

地域未来投資促進法の概要

＜地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律＞
 （平成29年6月2日公布 7月31日施行予定）

1. ねらい

- 近年、地域経済の事業環境変化に伴い、産業・雇用の担い手は多様化。
- 観光・航空機部品など**地域の特性を生かした成長性の高い新たな分野**に挑戦する取組が登場しつつある。

＜新たな成長分野の例＞

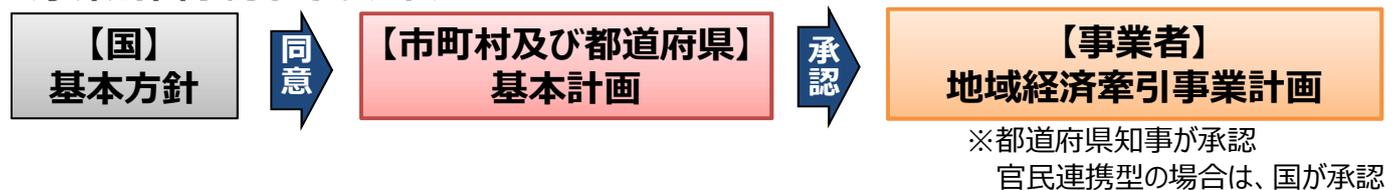
- ①成長ものづくり分野（医療機器、航空機部品、新素材等）
- ②農林水産、地域商社
- ③第4次産業革命（IoT、AI、ビッグデータ活用）
- ④観光・スポーツ・文化・まちづくり関連
- ⑤環境・エネルギー分野
- ⑥ヘルスケア・教育サービス 等

- こうした取組（「**地域未来投資**」）が全国津々浦々で活発になり、地域経済における稼ぐ力の好循環が実現されるよう、政策資源を集中投入する。

2. 法律のポイント

- 地域の特性を活用した事業の生み出す**経済的波及効果**に着目し、これを最大化しようとする地方公共団体の取組を支援。
- 製造業のみならず**サービス業等の非製造業を含む、幅広い事業を対象**とした支援措置を講ずる。
- 当面、**3年間で2,000社程度の支援を目指す**。

＜事業計画承認までの流れ＞



3. 主な支援措置

- ① 設備投資税制（機械・装置等 40%特別償却、4%税額控除 等）
- ② 地方税（固定資産税等）の免税及び減税に対する補てん
- ③ 地方創生推進交付金（平成29年度1,000億円）の活用
- ④ 農地転用許可、市街化調整区域の開発許可等に係る配慮
- ⑤ リスクマネーの供給促進（地域経済活性化支援機構、中小基盤整備機構等）
- ⑥ 事業者から地方公共団体に対する事業環境整備の提案手続の創設

※ 地方公共団体の基本計画策定に際しては、地域経済分析システム（RESAS）の活用による情報提供等を通じてサポートする。

また、地域中核企業候補2,000社程度を抽出し、夏頃を目途に公表予定。

Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の拡充・延長 (登録免許税・不動産取得税)

Jリート及びSPCが不動産を取得する場合における不動産流通税の特例措置を2年間延長する。また、不動産取得税について、ヘルスケア施設及びその敷地についても適用の対象とする。

施策の背景

○ 地域経済の活性化や国際競争力の強化に向けた都市基盤の整備・まちづくりの積極的な推進が必要であるが、国の財政状況は厳しく、民間の資金・アイデアの活用が必要

不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促すことにより、

- ① **地域経済の活性化**や国際競争力の強化にも資する**優良な都市ストックの形成**
- ② 有力な買い手として機能するなど、透明性の高い適正価格での取引の推進による**資産デフレ脱却**
- ③ ヘルスケアリーートの発展による、地域の高齢者向け住宅の供給拡大や、日本版CCRCの推進等を通じた**地域経済の活性化**

を促進

要望の結果

特例措置の内容

- Jリート及びSPC※が取得する不動産について、以下の措置を講じる。
※資産流動化法に基づく特定目的会社
- 【登録免許税】移転登記に係る税率を軽減(本則 2% → 1.3%)
- 【不動産取得税】課税標準から3/5控除

結果

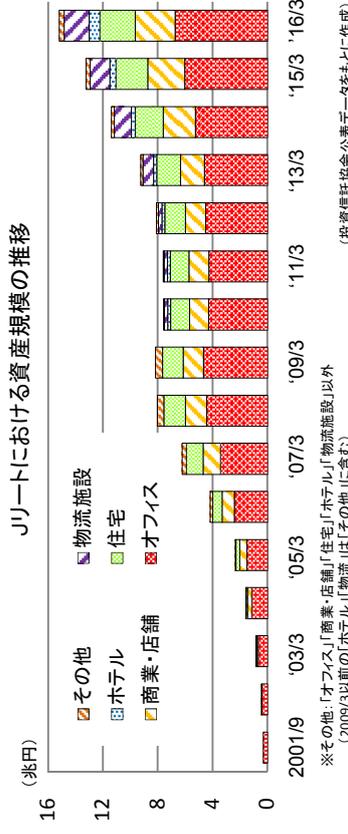
- 現行の措置を**2年間(平成29年4月1日～平成31年3月31日)延長**する。
- 不動産取得税の対象に、**ヘルスケア施設※及びその敷地を追加**する。

※有料老人ホーム等

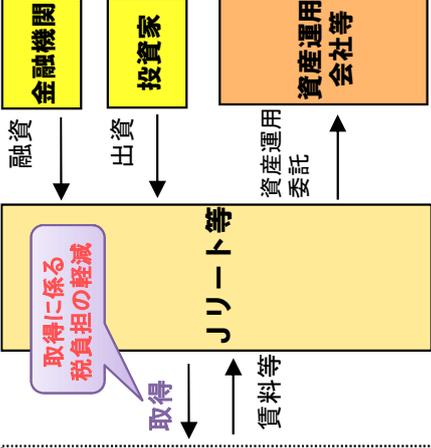
○ 日本再興戦略改訂2016(平成28年6月2日閣議決定)

