属制度の課題について



シンボルマーク(ハトマーク)は、会員とユーザーの信頼の絆を表しています。

ハトマークは、私たちが目指していくべき姿の象徴です。2羽の鳩は、会員とユーザーの信頼と繁栄を意味しています。赤色は“太陽” 緑色は“大地” そして白色は“取引の公正”を表しています。全宅連、宅建協会は、左記ハトマークをシンボルとして掲げ、会員の皆様地域の皆様を支援しています。

都市規模別にみた空き家に関する状況の違い

都市規模	人口	空き家			市場性			行政		担い手		
	人口動態	空き家戸数	人口に対する空き家率	所有者の居住地	流通性	成約価格	物件の特徴	空き家バンクの有無	リソース(予算・人数・規模)	宅建業者の数	宅建協会とのかわり	NPO等の存在
大都市	多い 流入超過/ 若年層割合が高い	多い 「賃貸空き家」が大半	低い	近い	高い	高い	借地が多く再建築不可等、商品化まで手間がかかるケースあり	整備されづらい	豊富	多い		少ない
地方中核都市								整備されやすい				組成しやすい
地方郡部	少ない 流出超過/ 高齢化	少ない 「その他空き家」が多い/ 持家率が高く潜在空き家が多い	高い	遠い場合も多い	低い	低い 400万円以下の低廉空き家が多い	広く古い戸建空き家が多い/仏壇等の残置物が課題となりやすい	整備されづらい 行政のマンパワー不足等による	乏しい	少ない 高齢化・閉業も進行し業者不在の町村も	密接な傾向 但し担い手の意欲等、属人要素も大きい	少ない

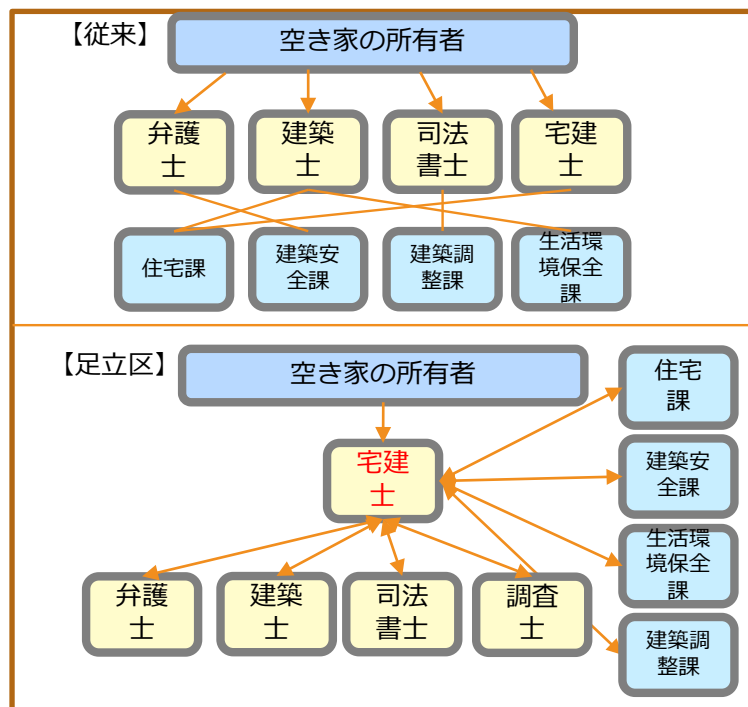
地域によって空き家の市場性が異なり、それぞれ異なる課題と打ち手が想定される

- 大都市：一定の需要があり市場流通が可能 ⇒例:東京都足立区 会員
- 地方中核都市：工夫や適切な支援等により市場流通が期待される⇒例:京都市伏見区 会員
- 地方郡部：市場性・需要に乏しく流通が困難 ⇒例:岐阜県飛騨市 会員

