

令和6年6月10日
不動産・建設経済局土地政策審議官部門
土地政策課・地籍整備課
住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

所有者不明土地等対策に関する最新の基本方針・工程表を決定

～第13回所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議の開催結果～

本日開催された「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において、所有者不明土地等対策の新たな基本方針及び工程表が決定されました。

- 「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」は、所有者不明土地等に係る諸課題について、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するため、平成30年1月に設置されました。
- 本日持ち回り開催された第13回会議において、国土交通省からは土地基本方針の改定、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直しに向けた検討状況及び地籍調査の加速化について報告し、所有者不明土地等対策のための新たな基本方針及び工程表が決定されました。

1. 閣僚会議の概要

日時：令和6年6月10日（月）（持ち回り開催）

議事：（1）各省の検討状況等について

（2）基本方針（案）について

※会議資料は、内閣官房のホームページに掲載されます。

URL：<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/index.html>

2. 基本方針・工程表の改定のポイント（国土交通省関係）

- ・ 土地基本法に基づく土地基本方針（令和3年5月改定）を改定し、所有者不明土地の発生抑制等も狙いとして、低未利用地を有効に活用するための土地利用転換や、その後の継続的な管理の確保を図るための方策等の検討を進める。
- ・ 地籍調査について、現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の調査手続の導入等、円滑・迅速に地籍調査を推進する方策を検討し、第7次国土調査事業十箇年計画の目標達成に向けた必要の見直しを行う。
- ・ マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律について、区分所有法等の改正の検討状況や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめを踏まえつつ、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から、見直しの検討を進め、次期通常国会での法案提出を目指す。

お問い合わせ先

（所有者不明土地対策、土地基本方針の改定について）

不動産・建設経済局土地政策審議官部門 土地政策課 明石、吉田、三橋

代表 03-5253-8111（内線：30655、30637、30638） 直通：03-5253-8292

（地籍調査について）

不動産・建設経済局土地政策審議官部門 地籍整備課 橋、今井

代表 03-5253-8111（内線：30512、30513） 直通：03-5253-8383

（マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法について）

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 小川、箴島

代表 03-5253-8111（内線：39923、39963） 直通：03-5253-8509

相続に関する情報の更新を図る方策

【背景】 相続登記がされないため、登記名義人の相続人（所有者）の探索に時間と費用が掛かり、用地買収等が妨げられるなどの指摘がある

① 相続登記の申請を義務化

R6.4.1施行

- 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3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける
- **施行日前の相続**でも、未登記であれば、**義務化の対象**（3年間の猶予期間あり）
- 「**正当な理由**」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の**過料の適用対象**
- 国民向けに新制度の運用方針を明らかにした「**相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和5年3月に公表

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

R8.4.1施行

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）
- ⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる**

申請義務の簡易な履行手段

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る（オンラインでも可）。申請義務の履行手段の一つとする（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる**

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

相続登記の負担を軽減

登録免許税の免税措置

- ・ **価額が100万円以下の土地**に係る相続登記等について、**登録免許税の免税措置を実施中**（令和7年3月31日まで）

相談体制の充実

- ・ 全国の法務局で**相続登記の手続案内を実施**
- ・ 専門資格者団体と連携して**相談先情報を提供**

登記漏れの防止

R8.2.2施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易になる**

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

自治体との連携

国民に身近な自治体と連携した広報

- ・ 自治体の「**おくやみリスト**」等に相続登記に関する情報を追加

・ **固定資産納税通知書**の送付と併せて新制度に関する資料を提供

など

住所変更登記の申請義務化等

R8.4.1施行

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある



住所等変更登記の申請を義務化

- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
 - ※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
 - 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策も導入する
- ⇒ **転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される**

新たな方策の仕組み

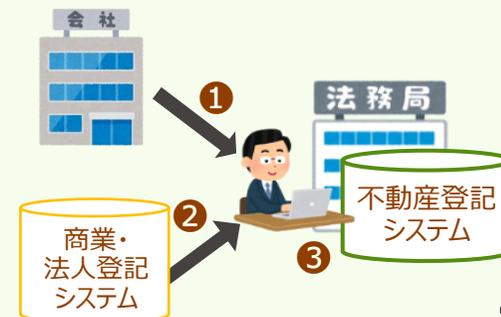
自然人の場合

- 1 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- 2 登記官が、検索用情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する
- 3 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）



法人の場合

- 1 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- 2 **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- 3 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）



