

令和4年5月27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
住宅局住宅総合整備課

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10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、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が開催され、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月に設置されたものです。
- 今般、以下のとおり第10回会議が持ち回り開催され、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の改定が決定されましたので、お知らせします。

1. 概要

日時: 令和4年5月27日(金)(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

資料: 資料1-1 国土交通省提出資料(所有者不明土地対策と空き家対策の今後の対応及び地籍調査の加速化)

資料1-2 法務省提出資料(令和3年民事基本法制の見直しの施行準備等)

資料1-3 総務省提出資料(所有者不明土地問題における住基ネットの活用推進)

資料2-1 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

資料2-2 所有者不明土地等問題 対策推進の工程表(案)

※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. 国土交通省提出資料の概要

負の不動産となりうる所有者不明土地や空き家について、それぞれの対策の一層の連携強化を図りつつ、発生予防、管理の適正化、利活用の円滑化に向けた取組の強化を図っていきます。

また、地籍調査の加速化に向けて、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)を見据え、地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」の実施等で現場の課題を把握し、必要な改善措置を講じます。

お問い合わせ先

(所有者不明土地対策について)

国土交通省不動産・建設経済局土地政策審議官部門土地政策課 小宮、西尾、藏本
内線: 30655、30636 夜間直通: 03-5253-8292 FAX: 03-5253-1558

(地籍調査について)

国土交通省不動産・建設経済局土地政策審議官部門地籍整備課 高田、根岸、河内
内線: 30516、30513 夜間直通: 03-5253-8383 FAX: 03-5253-1580

(空き家対策について)

国土交通省住宅局住宅総合整備課 粟津、笠原、木戸
内線: 39353、39373 夜間直通: 03-5253-8506 FAX: 03-5253-1628

負の不動産となりうる所有者不明土地や空き家について、発生予防、管理の適正化、利活用の円滑化に係る取組を強化

所有者不明土地対策

連携強化

空き家対策

関係閣僚会議を司令塔として、H30所有者不明土地法の制定を皮切りに、関係省庁一体となって着実に制度改正等を実施。

R3改正不動産登記法等の円滑な施行

- 改正不動産登記法（R3.4公布、R6.4以降順次施行予定）
 - ・相続登記の申請義務化等
 - 改正民法（R3.4公布、R5.4施行予定）
 - ・所有者不明・管理不全の土地・建物を管理しやすくする管理制度の創設等
 - 相続土地国庫帰属法（R3.4公布、R5.4施行予定）
 - ・相続等により取得した土地の国庫帰属を可能とする制度の創設 等
- ⇒国民への周知徹底、関係機関の体制強化、必要なシステム開発等の予算確保

R4改正所有者不明土地法（R4.5公布、6ヶ月以内施行）の円滑な施行

- 地域福利増進事業の拡充
 - 管理の適正化のための代執行制度等の創設
 - 推進体制を強化するための計画制度や法人の指定制度の創設 等
- ⇒市町村をはじめとする地域関係者を支援するための周知、「土地政策推進連携協議会」の設置、予算面での支援の更なる拡充

R5住基法改正に向けた検討

更なる住基ネットの活用による所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進する方策について、R5の次期通常国会での住基法改正に向け検討

区分所有法制の見直しに向けた検討

所有者不明マンション・老朽化マンション等の管理や再生を円滑化するため、区分所有法制の抜本的な見直しに向け論点整理

新たな管理制度の創設により、個々の所有者不明又は管理不全の建物の管理に特化した効率的な財産管理が可能に

地方自治体への支援の強化

- 新たな土地・建物の管理制度の創設を受けた空家法のガイドラインの改正
 - ・裁判所への管理人選任の申立プロセスの明確化 等
 - 地方公共団体への財政支援の強化
 - ・地方自治体による空き家の除却に係る国の支援の拡充 等
- ⇒地方整備局に地方自治体の支援窓口を整備し、地方自治体の空き家対策を抜本的にテコ入れ

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を利活用することが可能に

民間事業者等の支援の強化

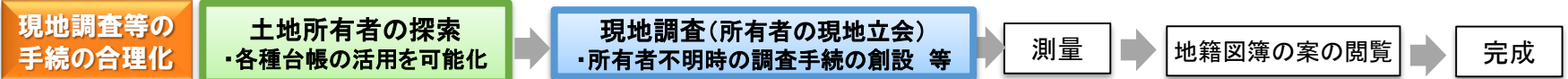
- 空き家関連ビジネス等のスタートアップへの重点支援
 - ・空き家の活用の際の資金調達から事業運営まで一貫したサポート
 - ・オンラインでの空き家のリモート内覧会の実施 等
 - 全国版空き家・空き地バンクによる支援の強化
 - ・物件登録や流通促進への支援 等
- ⇒空き家の利活用を推進する民間事業者等への支援を強化