事例の概要と事例から読み取れる宅建業者の役割

	事例の概要	宅建業者の主な役割
大都市	<p><東京都足立区> 土業と連携した空き家相談会を実施。 従来の相談会は、登記なら司法書士、建物なら建築士、相続等の権利関係なら弁護士というように案件ごとに対応していたが、本事例では、宅建士が入り口部分で交通整理を行いスピーディーな問題解決を図られるよう工夫をしている 区役所の縦割りを極力排除するため、役所の各課と横連携がとれるよう関係を構築</p>	<p>大都市では不動産への需要が高いため、流通の阻害要因さえ除去されればほぼ流通する。宅建業者はそれらの課題を整理し関係土業と連携しながら解決することが重要な仕事になる。 本事例でも、所有者不在の物件を弁護士と連携して処分したり、足立区における第1号の特定空き家の処分などを行った。</p>
地方 中核都市	<p><京都府京都市> 店主の高齢化等で空き家が増え活気を失った商店街の再生に取り組んだ。 商店街の空き家を積極的に買い取ったり借り上げるなどして、そこに地元資金のインパクトのあるテナントを誘致。店舗の改修費等も同社が負担し事業のスタートアップにも配慮。 5年間で21軒が新規出店し町の賑わいが復活</p>	<p>地方中核都市の空き家は、大都市ほど流通性は高くないが、工夫や適切な支援をすることで流通性が高まる。 宅建業者は、大都市の場合よりさらに一歩踏み込んで、まちづくりの仕掛け人になることが必要。物件化へのプロデュース能力が求められる。</p>
地方郡部	<p><岐阜県飛騨市> 行政が推進する「移住定住促進事業（補助金事業）」とタイアップし空き家バンクを再生、協力業者数社で対応に当たっている。 空き家所有者の多くは売却を希望（賃貸はその後のフォロー等が煩わしくあまり好まれない）しているが、いきなり購入は難しいという移住者希望者が多いため、同社が物件を買い取り賃貸で提供するケースもある。</p>	<p>地方郡部では、そもそも宅建業者が少なく、また連携すべき土業も少ない。 相談から権利調整、利活用の提案、その他付随する業務を、宅建業者がほとんどすべてこなさなければならない。 それでも利益は少なくビジネス性が乏しいのが現状。地元を何とかしたいという一部の志のある業者が対応しており、このままでは地方部における空き家流通の担い手はいなくなる。 空き家に対する需要が低いいため、移住や町おこしといった行政とのタイアップが必要</p>

権利関係が複雑で解決困難な都市型空き家の取り組み 東京都足立区会員の例



内容

- 東京都足立区の空き家問題を解決するために、東京足立区の会員(1社)が中心になり、(一社)まちなか整備・管理機構を立ち上げる。
- 構成員は、宅建士、土地家屋調査士、一級建築士、弁護士、建物解体業者、空家活用コーディネーター、司法書士。
- 足立区から空き家相談会を受託し、年間47回実施。年150~200件程度の相談を受け、約2割の20~30件を解決。
- 大都市圏の空き家は、商品化されれば流動するが、相続でもめていたり、所有者が存在しなかったり、旧法の借地権物件や無接道の物件等、権利が複雑だったり相続人を追うのが大変な場合が多い。



まちなか整備管理機構HPより

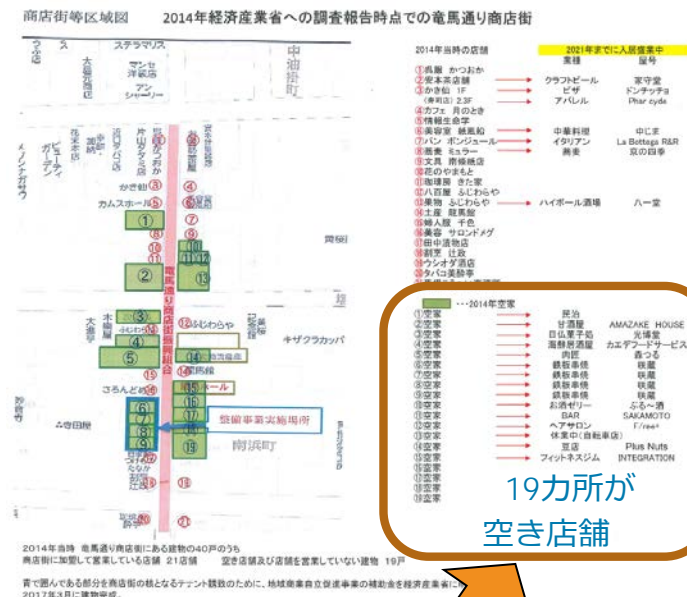
ポイント

- 従来、一般的に行われる各地の空き家相談会では、士業が並んで内容に応じて相談を受けるケースが多いが、問題が多岐に渡るため入り口のところで交通整理をしてあげないと解決がすすみにくい。
- 当機構の場合は、宅建業者である会員が全ての相談窓口になり、案件が来たら会員が全て現地調査、写真撮影、公図や登記簿等の取得をし、構成員と一緒に解決策を検討し、相続登記費用や解体費用等の見積もりを含めた提案書を提出。
- また、会員は関連する10以上の区役所各課と連絡をとれる関係性を構築し、縦割りの弊害排除。
- 会員が士業、行政のワンストップ窓口になるため、解決スピードが速い。
- 課題は、案件の半分は売却や賃貸等に至らず、手数料等の収入にならないこと。