区分所有法制の見直し

課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

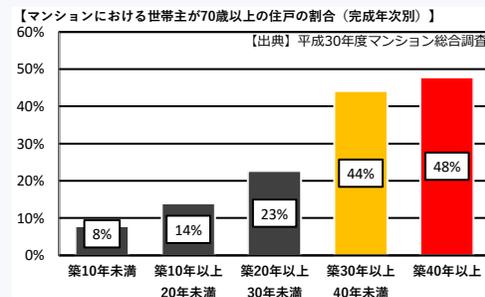
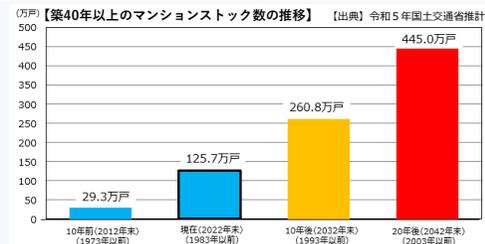
- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難

- 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
- **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に

- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
- 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**

区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題

区分所有法等の改正案の速やかな提出に向け、検討を進める。



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長 など

次期地図整備計画の策定に向けた基本方針（法務局地図作成事業）

経緯

- 法務局地図作成事業は、全国の都市部の人口集中地区（D I D）かつ地図混乱地域を対象に、地図整備計画を策定して計画的に推進
- 現行の地図整備計画がR6年度で終了することから、**次期地図整備計画（R7年度～）の策定に向けた基本方針を検討する必要**
- 法務局地図作成事業の今後のビジョン検討会がR6.1に公表した**提言を踏まえ**、R6.3に法務省において「**次期地図整備計画の策定に向けた基本方針**」を策定

○法務局地図作成事業とは

※法務局地図作成事業と地籍調査は、いずれも精度の低い公図をより精度の高い登記所備付地図にするもの

公図(精度低い) 登記所備付地図(精度高い)



○現行の地図整備計画

- ① **全国実施型**(H27～10か年計画) 合計**200km²**
- ② **大都市型** (H27～10か年計画) 合計**30km²**
- ③ **震災復興型** 東日本大震災、熊本地震 合計**9km²**

○成果事例 <広島市民球場、道後温泉、石巻市のケース>



用地買収が加速し、開発工事も大きく進展



道路整備が実現し、町並み改善、利便性・安全性向上



道路整備のための用地取得が円滑に行われ順調に推移

基本方針

- 現行の地図整備計画の類型は趣旨が不明
- 大都市枢要部の地図整備に遅れ
- 対象面積が小さいと選定してもらえない

・これまでと同様に**DIDかつ地図混乱地域を対象**とする10か年計画（R7～R16年度）を基本としつつ、災害リスクやまちづくりに対応するという事業の意義をより正確に表すために、以下のとおり**事業類型を整理**

- ① **防災・まちづくり型**（10か年計画）……**全国の法務局で実施**
- ② **大都市特化型**（10か年計画）……**特に大都市部において実施**。政令指定都市を管轄する法務局を対象に拡大を検討
- ③ **被災地域復興型**（随時）………**大規模災害の被災地域において実施**

・対象面積が比較的小さい**局所的地区も事業の対象**とし、基本的に**①防災・まちづくり型、②大都市特化型の対象地区と併せて実施**することとしつつ、**必要に応じて局所混乱型として実施**を検討

・**防災・減災、災害からの復旧・復興の円滑化**と、社会情勢等の変化に対応した**まちづくりの促進**の観点を踏まえて考慮要素を整理し、**優先度の高い地区で優先実施**

（考慮要素の例）

- 災害に関する法定計画に含まれる地域（南海トラフ地震、首都直下地震等）
- 防災・減災に資する公共事業・開発計画が存在する地区
- 都市開発等の都市の活性化につながる計画が存在する地区
- ハザードマップにおける災害リスクが高い地区
- インフラ整備に係る公共事業・開発計画が存在する地区
- 自治体が狭あい道路の解消を進めている地区

・地域の実情を熟知する自治体から候補地区に関する**要望書の提出**を受け、**考慮要素に当てはめて地区選定**を行う

（地区選定方法の概要）

- ① 法務局からD I Dが所在する市区町村に対し、事業実施を要する地区について要望書の提出を依頼
- ② 市区町村がひな形に基づいて要望書を提出
- ③ 法務省・法務局において、考慮要素への該当数がより多い地区を優先順位が高い地区として判断（都道府県とも協議）

- 事業実施地区の選定の基準が不明確
- 選定プロセスにおける地元自治体の役割が不明確

- 最新技術の導入による作業の効率化

・ドローンやMMS（Mobile Mapping System）等の**最新技術の活用**について、**モデル実施地区を選定**して活用方法を検討

基本方針に基づき令和6年度に**次期地図整備計画の策定**を進め、**実施地区や面積を決定**

土地基本方針の変更(案)の概要

- ・土地基本法に基づく「土地基本方針」（令和3年5月28日閣議決定）について、令和4年8月から国土審議会（土地政策分科会企画部会）で議論を重ね、今般、新たな施策等を盛り込んだ変更案を作成。本年6月中旬の閣議決定を予定。

