

所有者不明土地法の改正概要と 支援措置について

所有者不明土地法の改正概要と 支援措置のポイントについて

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における指摘

■ 約2割の土地が所有者不明

平成28年度地籍調査(563市区町村における計約62万筆)において登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%

(地帯別不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

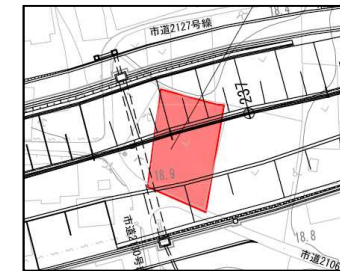
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年(2016年)、2040年までの累積で約6兆円に相当

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

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)

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(※)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

※ 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)等を除く

- ① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - ・ 国、都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
- ② 地域福利増進事業の創設 (使用权の設定)
 - ・ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - ・ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が使用权(上限10年間(一部20年))を設定

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

- ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行
 - ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与
- ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
 - ・ 地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例
 - ・ 家庭裁判所に対する不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任の請求権を地方公共団体の長等に付与



高台から瓦礫や岩石、柵等が落下するおそれ

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

- ・ 原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとし、調査の範囲を合理化・明確化
- ・ 固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に(勧告等の準備にも利用可能)

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【①②は令和4年11月1日施行、③は一部平成30年11月15日施行】

- ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会
 - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図るため、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
 - ・ 市町村長は、特定非営利活動法人や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が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
 - ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

地方公共団体等の取組に対する支援

- ・「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する補助制度を創設。
所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能。

所有者不明土地等対策事業費補助金（R4年度～）

○**施行者**：地方公共団体、推進法人（※）等
 （※）市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人

○**補助対象**：

「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組

- ・ 土地に関する実態把握
- ・ 土地の所有者の探索や、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
（門、塀等の工作物や樹木の除去等） 等

○**補助率**

- ・ 地方公共団体が施行者の場合：国1/2、地方公共団体1/2
- ・ 推進法人等が施行者の場合：
国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

所有者不明土地・空き地等の実態把握は、「所有者不明土地対策計画」の作成前でも実施可能。

収用適格事業や都市計画事業の用地取得のために実施する所有者調査についても本補助金で支援可能。

登記簿等で所有者が分かる空き地等の利活用・処分の検討や、所有者探索の結果、所有者が判明した空き地等の利活用のために行う工作物等の除去も支援可能。

地方公共団体負担分について特別交付税を措置。
 （措置率：地方公共団体負担分のうちの1/2（最大））

- ・ 制度運用の参考となるガイドライン・手引きを作成・公表。「所有者不明土地対策計画作成の手引き」では、空家等対策計画等を変更し、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とする場合などの作成例を掲載。

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告等の準備・実施のために国土交通省職員の派遣要請が可能。国土交通省が事務局となる「土地政策推進連携協議会」においても、所有者不明土地対策計画の作成等を支援。

- ・ 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定円滑化のため、有識者派遣による助言や地域福利増進事業の実行可能性把握のための社会実験等に対する支援についても検討。（R5年度予算要求事項）

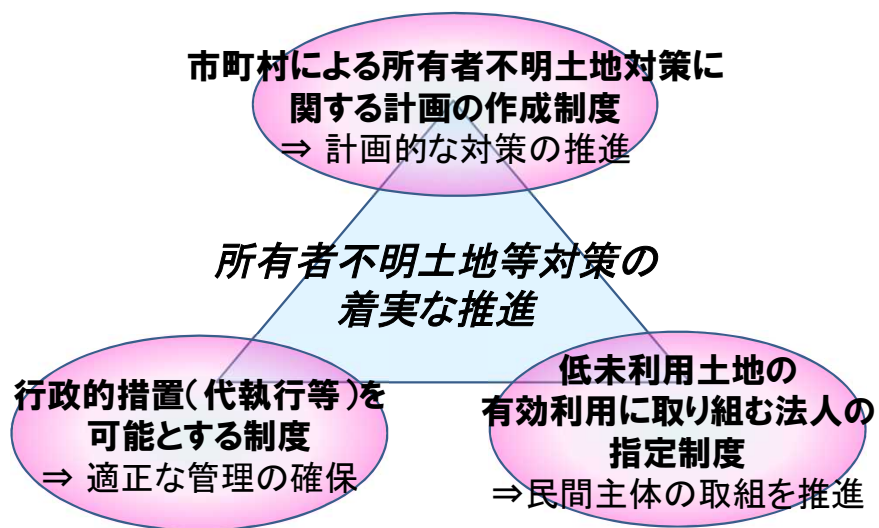
所有者不明土地等 対策事業費補助金について

所有者不明土地等対策事業費補助金

背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間土地取引等に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、令和4年5月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が改正され、地方公共団体が計画的に対策を推進するための「所有者不明土地対策計画」に関する制度や管理の適正化を図る代執行等の制度などの新たな仕組みが創設された。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等を支援することで、取組の着実な推進を図る。