「**不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進**するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用・鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、**2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。**」

Jリートにおける資産規模の推移



<Jリート等の仕組み>



●不動産投資市場政策懇談会 制度検討ワーキング・グループ報告書(ポイント)

不動産投資市場政策懇談会の下に設置された制度検討ワーキング・グループにおいて、不動産特定共同事業に関する制度のあり方について検討を行ってきたところ、報告書がとりまとめられた。

背景

- 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大している。このような取組において、組合形式で出資を募り、不動産の賃貸等によって収益を得て投資家に還元する場合、不動産特定共同事業法が適用されるが、その**許可要件は地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**

※不動産特定共同事業：組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を配当して投資家に還元する事業。不動産特定共同事業法が適用され、許可取得が必要。

- 地域活性化事業への資金調達方法として、インターネットを活用したクラウドファンディングが広がっているが、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**
- 観光や物流等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業がより一層活用されるような規制の見直しが必要。**

報告書で示された検討の方向性

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるよう、**事業規模に一定の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」**を創設。
- 事業者の資本金要件等の許可要件を緩和し、新規参入を容易にするとともに、投資家保護にも配慮。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営
(明日香村おもてなしファンド)

舟屋をカフェ・宿に改装して運営
(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

- 不動産特定共同事業において、**投資型クラウドファンディングに対応**するよう、インターネットを通じて事業を行うために必要な規定を整備。投資家に対する適切な情報の提供など一定の行為規制の整備。
- 契約締結前書面等の電磁的記録による交付等に関する規定を整備。

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

- 成長分野への良質な不動産供給のため、不動産特定共同事業がより活用されるよう、以下のとおり**規制の見直し**。
 - ・特例投資家のみを対象とする事業における約款規制の緩和
 - ・特例投資家のうち、一定要件を満たす者のみを事業参加者とする事業における規制緩和
 - ・特例事業への事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大

【不動産特定共同事業による供給例】

旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発



出典：ケネディクス公表資料

背景・必要性

○ 空き家・空き店舗等が全国で増加する一方で、志ある資金を活用して不動産ストックを再生し、地方創生につなげる取組が拡大しているが、不動産特定共同事業※に該当する場合には、**許可要件が地方の事業者にとってはハードルが高く、見直しが必要。**

※ 組合形式で出資を行い、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業。

○ 地方創生に資する事業での資金調達方法として、クラウドファンディングの活用が広がる中、不動産特定共同事業では書面での取引しか想定しておらず、**電子化への対応が必要。**

○ 観光等の成長分野を中心に質の高い不動産ストックの形成を促進するため、**不動産特定共同事業制度の規制の見直しが必要。**

改正法の概要

小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

○ 空き家・空き店舗等の再生・活用事業に地域の不動産事業者等が広く参入できるよう、出資総額等が一定規模以下の「**小規模不動産特定共同事業**」を創設。

○ 事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保。

【空き家等の再生・活用事業の例】



古民家を宿泊施設に改装して運営(明日香村おもてなしファンド)



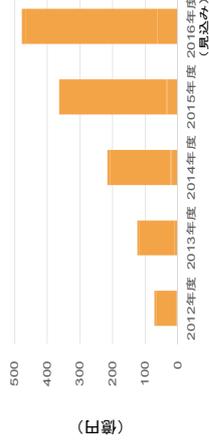
舟屋をカフェ・宿に改装して運営(伊根 油屋の舟屋「雅」)

クラウドファンディングに対応した環境整備

○ 投資家に交付する契約締結前の書面等について、**インターネット上の手続き**に関する規定を整備。

○ インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、**適切な情報提供等必要な業務管理体制に係る規定を整備。**

【国内クラウドファンディングの市場規模推移】



出典: 株式会社野村総合研究所「国内クラウドファンディング市場に関する調査結果2016」

良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し

○ **プロ向け事業の規制の見直し**
 ・ プロ投資家向け事業における**約款規制の廃止**。
 ・ 機関投資家等スーパードバイヤー投資家のみを事業参加者とする場合の**特例等の創設**。