基本的な考え方

現状・課題

- (1) 人口減少・少子高齢化、世帯数の減少
- (2) 東京圏等への集中・偏在、アフターコロナ時代の多様な生活様式への転換、DX、GX等の進行
- (3) 気候変動の影響等による災害の激甚化・頻発化

取組の方向性・目標

- 宅地化を前提とした土地政策から軸足を移し、広域的・長期的な視点を持って、限られた国土の土地利用転換やその適正管理等を進める“「サステナブルな土地の利用・管理」の実現”を目標に施策を総合的に推進
- 地域の実情に応じた土地の適正な利用転換や的確な利用・管理、円滑な流通・取引等を確保するため、既存施策の拡充や新たな施策の導入

土地に関する施策（新規・拡充事項等主な変更部分）

第1章 土地の利用及び管理に関する計画の策定等並びに適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項

- 1. 低未利用土地、所有者不明土地等への対応に関する措置**
 - 非宅地化を含む土地の有効利用への円滑な転換、継続的な管理を確保するための新たな枠組みの構築
 - 改正空家法による総合的な取組、空き地対策との一体的推進
 - 所有者不明土地法に基づく制度の活用推進
- 2. 土地の状況に応じた土地の有効利用及び適正管理に関する措置**
 - 災害発生に備えた事前復興まちづくり計画の策定促進
 - グリーンインフラ等の総合的・体系的な推進
 - 不適切な土地利用等を防ぎ生活環境保全、災害防止等を図る方策の検討
 - 工場跡地、廃墟等の有効利用や管理不全の防止を図るための対応の検討
 - 重要土地等調査法に基づく土地等利用状況調査等の着実な実施
- 3. 地域の特性に応じた適正な土地の利用及び管理に関する措置**
 - 「まちづくりGX」の推進
 - 区分所有法制の見直し
 - 土壌汚染の適切なリスク管理対策の推進
 - 国・都道府県で確保すべき農用地の面積の目標の達成に向けた措置の強化
 - 土地利用転換や関連都市インフラの整備による産業立地の促進

第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

- 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保**
 - 空き家・空き地バンクの活用等による需給マッチングの推進
- 2. 国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の適切な運用**

第3章 土地に関する調査、情報提供等に関する基本的事項

- 1. 土地に関する調査の実施と不動産登記情報の最新化**
 - 地籍調査の現地調査手続の円滑化、調査困難な都市部・山村部での調査推進
 - 都市部の地図混乱地域における法務局地図作成事業の計画的な実施
- 2. 不動産市場情報の整備の推進**
 - 地価や不動産取引価格情報など、市場動向を的確に把握する情報の整備と提供
- 3. 土地に関する多様な情報の提供**
 - 不動産に関する多様なオープンデータを同じ地図に表示できる不動産情報ライブラリの活用
- 4. DXの推進による土地政策の基盤強化**
 - 地理空間情報を活用した「建築・都市のDX」の推進
 - 不動産登記データベースの関係機関への提供

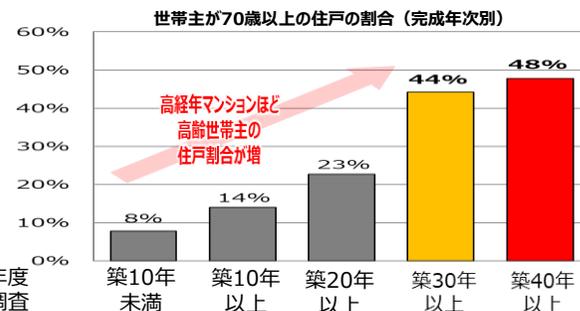
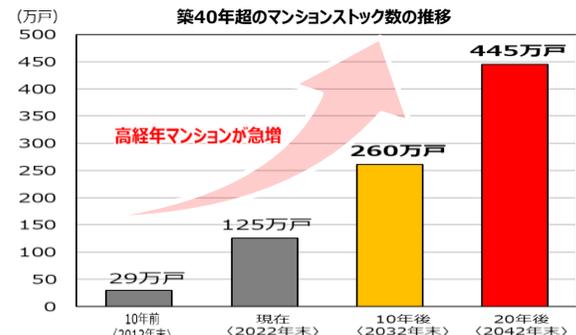
第4章 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

- 1. 多様な主体間の連携協力（国・地方公共団体、専門家等）**
 - 流域関係者の協働による「流域治水」の取組の推進
- 2. 多様な活動を支える人材・担い手の育成・確保、必要な資金の確保**
 - 不動産鑑定士の担い手確保、産官学における土地・不動産のプロフェッショナル人材の確保・育成
- 3. 土地に関する基本理念の普及等**
- 4. PDCAサイクルによる適時の見直し**

