

名前：とちーた
名前の由来：土地+チーター
誕生日：10月1日
性格：がんばり屋さん
好物：ジビエ
特技：草“狩り”
特徴：管理されていない土地
を駆け回り管理する。



土地政策のイメージキャラクター
とちーた

顔の模様をひらがなで表現

と ち
↓
とし

所有者不明土地関係制度説明会

令和7年7月28日（月）13時30分～

四国地区土地政策推進連携協議会
（四国地方整備局 用地部用地企画課）



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

(本日の説明概要)

1. 四国地区土地政策推進連携協議会について
2. 所有者不明土地対策の背景・問題等
3. 所有者不明土地を利用する仕組み
(地域福利増進事業、土地収用法の特例による裁定制度等)
4. 所有者不明土地を管理する仕組み (代執行制度、財産管理制度等)
5. 所有者の探索を合理化する仕組み (所有者探索方法の合理化)
6. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み
(所有者不明土地対策計画、補助金制度等)

1. 四国地区土地政策推進連携協議会について

(1) 土地政策推進連携協議会とは

全国関係

- ・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決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を踏まえ、平成31年に全国10地区において、地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体等からなる「所有者不明土地連携協議会」を設置。
- ・令和4年に財務局、農政局、林野庁、都道府県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会各地方本部を加え、さらに活動内容を土地政策全般へと広げて、「土地政策推進連携協議会」の名称に変更。

四国関係

- ・四国地方整備局においても平成31年度から協議会を設置し、活動を実施中。

所有者不明土地関係制度説明会

国土交通省
不動産・建設経済局

協力

法務省民事局

連絡調整

四国地区土地政策推進連携協議会

連絡調整

四国地整
用地部

所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣

連携

総会（年1回開催）

幹事会（年2回開催）

会員

四国地方整備局
（用地部・建政部）
事務局：用地企画課

法務局
（高松法務局等）

四国財務局

中国四国農政局

徳島県・香川県
愛媛県・高知県

連携

協力
会員

・弁護士会 ・司法書士会 ・行政書士会 ・土地家屋調査士会
・不動産鑑定士協会 ・補償コンサルタント協会
・宅地建物取引業協会 ・全日本不動産協会

支援
連携

ニーズ

準
会員

市 町 村
（四国内 95市町村）

林野庁

(2) 四国地区土地政策推進連携協議会について

① 事務局

四国地方整備局 用地部用地企画課

② 協議会員等

(会員) 8 会員

国土交通省、法務省、財務省、農林水産省、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

(協力会員) 14 会員

四国弁護士連合会、日本司法書士会連合会四国ブロック会、日本土地家屋調査士協会連合会四国ブロック協議会、四国不動産鑑定士協会連合会、一般社団法人日本補償コンサルタント協会四国支部、日本行政書士会連合会四国地方協議会、四国4県の公益社団法人宅地建物取引業協会、四国4県の公益社団法人全日本不動産協会本部

(準会員) 96 会員

林野庁、四国内の95市町村

所有者不明土地関係制度説明会

③ 四国協議会の活動概要

- ・所有者不明土地法の施行に関する情報共有、支援
- ・所有者不明土地問題の解決に関する情報共有、支援
- ・地方公共団体等の用地業務、地籍調査等の円滑な遂行のための情報共有、支援
- ・土地政策の円滑な遂行のための情報共有及び支援
- ・相談体制（ネットワーク）の構築、相談窓口の設置

令和7年度 四国地区土地政策推進連携協議会 活動計画（案）

時期 活動内容	令和7年度												備 考
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
総会等	幹事会 (第1回)	総会									幹事会 (第2回)		
出前研修会				香川県 愛媛県		香川県 徳島県 愛媛県	高知県 (予定)						各県毎に開催
よろず相談会			よろず相談会 (随時WEB開催)			よろず相談会 (県毎の対面開催)			よろず相談会 (随時WEB開催)				対面開催とWEB開催（要 望あれば随時）の併用
講習会 (土地政策関係)						愛媛県 (予定)	高知県 (予定)	徳島県 (予定)	香川県 (予定)				各県毎に対面開催
講演会 (土地政策関係)									講演会 (予定)				サンポート合同庁舎で対 面+WEB配信により開催
自治体に対する 働きかけ等	自治体への アンケート調査		市町村への説明・相談等										

所有者不明土地関係制度説明会

③ 四国地区協議会の活動概要

四国地方整備局の外部向けHPに四国地区土地政策推進連携協議会のページを開設し、活動状況や各種資料を掲載しているため、ご参考にしてください。また、相談用のメールアドレスについても掲載しています。

