

所有者不明土地等対策における

総務省の取組について



総務省

令和8年6月5日

所有者不明土地等対策における総務省の取組

- 所有者不明土地問題は国土の保全や円滑な土地利用を図る上での喫緊の課題であり、関係省庁が一丸となって解決に取り組むべき政策課題であると認識。
- 総務省においては、これまでに、①所有者探索に係る情報提供、②所有者情報の把握等による固定資産税の適切な課税、③所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進について取り組んできたところ。

① 所有者探索に係る情報提供

住民基本台帳ネットワークシステムの利用範囲の拡大

→ 住基法の改正を通じ、所有者不明土地の所有者探索に住基ネットの情報の活用を可能に

※住民基本台帳法の改正
(令和5年9月16日施行)

固定資産課税台帳の情報提供

→ 固定資産税の課税のために収集した土地の現況の所有者情報について、所有者不明土地対策等に資するため、関係省庁の求めに応じ、法律の規定に基づいて提供

※平成24年度以降、順次対象を拡大
※固定資産課税台帳の情報を提供可能としたものを一覧化し地方公共団体へ周知

② 所有者情報の把握等による固定資産税の適切な課税

現に所有している者(相続人)の申告制度の創設

→ 所有者が死亡し相続登記がなされるまでの間において、相続人に対し、氏名・住所等の申告を求める制度を創設

※令和2年度税制改正
(令和2年4月1日施行)

使用者を所有者とみなして課税する制度の拡大

→ 所有者が不明な場合において、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして固定資産税を課することを可能に

※令和2年度税制改正
(令和2年4月1日施行)

③ 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理の促進

地域福利増進事業に係る課税標準の特例措置の創設・拡充

→ 地域福利増進事業の用に供する土地等に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置を創設し、対象を拡充

※令和元年度・4年度税制改正
(令和元年6月1日施行・令和4年11月1日施行)

地方公共団体の所有者不明土地等対策に対する財政措置

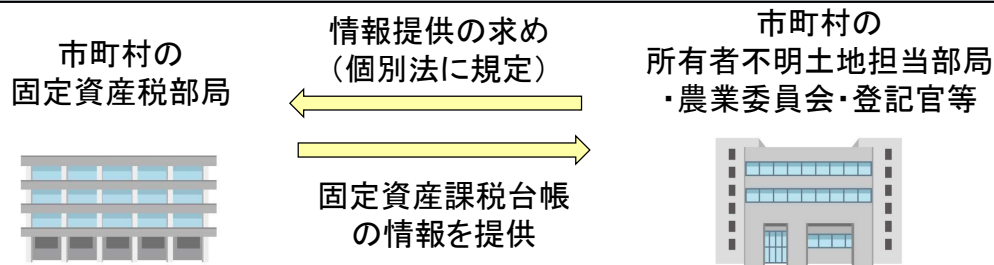
→ 地方公共団体が行う所有者不明土地等対策の取組に係る経費について特別交付税を措置

※令和4年度創設
※令和6年度から所有者不明土地対策計画の作成費用を補助事業の対象に追加
※令和7年度から所有者不明土地等の広報・啓発活動を補助事業の対象に追加
※令和8年度から所有者不明土地等の地域活性化のための簡易な設備の整備を補助事業の対象に追加

固定資産課税台帳の情報提供について

①所有者探索に係る情報提供

所有者不明土地対策等に資するため、**固定資産課税台帳情報の提供を可能とする法制上の措置**を講じており、**関係省庁と調整し、順次、提供対象を追加**。



〈所有者不明土地対策等に資するため、固定資産課税台帳の情報提供を可能としたもの〉

	施行年度	情報の提供先	目的	根拠法令
1	平成24年度	林務担当部局	森林所有者の把握	森林法
2	平成26年度	農業委員会	農地所有者の把握	農地法
3	平成27年度	空き家担当部局	空き家等の所有者の把握	空家特措法
4	平成30年度	都市計画担当部局	低未利用土地等の所有者の把握	都市再生特措法
5	平成30年度	所有者不明土地等担当部局	地域福利増進事業等の対象区域の土地所有者の把握	所有者不明土地特措法
6	平成30年度	登記官	長期間相続登記等が未了な土地の所有者の把握	所有者不明土地特措法
7	令和元年度	登記官	表題部所有者不明土地の所有者の把握	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
8	令和2年度	林務担当部局	森林所有者の把握	森林法
9	令和2年度	地籍調査部局	地籍調査対象となる土地の所有者の把握	国土調査法
10	令和2年度	都市計画担当部局	居住誘導区域内の土地等の所有者の把握	都市再生特措法
11	令和4年度	所有者不明土地等担当部局	管理不全土地の適正管理のための土地所有者の把握	所有者不明土地特措法
12	令和4年度	内閣総理大臣	注視区域内の土地等の所有者の把握	重要土地等調査法
13	令和5年度	登記官	地図作成事業等のための所有者の把握	不動産登記法
14	令和7年度	マンション施策担当部局	マンションの区分所有者等の把握	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 マンションの建替え等の円滑化に関する法律