概要

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約700万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計。
- 築40年以上のマンションは、現在（2022年末）の約125万戸から、10年後には約260万戸、20年後には約445万戸に増加する見込み。また、築40年以上のマンションでは、世帯主が70歳以上の住戸の割合が約5割となっている。
- こうした**マンションと居住者の「2つの老い」**が進行したマンションでは、総会運営や集会決議の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化していくおそれがあり、**管理不全マンションの発生**を含む様々な問題が発生し得る。
- このような課題を踏まえ、法務省における法制審議会区分所有法制部会と車の両輪として、国土交通省においては、「**今後のマンション政策のあり方に関する検討会**」を開催。マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、令和5年8月、現時点で考えられる政策の方向性について、**マンション政策全般に係る大綱として取りまとめた**ところ。
- 今後、**区分所有法制の見直しの動向や上記検討会の「とりまとめ」も踏まえつつ、マンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の見直し**について具体的に検討を進める。

マンションと居住者の「2つの老い」の進行



(出典) 平成30年度
マンション総合調査

マンション管理適正化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **管理不全マンションへの対応の強化**
 - ✓ マンションにおける管理不全状態の是正等のため、地方公共団体が助言・指導、勧告を行っても、必ずしもマンションにおける合意形成ができるわけではなく、是正に至らない。
 - **管理不全マンションの是正に向けた地方公共団体の権限強化のための方策** (※) 等について検討
 - ※ 区分所有法制の見直しにおいて設けられる見通しの財産管理制度について、地方公共団体による申立ての特例を設けることを含む。

マンション建替円滑化法の見直し

以下を含む事項について、具体的に検討を進める。

- **区分所有法の見直しに応じた事業手続の整備**
 - ✓ 区分所有関係の解消・再生のための新たな決議（建物敷地売却決議、建物取壊し決議、建物更新（一棟リノベーション）決議など）に対応した事業手続がなければ、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
 - 区分所有法改正により多数決で決議が可能となる再生類型について、**組合設立や権利変換手続などの事業手続**を設けること等について検討

- 第7次国土調査事業十箇年計画（R2～R11）では、中間年に必要な見直しを行うものとされているところ、R5.10から国土審議会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」（委員長：布施孝志 東京大学大学院工学系研究科教授）を4回開催。第7次計画後半における取組の方向性について報告書を取りまとめた。（R6.3公表）

地籍調査の実施状況

【第7次十箇年計画の数値目標とその実施状況】

項目	計画目標	R2～4年度までの実施状況	
		実施状況	計画目標に対する達成率
地籍調査	15,000km ²	2,440 km ²	達成率16%
	87% (優先実施地域)	80% (優先実施地域)	
基本調査	450km ²	123km ²	達成率27%

- 令和2年に導入した方策について活用を促進（所有者が不明な場合の調査手法、図面等調査、街区境界調査やリモートセンシングデータを活用した調査等）

地籍調査を取り巻く近年の動向

- **災害リスクの高まり**
令和6年能登半島地震が発生し、今後、南海トラフ地震等も懸念される中、事前防災としての地籍調査を速やかに実施する必要
- **所有者不明土地対策の進展**
相続登記の申請義務化や相続人申告登記制度の創設など、所有者不明土地対策の進展に合わせた調査の在り方を検討していく必要
- **地理空間情報のデジタル化の進展**
登記所備付地図のオープン化やベース・レジストリ指定により、地籍調査の更なる役割にも期待
- **遠隔地居住者の増加等、実施環境の複雑化**
遠隔地居住者の土地所有意識の希薄化等を背景に、地籍調査に関する国民の理解や自治体内部での実施環境の確保を一層進める必要

中間見直しの方向性

- 自治体の実施環境の整備・強化、その前提となる国民による地籍調査の重要性の認識
- 所有者探索や筆界確認等に依然として多くの時間を要する一筆地調査の更なる円滑化
- 進捗が遅れる都市部、山村部での調査の促進
- 目標達成が困難な状況や厳しい調査環境を踏まえた、より長期的な視点に立った検討

計画後半の主な取組の方向性

地籍調査の実施環境整備

- ・地籍調査の重要性を含めた積極的な周知・広報
- ・調査困難な自治体等への国による相談体制の強化

一筆地調査の円滑化

- ・所有者探索のための情報の利用拡大
- ・通知に無反応な所有者等に対応した現地調査手続の導入
- ・オンラインによる筆界確認についての技術検証等

都市部・山村部の調査の推進

- ・国によるモデル事業の実施等による民間測量成果等の活用促進
- ・リモートセンシングデータを活用した調査の対象地域の拡大

今後に向けた検討

- ・調査実施体制や枠組み、調査実施地域の在り方等の方向性についての早期検討着手

- 森林の所有規模が小規模零細である中、平成31年度に、市町村を中心に森林の集積・集約を進める森林経営管理制度を創設。
- 令和4年度末までに、制度の活用が必要な市町村の約8割(1,070市町村)で約81万haの森林所有者への意向調査を実施。意向調査を踏まえ、林業経営者への再委託や市町村による森林整備等につなげている。
- 所有者が不明な森林であっても、一定の手続きを経て市町村が経営管理を行える特例措置が設けられ、これまでに6市町村が特例を活用。

