

令和5年2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
住宅局住宅総合整備課

「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)」を報告

～第11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、「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)」を報告しました。

- 「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。
- 本日開催された第11回会議において、国土交通省から「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)」の報告を行いました。また、新たな「所有者不明土地等問題 対策推進の工程表」が決定されました。

1. 閣僚会議の概要

日時: 令和5年2月27日(月)9:45～

議事: (1)各省の検討状況等について
(2)対策推進の工程表(案)について

資料: 資料1 総務省提出資料(所有者不明土地対策に係る「住民基本台帳法」の改正について)

資料2 国土交通省提出資料(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))

資料3 法務省提出資料(法務省における所有者不明土地等問題の解決に向けた取組)

資料4 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. 「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)」の概要

空き家と所有者不明土地等は、人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務となっています。地域においては、空き家と所有者不明土地等が混在し、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要です。また、部局間連携によって対策の中心的な主体である市区町村の業務の円滑化・効率化を図ることも重要です。

このため、空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げることをとするものです。

お問い合わせ先

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 米田

内線: 30624 夜間直通: 03-5253-8292

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 粟津

内線: 39353 夜間直通: 03-5253-8508

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

○ 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。

【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、事業に係る手続きが迅速・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。

⇒申請者の手続き負担を軽減

○ 関係省庁との調整等を踏まえ、令和5年通常国会の提出予定法案(※)において住民基本台帳法を改正。

所有者不明土地対策に係る住民基本台帳法改正案の概要

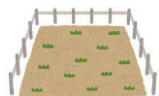
現
行

住民基本台帳法

- ①所有者不明土地法^(注)に基づく土地所有者探索事務
 - ②森林法に基づく林地台帳作成事務 等[※]
- を行うために、**住民票の写し等について、地方公共団体間での請求(公用請求)や、申請等での添付が必要**

所有者等の現住所を速やかに
特定する必要がある

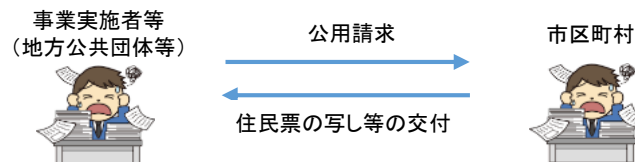
所有者等が不明の土地



※上記の事務のほか、①不動産登記法、②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、③農地法、④農地中間管理事業の推進に関する法律、⑤森林経営管理法に基づく事務などについても、所有者不明土地対策として住基ネットの利用を可能とする。

支障

- 公用請求は件数が膨大であり、複数回要する場合もあることから、所有者等の現住所の特定に時間を要する上、事業実施者等(地方公共団体等)にとっても、対応する市区町村にとっても負担となる



- 申請等の添付書類として住民票の写し等が必要とされる場合も、**住民票の写し等を交付する市区町村の事務負担**となっている。

見
直
し
後

住民基本台帳ネットワークシステムを利用できる事務に
所有者不明土地法等に基づく事務を追加

住民基本台帳ネットワークシステムを
利用することにより、
○公用請求が不要に
○住民票の写し等の添付が不要に



効果

- 所有者等の現住所の速やかな特定が可能となり、**各事務の円滑な実施に寄与**
- 市区町村では、公用請求への対応や住民票の写し等の交付に係る事務が減少し、**行政事務が効率化**
- 申請書類等の削減により、**申請等の手続負担が軽減**



(注) 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)

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)【概要】

- 空き家と所有者不明土地等は、人口減少等により増加が見込まれ、対策強化が急務。
- 地域においては空き家と所有者不明土地等が混在し、両対策の連携を進めることが必要。
- 推進体制、活用や管理の確保促進、所有者探索、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。

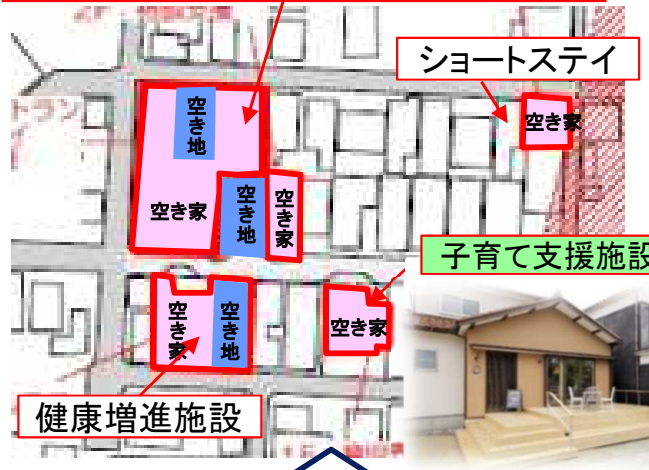
➤ **空き家・土地の有効活用を通じ、地域経済の活性化に寄与。あわせて子育て世帯向けの住まい等への空き家の活用を促進。**