改正所有者不明土地法における新制度



有効利用されていない土地



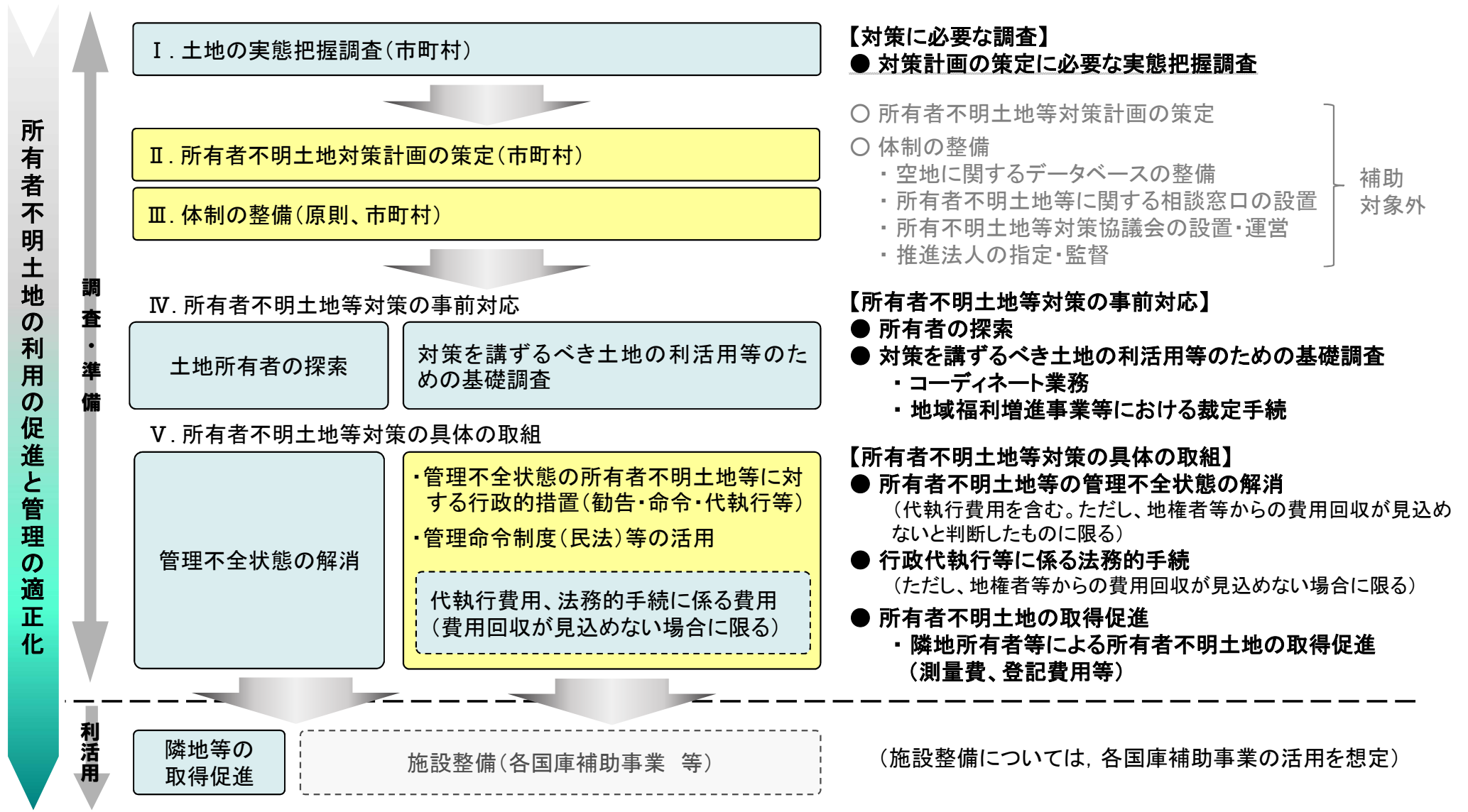
コンクリート擁壁が手入れされていない土地

所有者不明土地等対策事業費補助金の概要

- 施行者： 地方公共団体、推進法人[※] 等
 ※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
 - 補助対象：
 「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
 - ・土地に関する実態把握
 - ・土地の所有者の探索や、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
 (門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等
 - 補助率：
 - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2[※]
 - ・推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3[※])
 - 推進法人等への補助は間接補助となりますので、市町村において補助制度を設けていただく必要があります。
- ※ 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率最大1/2)

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

: 補助事業



【対策に必要な調査】

● 対策計画の策定に必要な実態把握調査

- 所有者不明土地等対策計画の策定
- 体制の整備
 - ・ 空地に関するデータベースの整備
 - ・ 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協議会の設置・運営
 - ・ 推進法人の指定・監督

補助対象外

【所有者不明土地等対策の事前対応】

- 所有者の探索
- 対策を講ずるべき土地の利活用等のための基礎調査
 - ・ コーディネート業務
 - ・ 地域福利増進事業等における裁定手続

【所有者不明土地等対策の具体の取組】

- 所有者不明土地等の管理不全状態の解消
 - (代執行費用を含む。ただし、地権者等からの費用回収が見込めないと判断したものに限り)
- 行政代執行等に係る法務的手続
 - (ただし、地権者等からの費用回収が見込めない場合に限る)
- 所有者不明土地の取得促進
 - ・ 隣地所有者等による所有者不明土地の取得促進(測量費、登記費用等)

- 共通の課題をもつ空き家対策との連携・調和を図ることが重要
- 地方公共団体負担分について、特別交付税を措置(措置率最大1/2)

所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. 利活用・処分したい土地はあるが、どのような事業ができるかわからない。