□ 森林経営管理制度

【制度の概要】

森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、市町村が森林の経営管理の委託を受け、林業経営者に再委託することや市町村が自ら管理することにより、林業経営の効率化と森林の管理の適正化を促進。



【制度の活用状況】(令和4年度末累計)

意向調査実施面積	市町村に委託希望	市町村への委託	林業経営者への再委託
約81万ha	約17.4万ha	約15,700ha	約2,100ha

※この他にも、林業事業者へのあっせん、市町村と所有者の協定や独自補助等により森林整備を実施。

□ 今後の対応

森林経営管理法に基づく所有者不明森林等の特例措置等について、引き続き制度の普及を図るとともに、森林の経営管理の集積・集約化の取組全体の進展状況も踏まえ、その一層の利活用に向けた更なる方策について検討。

□ 特例措置のスキーム・活用状況

【所有者不明森林等に係る特例措置】

所有者不明森林等について、探索・公告等一定の手続きを経ることで市町村に経営管理権の設定を可能とする特例を措置。

共有者不明森林の特例

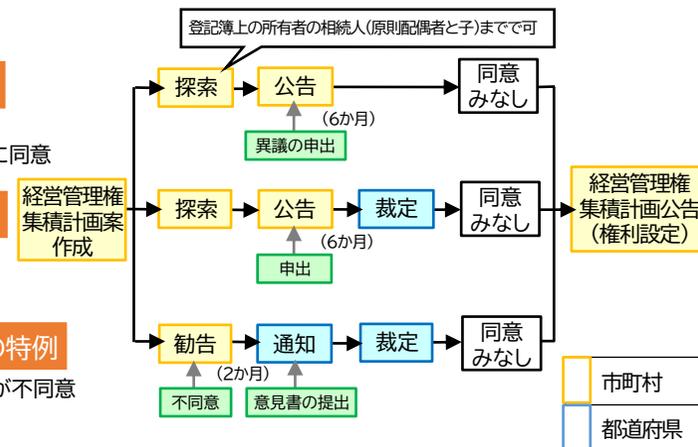
- ・森林所有者の一部が不明
- ・知っている全員が計画作成に同意

所有者不明森林の特例

- ・森林所有者全員が不明

確知所有者不同意森林の特例

- ・森林所有者の一部又は全員が不同意



【特例の活用状況】 6市町村で特例を活用し、市町村に経営管理権を設定

- ・共有者不明森林 : 北海道千歳市、群馬県甘楽町、京都府綾部市、鳥取県若桜町、長崎県波佐見町
- ・所有者不明森林 : 青森県三戸町
- ・確知所有者不同意森林 : 京都府綾部市

- 所有者不明土地問題は国土の保全や円滑な土地利用を図る上での喫緊の課題であり、関係省庁が一丸となって解決に取り組むべき政策課題であると認識。
- 総務省においては、これまでに、①所有者探索に係る情報提供、②所有者情報の把握等による固定資産税の適切な課税、③所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進について取り組んできたところ。

① 所有者探索に係る情報提供

住民基本台帳ネットワークシステムの利用範囲の拡大

→ 住基法の改正を通じ、所有者不明土地の所有者探索に住基ネットの情報の活用を可能に

※住民基本台帳法の改正
(令和5年9月16日施行)

固定資産課税台帳の情報提供

→ 固定資産税の課税のために収集した土地の現況の所有者情報について、所有者不明土地対策等に資するため、関係省庁の求めに応じ、法律の規定に基づいて提供

※平成24年度以降、順次対象を拡大

② 所有者情報の把握等による固定資産税の適切な課税

現に所有している者(相続人)の申告制度の創設

→ 所有者が死亡し相続登記がなされるまでの間において、相続人に対し、氏名・住所等の申告を求める制度を創設

※令和2年度税制改正
(令和2年4月1日施行)

使用者を所有者とみなして課税する制度の拡大

→ 所有者が不明な場合において、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして固定資産税を課することを可能に

※令和2年度税制改正
(令和2年4月1日施行)

③ 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進

地域福利増進事業に係る課税標準の特例措置の創設・拡充

→ 地域福利増進事業の用に供する土地等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置を創設し、対象を拡充

※令和元年度・4年度税制改正
(令和元年6月1日施行・令和4年11月1日施行)

地方公共団体の所有者不明土地等対策に対する財政措置

→ 地方公共団体が行う所有者不明土地等対策の取組に係る経費について特別交付税を措置

※令和4年度創設

⇒ 詳細は次ページ

地方公共団体が行う所有者不明土地等対策に対する財政措置の概要

- 所有者不明土地特措法の改正に併せ、令和4年度から特別交付税措置を講じている。
 - ・ 補助事業に係る地方負担と単独事業に係る経費のいずれも対象。
 - ・ 措置率0.5、団体の財政力に応じた補正あり。