○ **特別目的会社を活用した事業における事業参加者の範囲の拡大**

・ 一部のリスクの小さな事業(修繕等)における事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。



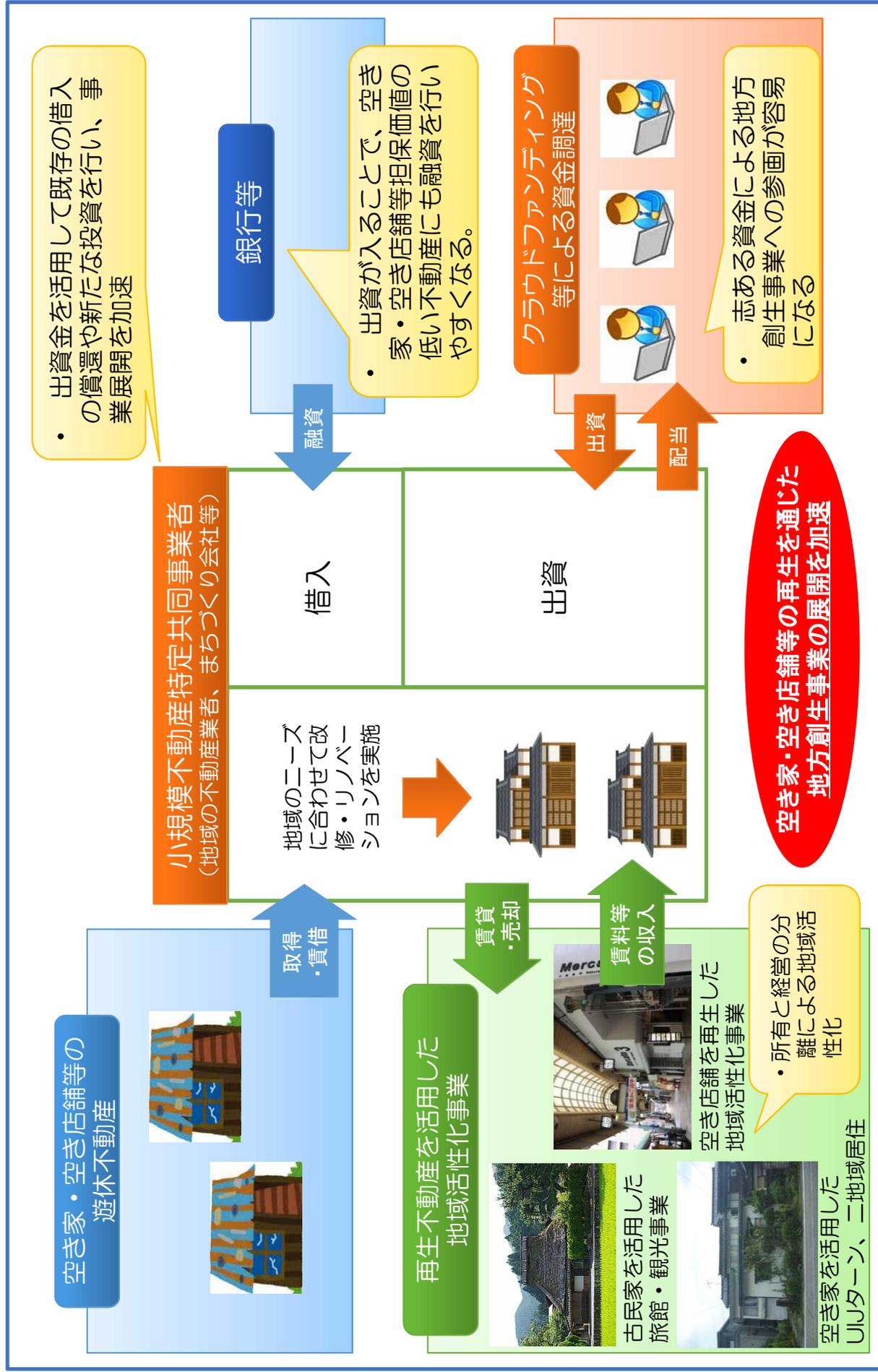
【特例事業の活用事例】
旧耐震のホテルを建て替え、環境性能の高いホテルを開発

【目標・効果】

地方の小規模不動産の再生により地方創生を推進するとともに、成長分野での良質な不動産ストックの形成を推進し、都市の競争力の向上を図る。
 (KPI) 地方の不動産会社等の新たな参入 800社(2017~2022年)

空き家・空き店舗等の再生による新たな投資 約500億円(2017~2022年)

地方創生に向けた小規模不動産特定共同事業の活用イメージ



趣旨

- 公的不動産(PRE)を民間活力により再生・活用し、地域活性化を図る意欲のある地方公共団体に対し、専門家の派遣等を通じて、不動産証券化手法の活用等に係る具体的手法や、留意事項等について検討を行います。
- PREの民間活用事業の先進事例を積み重ね、他の地方公共団体に横展開していきます。

事業の募集概要

- 応募主体
地方公共団体
- 事業対象
低未利用となった具体のPREについて民間活力の導入により再生・活用事業を検討している団体
- 要件
 - ① 具体的な事業条件設定に係る検討期間にある
 - ② 活用対象が普通財産である
 - ③ 民間活力の導入に関する条件設定について柔軟に検討を行うことが可能である
 - ④ 手引書の改訂及び不動産証券化力イドの作成に対し、現場の視点を提供可能なこと

■ 提出先及び問合せ先
株式会社 日本総合研究所
リサーチ・コンサルティング部門

事業内容(PRE民間活用の事業具体化に向けた検討)

事業条件の設定に関する検討

- 【検討テーマ例】
- ・応募者の資格要件の設定について
どのような企業(グループ)を求めめるか？
求めべき実績はどのようなものか？ 等
 - ・借地事業における借地権の取扱い
転貸借を認める？譲渡を認める？そのときの条件は？ 等
 - ・SPC(特別目的会社)の設立について
契約相手方としてSPCを認める？そのときの条件は？ 等

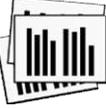
専門家の派遣

- 【派遣者例】
- ・先進地方公共団体の職員
 - ・資金調達に関する支援メニューを有する組織の担当者
 - ・その他実務経験者 など

事業条件設定について、民間事業者への意向調査の実施
→調査結果を踏まえて募集要項に反映すべき内容の検討結果を提供

選定団体

調査・検討の結果報告



事業へ参加可能性のある民間事業者
A社 B社 C社

意向調査

(条件設定によって、事業への参画意向や事業性はどうか変わるか?)

国交省委託事業者

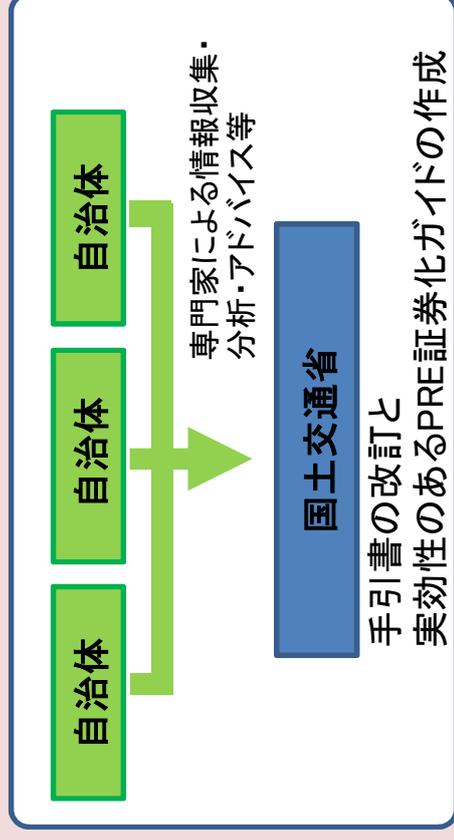
民間活力を導入したPRE活用支援事業(平成28年度)