空家法の見直しに向けた検討

空家法の対象の拡大（マンション等の空き住戸）や、空き家の利活用の推進に対応するため、空家法の見直しも検討

第7次国土調査事業十箇年計画に基づく地籍調査の加速化

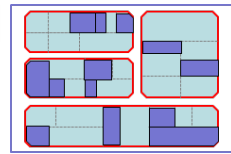
令和2年の国土調査法等の改正



都市部の地籍調査の迅速化

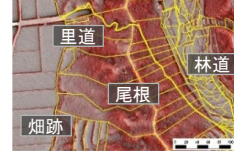
- 道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査 (街区境界調査の創設)

官民境界の先行調査(イメージ)



山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用し、現地での立会や測量作業を効率化



第7次国土調査事業十箇年計画(令和2年から令和11年)

- | | |
|-------|---|
| 計画事業量 | □ 十箇年間で 15,000km² |
| 進捗率目標 | □ 優先実施地域での進捗率
現在: 79% → 10年後: 87% (約9割) |
| | □ 調査対象地域全体での進捗率
現在: 52% → 10年後: 57% (約6割) |

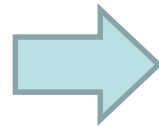
地籍調査予算

令和3年度補正 50億円	(参考) 令和2年度補正(3次) 38億円
令和4年度当初(予算) 105.5億円	(参考) 令和3年度当初 107億円

令和4年度の取組

全国で新たな調査手続・調査手法の活用が進展してきたため、その効果・課題、その他地籍調査全体に関する実務上の課題等について調査・検証。

- ① 地方整備局等と連携した「自治体キャラバン」
- ② 自治体への「アンケート調査」
- ③ その他有識者や民間事業者等へのヒアリング等



現場の課題・ニーズを調査・検証



課題等に対する改善策の検討



令和5年度～令和6年度の取組

上記の検討を踏まえ、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年度)までに、計画事業量の達成のために必要な措置を講じる。

■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備 ⇒ 令和5年4月以降の段階的施行に向けて、着実に準備を進める

・民法等の一部を改正する法律 ・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

所有者不明土地等を解消する登記制度の見直し

- ① 土地・建物の相続登記の申請義務化 (R6.4.1施行)
- ② 土地・建物所有者の住所等変更登記の申請義務化 (公布後5年以内の政令で定める日)

▶ 施行に向けた準備状況

- 政省令や通達等の検討 (手続の細目や運用面の検討)
- 法務局の体制整備・システムの準備 (連携システム等)
- 周知広報 (法務省HP・ポスター・パンフレット・SNS等)

相続土地を手放す制度の創設

相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

▶ 施行に向けた準備状況

- 政省令や通達等の検討 (承認要件や負担金の額、具体的運用等の検討)
- 法務局の体制整備
- 自治体を含む関係機関との連携構築

土地・建物等の利用に関する民法の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度の創設、共有・相隣関係・相続の見直し

(R5.4.1施行)

▶ 施行に向けた準備状況

- 共有の見直しを踏まえた共有私道ガイドラインの改訂の検討・周知
- 相隣関係の見直しを踏まえたライフライン関係事業者等との連携・周知

■ 区分所有法制の見直しに向けた検討

⇒ 令和4年度中できるだけ速やかに、論点整理のとりまとめを行う

建物の管理を円滑化する方策

- ▶ 不明区分所有者を決議の分母から除外するなど、集会の決議を円滑化する仕組み
- ▶ 所有者不明や管理不全状態にある区分所有建物に特化した財産管理を可能とする仕組み など

建物の再生を円滑化する方策

- ▶ 建替え決議の多数決要件 (5分の4) を緩和する仕組み
- ▶ 全員の同意がなくても、建物・敷地の一括売却などの区分所有関係の解消を可能とする仕組み など

被災建物の再生を円滑化する方策

- ▶ 再建決議等の多数決要件 (5分の4) を緩和する仕組み
- ▶ 大規模一部滅失時の決議可能期間 (1年以内) を延長する仕組み など

■ 併せて、特に推進する取組

⇒ 法務局による所有者不明土地対策事業等を、引き続き推進する

法務局の地図作成事業

- ▶ 登記所備付地図の整備に向けて、法務局の地図作成事業について、大都市部や地域の防災・減災対応等の二ーズを踏まえた重点的対応と効率的整備を検討
- ▶ 令和5年度から開始する筆界保全標の設置促進