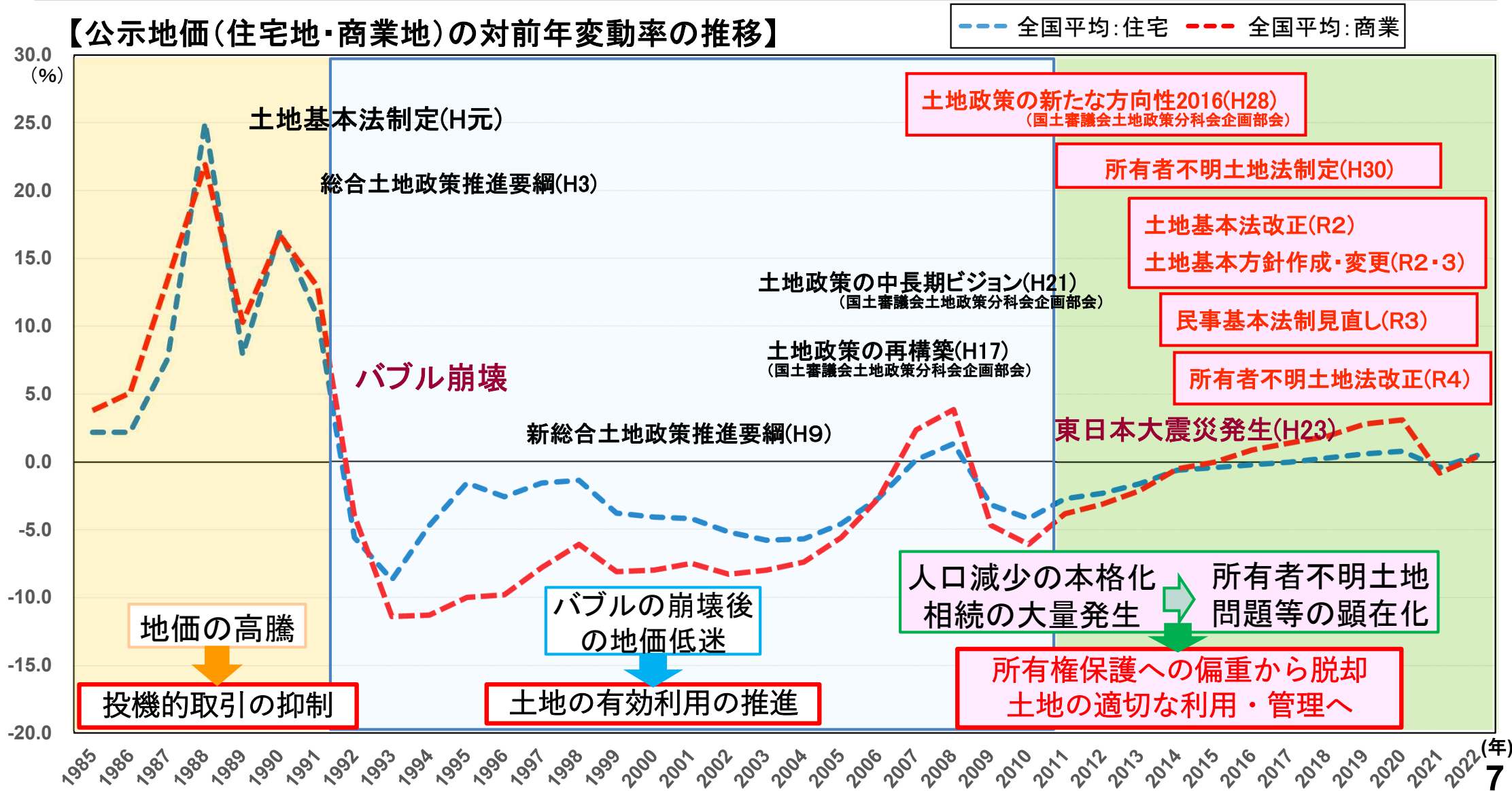




1. これまでの土地政策等の変遷

- バブル期の地価の急高騰を背景に平成元年に土地基本法を制定、適正・合理的な土地利用の確保が
目指されたが、バブル崩壊後の地価低迷の中、土地政策は土地の有効利用の推進へと転換。
- 人口減少の本格化に伴い所有者不明土地をはじめとする課題が顕在化、土地の適切な利用・管理が
求められている。

【公示地価(住宅地・商業地)の対前年変動率の推移】



バブル崩壊まで
～地価高騰の抑制と適正かつ合理的な土地利用の確保～

人口減少時代の始まりまで
～豊かで安心できる地域づくりを目指した土地の有効利用の実現～

現在まで
～成長分野の土地需要への対応と土地の適切な利用・管理の推進～

○土地基本法制定

→基本理念と国・地方公共団体等の責務を規定

○土地取引の適正化

→土地取引規制（監視区域制度）など

○適正かつ合理的な土地利用の確保

→住宅・宅地開発や都市再開発の推進等

○地価高騰抑制から土地の有効利用への土地政策転換

→低・未利用地の有効利用、密集市街地整備、都心居住の推進など

○都市再生の推進、不動産証券化等の市場整備

○安全で質の高い生活基盤となる土地利用の実現

→防災、環境配慮、バリアフリー化、景観形成など

○成長分野の土地需要に対応する環境整備

○コンパクトシティや空き地・空き家対策の推進

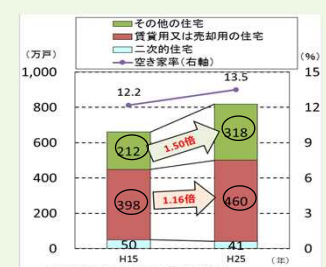
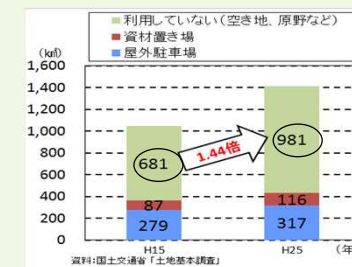
→まちなかへの都市機能等の誘導、空き家活用促進など

○所有者不明土地問題への対応や土地の適切な利用・管理の推進

→所有者不明土地法の施行、土地基本法の見直しなど

空き地・空き家の増加の状況

(世帯の所有する土地利用の変化) (空き家の種類別推移)



人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築

目 的

- ①土地・不動産の有効活用
（既に利用されているものの最適活用、低未利用のものの創造的活用）
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
（所有者不明土地対策、管理不全土地対策等）

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
（登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加）

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
（低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加）

土地基本方針 （新設）

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備 等

■所有者不明土地の背景

- ① 人口減少等により、地方を中心に土地所有意識の希薄化、土地利用のニーズ低下等により 未管理地の増加
- ② 高齢化の進展により相続件数が増加するとともに、相続登記未了地の増加 等

■所有者不明土地の課題等

- ① 所有者不明土地を要因として、公共事業の他、災害発生時の復旧、復興工事の用地取得への大きな支障（東日本大震災時の復興事業に大きな支障が発生）
→ 南海トラフ等の災害に対する備えとしても重要！
- ② 土地の維持管理が行われず、周辺環境悪化、民間の土地利活用の阻害
- ③ 所有者不明土地は今後も増加が見込まれ、対策は緊急の課題！

（所有者不明土地の現状）

- 約 **2 割**の土地が所有者不明（平成28年度地籍調査からの推計）
- 所有者不明土地の面積は**約410万ha（2016年）** ※九州の大きさに相当
- 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**約1,800億円/年（2016年）**

■所有者不明土地対策の必要性

○活力ある街づくり、激甚化する自然災害への備え

- ・土地の有効な利活用その他、大規模地震（南海トラフ等）等の災害発生に備えて、公共事業や復旧・復興事業の円滑な用地取得のために所有者不明土地問題への取り組みが重要。
- ・所有者不明土地の「**円滑な利用**」及び「**適正な管理**」、所有者の「**探索の合理化**」、所有者不明土地対策の「**推進体制の強化**」等の観点に基づき各種施策を推進。