- 5団体を選定し、2団体が公募型プロポーザルを実施
- ・東京都江戸川区(江戸川区北小岩一丁目東部地区区有地活用事業)
⇒公募型プロポーザルを実施。本年7月下旬に事業予定者決定予定。
- ・千葉県市原市(旧市原ショッピングスクエアビルに係る官民連携事業)
⇒公募型プロポーザルを実施し、2事業者が応募。本年5月下旬に優先交渉権者と市有財産売買契約締結。

不動産証券化手法による公的不動産(PRE)活用の推進

自治体の不動産証券化への知識・理解や証券化によるメリット付けの不足を解消し、**リート、不動産特定共同事業等によるPRE活用を推進するため**、専門家による、PREの証券化を進めるための条件の調査・分析等の実施を通して、**手引書の改訂とともに、実効性のあるPRE証券化ガイドを作成し**、ポータルサイト等により、自治体に周知・普及を図る。

証券化によるPRE活用推進事業



PREポータルサイト等における周知・普及

次年度以降の更なる案件形成

不動産投資市場における投資対象の増加

公的不動産(PRE)の民間活用の手引き (平成27年度)

証券化に関する基礎知識等入門的な内容として以下のような事項を記載。

- ・ PRE活用推進の背景
- ・ PREの民間活用の推進に向けた検討の視点
- ・ 不動産証券化手法等の基礎知識・プロセス等

PRE証券化ガイド(平成29年度)

リート等への譲渡や出資者間での出資持分の譲渡などのため公募段階、契約段階、譲渡段階における条件等を取りまとめ、証券化を実現するためのスキームを提供。

- ・ PRE上の建物等が譲渡される場合における事業の継続性の確保
- ・ PRE上の建物等やSPCの出資をリート等に譲渡する場合の条件等

デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換え資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置を3年間延長する。

施策の背景

○企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、**企業の生産性向上・産業の空洞化防止**を図ることが、喫緊の課題

○土地取引の活性化により**土地の有効利用等を促進**することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠

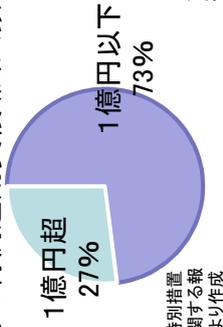
参考:【経済財政運営と改革の基本方針2016 (H28.6.2 閣議決定)】

「投資や円滑な買換の促進等、中心市街地の土地・資産の流動性を高める方策を講ずる」

○土地の流動化を通じた**不動産ストックの価値向上**を図り、ひいては**都市の競争力強化、地域活性化**を実現することが、**経済再生、地方創生**のために必要

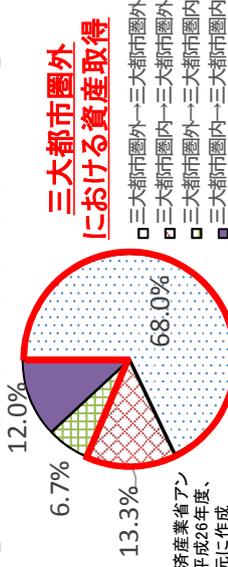
<事業用資産の買換え特例の適用状況>

【資本規模別の特例適用実績(法人数ベース)】



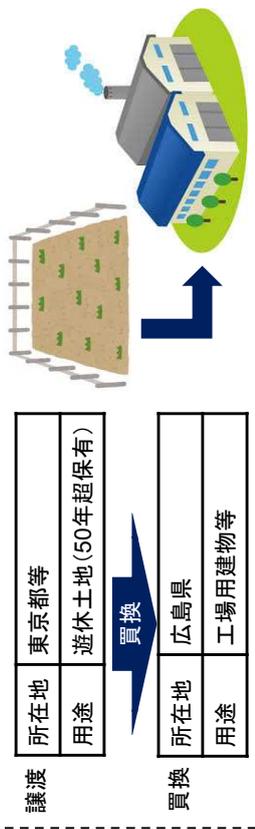
出典:「平成26年度 租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第190回国会報告)」より作成

【地域別に見た適用実績(件数ベース)】



出典:国土交通省・経済産業省アンケートにより把握した平成26年度、27年度の適用実績を元で作成

<具体的な活用事例> (化学工業)



- 特例適用法人の約3/4が中小企業 → 中小企業の設備投資等の促進による生産性向上に寄与
- 適用実績の8割以上が地方関連 → アベノミクスの効果が地方へと波及する段階での役割大

要望の結果

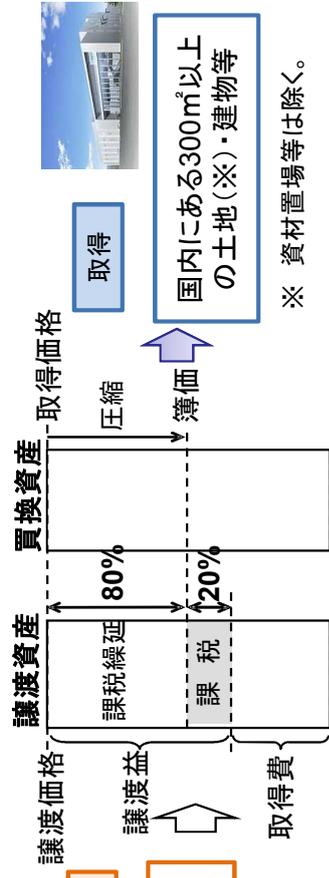
特例措置の内容

【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

結果

現行の措置を**3年間(平成29年4月1日～平成32年3月31日)延長**する。



「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル(案)」の概要

経緯・背景

- (1) 近年、外国人を相手方とする不動産の賃貸・売買・管理取引が増加する中、日本の制度に関する知識の不足や、商慣習、生活習慣の違い等に起因するトラブルも増加傾向。
- (2) また、取引に対応する不動産事業者の側では必ずしも外国人との取引に当たってのマニュアル等が整備されておらず、事業者側からもこうしたマニュアルに対するニーズあり。