買取りや借上げの手法による商店街の活性化 京都府京都市会員の例①

内容

- 買回り品を扱う店が多く、店主の高齢化と商品が時代に合わなくなり2014年当時、40店舗中19店舗が空き家だった。
- しかも、商店街の中の4店舗が不動産会社に売却され分譲住宅が計画される。
- 会員は、このエリアで長く商売をし、管理物件も多く、多くの地主と関係性があった。
- 商店街の理事長から相談され、売却済の4区画を買戻し、かつ地元で繁盛している焼き鳥屋を誘致。改修費も同社が負担。
- その他区画も、事業用借地として一括借上げ、同社負担で改修工事を行い、飲食店に転貸。
- それが起爆剤になり、5年間で21軒が新規出店し、賑やかな商店街に変身し、地価も上昇。



京都市伏見区 電馬通り商店街(現在)

商店街活性化の先駆け



電馬通りの活性化はこの店の誘致から始まった本建物は設計についても認められ、京都市景観賞建築部門奨励賞を受賞している。



2014年当時

2014年当時
40店舗中
19店舗が
空き店舗だった

買取りや借上げの手法による商店街の活性化 京都府京都市会員の例② 2014年以降開店した店舗

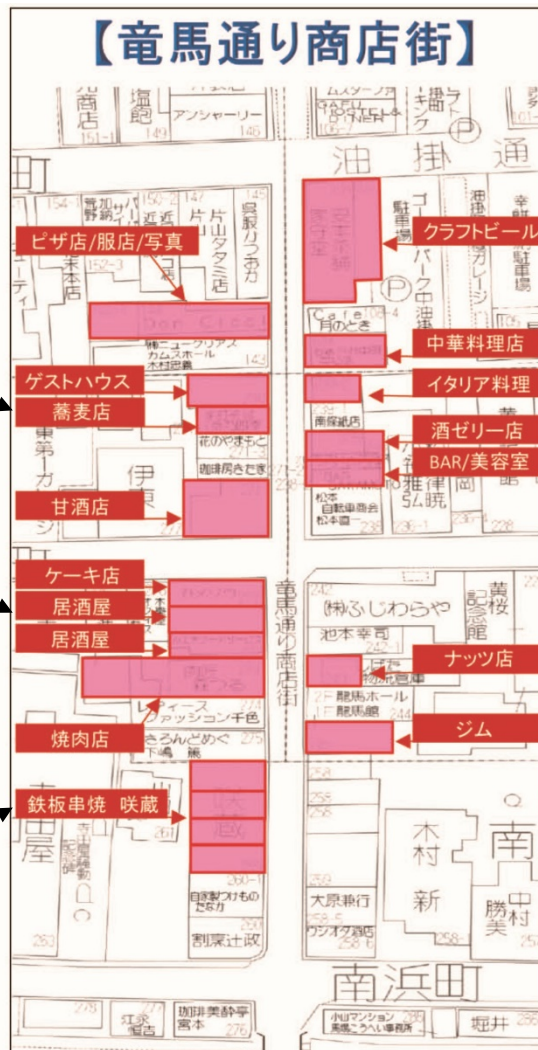
蕎麦店



ケーキ店
居酒屋



鉄板串焼



竜馬通り商店街2014年以降に営業開始店舗 (赤枠が新しく開店した店舗)