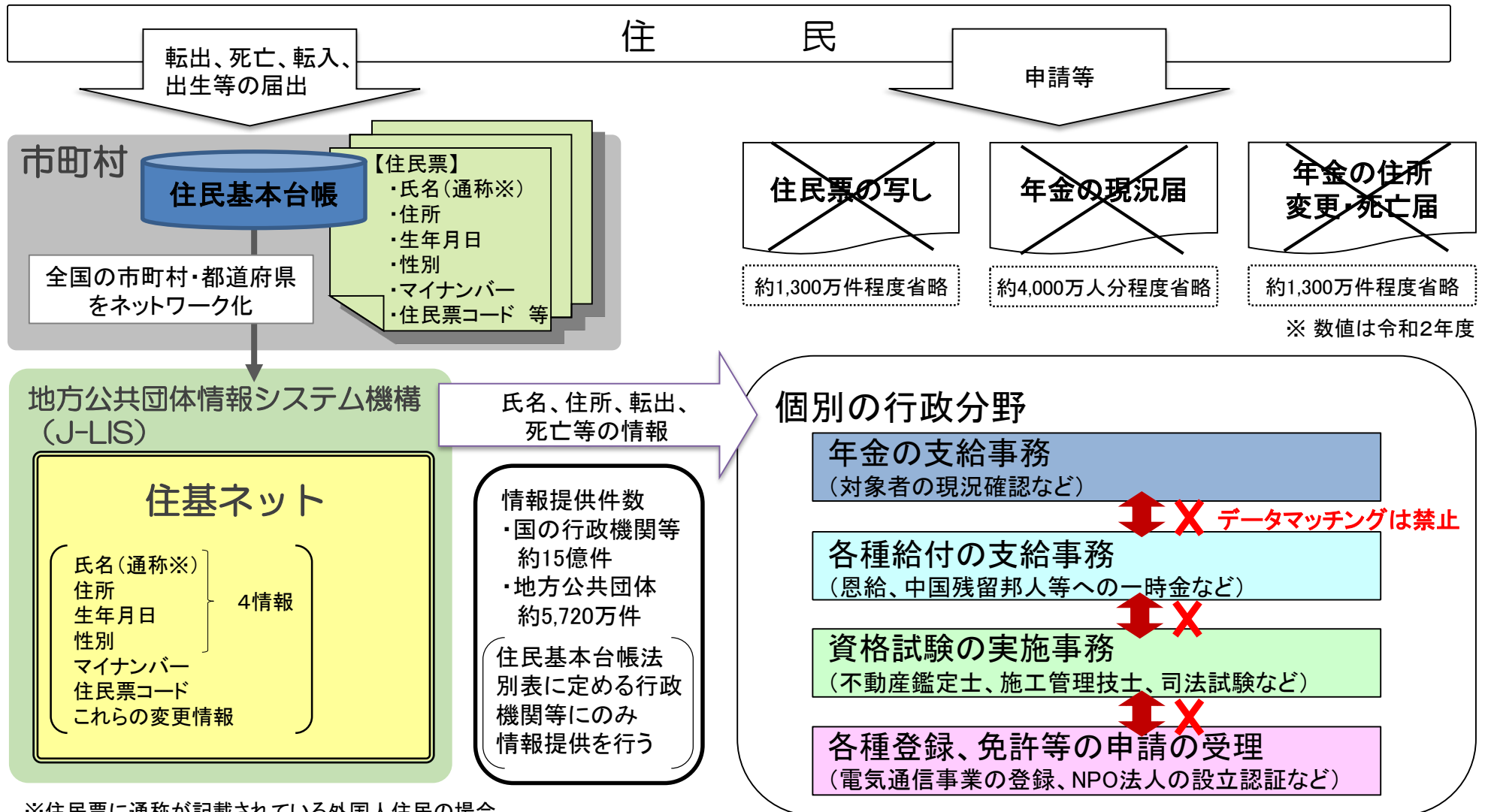
自治体等支援の所有者探索作業

- ▶ 長期相続登記等未了土地解消作業につき民間事業者からの要望受入れ等の見直しを踏まえ、効果的取組を推進
- ▶ 表題部所有者不明土地解消作業につき、作業の迅速化等の運用改善を検討