A1. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！ … P3

計画に位置付けられた対策を講ずべき土地(登記簿等で所有者が分かっている低未利用土地※を含む)の利活用・処分の検討や事業計画の作成、地域住民との調整に係る経費が補助の対象となります。

また、地域福利増進事業を実施しようとする場合は、その裁定申請に係る費用も補助の対象となります。

※低未利用土地…「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」(土地基本法第13条第42項)で空き地のほか、老朽化した空き家も対象となります。

Q2. 所有者が分からないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

A2. 所有者の探索に要する費用(専門家への委託費用を含む)が補助されます！ … P3

公共事業、民間事業者による利活用、空き地の苦情対応など、事業の目的に関わらず所有者の探索に係る経費が補助の対象となります。

Q3-1. 利活用を行いたいが、工作物が残っており、撤去費用の負担が重い。

Q3-2. 周囲に悪影響を与えている土地があり、代執行を行いたいが、費用回収の見込みがない。

Q3-3. 市町村から、土地の管理不全状態を解消するよう行政指導を受けたが、お金がない。

A3. 管理不全の解消費用が補助されます！ … P4,5

対策を講ずべき土地(所有者探索の結果、所有者が判明した低未利用土地も含む)を利活用する際の残置させた工作物の除去費用や、所有者不明土地法等(空き地等の適正管理を目的とする条例を含む)に基づき、市町村の代執行費用や、指導・勧告等を受けた所有者自身による管理不全状態の解消費用が補助の対象となります。

Q4. そもそも管内に所有者不明土地・空き地等の低未利用土地がどのくらいあるのかわかっていない。

A4. 所有者不明土地や低未利用土地の実態把握調査が可能です！ … P7

所有者不明土地や低未利用土地の現況や登記簿上の記載事項についての調査費用が補助の対象となります。実態把握調査への補助は所有者不明土地対策計画作成前でも補助の対象となります。

各事業のイメージ①

(1)土地の所有者探索 (2)計画基礎調査費

(1)土地の所有者探索 (交付要綱4の一.(1))

●対象事業：所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地の所有者探索

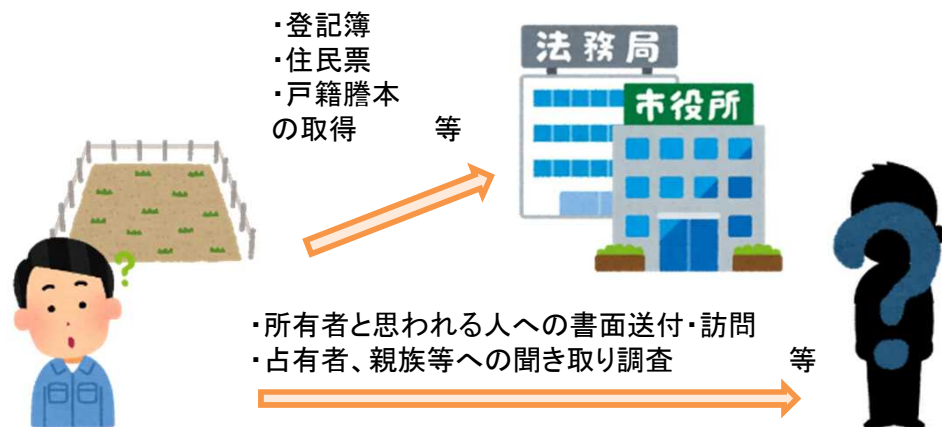
●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・登記事項証明書・住民票の写し・戸籍謄本等の証明書発行手数料
- ・公的機関・親族等への書面送付に係る郵送料
- ・証明書請求や所有者訪問に係る交通費
- ・司法書士等への委託費

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・公共事業実施予定地の所有者の探索
- ・苦情のあった管理不全土地へ行政指導を行うための所有者の探索
- ・市街地の空き地を利活用するための所有者の探索



(2)計画基礎調査費 (交付要綱4の一.(2))

●対象事業：

イ. 事業コーディネート

所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地に係る利活用又は処分の方針の検討、整備手法及び整備手順の検討、資金計画その他事業計画及び権利調整の概略の検討、地域住民の意向把握・関係機関等との調整

ロ. 土地使用权等取得

地域福利増進事業の準備のための事業計画作成、裁定申請手続、補償金見積書作成等

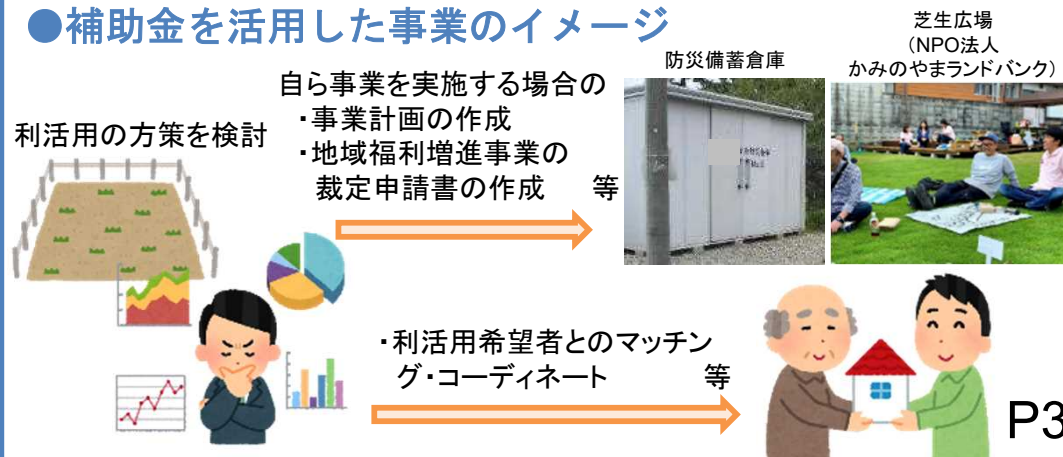
●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