マニュアルのコンセプト

- 不動産事業者が外国人との取引に際してトラブル防止等の観点から留意すべき点をまとめた資料を作成。
- 外国人と取引する際に不動産事業者が事前に把握しておくべき基礎的な情報を掲載。

マニュアルの構成

- (1) トラブル防止等の観点からの留意点や把握しておくべき基礎的な情報の紹介
 - 取引の手続き上の留意点(本人確認における注意点、管理費・修繕積立金の徴収方法 等)
 - 商慣習や法制度の違いを踏まえた十分な説明の必要性(片手媒介と両手媒介、取引に関連して課される税金、普通借家と定期借家、管理組合の運営方法 等)
 - その他注意が必要な事項(生活マナー、ペットの可否 等)

(2) 政府や業界団体が作成している既存資料の紹介

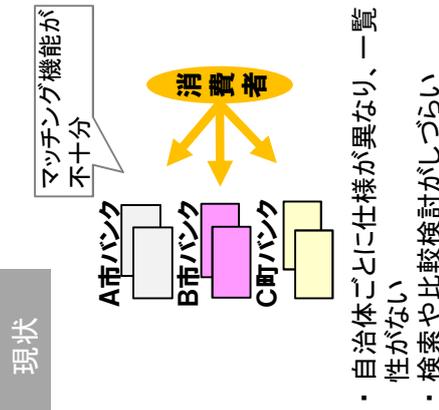
(3) 不動産用語・表現の参考英訳集



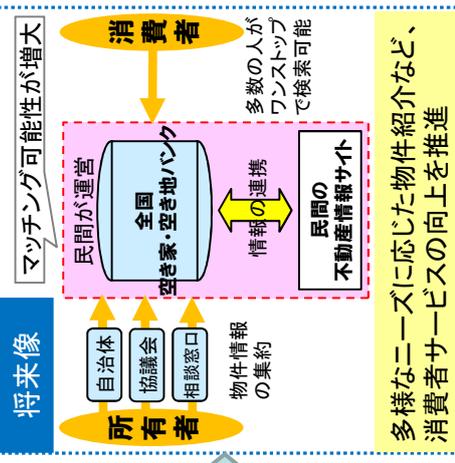
マニュアルの表紙イメージ

- ・ 需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進。**
- ・ 具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、**空き家・空き地等の流通促進**のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

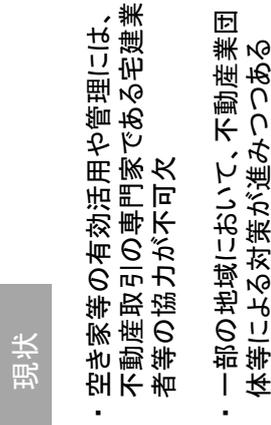
全国版空き家・空き地バンクの構築



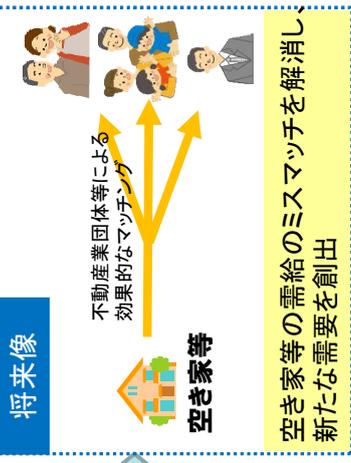
- ・ 物件情報の掲載項目を標準化
- ・ 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能に
- ・ 消費者のニーズに応じた検索が可能なる仕組みを導入(物件の特徴等による条件検索など)



地域の空き家等の流通モデルの構築



- ・ 空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う**不動産業団体等を支援**
- <取組例>
- ・ リフォーム提案と組み合わせた物件紹介
 - ・ 空き家等の管理による不動産価値の維持
 - ・ 遠隔地居住者向けの相談会の開催 等



施策の効果

◎ **空き家・空き店舗の再生**



移住者に売却・賃貸

◎ **新たな消費・投資の喚起**



起業等の場として提供など

- 不動産流通市場活性化による経済効果の発現
- 空き家・空き地等の有効活用の促進

目的

全国版空き家・空き地バンクの構築により、市場のマッチング機能を強化



利活用できる空き家や空き地等の流通促進を図る

スケジュール

H29.6
○全国版空き家・空き地バンク
運営事業者の公募
(athome/LIFULLの2者を選択)

H29.7
○物件情報の掲載項目の標準
化等の調整

H29.8末～
○全国地方公共団体向け説明
会の実施
○地方公共団体からの物件情
報集約

H29 秋以降目途
○全国版空き家・空き地バンクの
運用

構築イメージ

現在は、各地方公共団体が
個別に運営



…空き家等の利活用促進のため、地域の
空き家等の物件情報を、地方公共団
体のウェブサイト等において発信。

※空き家・空き地バンク

全国版空き家・空き地バンクの
イメージ



地方公共団体等が
所有者の同意を得
て物件情報を掲載

全国の物件を
ワンストップで
検索可能

消費者

民間の
不動産情報サイト

多様なニーズに応じた物件紹介など、
消費者サービスの向上を推進

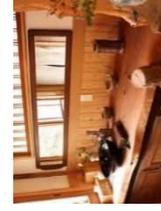
効果

◎空き家・空き
店舗の再生



移住者に売却・賃貸

◎新たな消費・
投資の喚起



起業等の場として提供
など

●平成28年の地方からの提案等に関する対応方針（H28.12.20閣議決定）（抄）

- ・公拡法の土地の買取りの協議により取得した土地の活用については、…（中略）…住宅用地として一般に賃貸又は譲渡できることを明確化するため、地方公共団体等に通知する。
- ・先買い土地の活用事例を地方公共団体等に情報提供するとともに、相談窓口を設置する。
- ・地方公共団体等が保有する先買い土地の実態や処分先に関する地方公共団体等の意向等の調査に着手し、遊休地の解消に資するよう検討し、平成29年中を目標に結論を得る。