提供対象を順次追加

現に所有している者の申告の制度化(令和2年度税制改正)

②所有者情報の把握等による
固定資産税の適切な課税

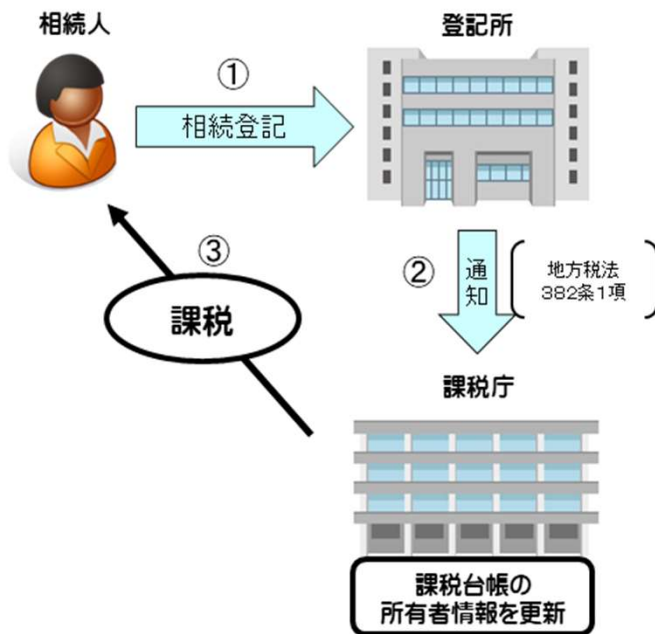
課題

- 課税庁は、「現に所有している者」(通常は相続人)の把握のため、法定相続人全員の戸籍の請求など、調査事務に多大な時間と労力。
- 納税義務者特定の迅速化・適正化のため、独自に、死亡届の提出者等に対し「現に所有している者」の申告を求めている団体も多い。
→実効性を高めるため、申告の制度化の要望

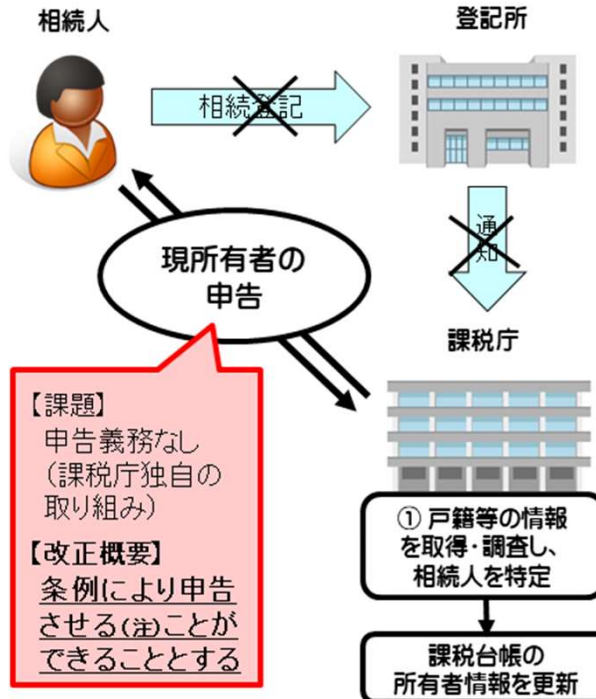
改正概要

- 登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間において、現に所有している者(相続人等)に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。

(相続登記がされている場合)



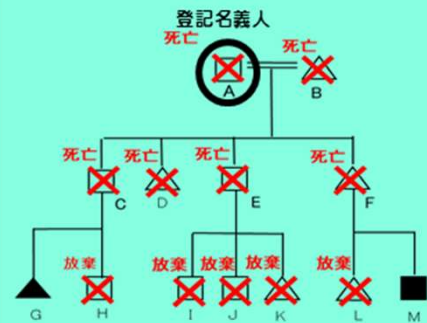
(相続登記がされていない場合)



大きな
事務負担



相続人の調査(イメージ)



(調査内容)

- 登記名義人及び全ての法定相続人(子、孫など)の本籍地から戸籍を請求し、相続人を調査
- 特定した全ての相続人について、家庭裁判所に相続放棄の有無を確認

- 条例を整備済みの団体は1,599団体(令和7年4月)、申告件数は446,238件(令和6年度)

