

所有者不明土地問題研究会 最終報告概要

～～眠れる土地を使える土地に「土地活用革命」～

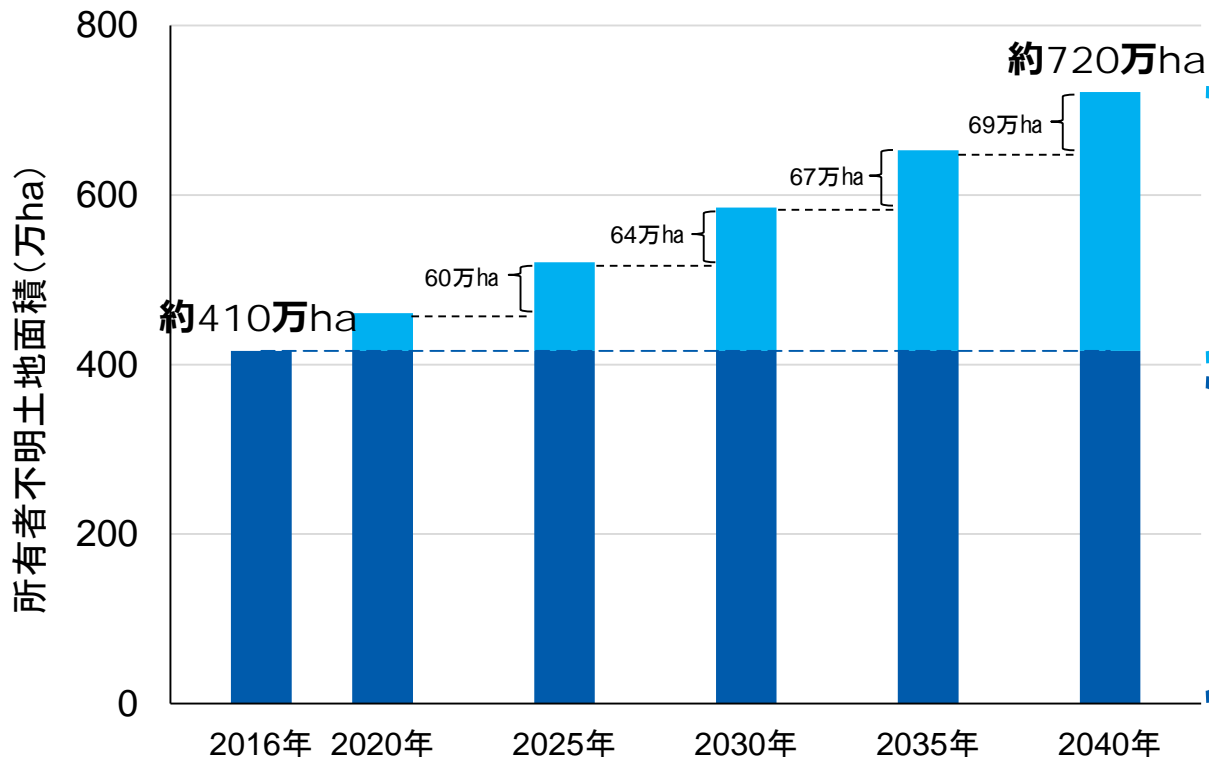
平成30年1月19日(金)

増田寛也

<将来推計:所有者不明土地面積の増加>

2040年の所有者不明土地面積は、約720万ha

- 所有者不明土地の増加防止に係る新たな取組が進まない場合、所有者不明土地は着実に増加。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には**約720万haに相当**。(参考:北海道本島の土地面積:約780万ha)



新規の発生が予測される 所有者不明土地面積:約310万ha

<定義>

- ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査」の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

<推計方法>

- 上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数(予測)を活用して、相続未登記筆数を推計。
- 上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積(平均)」を乗じて、所有者不明土地面積を推計。

2016年時点で存在している 所有者不明土地面積:約410万ha

<定義>

- ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

<推計方法>

- 平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。
- 地帯別(宅地、農地、林地)の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせて算出したもの(地帯毎の私有地面積)に、個人保有の比率を乗じて推計。

※ ここでの対象は、「所有者台帳(不動産登記簿等)により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

<将来推計:所有者不明土地による経済的損失>

所有者不明土地の経済的損失は少なくとも約6兆円

(2017-2040年の累積)

- 算出可能なコスト・損失額を試算した結果、2016年単年での経済的損失は約1,800億円/年である。2040年までの所有者不明土地面積の増加等を考慮すると、2040年単年での経済的損失は約3,100億円/年にのぼり、累積では約6兆円に相当。
- 算出できなかった項目もあることから、実際はさらに大きな損失額となる可能性。

大項目		小項目	経済的損失(2017-2040年の累積)
1.	所有者不明土地を 利活用する場合の コスト・損失	(1)探索コスト	約500億円
		(2)手続きコスト	算出不可(一部(1)に含まれる)
		(3)機会損失	約22,000億円
		(4)災害発生時の潜在コスト	算出不可
2.	恒常的に発生する コスト・損失	(1)管理コスト	算出不可
		(2)管理不行き届きによるコスト	約36,000億円
		(3)税の滞納	約600億円
		合計	約59,100億円(約6兆円)

※ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもと、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果である点に注意が必要である。

所有者不明土地問題の解決に向けて、 今後必要となる施策に関する提言(全体像)

3つのあるべき社会の絵姿

所有者不明土地を
円滑に利活用／
適切に管理できる社会

所有者不明土地を
増加させない社会

全ての土地について
真の所有者が分かる社会

必要な施策

利活用・管理に係る制度等の見直し・創設、
所有者探索の円滑化

各種制度等の円滑な活用のための環境整備

所有権移転の確実な捕捉

空地・空家、遊休農地、放置森林の利活用

土地所有者の責務の明確化、
所有権を手放すことができる仕組みと受け皿の設置

「土地基本情報総合基盤」(仮称)の構築、活用

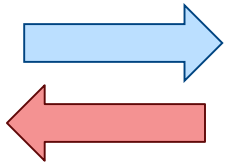
現代版検地を実施し、すべての所有者等の確定

所有権を手放すことができる仕組みと受け皿イメージ



土地を相続したが、居住地と所有地が離れており、また活用・売却も無理。

①相談、管理委託等



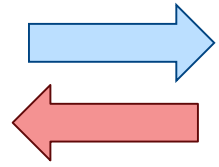
場合によっては、受取を拒否
(投資目的での購入等)

「新たな組織」

【制度化に向けた論点】

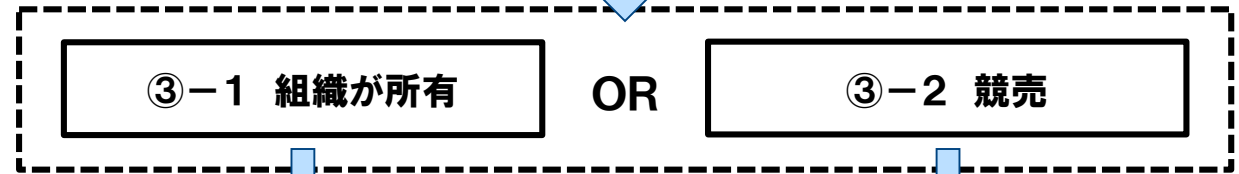
- ・ 公的色彩を持った新組織のあり方
- ・ 民間ノウハウを活用した効率的な業務のあり方
- ・ 管理等に要する資金調達のあるり方
(一定の管理費や、手放す際の一時金を徴収するとともに、クラウドファンディング等の資金調達手法の多様化、充実)
- ・ 外部不経済をもたらさない最低限の管理・利用のあり方
- ・ 地域住民との協議のあり方 等