地方公共団体が行う所有者不明土地等対策

所有者不明土地等対策事業費補助金の対象※ (国土交通省)

- ・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**【R6~】
- ・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**管理不全状態の解消**
- ・**勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務的手続等**
- ・その他上記の事業と併せて実施する**関連事業** 等

※ 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。【R6~】)に基づく取組が対象

国庫補助の対象外となるソフト経費※

- ・所有者不明土地等対策のための**広報**
- ・所有者不明土地等に関する**相談窓口の設置**
- ・所有者不明土地等対策のための**データベースの整備**
- ・**空き地バンクの設置や運営** 等

※ 正規職員の人件費等は対象外

補助事業に係る地方負担に対して特別交付税措置
(都道府県※・市町村が対象)

地方公共団体が**単独で実施する**
所有者不明土地等対策に対して特別交付税措置
(市町村が対象)

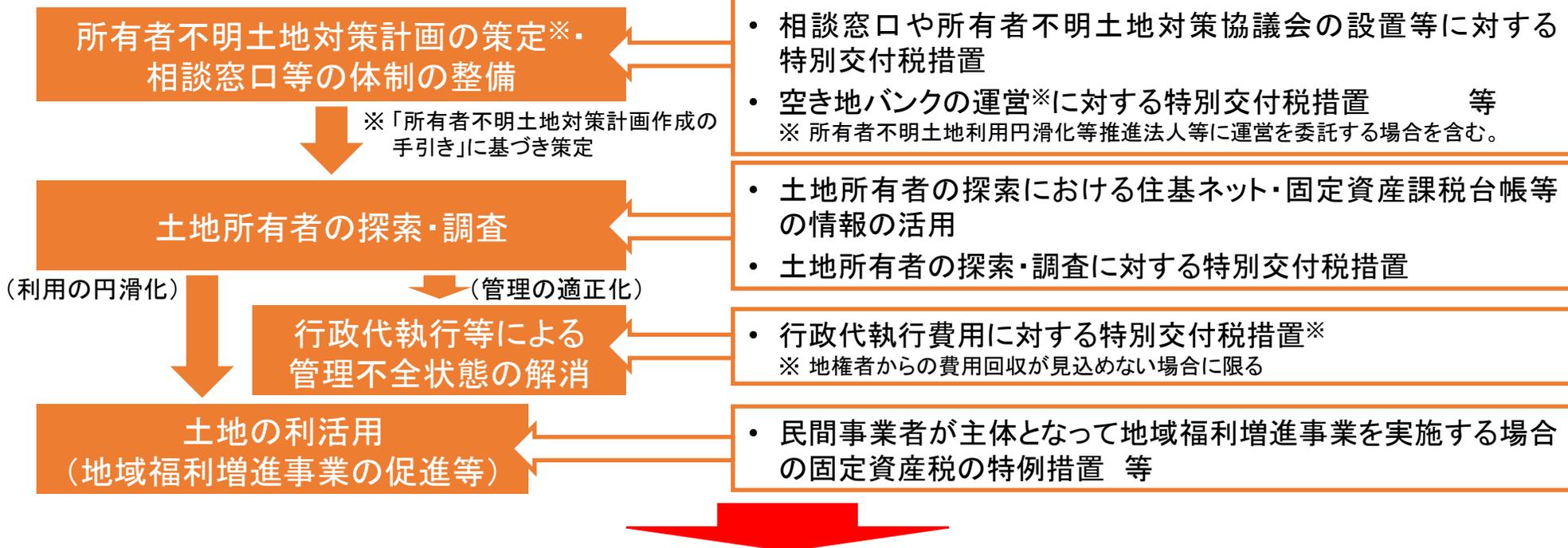
※ 市町村が国庫補助を受けて実施する事業に対する都道府県補助事業を含む。

所有者不明土地等対策における総務省の取組②

- 自治体が、所有者不明土地等対策に係る制度を活用して、積極的に対策に取り組むことができるよう、**総務省としても自治体における対策の実施を積極的に支援。**

所有者不明土地特措法に基づく自治体における対策の流れ(イメージ)

自治体が活用できる総務省の支援



- 自治体が活用できる施策・税財政支援について、関係省庁と連携し、
- 地方三団体向けの説明会や自治体向けの全国会議等を通じ、積極的な活用を働き掛けているほか、
 - 自治体における上記施策を活用した取組事例を会議等で紹介するとともに、さらに取組事例を取りまとめて他の団体へ展開予定であり、
計画策定や体制整備を始め、自治体が前向きに所有者不明土地等対策に取り組むよう支援。