クラフト
ビール店



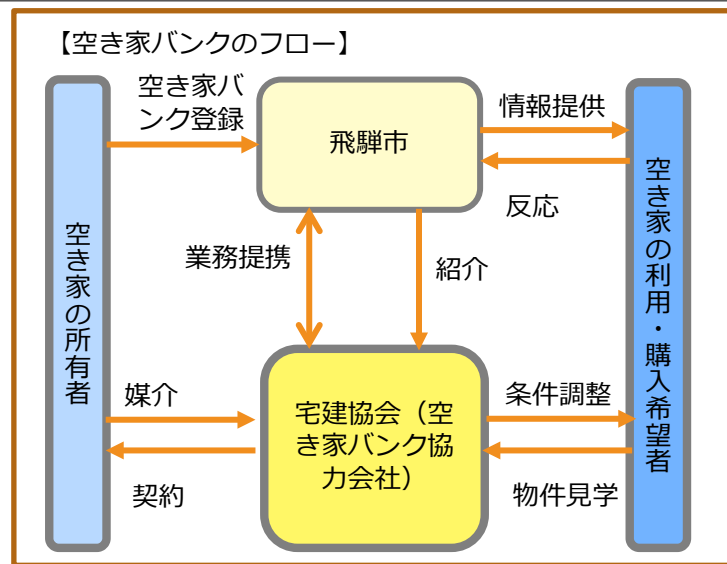
BAR



ナッツ店

- 資金力のある不動産会社を買取りや借上げすることで、まちづくりのスピード感が増す（面的な広がり）。
- 寂れた商店街の起爆剤になるには、地元資本のインパクトのあるテナントの誘致が必要。
- 地主、同業の不動産会社、テナントを説得するには老舗の不動産会社の存在が重要。

行政規模も小さく、宅建業者も少ない地域での取り組み 岐阜県飛騨市会員の例



- | 内容 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 2003年に空き家バンク制度を立ち上げたが失敗。その後、同社と同級の市の職員が協力し、サイトの改善や（売却価格の開示、市内の物件なら一般の流通物件も掲載可に）、移住定住促進制度との組み合わせにより、リニューアル後7年間で、物件登録236件、成約118件になる（売買：118件、賃貸51件）。 地域の宅建業者は7社、その内4社が空き家バンクに協力。 流通性を高めるため、空き家バンク掲載物件は全て家財処分済にしている。 賃貸したい所有者が少ない一方で、いきなり購入は難しい移住者の課題解決のために、同社が空き家を買取り賃貸物件として供給。 里山は自分たちで守るという主旨で、山林の売却依頼があれば全て購入している。 |



- | ポイント |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 行政と宅建業者のキーマンが、「地域のために」という熱い気持ちを持ち、連絡を密に取り組む。 物件が流通しにくい地方集落では、移住定住促進事業（補助金事業）の活用が重要。 空き家バンクについては、以下の確認が必要 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政側：①何のためにやるのか ②空き家の定義 ③空き家バンクのフローの明確化 ✓ 宅建協会側：①高い意識の醸成 ②公平性の確保 ③救済措置の検討 移住者はいきなり購入は難しい場合が多い。そのため、賃貸物件の確保が必要。 |

空き家・空き地を取り扱う専門家の育成①

- 空き家、空き地の解決のためには、相談の入り口のところで、通常の宅建業務以外に必要な知識が多岐に渡る。また、宅地以外にも農地や山林等の売買の相談もある。
- そのような問題に対応できる専門家を育成し、空き家空き地に取り組んでいこうという協会もでてきた。

和歌山県宅建協会


民法改正等による業務の複雑化、リスクの増大、県下の人口推移に伴う相続案件の増加、空き家の増加等、市場の目まぐるしい変化に対応し、依頼者に寄り添って安心・安全な取引を提供するための専門的知識や技術を習得できるよう『エキスパート資格者制度』を創設。

資格取得者は、県の開催する空き家相談会に相談員として派遣している。



空き家・空き地を取り扱う専門家の育成②

各地域で登録された空き家相談員は、空き家を何とかしたいという所有者の意向に応じて、様々な活用方法のアドバイスを行っている。




登録者数:503名
(2020年3月現在)

愛知県宅建協会


愛知県宅建協会では、「空き家マスター」認定制度を創設し、宅地建物取引業等に従事する者等が空き家に関する知識を習得することにより、空き家の流通を活性化に貢献するとともに、消費者に対して安全・安心な取引を提供し、トラブル等を未然に防ぐこと等を目的とした制度