以下の取組に直接必要となる委託費、役務費、交通費、需用費、謝金、使用料、賃金（アルバイト等の人件費）

- ・土地の売却・賃貸・使用权設定等の方針検討
- ・土地の整形化・集約化、私道整備等の事業計画検討
- ・地域福利増進事業の裁定申請書作成、補償金見積書作成

●補助金を活用した事業のイメージ



(3)土地の管理不全状態解消(交付要綱4の一.(3))

1. 利活用を阻害する状態の解消

●**対象事業**：所有者不明土地対策計画に基づき、土地の利活用を著しく阻害する状態の解消(※)を行う次に掲げる事業

(※)通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

イ. 地域福利増進事業実施のための工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・地域福利増進事業実施のための工作物等(「工作物や樹木等」をいう。以下同じ。)の除去費用

ロ. 所有者不明土地を地域福利増進事業以外で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・推進法人

●**対象経費の例**

・所有者不明土地が地域福利増進事業以外で活用される場合の工作物等の除去費用

ハ. 低未利用土地を公益的目的で活用する場合の工作物等の除去

●**施行者**：市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

・所有者探索によって所有者が判明した低未利用土地で、公益的目的(地域住民等の共同の福利又は利便の増進に資する取組)のために10年以上活用される場合の工作物等の除去費用

●補助金を活用した事業のイメージ

・地域福利増進事業の裁定後に、土地に存する朽廃した空き家を除去(イを利用)

※ 交付申請は裁定前でも可能

・財産管理制度を利用して所有者不明土地を取得し、商業ビルの建築等を行う際に、当該土地に存する塀及び建築物の基礎を除去(ロを利用)

・所有者不明土地と思われる土地で、地域福利増進事業により防災広場を整備しようとしていたところ、所有者が判明したため、相対取引で土地を取得し、地域住民が利用できる農園を整備することとした。整備にあたり、当該土地に繁茂していた樹木を伐採(ハを利用)

工作物等が存することにより利活用を阻害



(3)土地の管理不全状態解消(交付要綱4.の一.(3)) (続き)

2. 災害のおそれや周囲への悪影響のある状態の解消

●**対象事業**： 所有者不明土地対策計画に基づき、周辺の土地において災害を発生させるおそれのある状態若しくは周辺の地域において環境を著しく悪化させるおそれのある状態の解消^(※)を行う次に掲げる事業（原則1回限り）

(※) 通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

二. 管理不全所有者不明土地等の管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●**施行者**： 土地所有者（個人に限る）

●対象経費の例

管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地の所有者が、自ら管理不全の解消を実施する場合の次における経費

- ・土砂・がれき等の撤去や擁壁等の補修費用
- ・周囲の環境を著しく悪化させている樹木等の除却

②市町村等が管理不全の解消を実施

●**施行者**： 市町村等

●対象経費の例

- ・法第40条の規定による代執行費用

ホ. 空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●**施行者**： 土地所有者（個人に限る）

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく行政指導を受けた土地の所有者が自ら管理不全の解消を実施する際の経費

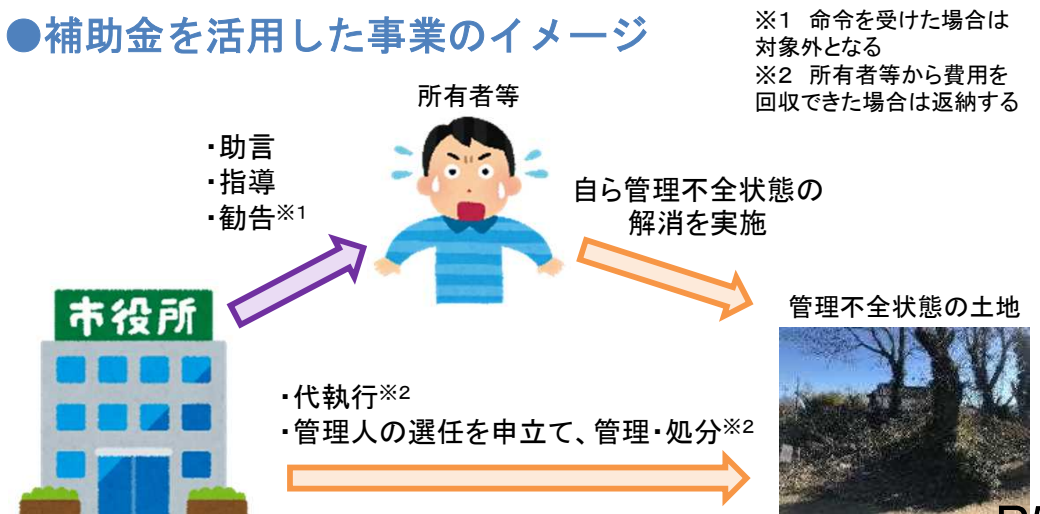
②市町村等が管理不全の解消を実施

●**施行者**： 市町村等

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく市町村等による代執行費用

●補助金を活用した事業のイメージ



(4)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務的手続等(交付要綱4の一.(4))

