

財務総合研究所 ランチミーティング

所有者不明土地問題と政策動向

－新たな土地制度の普及へ－

2025年12月16日

吉原祥子



本日の内容

- ✓ 土地制度見直しの契機（所有者不明土地問題）
- ✓ 国はどのような政策を打ち出してきたか？
- ✓ 基底にある考え方とは？
- ✓ 施行後の状況は？
- ✓ さらなる課題

はじめに：土地制度見直しの契機——所有者不明土地問題

■ 所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ・ 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地

■ 関心の高まりの契機

- ・ 東日本大震災（2011年3月11日）

■ 制度的背景：これまで相続登記の申請は任意（⇒2024（令和6）年4月より義務化）

自治体担当者の声：

- ・ 「土地の売買等も沈静化しており、正しく相続登記を行っていなくても当面実質的問題が発生しないケースが増えている」
- ・ 「相続人が地元に残っていない。山林・田畠について、所有する土地がどこにあるかわからない方が多い」
- ・ 「土地は利益となる場合よりも負担（毎年の税金）になる場合が多いので、相続人も引き受けたがらない」

出典：東京財団報告書「[土地の『所有者不明化』——自治体アンケートが示す問題の実態](#)」
2016年、19-20頁



所有者不明土地（左手前）のために河川整備事業が
中断した事例（筑後川水系早津江川）（2019年1月、3
発表者撮影）

問題の所在

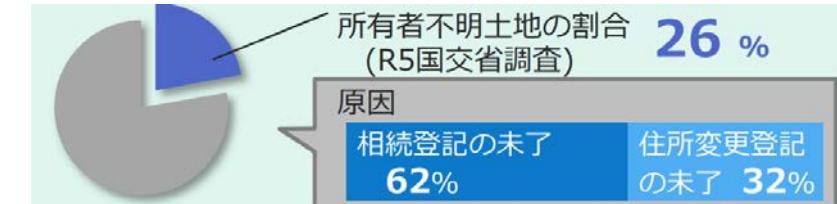
■ 所有者不明土地の割合（令和5年度）

不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地 <所有者不明土地の外縁>	25.6%
探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地 <最狭義の所有者不明土地>	0.26%

出典：国土交通省政策統括官付地理空間情報課資料をもとに作成

「探索」= 戸籍や住民票などをたどって所有者の所在や相続人を調査

- 行政コストや社会的コスト（費用・時間）のかかり増し
- 土地利用への支障（例：震災復興、耕作放棄地対策、空き家対策）
- 探索コストは「利用する側」が負担



（出典）法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」（令和7年6月版）1頁



「探索をすればほとんど判明するのだから、大した問題ではないのでは？」

社会の変化と土地制度のかい離

【社会の変化】

- ・人口減少、高齢化（相続増加）
- ・空き家・空き地増加
- ・「土地を手放したい」ニーズの高まり（※1）
- ・経済活動のグローバル化（国際的な不動産投資）
- ・不在地主の増加（地域外、国外）（※2）

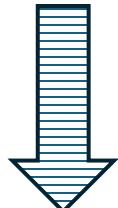
【従来の土地制度】

- ・人口増加
- ・土地は資産
- ・「所有者はわかっている」前提
- ・「国内」「過剰利用」への対応中心
- ・強い所有権（※3）
- ・地籍調査の遅れ（進捗率53%）
- ・安全保障上の対策は不十分

※3 「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ」（民法207条）⇒農地以外は売買規制なし

※1 「土地を所有することに負担を感じたことがある又は感じると思う」42%（出典：「平成30年度版土地白書」121頁）。土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に帰属させる制度の利用を希望する世帯 20%（出典：法務省「[土地所有権放棄制度の利用見込等に関する調査について](#)」2020年）

※2 「（東京23区では）外国に住所を有する納税義務者数は、ここ6年で8倍と飛躍的に増大」（平成25年2,162人→平成31年17,432人）（出典：「[資産評価情報](#)」234号別冊、2020年1月、34頁・53頁）



【課題の出現】

- ・ 所有者不明土地問題
- ・ 安全保障上の懸念
- ・ 災害復旧の遅れ

いずれも構造的な問題
市場での解決は困難

制度見直しの大きな流れ

2010年代前半～

問題認識の時期

(東日本大震災の発生、空き家問題の顕在化)