●公拡法に基づく先買い制度により取得した土地の保有状況等に関する調査

調査対象：都道府県、市区町村及び土地開発公社

調査時期：平成29年2月

調査内容：長期保有土地の状況、有効活用事例（暫定利用の事例や当初の取得目的を変更して事業に供した事例）、先買い土地の解消に向けた独自の取組など



●アンケート内容の分析

- ・先買い土地の有効活用が図られない要因の分析
 - ・有効活用事例、先買い土地の長期保有解消に向けた独自の取組など
- ※アンケート結果に基づきヒアリングを行う地方公共団体等を選定



●地方公共団体等にヒアリングを実施予定



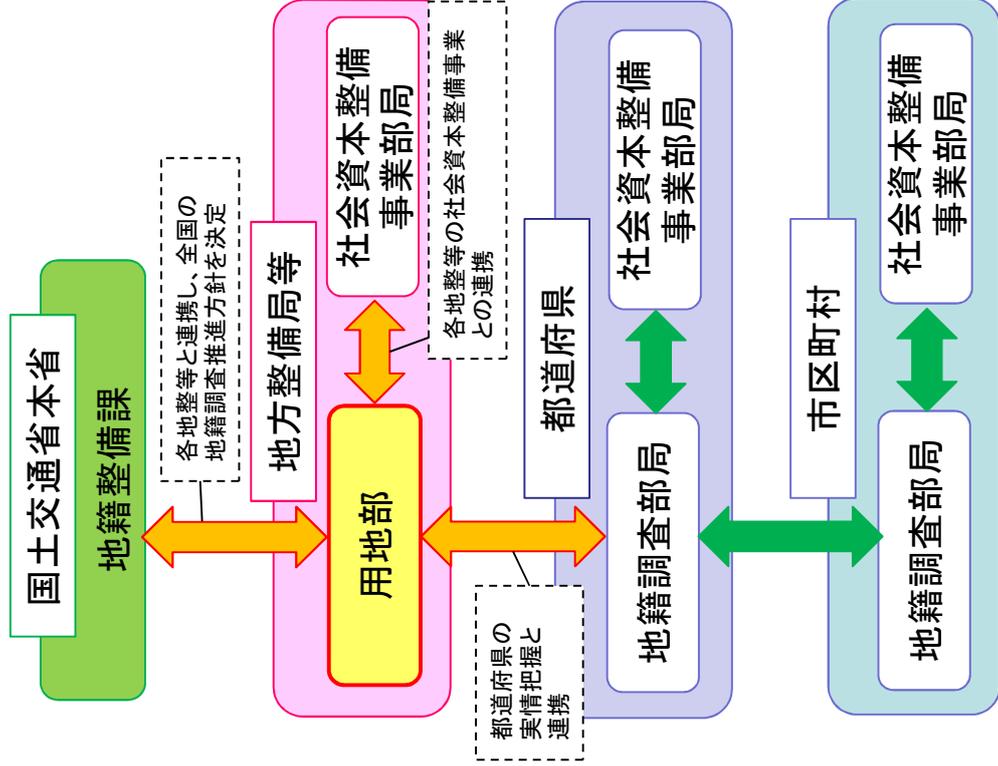
●今後の予定

- ・先買い制度により取得した長期保有土地の解消に向けた検討
- ・地方公共団体等から収集した有効活用事例を紹介予定

地籍調査の実施体制の強化

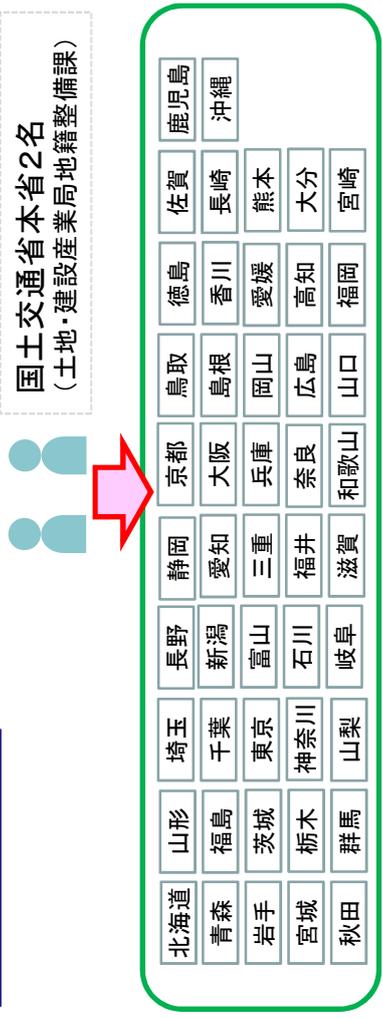
地方の状況に即したよきめ細やかな対応を可能とするため、平成29年度からは、各地方整備局等に担当の職員を1名ずつ配置し、地籍調査の実施体制を強化。