認定制度
の概要




登録認定講座の受講


空き家に関する基礎知識等
についての講義を受講



効果測定




合格



登録・認定


公益社団法人
愛知県宅地建物取引業協会公認

空き家マスター
登録認定講座



空き家の専門家

AM 空き家マスター
登録者在籍店検索



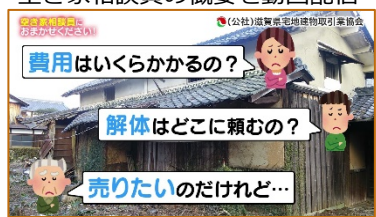
滋賀県宅建協会

滋賀県宅建協会会員企業に従事する宅地建物取引士が空き家相談員研修を受講し『空き家相談員』として登録される制度。
滋賀県の空き家所有者等から、空き家の利活用や売買・管理に関する相談についてアドバイスを行っている。


？ 空家相談員とは？

年々増える空家問題…所有者様、地域の皆さまの
ご相談にしっかり対応できる、
「公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会」認定の相談員です！

空家相談員の概要を動画配信



空家相談員
のいる店



空き家・空き地を取り扱う専門家の育成③

山形県宅建協会

県内の空き家問題解決を進めるべく、山形県宅建協会が独自の民間資格「空き家相談専門士」を設けている。専用テキストを作り、座学の講義を受けた上で効果測定テストで合格した宅地建物取引士に資格を与える。空き家に特化した専門知識とノウハウを持ち、相談者の悩みにワンストップで対応している。

その他、各協会と自治体等とが連携して全国各地で空き家相談員等の制度が確立されている

空き家をお持ちの方からの、
賃貸・売却、
活用方法の相談に
無料で応じます。
お気軽に御相談ください。

京都府宅建協会
京都市地域の空き家相談員登録制度
(京都市との連携)

空き家管理について、
適切な管理が求められ、
管理・維持費がかかる場合も
あります。適切な管理が
求められています。

埼玉県宅建協会
埼玉県安心空き家管理サービス
事業者登録制度
(埼玉県との連携)

■長野県内に空き家・使用されていない不動産をお持ちの方
■長野県内で実家などを相続されてお困りの方
■長野県内で不動産の管理に苦労されている方
不動産のプロ宅建協会がご相談にのります!
11月5日(土)
11:00 ~ 16:00 1組50分 事前予約制
会場 銀座MAGANO 5階 東京都中央区銀座5丁目6-5
対象者 長野県内に空き家・不動産をお持ちの方、相続でお困りの方、ご自身の空き家管理に悩まれている方

長野県宅建協会
長野県の場合、県内に不動産を所有する方向けに、東京へ出向いて相談会を実施

青森県宅建協会
空き家相談員制度
(青森県居住支援協議会との連携)

所沢市 空き家管理の連携

埼玉県宅建協会
所沢支部
空き家利活用等ワンストップ相談事業
(所沢市との連携)

全宅連 空き家・空き地等の流通と利活用を推進するための政策研究会発足(2022年)

全宅連では、2013年のハトマークグループビジョン策定時から空き家問題の解決に向け積極的に取り組み、地方自治体との連携推進や各種政策の実現など、一定の成果を上げてきた。

しかしながら、協定による各種取り組みや空き家バンクの実績等については地域によって温度差があり、官民の連携のあり方等についても課題を抱えている地域が多いという実情がある。

また、空き家の利活用等について高い意識をもって奮闘している宅建業者は数多く存在するものの、特に地方部の空き家・空き地は低廉な物件が多く採算性が低いことから、なかなかビジネスとして根付いていかないのが実態である。

以上を踏まえ、全宅連不動産総合研究所では、2022年度事業として標記研究会を立ち上げ、地域の活性化・社会貢献の観点から、空き家・空き地の利活用等を促進するための課題整理と政策等について検討を行い報告書を取りまとめた。



第一回の様子(2022年10月)

<研究会メンバー>

- 座長 中川雅之 (日本大学経済学部教授)
- 委員 吉村岩雄 (全宅連不動産総合研究所所長)
- " 泉 藤博 (全宅連政策推進委員長)
- " 野澤千絵 (明治大学政治経済学部教授)
- " 大川隆之 (深沢綜合法律事務所弁護士)
- " 中川寛子 (株式会社東京情報堂代表取締役)

<オブザーバー>

- 国交省不動産建設経済局不動産業課
- " 土地政策課
- 国土交通省住宅局 住宅総合整備課
- " 住宅・経済法制課

- 調査協力 株式会社価値総合研究所
- 事務局 全宅連不動産総合研究所

<開催概要>

- 第1回 2022年10月20日 (木) 15:00~17:00 (於: 全宅連会館)
- 第2回 2022年12月26日 (月) 12:00~14:00 (於: 全宅連会館)
- 第3回 2023年2月14日 (火) 13:00~15:00 (於: 全宅連会館)
- 第4回 2023年3月17日 (金) 13:00~15:00 (於: 全宅連会館)