【参考】国土強靱化年次計画2025

■起きてはならない最悪の事態（6-4）

- 事業用地の確保、仮設住宅・仮店舗・仮事業所等の整備が進まず復興が大幅に遅れる事態

■令和7年度に取り組むべき主要施策

- 【法務・国交】所有者不明土地対策の推進、災害後の円滑な復興復旧を確保するための地籍調査による地籍図の整備等の推進
- 【国交】国土調査（土地分類基本調査・水基本調査）

3. 所有者不明土地対策に関する取り組み

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月)

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定
上限10年/一部事業20年

(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



(出典) 杉並区
ポケットパーク(公園)



(出典) 農研機構
直売所(購買施設)



再エネ発電設備 など

土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※ 対象事業は法律で限定列举

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に勧告・命令



豪雨の度に
土砂崩れが多発

確知所有者がいない場合、
権限上実施できない場合等は

市町村長が代執行



瓦礫の放置

民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づく管理命令等を裁判所に請求

※ 利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任
管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象: 所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

所有者不明土地対策計画の作成制度
(市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助)

所有者不明土地対策に取り組む法人の指定制度
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

※ 所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

3. 所有者不明土地対策に関する取り組み（対策経緯）

H30. 1 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議 立上げ

<官房長官（主宰）、総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣>

H
3
0

所有者不明土地法 制定

- ・ 地域福利増進事業の創設
- ・ 土地収用手続の合理化、円滑化
- ・ 所有者探索のための公的情報の利用等の特例 等

※その他、関係法律として、
①農業経営基盤強化促進法等の改正
②森林経営管理法の制定

R
元
・
2

土地基本法 改正（R2）

- ・ 土地の「適正な管理」を土地政策の基本理念として明確化
- ・ 土地所有者等の責務を規定 等

※その他、関係法律として、
①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の制定（R元）
②国土調査法等の改正（R2）

R
3

民事基本法制の見直し

- ・ 【民法・不動産登記法等 改正】相続登記の申請義務化／管理不全土地管理制度の創設 等
- ・ 【相続土地国庫帰属法 制定】相続土地国庫帰属制度の創設

R
4

所有者不明土地法 改正

- ・ 地域福利増進事業の拡充（対象事業等）
- ・ 管理不全所有者不明土地の管理適正化の措置 等

R
5
{

住民基本台帳法 改正（R5）

- ・ 住基ネットによる所有者探索に必要な情報の提供等 等

4. 所有者不明土地法の概要

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「所有者不明土地法」）

所有者不明土地法のこと

- ⇒ 法の目的・定義・基本方針 [第1条～3条]
- ⇒ 国と地方公共団体の責務 [第4～5条]

所有者不明土地を 利用する

- ⇒ 所有者不明土地を円滑に利用するための施策（地域福利増進事業） [第6条～26条]
- ⇒ 土地収用法の事業認定を受けた事業において、早期に収用または使用するための施策（裁定制度） [第27条～36条]

所有者不明土地を 管理する

- ⇒ 管理されていない所有者不明土地に対する災害防止措置の勧告、命令、代執行 [第38条～41条]
- ⇒ 所有者不明土地の管理に関する民法の特例 [第42条]

所有者不明土地 政策の推進体制を 強化する

- ⇒ 効果的に土地所有者を探索するための施策 [第43条～44条]
- ⇒ 市町村が作成することができる所有者不明土地対策計画に関する規定 [第45条]
- ⇒ 市町村が組織することができる所有者不明土地対策協議会、指定することができる所有者不明土地利用推進法人に関する規定 [第46条～52条]

5. 所有者不明土地法（概要） ～所有者不明土地の定義（法第2条）～

所有者不明土地法のこと

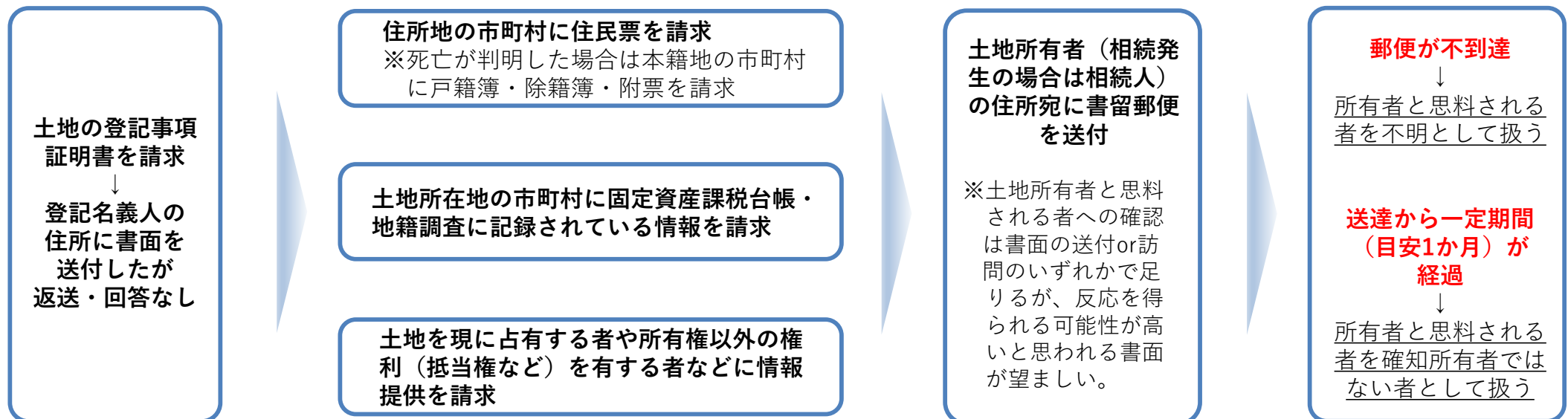
第2条（定義） 「所有者不明土地」とは

相当な努力を払ってもなおその所有者の全部または一部を確認することができない一筆の土地

⇒ ① 土地の登記事項証明書、固定資産課税台帳、地籍調査票、農地台帳、林地台帳、住民票・戸籍簿等の請求、親族等に対する確認により調査。

② 調査により土地所有者と思われる者に対して書面送付又は訪問による確認。 等

【参考】土地所有者の探索（一例）



※土地所有者の探索は、個々の状況（土地名義人が個人or法人、土地の地目、物件の有無など）に応じて変わるためご注意

所有者不明土地**法**のこと

第4条（国の責務）

- 1 国は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う所有者不明土地の利用の円滑化等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