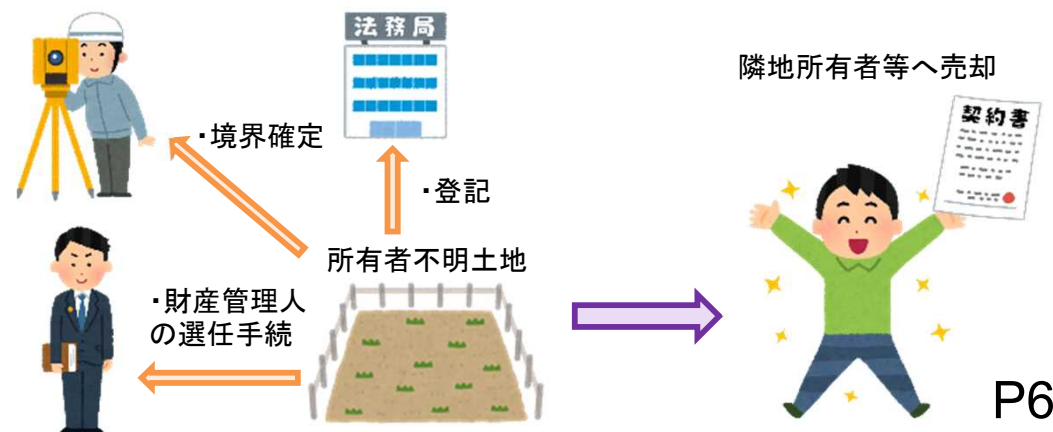
- 対象事業**：所有者不明土地法第40条又は条例の規定に基づく行政代執行及び同法第42条各項に規定する民法の規定に基づく命令の請求等を円滑に実施するための法務的手続
- 施行者**：市町村等
- 対象経費の例**
 - ・弁護士相談などの行政代執行実施のための準備に係る費用
 - ・行政代執行以外の行政措置（法に基づく勧告、条例等に基づく助言・指導・勧告等）の実施に必要となる役務費（郵送料等）、交通費、需用費（消耗品費）
 - ・所有者不明土地法42条各項に基づく不在者財産管理人等の請求に係る予納金

(5)所有者不明土地の取得促進(交付要綱4の一.(5))

- 対象事業**：所有者不明土地の処分に係る法務的手続、測量及び調査、権利調整
- 施行者**：市町村等・民間事業者等
- 対象経費の例**

所有者不明土地の売却等のために必要となる以下の費用

 - ・不在者財産管理人等の選任手続費用
 - ・境界確定費用
 - ・所有権以外の権利の抹消に係る手続費用
 - ・登記費用
 - ・司法書士等への委託費用
- 補助金を活用した事業のイメージ**
 - ・所有者不明土地の利活用・処分方法についてコーディネートを行った結果、境界が確定し、整形された土地であれば隣地所有者による取得の意向があることが判明した。
 - そこで、境界確定及び分筆を行った後、財産管理人を立て隣地所有者へ売却した。



(6)所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))

●**対象事業**： 所有者不明土地対策計画の策定等に必要、所有者不明土地、低未利用土地の現況を把握するための調査(補助限度額は、事業費ベースで8,000千円/団体、国費ベースで4,000千円/団体)

●**施行者**： 市町村等

●**調査のイメージ**

①調査対象とする区域の設定

- (例)都市機能誘導区域、居住誘導区域
- 中心市街地
- 危険密集市街地、防災街区整備地区
- 〇〇地区(自治会から対策の要望のある地区等)

②調査対象とする土地の設定

- (例)空き地(所有者不明土地に限る必要はありません。)
- 平面駐車場

③調査対象とする土地の現況等の調査

- (例)登記事項(所在、地番、地目、地積、所有者の氏名・住所)
- 登記簿上の所有者との連絡の可否
- 現地にある看板の管理者の連絡先、連絡の可否
- 連絡の取れた所有者等の土地の活用意向の有無
- 現地の管理状況(写真撮影を含みます。) → ランク分け
- 現地における建築物や擁壁等の有無、状況
- 現地の境界や接道状況(接する道路の幅員を含みます。)

④調査結果の取りまとめ

- (例)調査結果の一覧表の作成
- 調査結果を地図上に表示した資料の作成
- 調査対象とした土地の写真データの整理

●調査結果を地図上に表示したイメージ



●土地の管理状況による分類のイメージ



Aランク(良好)



Bランク(中程度)



Cランク(不良)

所有者不明土地等対策関連事業(交付要綱4の二)

●**対象事業**： (1)～(6)の事業とあわせて実施することが必要な事業

●**施行者**： 市町村等・民間事業者等

●**対象経費の例**

- ・ゴミ等の動産の除去・処分費用
- ・土地の整形化・集約化、私道整備等の費用
- ・代執行に伴う動産の移管・保管に係る費用
- ・代執行までの一時的な措置(当該土地への立ち入り制限を行う措置や一時的な補修等)に係る費用