使用者を所有者とみなす制度の拡大(令和2年度税制改正)

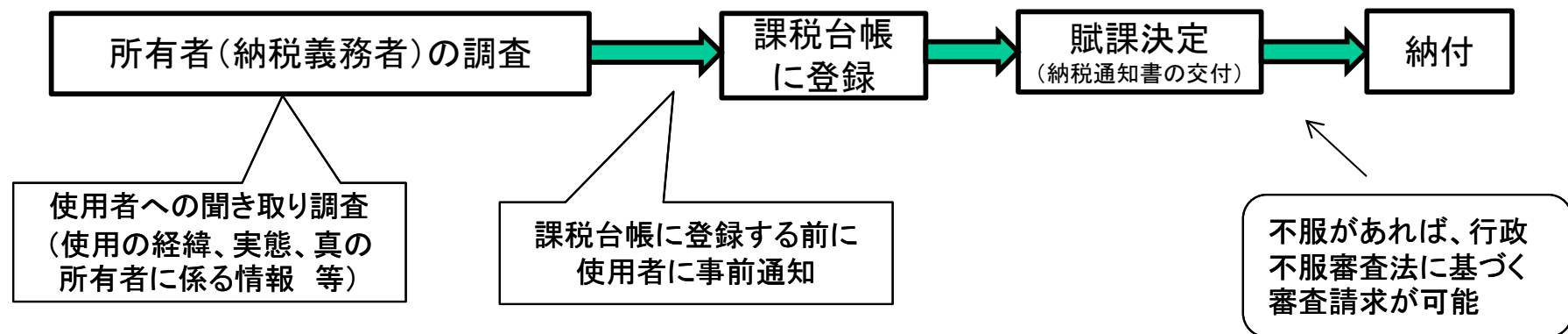
②所有者情報の把握等による
固定資産税の適切な課税

課題

- 固定資産を使用している者がいるにもかかわらず、所有者が正常に登録されていない等によって、調査を尽くしても所有者が一人も特定できないケースが存在。また、使用者からも調査に協力を得られない等、所有者特定に支障。
- 現行法では、震災等の事由によって所有者が不明の場合に使用者を所有者とみなして課税できる規定があるが、適用は災害の場合に限定。
- こうしたケースについては、現行法上は誰にも課税できず、課税の公平性の観点から問題。

改正概要

- 市町村は、調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課すことができることとする。
- 使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録する場合には、その旨を事前に使用者に通知するものとする。



- 当該制度に基づき、令和7年度に課税を実施した団体は409団体、課税件数は1,550件。

- 所有者不明土地特措法の改正に併せ、令和4年度から特別交付税措置を講じている。
 - ・ 補助事業に係る地方負担と単独事業に係る経費のいずれも対象。
 - ・ 措置率0.5、団体の財政力に応じた補正あり。

地方公共団体が行う所有者不明土地等対策

所有者不明土地等対策事業費補助金の対象※ (国土交通省)

- ・所有者不明土地等の**実態把握**
- ・所有者不明土地対策計画の**作成**
- ・土地の**所有者探索**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**
- ・勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための**法務的手続等**
- ・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【R7～】**
- ・所有者不明土地・低未利用土地における**地域活性化のための簡易な設備の整備(東屋、ベンチ、水栓等)【R8～】**
- ・その他上記の事業と併せて実施する**関連事業** 等

※ 所有者不明土地対策計画(一定の要件を満たす既存計画を含む。)に基づく取組が対象

国庫補助の対象外となるソフト経費※

- ・所有者不明土地等対策のための**データベースの運営**
- ・**空き地バンクの運営** 等

※ 正規職員の人件費等は対象外

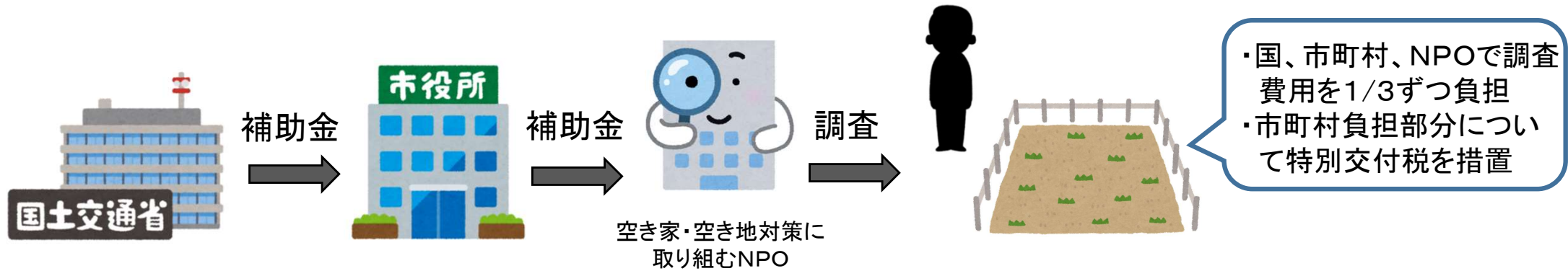
補助事業に係る地方負担に対して特別交付税措置
(都道府県※・市町村が対象)