第5条（地方公共団体の責務）

- 1 地方公共団体は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関し、国との適切な役割分担を踏まえて、その地方公共団体の区域の実情に応じた施策を策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 市町村は、その区域内における所有者不明土地の利用の円滑化等の的確な実施が図られるよう、この法律に基づく措置その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 3 都道府県は、前項の市町村の責務が十分に果たされるよう、市町村相互間の連絡調整を行うとともに、市町村に対し、市町村の区域を超えた広域的な見地からの助言その他の援助を行うよう努めなければならない。

国、県、市町村の三者が協力して取り組むことが重要！

5. 所有者不明土地法 ～地域福利増進事業（法第6条～26条）～

所有者不明土地を**利用する**（地域福利増進事業）

1. 地域福利増進事業とは

- ・所有者不明土地を公園の整備など地域のための事業に利用することを可能とする制度。
- ・県知事の裁定により、上限10年間（一部事業は20年間）の土地使用権を設定し、利用。

2. 事業を実施する者（事業者）

地方公共団体、民間企業、NPO法人、自治会等（制限なし）



簡易建築物

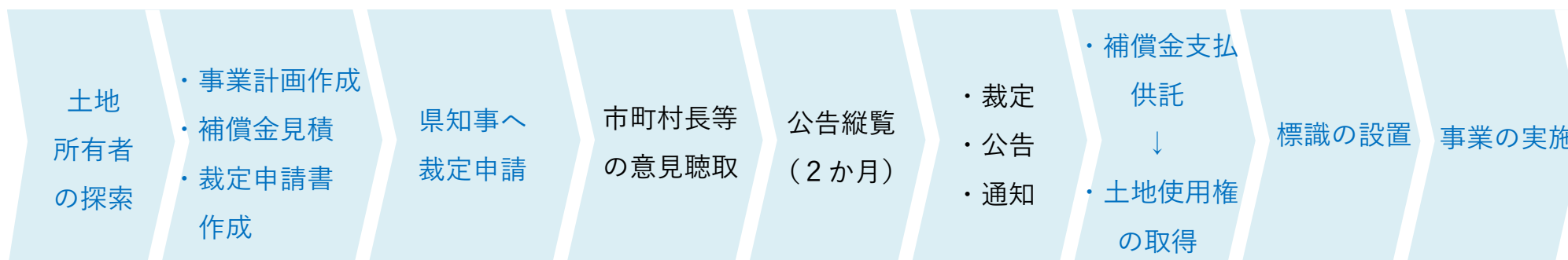


朽廃建築物

3. 対象地

物置等の簡易建築物、朽廃建築物以外の建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地

【参考】事業実施までの実施フロー



5. 所有者不明土地法 ～地域福利増進事業（法第6条～26条）～

所有者不明土地を**利用する**（地域福利増進事業）

4. 地域福利増進事業の対象となる事業（法第2条第3項）

対象事業の一例（法第2条第3項からの抜粋）

- ① 駐車場法による路外駐車場、その他一般交通の用に供する施設
- ② 社会教育法による公民館、図書館法による図書館
- ③ 社会福祉法による社会福祉事業の用に供する施設
- ④ 公園、緑地、広場または運動場
- ⑤ 災害発生市町村区域内における被災者の居住の用に供する住宅（災害発生日から3年を経過していないものに限る）
- ⑥ 災害発生市町村区域又はその周辺地域における購買施設、教養文化施設その他の施設で地域住民その他の者の共同の福祉または利便の増進に資するもの
- ⑦ 備蓄倉庫、非常用電気等供給施設、貯水槽（災害対策の実施の用に供するもの） など