<予備調査>

- ◆研究会に先立ち、実際に空き家・空き地ビジネスに取り組む会員業者(7社)に対し、現場の課題等についてヒアリングを実施
- ◆空き家行政に係る自治体の課題や実態を把握するため、3つの自治体に対しヒアリングを実施

◆現状の課題認識（その1）

空き家対策の担い手として宅建業者のポテンシャルは高いが、参画にあたっては以下のような課題がある。

- ①特に市場性の低い空き家の流通や相談対応等については、採算性の確保が困難
- ②自治体等が所有する空き家所有者者情報へのアクセスが難しい



◆対策の提言

- ① 空き家の利活用等に取り組む先進事例の収集及び収益構造の分析と情報提供 = **収益モデルの提示**
- ② 改正空き家特措法における「空き家等管理活用支援法人」制度等への協力 = **空き家情報活用の円滑化**
- ③ 関連プレーヤーとの連携やコンサルティング業務など空き家対策における宅地建物取引士の役割や業務の明確化、「所有者不明土地建物管理人」への宅建士の登用等 = **地域に貢献するための宅建士の業環境整備**

◆現状の課題認識（その2）

自治体におけるリソース（マンパワー・予算）不足により、取り組み度合いは地域によって温度差がある。また、民間活用による官民連携も十分に進んでいない。



◆対策の提言

- ① 改正空き家特措法における「空き家等管理活用支援法人」制度等への協力 = **官民連携の推進**
- ② 自治体が、地域の特性（市場性があり空き家の流通が期待できる地域・適切な支援により流通等が期待できる地域・限界集落等市場性に乏しい地域）に応じた課題の把握と適切な対策を策定するとともに、ハトマークグループとしてこれに積極的に協力する体制の整備 = **官民連携の推進**

◆現状の課題認識（その3）

空き家化させないための未然の予防策や空き家の状態が悪化する前の取り組み（川上対策）が十分ではない



◆対策の提言

- ① 空き家相談に対応できる人材の育成及び遠隔地居住者に向けた空き家相談会など、ハトマークのネットワークを生かした相談体制の検討 = **問題の悪化・空き家化の未然防止**
- ② 将来的な空き家の利活用等を見据え、空き家管理業に積極的に参画する = **空き家化の防止・所有者の意識啓発**
- ③ 投機的取引の排除や適用対象等に配慮しつつ、空き家の取得・活用・解体等を支援する税制等の検討 = **早期対応**

所有者不明土地特別措置法の円滑な施行について①

所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

令和4年11月の法改正によって、新たに市町村長が所有者不明土地や低未利用土地等利活用に取り組む一般社団法人等を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定できる制度が創設された。

(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・相談
- 低未利用地土地等の利用促進のための事業の実施等

【現状の取り組み及び今後の展開】

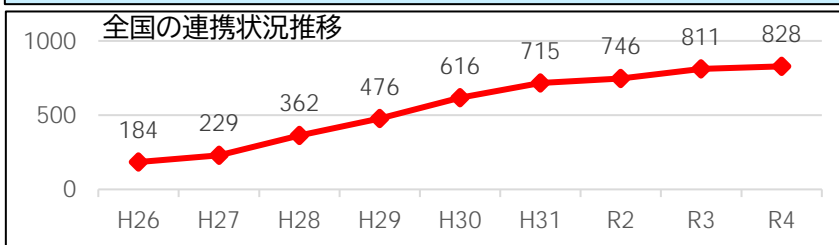
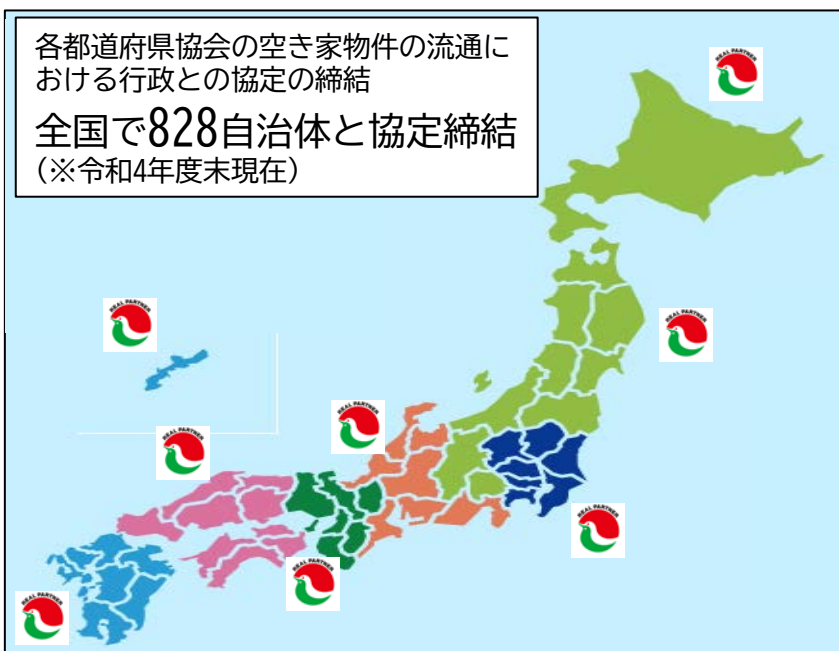
各都道府県宅建協会は全国で直面する空き家・空地の有効活用の促進のため各自治体と連携(令和4年度末現在全国828自治体と締結)。さらには、各自治体が設置する空き家対策協議会等に役員を派遣し、自治体の施策遂行に対して、密接に連携して取り組んでいる。