※ 市町村が国庫補助を受けて実施する事業に対する都道府県補助事業を含む。

地方公共団体が**単独で実施する**
所有者不明土地等対策に対して特別交付税措置
(市町村が対象)

<措置事例①> ～NPO等に対して所有者探索の補助を実施～

土地を活用したい住民からの問い合わせを受けたNPOの申請に基づき、所有者不明土地等対策事業費補助金を活用して土地の所有者探索の補助を行ったケース



<措置事例②> ～関係機関と連携した所有者不明対策に係る制度の周知～

単独事業として都道府県や法務局、司法書士会と連携しつつ相続登記義務化の周知を行ったケース

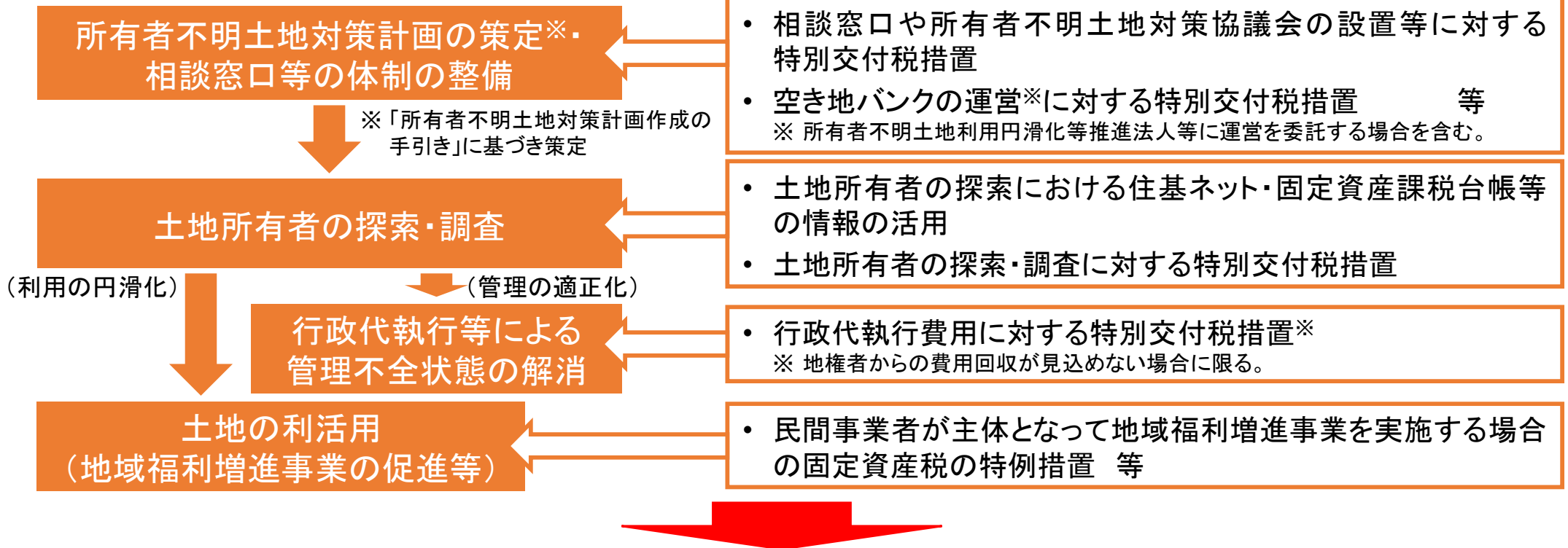


所有者不明土地等対策における総務省の取組

- 自治体が、所有者不明土地等対策に係る制度を活用して、積極的に対策に取り組むことができるよう、**総務省としても自治体における対策の実施を積極的に支援。**

所有者不明土地特措法に基づく自治体における対策の流れ(イメージ)

自治体が活用できる総務省の支援



- 自治体が活用できる施策・税財政支援について、関係省庁と連携し、
 - **地方三団体向けの説明会や自治体向けの全国会議等**を通じ、積極的な活用を働き掛けているほか、
 - 自治体における上記施策を活用した**取組事例を会議等で紹介**するなど、**取組事例を他の団体へ積極的に展開**するとともに、**計画策定や体制整備を始め、自治体が前向きに所有者不明土地等対策に取り組むよう支援。**