ポケットパーク（公園）



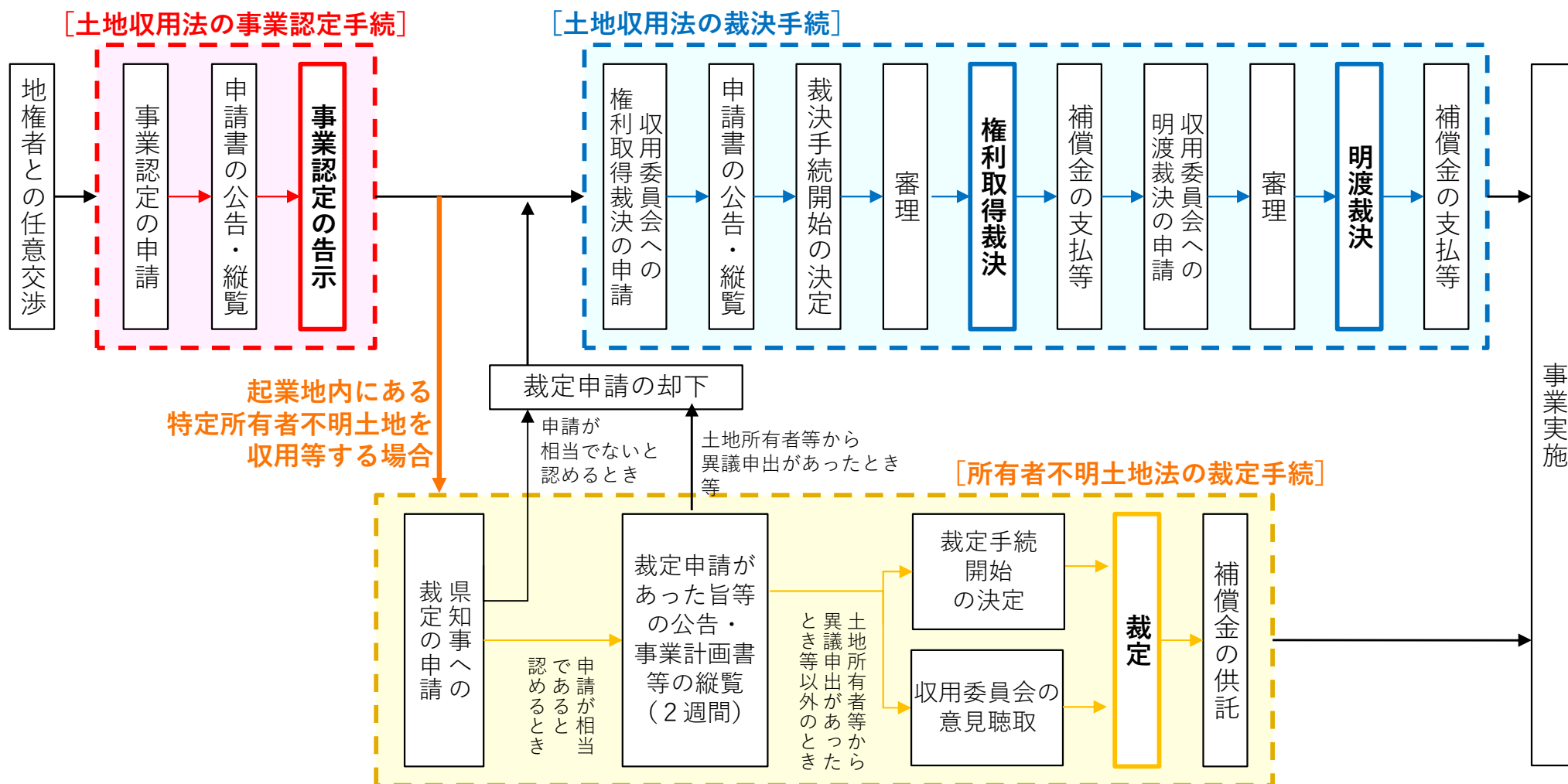
直売所（購買施設）



再エネ発電設

所有者不明土地を**利用する**（土地収用法の特例による裁定）

- 土地収用法の事業認定を受けた事業の場合、起業地内にある特定所有者不明土地については、土地収用法の裁決申請に代え、県知事に対して裁定申請が可能（都市計画法の認可等を受けた都市計画事業についても同様）
- 審理手続の省略等により土地収用法の裁決申請手続きよりも時間、労力の効率化となる。



5. 所有者不明土地法 ～災害防止措置（法第38条～41条）～

所有者不明土地を**管理する**（勧告・命令制度）

POINT !

1. 災害等防止措置とは

管理不全所有者不明土地（所有者不明土地のうち所有者による管理が実施されておらず、引き続き管理が実施されないことが確実と見込まれる土地）に対して、土砂流出、崩壊等による災害発生防止や周辺土地の環境悪化を防止するための措置

2. 実施する者

市町村長



豪雨の度に土砂崩れが多発



瓦礫の放置（火災跡）

【参考】実施フロー

1. 勧告

- ・市町村長から
管理不全所有者不明土地の
確知所有者へ
必要な限度において、
期限を定めて
災害等防止措置を**勧告**

2. 命令

- ・確知所有者が正当な理由がなく
災害等防止措置を講じない場合
- ・市町村長から
管理不全所有者不明土地の
確知所有者へ
相当の期限を定めて
災害等防止措置を**命令**

3. 代執行

- ・次の場合に、市町村長が災害等防止措置を実施
 - ①管理不全所有者不明土地の**確知所有者がいない場合**
 - ②共有地で実施できない場合（実施に必要な共有持分が不足）
 - ③災害等防止措置命令を受けた**確知所有者が期限までに措置を講じない場合**、講じても不十分な場合、講ずる見込みがない場合
- ・費用は確知所有者に納付させる