筆界認定の運用見直し

- ▶ 隣地所有者が不明の場合などに、一定の要件の下で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法務局の仕組みを導入
- ▶ 令和4年9月末頃の全国運用開始を準備

- 平成11年8月 「住民基本台帳法の一部を改正する法律」公布
- 平成14年8月 住民基本台帳ネットワークシステム第1次稼働（住民への住民票コード通知開始、行政機関への本人確認情報の提供）
- 平成15年8月 住民基本台帳ネットワークシステム第2次稼働（住民基本台帳カードの交付、住民票の写しの広域交付、転入転出手続の簡素化）
- 平成23年5月 住基ネット訴訟終結（札幌訴訟勝訴最高裁確定）



住基ネットの活用の推進（所有者不明土地問題関係）

今後の取組

所有者不明土地関係事務の現状

【例1：土地所有者の探索】

国・地方公共団体は、所有者不明土地における事業の実施に当たり、当該土地の所有者の情報を取得する必要がある。



【例2：法務局による調査】

法務局は、地方公共団体等の求めに応じ、土地の所有権の登記名義人の死亡の事実の有無等を調査し、法定相続人を探索する。



【例3：事業実施に係る申請】

所有者不明土地において、事業を実施しようとする事業者は、当該土地の使用权等の取得に当たり、都道府県知事に裁定申請を行う必要がある。



対応案

- 住基ネットの活用により、所有者不明土地の解消や円滑な利用を促進（住民基本台帳法の改正）。

【例1・2】

✓ 住民票の写し等の公用請求（紙）に代えて、住基ネットから、所有者や相続人に係る最新の住所、死亡年月日等の所有者探索に必要となる情報を提供。

⇒ 所有者等の特定が容易になり、事業に係る手続が迅速・効率化

【例3】

✓ 申請に当たり、住民票の写しの提出による本人確認に代えて、住基ネットを通じて、申請者に係る最新の住所等の提供を受け、本人確認を行うこととする。

⇒ 申請者の手続負担を軽減

今後の方針

- 次期通常国会での住民基本台帳法の改正案の提出に向け、関係省庁と検討を進める。

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

令和4年 月 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、相続が生じても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おり、人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えようとする中、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及び今国会において成立した法律の円滑な施行を図るとともに、別添工程表のとおり、更なる住民基本台帳ネットワークシステムの活用による所有者不明土地の解消や円滑な利用の促進等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、来年の通常国会に必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。

1 新しい法制度の円滑な施行

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「特措法」という。)について、今国会での改正により拡充、新設された内容を含め、制度の周知、地方公共団体等への財政的支援や人的支援、長期相続登記等未了土地の解消作業を進める。

農地、林地についても農業経営基盤強化促進法や森林経営管理法等について、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。

また、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に基づき、表題部所有者不明土地の解消作業を着実に進める。

土地基本法の一部を改正する法律(以下「改正土地基本法」という。)に基づき、土地の基本理念、責務、土地基本方針等について、地方公共団体等に対する普及啓発を図るとともに、所有者不明土地等問題の解消に向けた各種施策の一体的実施のため、組織・定員を含めた体制の強化や予算要求等を検討する。

2 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、改正土地基本法の土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念について、広く国民、土地所有者等に周知する。また、土地基本方針のフォローアップや更新を図りながら、関係省庁が連携して、令和3年に見直された民事基本法制や、今国会で改正された特措法の着実な施行をはじ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。

3 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関し、令和2年の国土調査法等の改正により導入した新たな調査手続・調査手法の普及のための職員の派遣等、地籍調査を円滑かつ迅速に実施するための地方公共団体への支援を推進するとともに、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。さらには、第7次国土調査事業十箇年計画の中間年(令和6年)で行うこととされている計画の検証・見直しを見据え、調査手法等の改善に係る地方公共団体や民間事業者等のニーズを汲み取り、これを踏まえて、国と地方の役割分担を含め、関係省庁が連携しつつ、より円滑かつ迅速に地籍調査を推進する方策について検討し、当該計画の目標の達成に向けた所要の改善措置を講じる。

また、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に向けて、法務局の地図作成事業について、大都市部での実施や地域の防災・減災対応等のニーズを踏まえた重点化と効率化の検討を進めるとともに、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

4 民事基本法制の円滑な施行に向けた準備等

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、不動産登記法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が制定された。