所有者不明土地対策計画の概要及び記載方法について

所有者不明土地対策計画の概要

- 所有者不明土地対策計画(以下、「対策計画」とは、所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成することができる法定計画です。
- 所有者不明土地等対策事業費補助金を活用するためには、対策計画に取組を位置付ける必要があります。
※(6)所有者不明土地の実態把握は対策計画作成前でも補助金を活用できます。

対策計画に記載すべき事項

対策計画には、おおむね※次の1から8までに示す事項を記載します(法第45条第2項各号)。

- 1 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針
- 2 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 3 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 4 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項
- 5 低未利用土地(土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する低未利用土地をいいます。)の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生抑制のために講ずべき施策に関する事項
- 6 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項
- 7 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項
- 8 その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

※必ずしも上記の全ての事項を計画に記載する必要はありません。まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも考えられます。

すでに類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねるようにすることも考えられます。

対策計画における補助事業の記載例

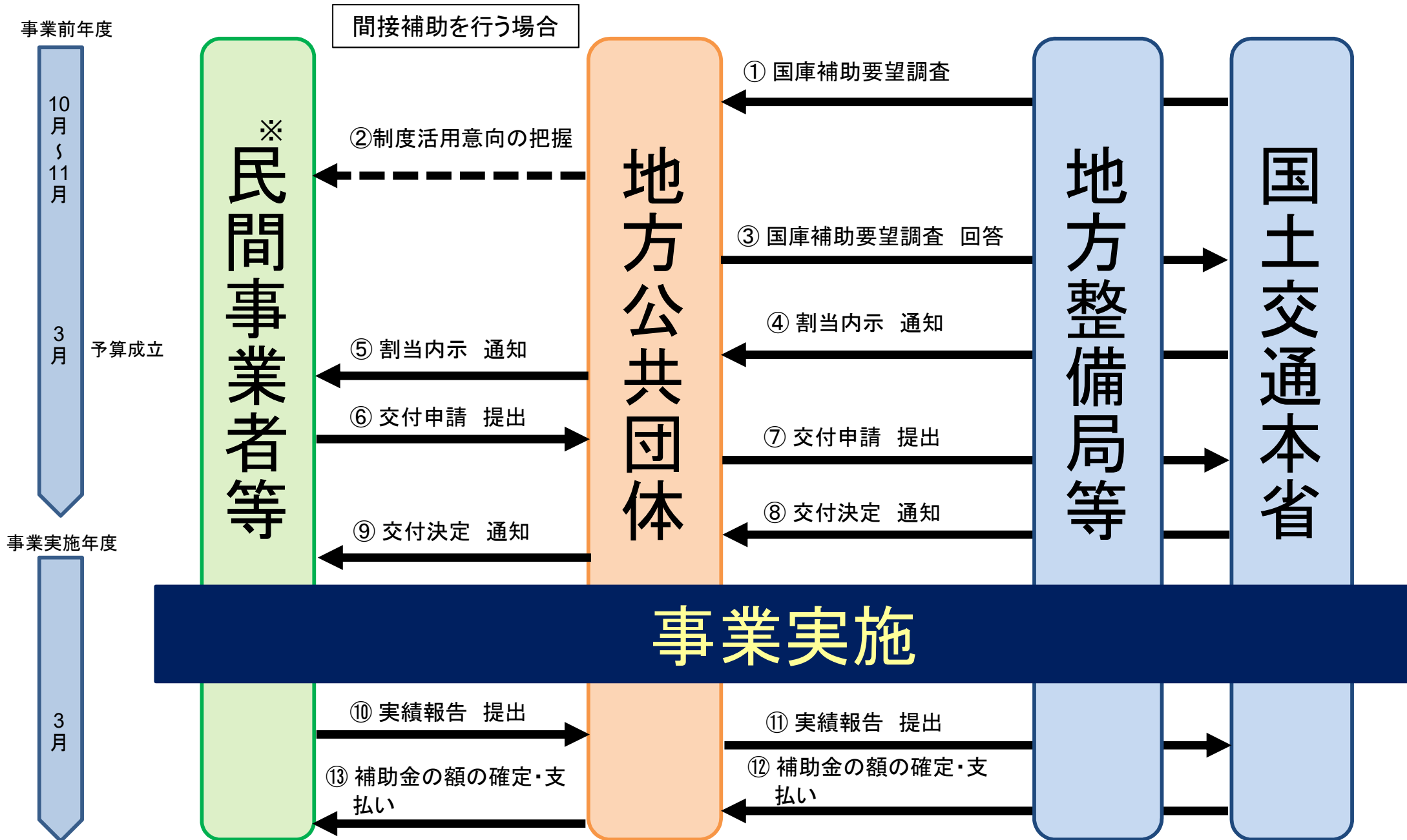
(例1:市町村自らが実施する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

(作成例2:民間事業者等が行う事業を支援する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の阻害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。

所有者不明土地等対策事業費補助金の手続のフロー



※ 民間事業者等への補助についてはあくまで一例であり、実際の手続の流れは市町村の助成制度によります。

その他の支援措置について

推進法人を活用した所有者不明土地対策の促進

R 5 年度要求額：64,890千円
(うち重要政策推進枠：58,109千円)