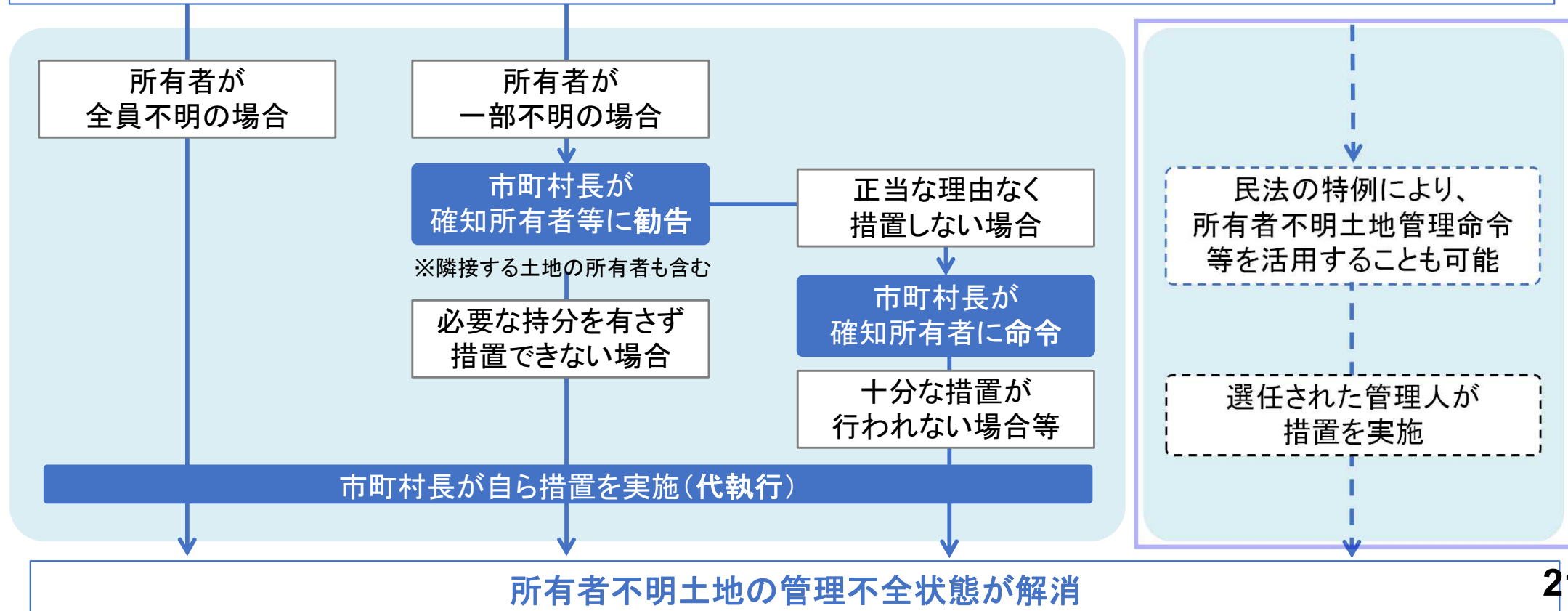
5. 所有者不明土地法 ～管理の適正化措置（法第38条～40条）～

所有者不明土地を**管理する**（勧告・命令制度）

管理不全所有者不明土地について、下記事項の発生防止の必要がある場合、市町村長が勧告・命令・代執行により直接対応することが可能。

- ・土砂の流出等によりその周辺の土地において災害を発生させること
- ・周辺の地域において環境を著しく悪化させること（雑草の繁茂による害虫発生等の悪影響など）

所有者不明土地が管理不全状態であることにより、周辺において災害発生・環境悪化のおそれ



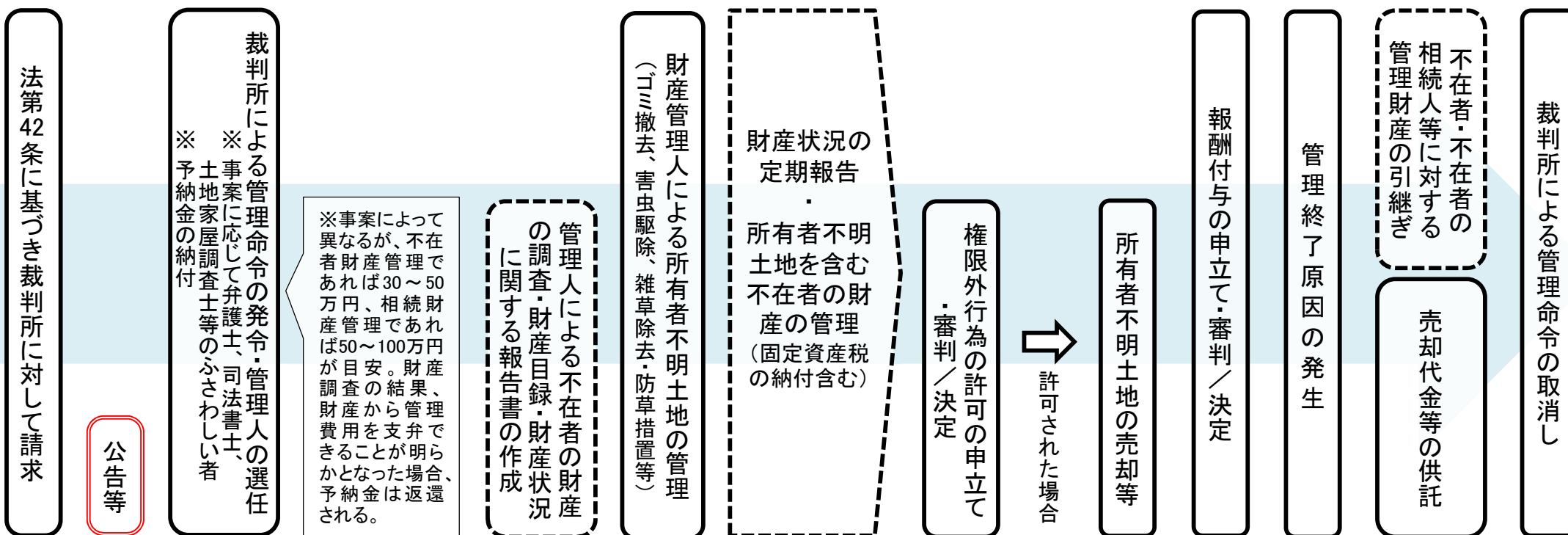
5. 所有者不明土地法 ～民法の特例（法第42条）～

所有者不明土地を**管理する**（財産管理制度）

従前の「人」単位に加え、所有者不明土地について「**土地・建物**」単位の管理人制度が創設

具体的な流れのイメージ

※点線は不在者財産管理・相続財産管理のみ ※**二重線**は所有者不明土地管理・管理不全土地管理のみ



対象制度

	特例の対象（請求者）	特例の対象（要件）	管理の対象	管轄裁判所
不在者財産管理制度	国の行政機関の長 地方公共団体の長	所有者不明土地につき、適切な管理のため特に必要があると認めるとき	不在者の財産全般	家庭裁判所
所有者不明土地管理制度			個々の土地（土地にある動産を含む）	地方裁判所
管理不全土地管理制度	市町村長	管理不全所有者不明土地及びその隣接土地につき、災害等を防止するため特に必要があると認めるとき		