国土交通省における地籍調査の体制を強化



これまで

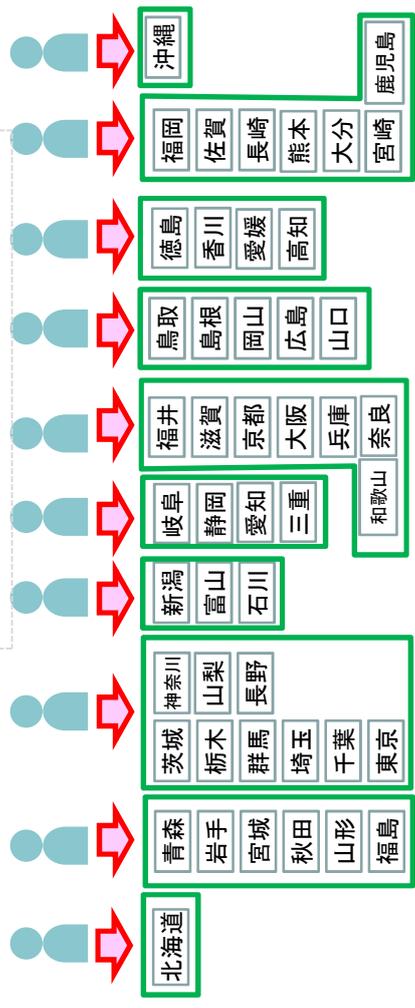
2名体制で全国の都道府県に対応



平成29年度以降

各地整等に担当を置き、地方の状況に即したよきめ細やかな対応が可能な業務体制を構築

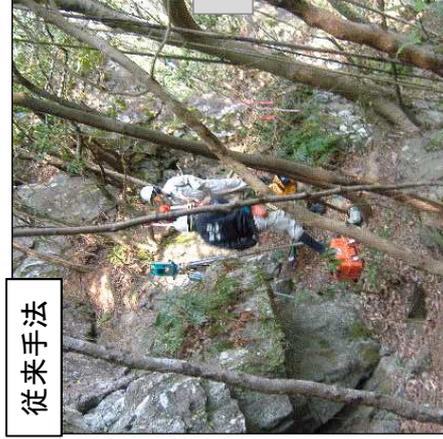
各地方整備局等(1名ずつ:合計10名)



- 全国における地籍調査の進捗率が52%（平成29年3月現在）に留まっている中、より効率的な地籍調査の実施が求められている。
- 特に国土の大半を占める山村部の地籍調査については、急峻な土地では滑落などの危険性が高く、土地所有者との立会や現地測量が困難であるため、最新技術を用いた効率化手法が必要。
- 近年の衛星画像を用いた位置決定技術の進展を踏まえ、地籍調査における衛星画像を用いた位置決定技術の導入に向けた検証を実施（平成28年度）

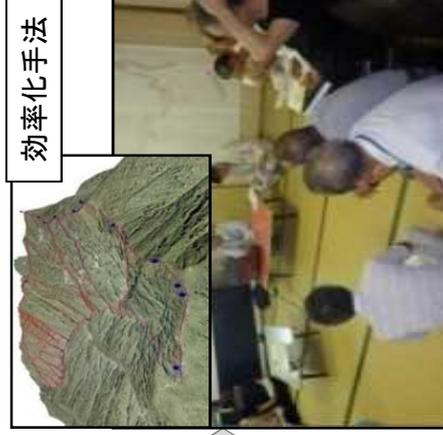
【衛星画像を用いた地籍調査手法のイメージと効果】

一 筆地調査（土地境界の確認）



従来手法

現地立会により、土地所有者等が現地で土地境界の位置を確認



効率化手法

土地所有者等が一同に会して衛星画像を基に土地境界の位置を確認

現地立会の実施に係る作業を効率化・簡便化

- 検証の結果、衛星画像により土地境界の判読が可能なお場合、約30cm以内の精度で土地境界の位置（座標）を測定できることを確認。
- 平成29年度以降は、判読が困難な場所等での作業手法や他の最新技術の導入も検討し、新手法のマニュアル等を整備。

地籍測量（土地境界の測量）

TS測量やGNSS測量（地上法）



従来手法

現地に測量機器を設置し、1点毎に座標値の測量を実施

衛星画像の活用



効率化手法

現地測量は代表点のみとし、衛星画像上で土地境界の位置を一括測定

基準点や筆界点の測量作業を効率化・簡便化

これからの国土利用・管理に対応した国土利用計画（市町村計画）のあり方 国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会 2017年とりまとめ 概要

○ 国土利用・管理を取り巻く状況と課題

- ・急激な人口減少、異次元の高齢化の進展
国土管理水準の低下－農地の荒廃、森林の手入れ不足、野生鳥獣被害の発生、
自然環境、景観、水資源の保全の課題
土地利用の非効率化－空き地等の低・未利用地・空き家の増加、効率的なサービス提供の必要性
- ・巨大災害の切迫、気候変動等による水害、土砂災害等のさらなる頻発化・激甚化の懸念
- ・インフラの老朽化
- ・インフラ整備の進展等による土地利用ニーズの変化
- ・地理空間情報の活用しやすさの向上
- ・合併による市町村域の広域化
- ・人員、財政上の課題
- など様々な状況変化と課題

