

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

令和7年〇月〇日

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いる。人口減少・超高齢社会、相続多発時代を迎えている中、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の円滑な施行を図るとともに、組織・定員を含めた体制の強化や必要な予算の確保等に努める。また、市街地再開発事業の円滑化、遺言制度の見直し、相続土地国庫帰属制度等の重要課題については、「所有者不明土地等問題 対策推進の工程表」のとおり、期限を区切って着実に対策を推進する。これらの取組を通じ、引き続き、関係省庁が連携して、各種施策を一体的に実施する。

1 土地所有者等の責務

土地の公共性を踏まえ、令和2年に改正された土地基本法(平成元年法律第 84号)で示された土地の利用・管理に関する土地所有者等の責務や基本理念、それらを踏まえて策定した土地基本方針について、広く国民、土地所有者、地方公共団体等に周知する。また、関係省庁が連携して、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。以下「特措法」という。)や令和3年に見直された民事基本法制の着実な施行を始め、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。

2 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ついて、令和2年に改正された国土調査法(昭和 26 年法律第 180 号)等により導入された新たな調査手続・調査手法を普及するための職員派遣等の地方公共団体への支援や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。第7次国土調査事業十箇年計画で掲げる目標の達成には、調査実施の更なる加速化が必要であるこ

とから、地方公共団体や民間事業者等のニーズを踏まえ、現地調査等の通知に無反応な所有者等がいる場合の新たな調査手続の活用促進、リモートセンシングデータの活用拡大、オンラインによる筆界確認についての技術検証、国によるモデル事業の実施等による民間測量成果等の活用促進、行政機関内の情報の更なる活用等を図り、より円滑・迅速に地籍調査を推進する。

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を進めるため、法務局地図作成事業について、新整備計画を踏まえ、大都市、災害被災地、自治体の要望を踏まえた防災・まちづくりに資する地区等について、最新技術の活用等により地図整備を加速化するとともに、計画の遂行に必要な法務局の体制整備や予算の確保を図る。また、筆界保全標の設置に着実に取り組む。

3 改正民事基本法制の円滑な施行

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(明治29年法律第89号)、不動産登記法(平成16年法律第123号)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(令和3年法律第25号)が制定された。

令和6年4月に施行された相続登記の義務化について、省庁横断的な強力な広報や地方公共団体・司法書士等の専門職・各種業界団体との連携等によって、3年間の義務履行期間に必要な登記がなされるよう、国民各層に行き渡る十分な周知を徹底するとともに、令和8年度末まで延長された相続登記に係る免税措置についても引き続き適切に運用する。今後施行される住所等変更登記の義務化や所有不動産記録証明制度等について、DXを通じ、所有者情報等に係る行政機関間の一層効果的・効率的な情報連携の上でシステム構築等を図る。また、相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、国民各層への十分な周知を徹底するとともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講ずる。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために十分な法務局及び帰属土地の管理官庁の体制整備や予算の確保に努める。

あわせて、相続土地国庫帰属制度により帰属した土地について、帰属後の管理処分を含めた運用状況を分析し、帰属土地の効果的な活用や効率的な管理に向けて、例えば、境界の考え方や処分の在り方といった制度の見直しを含めた検討を行う。

相続登記申請に係る負担軽減を図りつつ、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一層の利活用などにより、相続登記を促進する。また、デジタル社会の進展等を踏まえ、遺言を国民にとってより一層利用し

やすいものとする観点から、遺言制度の見直しに向けた検討を進め、相続登記の更なる促進等を図る。

4 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

令和3年に導入された、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て不動産登記情報の最新化につなげる仕組みや、令和6年4月に施行された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、円滑に施行・運用されるよう、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の整備・活用を進める。

特措法に基づく地域福利増進事業等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探索事業等に際して、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ために、住民基本台帳ネットワークシステムの活用を進める。

地籍調査を実施する場合の所有者探索について、固定資産課税台帳等と同様に利用可能な所有者等関係情報について整理し、更なる利用拡大を進める。

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活用を進める。

不動産登記簿を始め、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、必要に応じた拡充を進める。

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。

5 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

特措法について、地域福利増進事業や所有者不明土地等対策に関する計画・協議会制度、対策に取り組む法人の指定制度などの活用を促進するため、市町村、各種業界団体等の地域の関係者への周知を徹底するとともに、地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。また、昨年改定した土地基本方針に基づき、所有者不

明土地の発生抑制等も狙いとして、空き地を有効に活用するための土地利用転換や、その後の継続的な管理の確保を図るための方策等の検討を進める。

あわせて、法務局の長期相続登記等未了土地解消事業について、民間事業者からの要望も踏まえつつ、地方公共団体等との連携を更に強化し、土地の利活用につながる効果的取組を引き続き推進する。また、困難度が特に高い表題部所有者不明土地解消事業を法務局において着実に進め、解消効果の高い対象土地選定の実施や困難度の高い所有者探索等の一層の迅速化に取り組む。

農地、林地についても、農地中間管理事業の推進に関する法律(平成 25 年法律第 101 号)や森林経営管理法(平成 30 年法律第 35 号)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。

特に、本年の森林経営管理法等の改正も踏まえ、所有者不明森林等の特例措置等について、制度の普及を図るとともに、一層の利活用を進める。

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、これまでも、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の利活用を可能とするよう拡充することなどにより進めてきた。引き続き、「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)」に基づき、推進体制、所有者探索、活用や管理、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進する。

市街地整備事業(主に、土地区画整理事業及び市街地再開発事業)の施行地区内に存する所有者不明土地等が事業の施行に与える影響を踏まえ、事業の円滑化に向けた方策について検討する。

マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設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・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を盛り込んだ、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律(令和7年法律第 47 号)の第 217 回国会での成立を踏まえ、周知広報やガイドラインの整備等の円滑な施行に向けた方策を進める。

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改訂共有私道ガイドライン(「複数の者が所有する私道の工事において

必要な所有者の同意に関する研究報告書 ～所有者不明私道への対応ガイドライン～(第2版)」(令和4年6月共有私道の保存・管理等に関する事例研究会))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や、共有土地の分筆等の登記申請に必要な所有者の同意範囲の見直しを着実に運用する。

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。

6 地方公共団体や関連分野の専門家等との連携協力

地方公共団体が、これまでに整備してきた制度を活用し、積極的に対策に取り組むことができるよう、各制度を地方公共団体が円滑に活用できる環境を整備し、地方公共団体の取組を促進する。

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。