令和3年
民法改正により創設

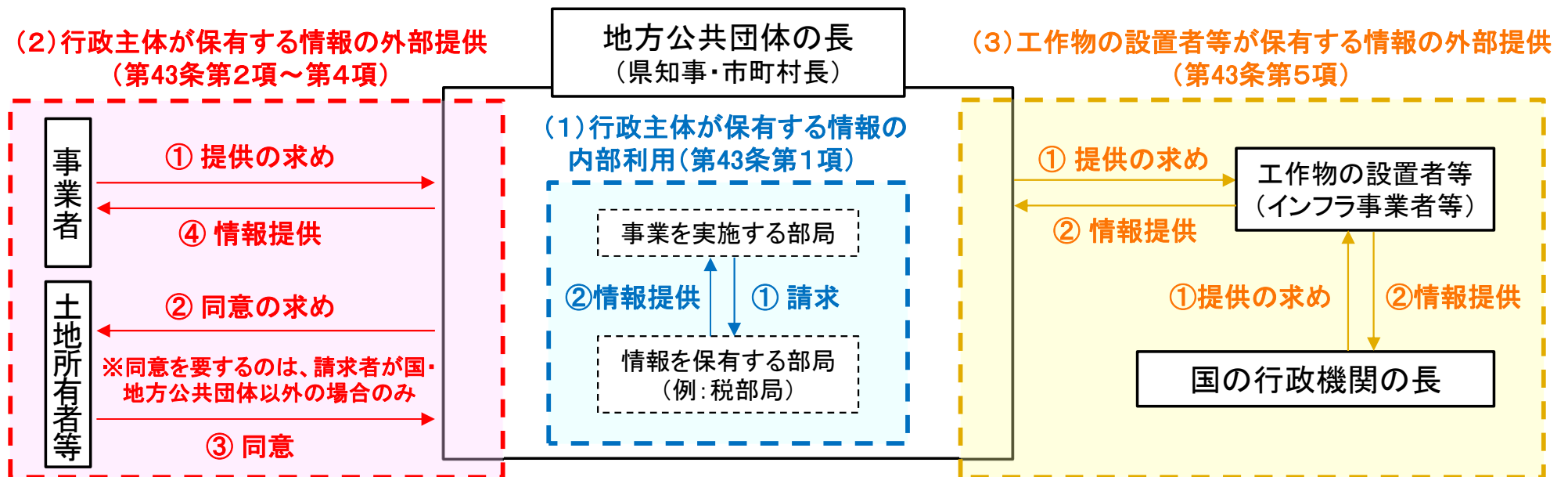
所有者不明土地政策の推進体制を強化する（土地所有者等関連情報の利用・提供）

1. 土地所有者等関連情報とは

土地所有者等に関する情報のうち、氏名、名称、住所、本籍、生年月日、死亡年月日、連絡先

2. 情報の利用者

- ・ 県及び市町村は土地所有者等の探索に必要な限度で、保有する土地所有者等関連情報を内部で利用することができる。
- ・ 土地所有者等関連情報の提供の求めがあったときは、県知事及び市町村長は提供する。
（請求者が国・地方公共団体以外の場合は、土地所有者等本人の同意を得た上で提供。）



5. 所有者不明土地法 ～所有者の探索方法（法第2条等）～

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（所有者の探索方法の合理化）

「所有者不明土地」に関する所有者探索方法については、法施行令等により探索範囲の合理化、明確化がなされており、下記の調査をすれば足りることとされています。

- ① 土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
→ 土地の登記記録の確認
- ② 土地の占有者、その他、土地所有者に関する必要情報を保有すると思われる者に対して、情報の提供を求めること。
→ 土地の占有者、所有権以外の権利者、親族等（隣地所有者、近隣住民、自治会長等は調査対象外）に対する確認
→ 市町村等から固定資産課税台帳、地籍調査表、農地台帳、林地台帳等の確認
- ③ 住民基本台帳、法人の登記簿その他の書類を備えると思われる市町村長又は登記所に対して、必要情報の提供を求めること。
→ 住民票、戸籍簿、戸籍の附票、法人登記等の確認
- ④ ①から③の調査により、土地所有者と思われる者に対して、所有者を特定するための書面の送付等の措置をとること。
→ 所有者と思われる者に対する書面の送付又は訪問のいずれかによる確認

5. 所有者不明土地法 ～所有者不明土地対策計画（法第45条）～

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（所有者不明土地対策計画）

1. 「所有者不明土地対策計画」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計画
- ・「所有者不明土地」だけでなく、所有者不明土地の発生抑制の観点から「低未利用地」に関する施策も対象
- ・所有者不明土地等の分布や管理状況等の把握等、具体的な対象の検討が進んでいなくても策定可
- ・類似の計画等がある場合は、対策計画に必要な内容を追加することで対策計画を兼ねることも可（例えば空家法に基づく空家等対策計画等に追加）

2. 対策計画の内容

- 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提供、助言、その他講ずべき施策
- ③ 所有者不明土地の確知所有者に対する情報提供、助言、その他講ずべき施策
- ④ 地域福利増進事業実施区域内の土地所有者等の**効果的な探索**を図るために講ずべき施策
- ⑤ 低未利用土地の**適正な利用**、管理促進、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
- 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 など

5. 所有者不明土地法 ～所有者不明土地対策計画（法第45条）～

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（所有者不明土地対策計画）

3. 「所有者不明土地対策計画」策定に関連するメリット

所有者不明土地等対策事業費補助金

所有者不明土地等対策事業費補助金の交付対象が広がります。

- ①所有者不明土地等の管理等に関する広報・啓発
- ②土地の所有者探索、利活用のための手法等の検討
- ③土地の管理不全状態の解消及び関連する法務手続き等
- ④所有者不明土地の取得促進
- ⑤所有者不明土地等対策関連事業 などなど

補助率 1 / 2
(地方公共団体の場合)

① 例えば…

- ・対策ポスター、チラシ等の作成
- ・講演会、セミナー、相談会の開催等

② 例えば…

- ・所有者の探索に伴う登記簿等、証明書の発行手数料、司法書士等への委託費等

③ 例えば…

- ・管理不全状態の解消のための行政代執行費用
- ・代執行実施のための準備費用等

4. 「所有者不明土地対策計画」策定に関連するメリット

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の拡充

個人が都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、税制特例として長期譲渡所得から100万円を控除される特例について、対象の譲渡価額は500万円以下とされていますが、対策計画を策定した自治体の都市計画区域内の土地については譲渡価額が800万円に引き上げられます。

5. 所有者不明土地法 ～所有者不明土地対策計画（法第45条）～

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（所有者不明土地対策計画）

5. 「所有者不明土地対策計画」の策定状況等

- ・ 全国では50市町村が「所有者不明土地対策計画」を策定済（令和7年4月時点）
- ・ 四国では検討中の自治体はあるものの、策定に至った市町村はなし（令和7年4月時点）

全国的にもまだ十分に計画策定が進んでいない要因としては下記が推測されます。

- ・ 所有者不明土地を把握していないまたは問題となっていない（苦情や問題等のきっかけがないと存在が分からない。潜在しており、顕在化していない）。
- ・ 専門の担当部署がない、予算や人員不足で対応が困難。

現時点では問題が顕在化していなくとも、高齢化や人口減少等に伴い、将来的に問題が発生することが想定されます。

将来への備えとして、所有者不明土地対策計画の策定をご検討ください。

- ・ 計画策定により、関係部署間で現状把握、課題等の共有をはかり、連携の強化。
- ・ 計画策定により、空き地問題等が顕在化した時に速やかな対応に寄与すると見込まれます。
- ・ 地籍調査の推進により、管理不全土地、所有者不明土地の発生抑制等にも寄与すると見込まれます。

