

所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(案)

令和8年6月5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、必要な体制や予算の確保等に努める。また、相続土地国庫帰属制度の見直し、未登記建物への対応、地籍調査の加速化等の課題については、「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に取り組む。また、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、地方公共団体職員の負担を考慮した上で、インセンティブを高めつつ、「3か年加速化施策パッケージ」に基づき、事前防災対策のため官民境界を先行

して迅速に確定する調査手法の創設、森林境界明確化との一体的実施体制の構築、リモートセンシングやMMSなど新技術の一層の活用促進、民間事業者と連携した調査体制の下での広域化・共同化等を図りつつ、必要となる地籍調査予算の確保に努め、令和9年度から11年度まで集中的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の法務局地図作成事業について、令和7年3月に策定した新整備計画を踏まえ、防災・まちづくり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させるとともに、令和6年能登半島地震等の被災地の復旧・復興に向けて、そのニーズを把握し迅速に事業を進めるため、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。

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、本年度末までの相続登記に係る免税措置の延長等について検討を行う。令和8年2月に施行された所有不動産記録証明制度や同年4月に施行された住所等変更登記の義務化等について、DXを通じ、所有者情報等に係る行政機関間の効果的・効率的な情報連携を行う。

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、今国会に提出した、遺言者がパソコン等を用いて作成した遺言の電子データ等を法務局において保管する保管証書遺言の方式の創設等の内容を含む民法等の改正案が成立した場合には、円滑な新制度の運用に向けた国民各層への周知・広報を図り、相続登記の更なる促進等を図る。

また、災害時の円滑な復旧・復興の支障にもなり得る未登記建物について、引き続き詳細な調査による実態把握を進めた上で、建物新築時の表題登記が義務であることを資格者団体等とも連携して周知するとともに、未登記建物の解消に向けた新たな制度について検討を行う。

4 相続土地国庫帰属制度の円滑な運用

令和3年の民法、不動産登記法等の改正と合わせて制定された、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)に基づく相続土地国庫帰属制度について、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、所有者不明土地の積極的解消を図るために、円滑な制度運用や帰属土地の管理・活用が妨げられることのないよう、法務局及び帰属土地の管理官庁の更なる体制整備や予算の確保に努める。

運用状況の分析を継続するとともに、帰属土地の効率的な管理及び効果的な活用に向けた処分の柔軟化、帰属前の段階における土地の有効活用の機会確保の取組等を進めるほか、制度を支える関係省庁の体制強化の下、施行から5年後となる令和10年の制度見直しに向け、例えば、帰属土地の要件の見直しや地域や民間と連携した管理・活用方策等を含め検討を行う。

5 多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み

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や、令和8年4月に施行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・法人登記システム等)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が円滑に運用されるよう、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のためのシステムの活用を進める。

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、固定資産課税台帳やその他の利用可能な所有者等関係情報について周知し、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。

6 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、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、低未利用土地の円滑な利活用や適正な管理を推進する。

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、農地や森林の集積・集約化を促進する。特に、令和7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。

また、市街地整備事業の施行者による所有者不明土地管理人等の選任請求の明確化や公示送達制度に係る利用要件の明確化、裁判所の認定のあった所在等不明者を地権者同意の対象から除外する措置の創設等の内容を含む都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和8年法律第 23 号)の第 221 回国会での成立を踏まえ、円滑な施行に向けた周知・広報等を行う。

本年4月に施行された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)に基づく新たな制度の普及に向け、引き続き周知を徹底する。

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。

7 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。