空き家と空き地を地域一帯で活用した事例 (石川県輪島市)

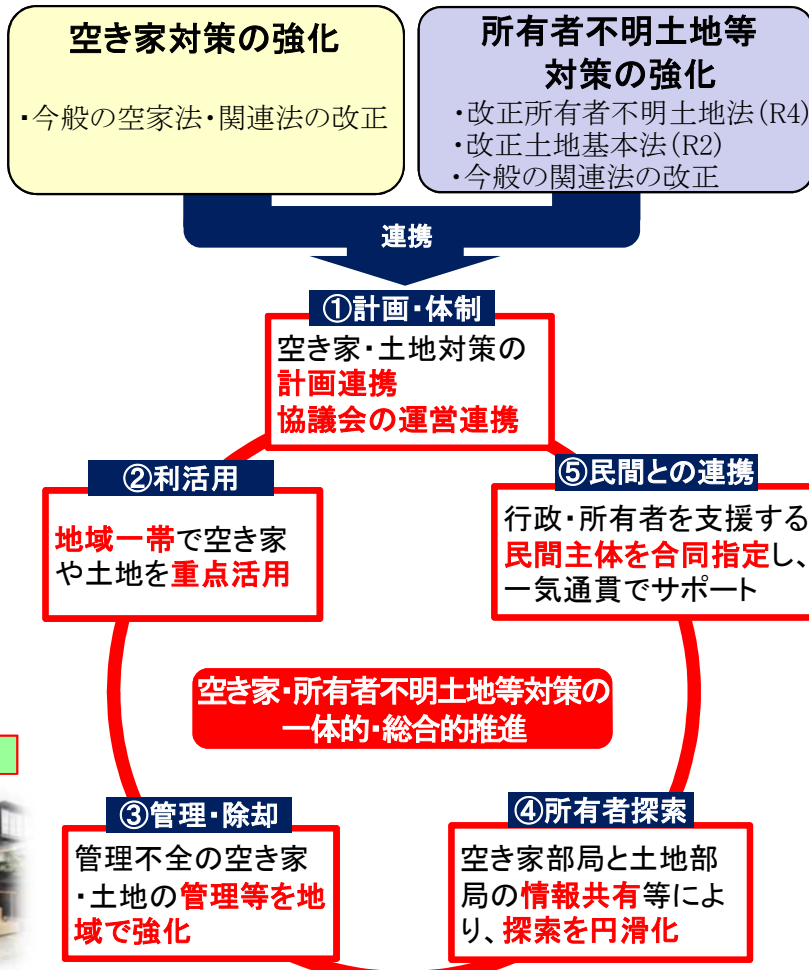
まちなかの複数の空き家と空き地を活用して、拠点施設や子育て支援施設等を整備



拠点施設(温浴施設、レストラン、事務所等)



空き家の改修・増築に対して、国が支援



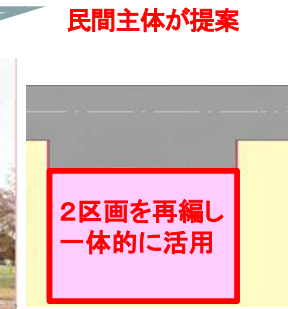
民間主体が空き家と空き地の一体活用を支援した事例 (山形県鶴岡市)

民間主体が、隣接する狭小空き家・空き地の一体的活用を提案・調整し、子育て世帯向け住宅の建築を誘導

※本事業を主導した民間主体(NPO法人つるおかランド・バンク)を、市が令和5年1月に所有者不明土地法に基づく推進法人として指定



子育て世帯が住まいとして活用



- **空き家と所有者不明土地等は、ともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後も増加が見込まれるため、対策の強化が急務。**
 - **地域においては、空き家と所有者不明土地等が混在。地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要。**
 - **部局間連携によって対策の中心的な主体である市区町村の業務の円滑化・効率化を図ることも重要。**
- ➔ **空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、空き家・土地の有効活用や適切な管理を図り、地域経済の活性化に繋げる。あわせて、子育て世帯向けの住まいや子供の居場所等として、空き家の活用を促進する。**