②所有の打診



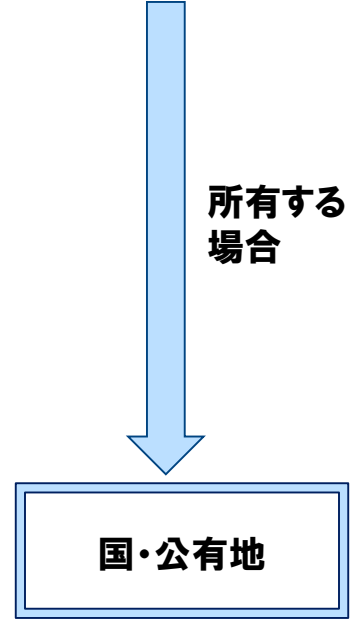
国・地方公共団体

所有しない場合



組織が、土地を利用またはリース

土地の整形、合筆等を行い
利用しやすい状態で希望者に売却

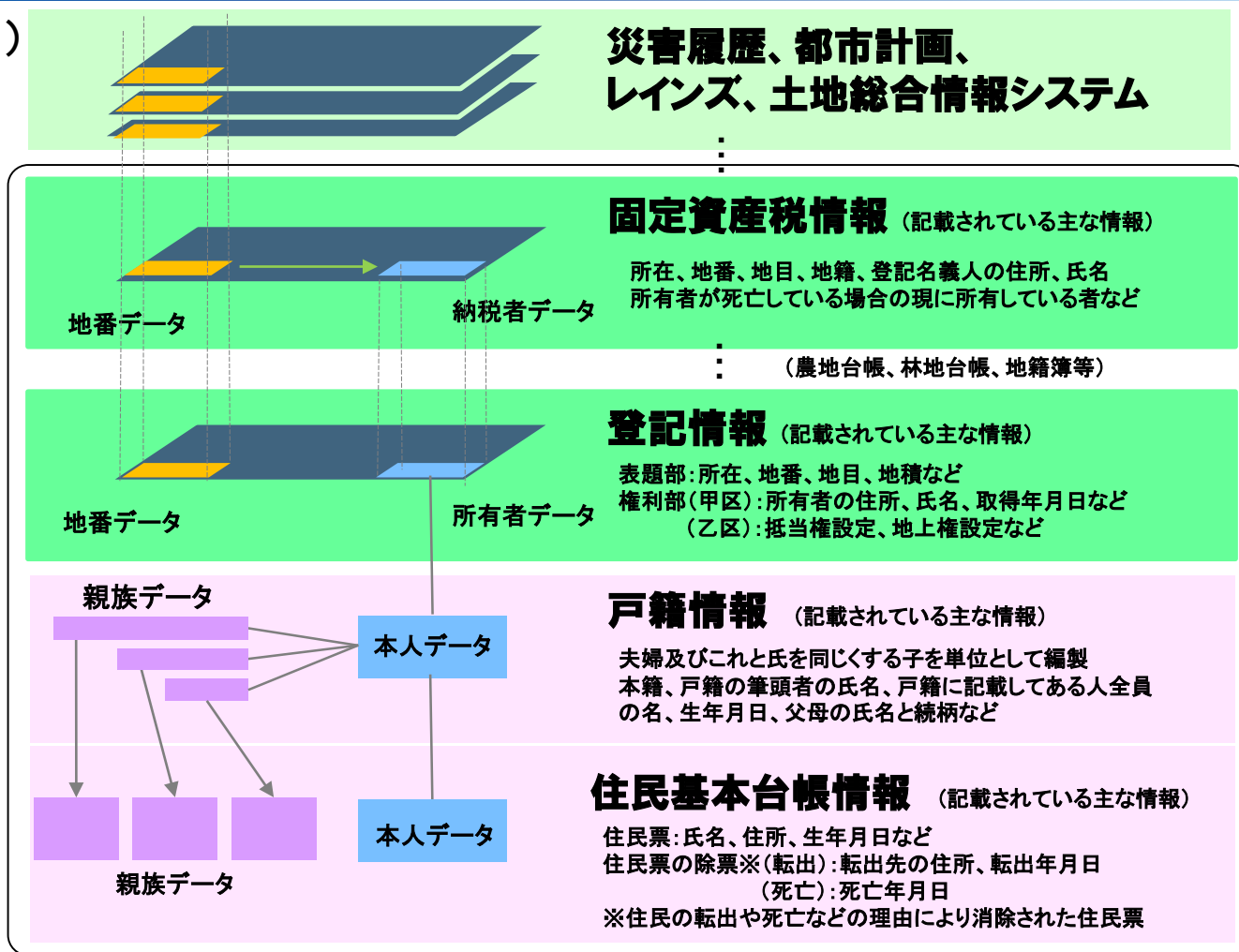


④ □ に至るまでの間、新たな組織はその土地を最低限の管理

「土地基本情報総合基盤(仮称)」イメージ

(例)

「土地基本情報総合基盤(仮称)」



情報連携によって期待される効果

- 1 地番データを連携させることで、納税者データと所有者データの突き合わせを実施
 ⇒ 所有者に関する情報が増える
- 2 所有者データと本人データを連携させ、所有者の生存の有無や現在の居住地を確認
 所有者が転出していた場合には、住民基本台帳や戸籍の附票の情報を通じて、現在の居住地が分かる
 ⇒ 所有者探索が容易となる
 (所有者が死亡していた場合には、親族データから相続人も判明する)
- 3 地理空間情報の重ね合わせにより、防災等の行政サービスの高度化が期待されるほか、所有者確定エリアの優先順位付け、空家・空地の利活用
 に活用することにより、所有者不明土地の戦略的解消に役立つ

※ 基盤構築の留意点

- ・ 上記はあくまで例であり、どの情報を基盤に組み入れるかは慎重な検討が必要。
- ・ 情報をオープンにする範囲(どこまで見せるのか、誰に見せるか)については、個人情報の扱い方の観点(目的に応じた必要最低限の情報や個人情報の集約のあり方)にも留意しつつ、慎重に検討することが必要。
- ・ システムの構築に係るコストとのバランスに留意が必要。
- ・ 土地の所有者に関して現存する基本的な情報を総合化した情報基盤が構築され、相続人が特定でき、本籍が判明できるようになった場合、現在の居住地確認について、住民基本台帳ではなく、戸籍の附票も活用できる。

現代版検地イメージ

不明土地
が存在

集中期間

土地の所有者を確認

所有者を確定

わが国のすべての土地
について真の所有者が
分かる社会の実現

(例えば、一定期間の公告)



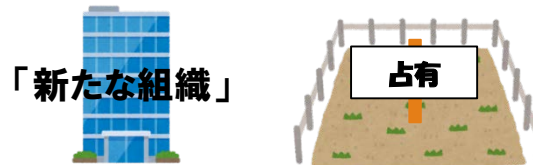
所有者である旨の申し出があった場合
書類等での審査等を踏まえ、所有者を確定する

全ての土地所有者の判明に
伴い、様々な土地の利活用が
円滑に進む。
所有者探索の負担が減る
ことから、地籍整備を飛躍的に
進むことが期待される

真の所有者
が不明である
可能性が
高い土地

申し出がなかった場合

(大胆な取組例)
新たな組織が占有を開始



一定期間経過後、所有権を取得※

※取得時効の制度などを参考に制度を検討

- 明治時代の公園の更新
- 「土地基本情報総合基盤」
(仮称)の信頼性向上

※ 留意点) 従前の権利者保護やコストなど各種観点からの慎重な検討が必要。