5. 所有者不明土地法 ～ 対策協議会、推進法人（法第46条～52条）

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（対策協議会、推進法人等）

■所有者不明土地対策協議会

- ・市町村は、所有者不明土地対策計画の作成及び変更に関する協議、その他の施策に関する協議を行うため所有者不明土地対策協議会を組織できる。
- ・構成員は、市町村、所有者不明土地利用円滑化等推進法人、地域福利増進事業等の実施者等。
なお、市町村が必要と認めるときは、県、国の行政機関、学識経験者等も加えることができる。

■所有者不明土地利用円滑化等推進法人

- ・市町村長は、次の者を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定することができる。
- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人、所有者不明土地の利用円滑化等の推進を図る活動を行う会社で、所有者不明土地法にかかる施策等を適正かつ確実に実施できる者

5. 所有者不明土地関係 ～ 補助金関係 ～

所有者不明土地政策の推進体制を強化する（補助金制度）

所有者不明土地対策事業費補助金

 国土交通省

令和7年度予算額: 63百万円

○所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援するための経費を計上。

事業概要

下線部: R7拡充内容

<基本事業・関連事業>

- 地方公共団体又は推進法人等が行う事業に対する補助
※ 地方公共団体施行: 1/2、推進法人等施行: 1/3 (地方公共団体負担: 1/3)
 - 補助対象
 - ・ 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握
 - ・ 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発※
 - ・ 所有者不明土地対策計画の作成
 - ・ 土地の所有者探索や、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及び関連する法務手続※ 等
- ※ 所有者不明土地対策計画に基づくもの

<モデル事業>

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う
 - ・ 推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - ・ 空き地の利活用等を図る取組 等
- に対する補助(定額)

空き地の利用転換による利活用のイメージ

市民農園として活用

臨時駐車場であった土地を、地域住民が利用できる広場や農園として活用。



防災空地として活用

空き地を、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として活用。



所有者不明土地対策事業の実施に関する補助金制度について、令和7年度から補助対象が拡充されています。

6. まとめ ～所有者不明土地政策の推進に向けて～

制 度 名	実 績（単位：件）		
土地所有者等関連情報の 利用及び提供 (R7年3月末時点)	●地域福利増進事業の準備のため	内部利用 644	提 供 233
	●土地収用の対象となりうる事業の準備のため	891	1340
	●都市計画事業の準備のため	302	96
土地収用手続の特例 (R7年4月時点)	●裁定(収用適格事業) ◆東関東自動車道水戸線（国・NEXCO東日本） ◆一般国道475号（国・NEXCO中日本） ◆日本海沿岸東北自動車道（同事業内で2件）（国） ◆一般国道220号（国） ◆一般国道7号（国） ◆一級河川肱川水系肱川（愛媛県） ◆一般国道13号改築工事（国）	8	
	●裁定(都市計画事業) ◆3・3・8号白銀市川環状線（青森県）	1	
所有者不明土地対策計画 (R7年4月時点)	◆北海道（留萌市、剣淵町、滝上町、積丹町、共和町、豊富町、赤井川村、真狩村） ◆山形県（鶴岡市、高畠町） ◆茨城県（つくば市、ひたちなか市、小美玉市、常総市、龍ヶ崎市、土浦市、北茨城市、牛久市、かすみがうら市、つくばみらい市、水戸市） ◆千葉県館山市 ◆神奈川県大和市 ◆新潟県（出雲崎町、湯沢町） ◆富山県南砺市 ◆福井県（福井市、敦賀市） ◆山梨県（小菅村、北杜市） ◆長野県平谷村 ◆岐阜県（御嵩町、関ヶ原町） ◆静岡県小山町 ◆兵庫県（神戸市、丹波篠山市） ◆和歌山県（かつらぎ町、北山村、美浜町） ◆鳥取県（米子市、江府町） ◆島根県西ノ島町 ◆岡山県和気町 ◆福岡県（水巻町、宇美町、朝倉市） ◆佐賀県みやき町 ◆熊本県山江村 ◆鹿児島県（錦江町、指宿市）	50	
所有者不明土地利用円滑化等 推進法人 (R7年4月時点)	◆特定非営利活動法人つるおかランド・バンク（山形県鶴岡市） ◆梅鉢不動産株式会社（山梨県丹波山村） ◆じゅうmado米子（鳥取県米子市） ◆一般社団法人日本住宅政策機構（鳥取県米子市） ◆特定非営利活動法人グラウンドワーク西神楽（北海道旭川市） ◆一般社団法人地方創生パートナーズ（兵庫県猪名川町）	6	
地域福利増進事業（裁定） (R7年4月時点)	◆新潟県粟島浦村（防災空地整備） ◆山形県酒田市（送電線事業用地整備） ◆神奈川県横須賀市（菜園、緑地整備） ◆鳥取県米子市（送電線事業用地整備）	4	30

6. まとめ ～所有者不明土地政策の推進に向けて～

現時点で所有者不明土地による問題が発生していないとしても問題が表面化していないだけの可能性もあります。**将来への備え**として対策を検討していくことが重要です。

事象	所有者不明土地法の施策					
	対策計画 の作成	所有者の 探索	福利増進 事業	事業認定 の特例	災害等 防止措置	財産管理人 の選任
所有者がわからない未利用地がある	○	○	○			
公共事業予定地内に存在し、事業進捗の支障になっている（事業認定告示未了）	○	○				○
公共事業予定地内に存在し、事業進捗の支障になっている（事業認定告示済）				○		
管理されないまま荒れており、周辺土地の環境を著しく悪化させている	○	○	○		○	○
管理されないまま荒れており、災害が発生しそうな状況になっている	○	○			○	○

6. まとめ ～ 各種資料の掲載箇所 ～

所有者不明土地にかかる政策は多岐にわたりますが、[国土交通省（本省）HP](https://www.mlit.go.jp)に関係する法令や資料を掲載していますので、参考に使ってください。

① 国土交通本省HP をひらく
(<https://www.mlit.go.jp>)

※2025.5.8時点のHP画面です。



② 「土地・不動産・建設業」
をクリック



③ 「土地関係」の
「所有者不明土地・管理不全土地等対策」
をクリック



④ 「所有者不明土地法」
をクリック