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

令和6年〇月〇日

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議

所有者不明土地は、相続登記がされないことなどを原因として発生し、管理の放置による環境悪化を招くほか、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、所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、国民経済にも著しい損失を生じさせている。人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えている中、社会全体の生産性を向上させるためにも、所有者不明土地等問題の解決は喫緊の課題となっている。

このため、これまでに制定された法律の円滑な施行を図るとともに、組織・定員を含めた体制の強化や必要な予算の確保等に努める。また、マンション等の区分所有建物の所有者不明化、管理不全化への対応等の重要課題については、区分所有法等の改正法案の速やかな国会提出を目指すなど、「所有者不明土地等問題 対策推進の工程表」のとおり、期限を区切って着実に対策を推進する。これらの取組を通じ、引き続き、関係省庁が連携して、各種施策を一体的に実施する。

1 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、令和2年に改正された土地基本法(平成元年法律第84号)で示された土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念、それらを踏まえて策定した土地基本方針について、広く国民、土地所有者、地方公共団体等に周知する。また、関係省庁が連携して、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。以下「特措法」という。)や令和3年に見直された民事基本法制の着実な施行を始め、土地所有者等の責務を具体化する施策を一体的に検討・推進していく。

2 地籍調査の加速化及び法務局地図作成事業の推進

土地の適切な利用の基礎データとなり、登記にも反映される地籍調査について、令和2年に改正された国土調査法(昭和26年法律第180号)等により導入された新たな調査手続・調査手法を普及するための職員派遣等の地方公共団体への支援や必要な予算の確保に努め、地方公共団体の取組を後押しする。第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年)を迎える中、十箇年計画の目標達成には、調査

実施の更なる加速化が必要であることから、地方公共団体や民間事業者等のニーズを踏まえ、現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の調査手続、リモートセンシングデータの活用拡大、オンラインによる筆界確認についての技術検証、国によるモデル事業の実施等による民間測量成果等の活用促進、行政機関内の情報の更なる活用等、より円滑・迅速に地籍調査を推進する方策を検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の見直しを行う。

土地に関する重要な情報基盤である登記所備付地図の整備を進めるため、法務局の地図作成事業について、現行の地図整備計画を着実に実施しつつ、次期地図整備計画の策定に向けた基本方針を踏まえ、対象面積が比較的小さい局所的地区を含め、防災・減災対応など特に必要性・困難度の高い地域での優先実施、自治体の要望に沿った地区選定などを盛り込んだ次期地図整備計画（令和7年度～）を、本年度中に策定するとともに、最新技術の活用の検討、必要な法務局の体制整備や予算の確保を図る。また、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

3 改正民事基本法制の円滑な施行

土地所有権の内容は法令の制限に服し、公共の福祉優先の理念に基づく立法が妨げられないことを前提に、令和3年に民法（明治29年法律第89号）、不動産登記法（平成16年法律第123号）等が改正されるとともに、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）が制定された。

本年4月に施行された相続登記の申請義務化について、省庁横断的な強力な広報や地方公共団体・司法書士等の専門職・各種業界団体との連携等によって、3年間の義務履行期間に必要な登記がなされるよう、国民各層に行き渡る十分な周知を徹底するとともに、本年度末までの相続登記に係る免税措置についても引き続き適切に運用する。今後施行される住所等変更登記の申請義務化や所有不動産記録証明制度等について、DXを通じ、所有者情報等に係る行政機関間の一層効果的・効率的な情報連携の上でシステム構築等を図る。また、相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、国民各層への十分な周知を徹底するとともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講じる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局及び帰属土地の管理官庁の体制整備や予算の確保に努める。

相続登記申請に係る負担軽減を図りつつ、法定相続情報証明制度の円滑な運用や、法務局における遺言書の保管制度の活用などにより、相続登記を促進する。

4 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

令和3年に導入された、登記所が他の公的機関(住民基本台帳ネットワークシステム、商業登記等)から土地所有者の死亡や住所等変更情報を入手して不動産登記情報の最新化につなげる仕組みや、本年4月に施行された海外に居住する土地所有者の日本国内における連絡先を登記事項とするなどの仕組みが、円滑に施行・運用されるよう、法務局の体制整備や不動産登記システムと住民基本台帳ネットワークシステム等との円滑な連携を可能とする実効性のあるシステムの整備・活用を進める。

地域福利増進事業を実施する場合の土地所有者の探索や、法務局による土地の所有者の探索事業等に際して、迅速かつ効率的に土地所有者等に係る最新の情報を把握するために、住民基本台帳ネットワークシステムの活用を進める。

地籍調査を実施する場合の所有者探索について、固定資産課税台帳等と同様に利用可能な所有者等関係情報について整理し、更なる利用拡大を進める。

行政機関等に対して戸籍情報を電子的に提供する戸籍情報連携システムの活用を進める。

不動産登記簿を始め、行政目的ごとに整備されている土地に関する各種台帳間の双方向での情報連携を促進することにより、所有者探索の容易化・事務負担の軽減を図るなど、土地情報連携の高度化を進める。