R 4 年度予算額：36,050千円

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等に係る経費を要求。

実施内容

① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援

○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

推進法人に指定されていない地縁団体等への支援

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

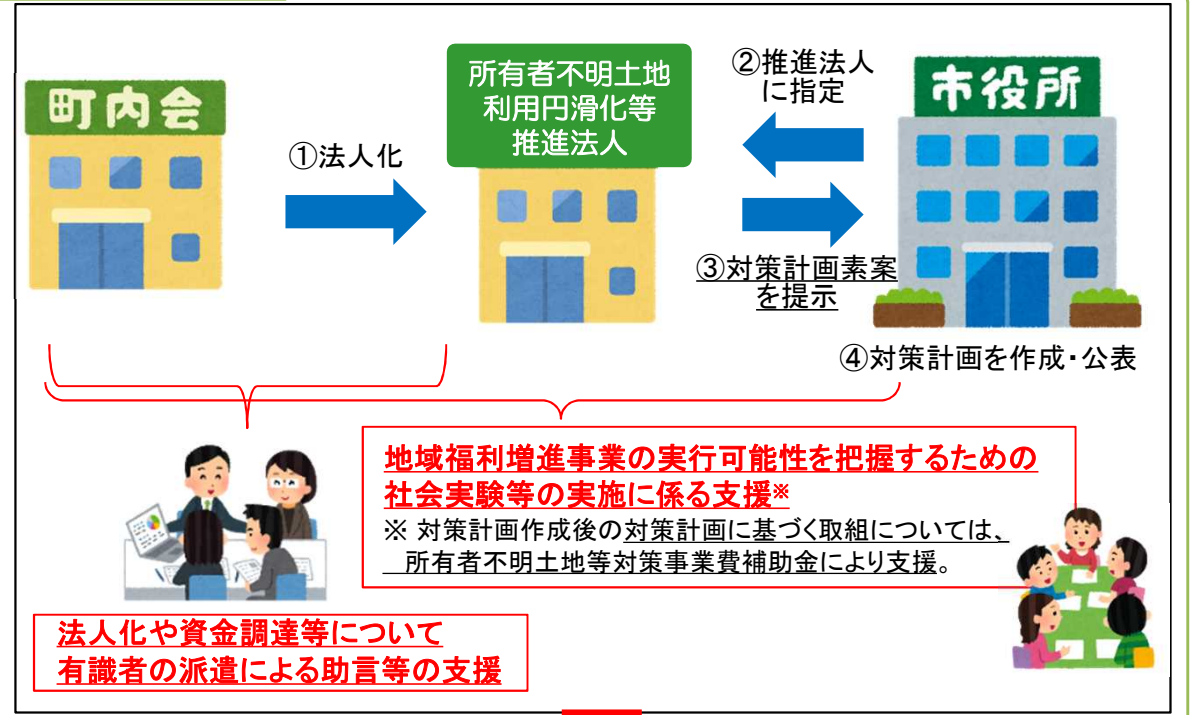
推進法人への支援

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

主な事業イメージ



ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ

連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開

地域福利増進事業に係る特例措置

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を令和元年度に創設した。

地域福利増進事業のイメージ

※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※ 共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。



所有者不明土地に使用権を設定し周辺の土地と合わせて活用



ポケットパーク（公園）（出典）杉並区



直売所（購買施設）（出典）農研機構 広島県

特例措置の内容

① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡（※1）した場合の長期譲渡所得（2000万円以下の部分）に係る税率を20%→14%に軽減（※2）
（～令和4年12月31日）

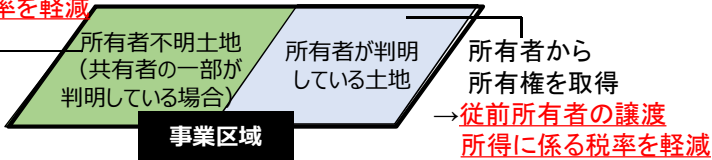
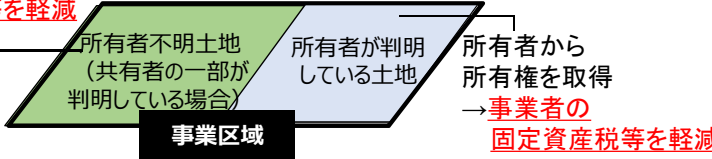
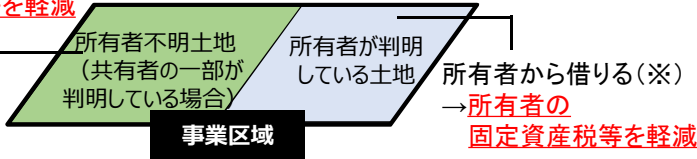
② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減（～令和5年3月31日）

※1 裁定後に行われるものに限る。

※2 法人の場合は、重課制度（長期5%）が適用除外（ただし、重課制度は令和元年度末まで課税停止。）。

適用のイメージ（土地について）

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	<p>判明している所有者から持分を取得 → 判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</p>  <p>所有者不明土地（共有者の一部が判明している場合）</p> <p>所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>判明している所有者から持分を取得 → 事業者の固定資産税等を軽減</p>  <p>所有者不明土地（共有者の一部が判明している場合）</p> <p>所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p>	<p>判明している所有者が存在（※） → 判明している所有者の固定資産税等を軽減</p> <p>（※）事業者が無償で賃借している場合に限る</p>  <p>所有者不明土地（共有者の一部が判明している場合）</p> <p>所有者が判明している土地</p> <p>事業者区域</p>

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

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があっ
た上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