今後、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定により土地の有効活用等の提案を図ることが可能となり、所有者不明土地問題解消の一助になるものであると考える。



【所有者不明土地利用円滑化等推進法人への指定等】

所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法に規定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援すること(※今国会で成立した改正空き家対策特措法に規定する「空家等管理活用支援法人」も同様)



所有者不明土地特別措置法の円滑な施行について②

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

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)の延長・拡充

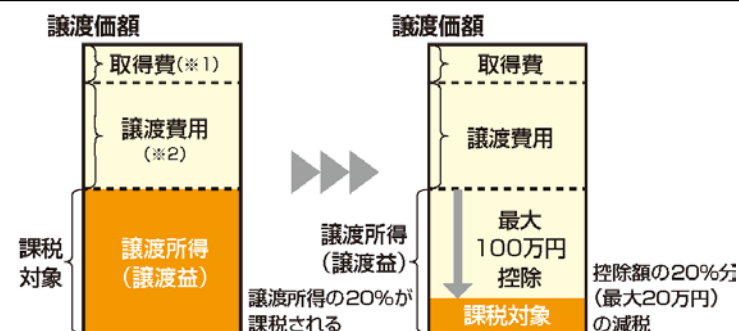
令和5年度の税制改正にて、低未利用地の100万円特別控除が以下のとおり延長拡充された。

【概要】

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。

【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。
- 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**



(※1)取得費が解らない場合は、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。



【所有者不明土地対策計画の早急な策定】

改正所有者不明土地法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税制特例の上乗せ措置が可能となることから、各自治体が早急に計画策定を行うよう支援すること

相続土地国庫帰属制度の課題について

「相続土地国庫帰属制度」の課題

相続土地国庫帰属制度については、特に地方に多く存在する所有者が不明な土地や、管理が行き届いていない土地等を解消するための制度として、期待値が高いが、一方で制度で規定されている「引き取ることができない土地」の要件が非常に厳格であり、これらの改善を望む声が強い。

(参考)相続土地国庫帰属制度を利用できない土地10条件

1 建物が存在する土地



2 担保権等負担のある土地



3 通路、その他の他人による使用が予定される土地



4 土壌汚染されている土地



5 境界が明らかでない土地



6 危険な崖がある土地



7 工作物・車両・樹木が地上にある土地



8 地下に除去すべき有体物がある土地



9 隣人とのトラブルを抱えている土地



10 [6]～[9]までに掲げる土地の他、通常の管理または処分するにあたり過分の費用または労力を要する土地



本制度に係る地方からの意見(近畿)

相続人が相続して困る土地は山林など所在自体が不明な土地も多く、境界確定などの要件はハードルが高い。法の要件を満たす土地であれば通常売却も可能な場合も多く、本制度の趣旨である所有者不明土地を作らないためにも、通常売却が厳しい土地について利用しやすい制度となるよう要件の緩和を要望します。



これらを放置することで、さらなる所有者が不明な土地の増加や管理が不全な土地を助長させる恐れがある。

【不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備】

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象を拡大すること