★今後、法改正等で措置する予定の事項

空き家・所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

*改正所有者不明土地法(R4)・改正土地基本法(R2)

空き家対策

所有者不明土地等対策

推進の計画・体制

- 市区町村が対策計画を策定、関係者の協議会を設置

- ◆ 空き家・土地対策の計画連携、協議会の運営連携

- 市区町村が対策計画を策定*、関係者の協議会を設置*

所有者の探索

- 課税に係る行政情報に加え、電力会社等の情報を活用★
- 住基ネットの活用(R4.8施行)、戸籍情報連携システムの活用★
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)

- ◆ 空き家部局と土地部局が相互に情報共有し、探索を一層円滑化

- 課税に係る行政情報、電力会社等の情報を活用
- 住基ネットの活用★、戸籍情報連携システムの活用★
- 相続登記等の申請義務化(R6.4以降順次施行)

利活用

- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 相続空き家の早期譲渡のインセンティブ拡大(3000万円控除)(R5税制改正)★
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い空き家の管理・活用に係る相談対応、子育て世帯等とマッチング等★
- 空き家の活用を重点的に進める区域制度★、子育て世帯向け等への活用促進

- ◆ 空き家・土地の所有者への意識啓発
- ◆ 自治体に空き家・土地に係る一元的相談窓口を設置
- ◆ 行政を補完する民間主体を合同指定
- ◆ 空き家と空き地のバンクを一体整備
- ◆ 地域一帯で空き家や低未利用土地を重点活用

- 所有者に早期活用を促すよう意識啓発
- 低未利用地の譲渡を促すインセンティブ拡大(100万円控除)(R5税制改正)★
- 指定されたNPO等が所有者に寄り添い所有者不明土地・低未利用土地の管理・活用に係る相談対応・マッチング等*
- 地域福利増進事業の活用を促進(朽廃空き家のある土地も対象*)

適切な管理、除却等

- 所有者責務の強化★
- 管理不全・所有者不明の建物管理制度の創設(R5.4施行)、市区町村による利用の円滑化★
- 特定空家となるおそれのある空き家に対して指導・勧告(固定資産税の住宅用地特例の解除を含む)★
- 特定空家の緊急代執行★

- ◆ 管理不全の空き家・土地の管理を地域で強化

- 所有者責務の強化*
- 管理不全・所有者不明の土地管理制度の創設、市区町村による利用の円滑化(R5.4施行)*
- 災害等の発生防止のための勧告・命令・代執行*
- 相続土地国庫帰属制度の創設(R5.4施行)

自治体・所有者への支援

- 空き家の活用・除却に対する財政支援の強化

- ◆ 空き家・所有者不明土地等への各支援事業を連携させて採択・重点配分
- ◆ 地方整備局等に自治体等向けの一元的相談窓口を設置
- ◆ 空き家と所有者不明土地等の問題に一体で取り組む優良・先進事例の横展開

- 所有者不明土地等の利活用や管理不全の解消等に対する財政支援

法務省における所有者不明土地等問題の解決に向けた取組

法務省民事局
令和5年2月

資料3

■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備 [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]

① 民法改正 (R5.4.1施行)

▷新制度の概要

(1)財産管理制度の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物の管理に特化した管理人を裁判所が選任することにより、不動産の効率的で柔軟な管理を可能に

(2)共有の見直し

共有物の利用円滑化と共有関係の解消促進の観点から以下の見直し

- ・共有持分の過半数で決定できる行為の拡大・明確化
- ・裁判所の関与の下、不明共有者等に対して公告等をし、他の共有者の同意で共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設

(3)遺産分割に関する期間制限

相続開始から10年経過後は、原則として具体的相続分を考慮せず、法定相続分等で画一的に遺産分割を行うこととし、早期の遺産分割請求を促進 ※施行前の相続にも適用されるが、最低5年間の猶予期間あり

(4)相隣関係規定の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込む設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みを設備

▷施行に向けた準備状況

- ・関係機関等と連携しつつ、パンフレットや特設サイトでの情報発信等、制度の周知広報を展開 (③相続登記の申請の義務化 (P2)を参照)
- ・(1)につき、専門資格者団体における管理人候補者の養成研修に協力あわせて、最高裁判所に対し、日司連・日調連における管理人候補者を確保する取組につき通知し、各地方裁判所への周知を依頼 (最高裁判所において周知済み)
- ・共有私道の管理の隘路を解消するための改正民法の具体的活用法を示す改訂共有私道ガイドラインを策定し、法務省ホームページで公開するとともに、関係省庁・関係団体と連携して全国の地方公共団体や関係事業者等に周知