○ 対応の方向性

総合計画の空間化（地図に落とした総合計画）

により解決を目指す 特に市町村を中心とした土地利用構造転換の推進

人口減少に対応した土地利用構造への転換を進めるにあたって

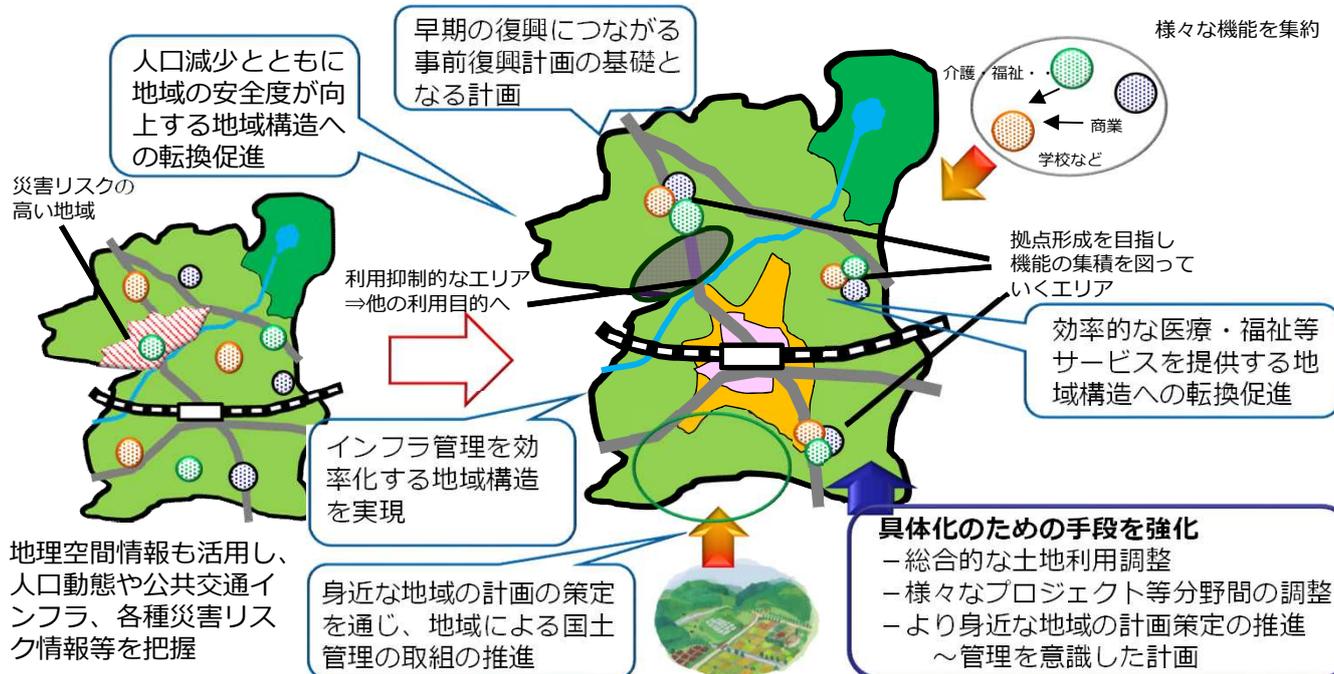
「コンパクト＋ネットワーク」の戦略の視点を持った地域のグランドデザインが必要。

- ・個々の課題に個別に対応するのみならず、総合的な土地利用を進めるため、
総合性、指針性、長期的時間軸の観点を持ち、地図に落とした空間的な計画づくり
- ・国土管理の視点に配慮し、身近な地域の課題に沿った計画づくり が求められる。

○ 市町村国土利用計画の活用

特に土地利用構想図による政策の見える化

人口減少下の土地利用構造を実現するためのグランドデザインを市町村国土利用計画土地利用構想図で見える化



○ 計画策定・推進の支援

○人口減少下の時代にあった国土利用計画制度への改善・充実

○計画策定・変更に対する支援

- －洪水浸水想定区域データ等の災害リスク情報の積極的提供
- －利用しやすさに配慮した計画策定に資する様々な地理空間情報の提供（G空間情報センターの活用等）
- －計画策定に向けた技術的支援の充実

専門家派遣など様々な分野の専門的な立場からの計画策定支援、策定ノウハウ含めた事例集・マニュアル等の作成、研修・説明会等を含めた展開など

所有者不明土地に関連する動き

別紙14-1

省

国交省の取組

自民党

内閣府等

民間プラットフォーム

H27.4～

所有者の所在の把握が難しい
土地への対応方策に関する
検討会
(委員長:山野目教授)

⇒現行制度を前提とした方策の検討等

H28.3

・検討会最終とりまとめ
・「所有者探索・利活用ガイド
ライン」策定

H29.3

・ガイドラインの改訂(第2版)等

H28.10～

議員懇談会

⇒土地制度全般の考え方から登記
制度に至るまで幅広く議論

H29.4

提言とりまとめ

H29.4～

党政調・特命委員会

⇒公共的事業促進の観点から議論

H29.6.1

中間とりまとめ

H29.6.9 骨太の方針・未来投資戦略(閣議決定)

引き続きフォローアップの実施

H29.1～

増田研究会

(所有者不明土地問題研究会)

⇒所有者不明土地の実態把握
経済・社会への影響
所有者不明土地問題の解決の
方向性

H29.2～

経済財政諮問会議
経済・財政一体改革推進委員会
(国と地方のシステムWG) 等

H29.6.26

中間整理公表(実態把握中心)

H29.10～12

提言公表(予定)

1

○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要。

問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/55の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。

※このうち実際に所在不明だったのは1名

骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、**公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を旨指す。**さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共的事業促進のための新制度

公的機関が所有者不明土地を認定。所有者保護措置(事後救済)を講じつつ、公共的事業のために当該土地を利用するためのスキームを検討。

期待される効果:

- ・地域ニーズに応じた利活用
- ・スピーディーな公共事業
- ・災害時対応等への活用

【参考】自民党「所有者不明土地等に関する特命委員会 中間とりまとめ」(平成29年6月1日) ※野田毅委員長、山下貴司事務局長

- ① 利用権に着目した制度の検討
 - ー 公共的事業促進のための新制度の検討
 - ー 農地・森林の機能向上(利用権制度の周知・見直し)
 - ー 共有私道の管理等の円滑化(ガイドライン作成等)
- ② 所有権取得に係る既存制度の改善
 - ー 財産管理制度の特例(申立人の特例の検討)
 - ー 土地収用手続の改善
 - ー 共有地の処分に係る同意要件の特例(多数決原理の導入可能性の検討)
- ③ 関連する環境整備
 - ー 所有者の探索、国等による応援・代行等、土地所有者の責務、実態把握等、関連団体等の活用