具体には、相続登記や住所等変更登記の申請義務化、相続登記の申請義務を簡易に履行するための相続人申告登記や所有不動産記録証明制度の新設、職権により住所等変更を登記に反映させる仕組み等により、不動産登記情報の最新化を図る方策や相続等により取得した土地を一定の要件の下で国庫に帰属可能とする制度など所有者不明土地の発生を予防する仕組みと、不明共有者がいる場合に金銭供託等により共有関係を解消する方策、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、長期間経過後に法定相続分で遺産分割を行

う仕組み、ライフライン設置のための隣地使用を可能とする相隣関係規定の整備など、所有者不明土地等を円滑に利用する仕組みが構築された。

今後、令和5年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和4年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。具体には、相続人申告登記に係る具体的な内容や、申請義務違反に過料を科すための要件の具体的な類型などに関する政省令等の検討を進める。また、帰属制度が積極的に活用されるよう、土地を国庫に帰属させるための要件や審査手順、負担金の額などに関する政省令等の検討を進めるとともに、土地を地域で有効活用するための地方公共団体等との連携などを、きめ細やかに検討し明確化していく。更に、法務局や帰属土地の管理官庁の体制整備や新たな仕組みの導入に必要なシステム開発等を行う。

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。

5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

関係行政機関や民間事業者が土地所有者に関する情報を円滑に把握できるよう、令和3年に、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、個人情報保護にも配慮しつつ、不動産登記情報の最新化に繋げる仕組みや、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導入された。今後、これらの仕組みの円滑な施行に向けて、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整備を進める。

特措法に基づき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調査に際して、住民基本台帳ネットワークシステムを活用することにより、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ことが可能となるよう、次期通常国会での住民基本台帳法の改正案の提出に向け検討する。

また、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整備を着実に進め、令和5年度中に運用を開始する。

不動産登記簿をはじめ、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、拡充していく取組を推進する。

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。

6 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

所有者不明土地を取り巻く社会経済情勢の変化やこれまでの制度改正を受け、国土審議会のとりまとめにおいて、特措法の見直しの方向性として、所有者不明土地の利用の円滑化の促進を図るため地域福利増進事業を使いやすくすることや、管理の適正化を図るため市町村長が活用できる仕組みを創設すること、こうした施策に地域が一体となって取り組むための体制の構築が示されたことを踏まえ、今国会において特措法が改正されたところである。

具体には、地域福利増進事業の対象事業の拡充(地域の災害対策に関する施設や再生可能エネルギー発電設備の整備)や使用権の上限期間の延長等、管理不全状態の所有者不明土地について、市町村長が勧告、命令、代執行を行うことを可能とする制度や民法の管理不全土地管理命令を市町村長が請求可能とする特例、所有者不明土地や低未利用土地の適正な利用、管理等に取り組む法人を指定する制度の創設等が措置されたところである。

今後、措置された制度について、市町村をはじめとする地域の関係者が積極的に活用することができるよう、周知徹底を図るとともに、土地政策推進連携協議会の設置など関係機関の体制整備や、必要となる予算の確保に努める。

併せて、長期相続登記等未了土地解消作業について、令和4年度から、民間事業者からの要望受入れをはじめとする見直しが行われたことを踏まえ、地方公共団体等との連携をさらに強化しつつ、土地の利活用に繋がる取組を更に推進する。また、表題部所有者不明土地解消作業について、解消効果の高い対象土地選定の仕組みや困難度の高い所有者探索等の作業を迅速化する方策を検討・実施する。

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、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を利活用できるよう拡充することなどにより進めてきたところだが、今後、さらに

一体的に推進する。また、区分所有建物の取り扱い、民間による開発や空き家・空き地の利活用等にも配慮し、連携して検討を行う。

とりわけ、今後急増することが見込まれる老朽化マンション等の老朽化区分所有建物対策として、区分所有法制の抜本的な見直しに向けた検討を行う。具体には、所有者不明マンション等に特化した財産管理制度の創設、出席者のみの多数決による決議を可能とする仕組みの創設等のマンション等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却等の新たな再生手法の創設等の老朽化マンション等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害の発生を見越した被災マンション等の再生の円滑化を図る方策について検討を進め、今年度中できるだけ速やかに論点整理を取りまとめる。

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共有私道ガイドラインの改訂を速やかに行い、その周知徹底を図る。

土地売却に伴う分筆登記や地積更正登記等を円滑化し、土地利用を促進するため、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を法務局で導入することとし、本年中のできるだけ早い時期から全国の法務局での運用を開始する。

公共事業の迅速な実施に向け、収用手続の合理化・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。

7 関連分野の専門家等との連携協力

所有者不明土地等問題は、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）