② 相続土地国庫帰属制度 (R5.4.27施行)

▷新制度の概要

・相続又は遺贈 (相続人に対する遺贈に限る。) により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設

・帰属には一定の要件を設定し、法務大臣 (法務局) が要件審査を実施

●土地の要件

法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可 (R4.9政令制定)

- ・建物、工作物、車両等がある土地
- ・境界 (所有権の範囲) が明らかでない土地
- ・債務の担保になっている土地 (抵当権など) など

●負担金等の要件

10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

※ 基本20万円。ただし、一部の市街地等の宅地・農地及び森林については、土地の面積に応じて算定。その他、申請時に審査手数料が必要。

●申請先

法務局及び地方法務局の本局 (全国50か所)

▷施行に向けた準備状況

- ・関係省庁 (財務省・農林水産省・林野庁) ・資格者団体と連携した現場レベルの運用準備を推進 (2月中に、全国の主要な法務局 (8か所) において、関係省庁の地方機関を含めた説明会を実施)
- ・相続土地国庫帰属制度に関するパンフレット等の配布や法務省ホームページに特設サイトを開設するなど、制度や手続について周知
- ・申請書の記載や添付書類についてのルール (R5.1省令公布済み) 及び法務局内の運用についてのルールを整備 (R5.2通達発出済み)
- ・申請される方のために手続内容を簡潔にまとめた「申請の手引き」をホームページで公開 (法務局窓口でも配布予定)
- ・2月22日から、法務局 (本局) 窓口での事前相談を開始

■ 令和3年民事基本法制の見直しの施行準備

■ 区分所有法制の見直しに向けた検討状況

③ 相続登記の申請の義務化 (R6.4.1施行)

▷新制度の概要

- ・不動産(土地・建物双方を対象)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、相続登記の申請を義務付け
- ・正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象
- ・令和6年4月1日の施行前の相続でも、未登記の不動産であれば、義務化の対象(ただし、最低3年間は猶予)
- ・相続人が申請義務を簡易に履行できるよう、負担の軽い新たな手続(相続人申告登記)を創設
- ・相続登記を促進する観点から、令和4年度税制改正で、価額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

▷施行に向けた準備状況

【国民各層に行き渡る丁寧な周知広報の展開】

- ・法務省・法務局・自治体窓口等でパンフレット・ポスター等を展開
- ・法務省ホームページに特設サイトを開設、動画等の提供
- ・国民に身近な自治体、自治会、専門資格者団体、福祉団体、経済団体等と連携した幅広い周知広報の実施

(取組例:自治体の戸籍窓口での「おくやみリスト」に追加、自治体の固定資産税通知に資料の同封、回覧板・広報誌に記事掲載、説明会・相談会の開催等)

【登記申請の負担を軽減する方策の充実】

- ・利用者目線で相続登記の申請手続や必要な資料等を案内する冊子(登記手続ハンドブック)の法務局ホームページでの公開
- ・全国の法務局において、電話・ウェブ会議・対面による相続登記の効果的な手続案内の実施

【申請義務化に伴う運用方針の明確化】

- ・過料の対象とならない「正当な理由」が認められる類型や、過料の具体的手続等について、省令や通達の早期策定に向けて準備中

※令和5年3月中(施行1年前)に、運用上の取扱いについて公表予定

区分所有法制をめぐる課題と主な論点

・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、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しており、所有者不明土地と共通の問題あり

・区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、被災区分所有建物の再生の円滑化を図ることは、喫緊の課題

⇒法制審議会に対して区分所有法制の見直しを諮問 (R4.9.12)

(1)管理の円滑化

▷集会の決議一般を円滑化するための仕組み

所在等不明の区分所有者や、集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者の存在により、円滑な決議が阻害されているとの指摘

- ▶ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み
- ▶ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み 等について検討

▷所有者不明・管理不全の区分所有建物の管理制度

▷共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(2)再生の円滑化

▷建替えの円滑化を図る仕組み

建替え決議の多数決要件(5分の4)を満たすのは容易でない上、建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅せず、建替え工事に着手できないため、迅速な建替えが阻害されているとの指摘

- ▶ 建替え決議の多数決要件の緩和
- ▶ 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 等について検討

▷区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

(3)被災区分所有建物の再生の円滑化

⇒現在、法制審議会区分所有法制部会において調査審議中

所有者不明土地等問題 対策推進の工程表 (案)