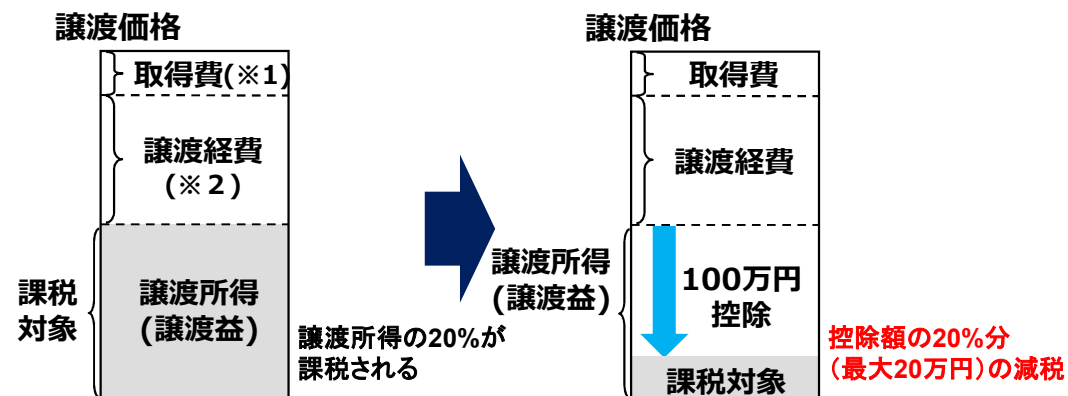
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円

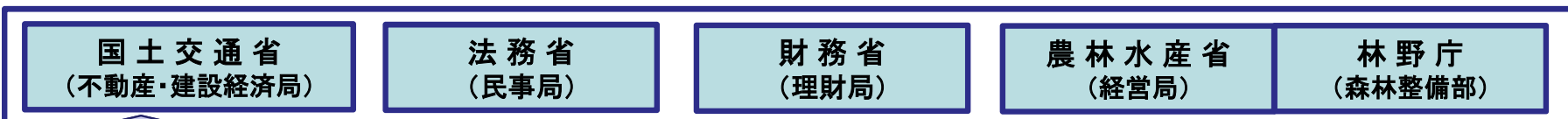


新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

土地政策推進連携協議会



連絡調整

土地政策推進連携協議会

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、環境悪化や経済への悪影響を生じさせています。国は、所有者不明土地等の活用等に関する施策を策定するなどして、地方公共団体等の取組みに必要な支援を行うことの一環として、「土地政策推進連携協議会」(旧 所有者不明土地連携協議会)を設置しました。本協議会は、所有者不明土地法の円滑な施行、諸制度の周知や活用の支援、用地業務のノウハウの提供・共有、地籍調査の推進など、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに資するテーマを広く取り扱い、地方公共団体等の支援を行います。

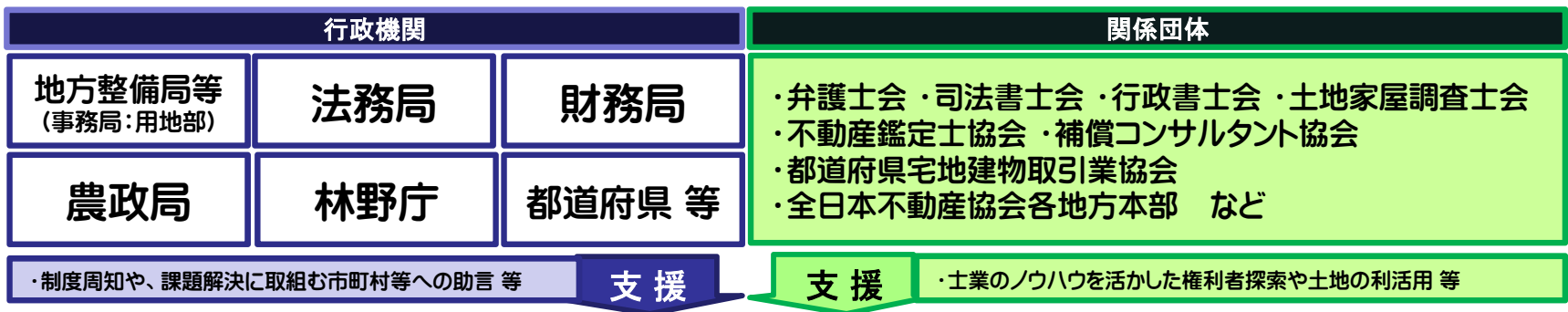
総会・幹事会にて活動計画を策定

- ### 具体的な内容
- 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有及び制度活用 等
 - ・ 所有者不明土地法による地域福利増進事業などの土地利活用、所有者探索の円滑化、財産管理制度、土地収用法の特例、市町村による所有者不明土地対策計画の策定、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、など
 - 地方公共団体の用地業務を支援するため、ニーズに基づいた講演会・講習会の開催
 - 所有者不明土地や低未利用土地の活用、空き家対策などの先進的な取組の情報提供
 - 地籍調査の円滑な遂行のための情報提供
 - 構成員等による相談体制の構築
 - 関係省庁における一連の制度改正の周知

地方整備局等

- 所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員への派遣
- 所有者不明土地対策計画の策定の支援
- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の支援
- 改正法に基づく、勸告・命令・代執行の制度活用に係る支援

等



支援

地方公共団体