固定資産課税台帳の情報を特措法等の規定に基づき情報提供できる仕組みについて、今後とも、関係省庁が連携して、必要に応じた拡充を進める。

こうした仕組みを構築するまでの間も、地方公共団体の協力による登記手続の促進や、関係機関から地方公共団体への照会による所有者情報の把握の取組を進める。

5 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用

特措法について、地域福利増進事業や所有者不明土地等対策に関する計画・協議会制度、対策に取り組む法人の指定制度などの活用を促進するため、市町村、各種業界団体等の地域の関係者への周知を徹底するとともに、地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。また、土地基本法に基づく土地基本方針を改定し、所有者不明土地の発生抑制等も狙いとして、低未利用地を有効に活用するための土地利用転換や、その後の継続的な管理の確保を図るための方策等の検討を進める。

あわせて、法務局の長期相続登記等未了土地解消事業について、民間事業者からの要望も踏まえつつ、地方公共団体等との連携を更に強化し、土地の利活用につ

ながら効果的取組を引き続き推進する。また、困難度が特に高い表題部所有者不明土地解消事業を法務局において着実に進め、解消効果の高い対象土地選定の実施や困難度の高い所有者探索等の一層の迅速化に取り組む。

農地、林地についても、農地中間管理事業の推進に関する法律(平成 25 年法律第 101 号)や森林経営管理法(平成 30 年法律第 35 号)等について、制度の普及啓発を図り、農地や森林経営管理の集積・集約化を促進する。

特に、森林経営管理法に基づく所有者不明森林等の特例措置等について、引き続き制度の普及を図るとともに、森林の経営管理の集積・集約化の取組全体の進展状況も踏まえ、その一層の利活用に向けた更なる方策について検討を進める。

所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策との連携については、これまでも、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度を創設することや、地域福利増進事業等において朽廃空き家のある所有者不明土地の利活用を可能とするよう拡充することなどにより進めてきた。引き続き、「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)」に基づき、推進体制、所有者探索、活用や管理、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進する。

マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。)等について、法制審議会の答申を踏まえ、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を盛り込んだ改正法案の速やかな国会提出を目指す。また、区分所有法等の改正の検討状況や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ」を踏まえつつ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成 14 年法律第 78 号)等についても、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から、見直しの検討を進め、次期通常国会での法案提出を目指す。

共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、民法の共有制度の見直しを踏まえた改訂共有私道ガイドライン(「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書 ～所有者不明私道への対応ガイドライン～(第2版)」(令和4年6月共有私道の保存・管理等に関する事例研究会))の周知徹底を図る。

土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化するため、隣地所有者が不明の場合など一定の場合に、隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき筆界認定を行い、分筆登記等を可能とする仕組みや、共有土地の分筆等の登記申請に必要な所有者の同意範囲の見直しを着実に運用する。

公共事業の迅速な実施に向け、収用手続きの合理化・迅速化のための新制度の円滑な運用、適用事例等の横展開を図るとともに、地方公共団体の実務を支援する。

6 地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力

地方公共団体が、これまでに整備してきた制度を活用し、積極的に対策に取り組むことができるよう、各制度を地方公共団体が円滑に活用できる環境を整備し、地方公共団体の取組を促進する。

関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ等と関係行政機関が連携しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら対応する。

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表 (案)

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、進捗が遅れ ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○土地基本法等の改正 (R2. 3. 31公布) ○土地基本法 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・地籍調査の円滑・迅速化 ・十箇年計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> ・フォローアップの実施 ・地籍調査を円滑・迅速に推進 ・次期整備計画の検討 ・次期整備計画の基本方針を決定 (R6) 	<ul style="list-style-type: none"> ○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) 	
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	<ul style="list-style-type: none"> ○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) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・相隣関係規定の合理化 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 	<ul style="list-style-type: none"> 施行：R5. 4 <ul style="list-style-type: none"> ・民法、相続土地国庫帰属関係 ○第13次地方分権一括法 (住民基本台帳法改正) (R5. 6. 16公布) <ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者探索等に住基ネットを利用 	<ul style="list-style-type: none"> 施行：R6. 4 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記義務化 	<ul style="list-style-type: none"> 施行： <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者不明土地特別措置法 (特措法) (H30. 6. 13公布) <ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・制度の普及・啓発、地方協議会を通じた地方公共団体への支援 ・法務局による長期相続登記等未了土地の解消事業の推進 ・空家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的な推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・森林経営管理制度の見直しの検討
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	<ul style="list-style-type: none"> ○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) <ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明農地の利活用促進の制度の拡充 ○表題部所有者不明土地法 (R1. 5. 24公布) <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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) <ul style="list-style-type: none"> ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンシヨン建替円滑化法等の見直しの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンシヨン建替円滑化法等の見直しの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンシヨ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				