2010年代後半～

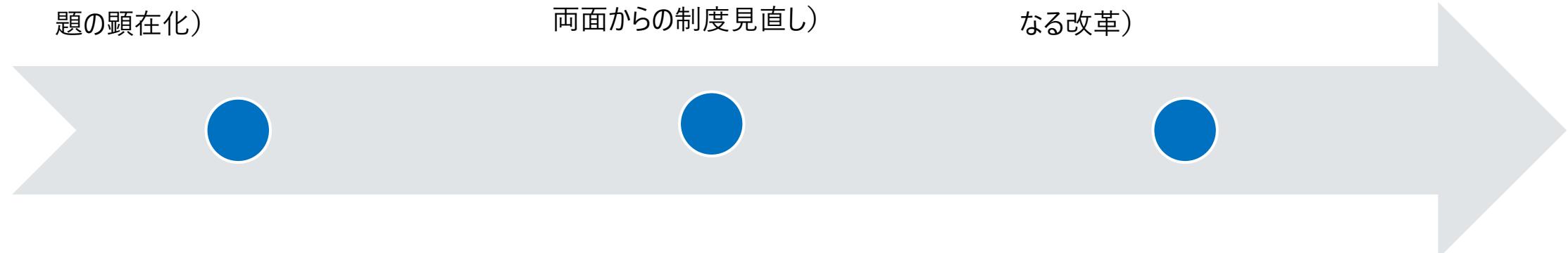
政策決定の時期

(土地政策と民事基本法制の両面からの制度見直し)

2020年代～

政策実施の時期

(制度の周知、適切な運用、更なる改革)



主な制度見直し——利用の円滑化と発生予防

- 2018年（平成30年） **所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の制定**
(以下、所有者不明土地法)（2022年改正）
- 2020年（令和2年） **土地基本法の改正**
- 2021年（令和3年） **民事基本法制の見直し**
 - ① 不動産登記法の改正
 - ② 民法の改正
 - ③ 相続土地国庫帰属制度の創設

※ 平行して、2018年に農業経営基盤強化促進法の改正、森林経営管理法の制定（所有者不明農地・林地の利活用促進の制度）、2019年に表題部所有者不明土地法の制定（登記官による探索等）も行われた。

所有者不明土地法の制定・改正（2018年・2022年）

<2018年制定>

- 地域のために所有者不明土地を利用できる「**地域福利増進事業**」制度を創設（上限10年※、延長可能）（※R4改正、民間事業者20年）
- 公共事業における所有者不明土地の**収用手続きを合理化、円滑化**
- 土地の所有者の探索のために必要な**公的情報**（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、**行政機関が利用できる制度**を創設
- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、**長期相続登記等未了土地**である旨等を**登記簿に記録すること**等ができる制度を創設
- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、**地方公共団体の長等**が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設

所有者不明土地問題への対応策の第一歩

参考：国土交通省ウェブサイト「[人口減少時代における土地政策の推進～所有者不明土地等対策～](#)」

所有者不明土地法の制定・改正（2018年・2022年）（続き）

<2022年改正>

- 地域福利増進事業をより活用しやすい制度とするため、対象とする事業を追加（備蓄倉庫等の災害対策に役立つ施設等）、使用権の上限期間を延長（10年⇒民間事業者20年）、対象となる土地を拡充（補償金の算定が容易であると認められる建築物が存する土地）。
- 自然災害の激甚化・頻発化に対応するため、管理不全状態の所有者不明土地に対して、市町村長による勧告、命令、代執行を可能とする制度を新たに規定。
- 民事基本法制の見直しにより創設された管理不全土地管理制度（後述）についても、市町村長による請求を可能に。
- 所有者不明土地、管理不全土地、低未利用土地といった地域における課題がある土地に実効的に対応するため、市町村だけでなく、地域一体となって取り組む体制を構築（対策計画の作成、対策協議会の設置）。また、そうした取り組みを行う法人を市町村長が指定し、活動を支援・連携。



出典：国土交通省ウェブサイト「[所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（所有者不明土地法）](#)」

土地基本法の改正（2020年）

<土地基本法とは>

- 1989年（平成元年）成立
- バブル期の地価高騰や投機的な取引の社会問題化が背景
- 「適正な土地利用の確保」と「正常な需給関係と適正な地価の形成」が土地対策の主目的

<2020年の改正>

- 所有者不明土地の発生抑制や、東日本大震災のような災害の予防・復興など、持続可能な地域の形成を図る観点から、目的規定を見直し
- 法全般で土地の適正な「利用」と並んで新たに「管理」の必要性を明示
- 新たに土地所有者の責務として、登記等権利関係の明確化と所有権の境界の明確化に努めることを規定
- 地域住民等は土地所有者による適正な利用・管理を補完し、国及び地方公共団体は、その取り組みを推進するための措置を講ずることを明示

国土交通省
※土地基本法等の一部を改正する法律(令和2年法律第12号)による改正

土地基本法の改正の概要

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
⇒法全般（「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」）で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的	課題：人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保 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 - 土地に関する計画制度に管理の観点を追加 - 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

出典：国土交通省ウェブサイト「[土地基本法・土地基本方針・土地白書](#)」「[1. 土地基本法](#)」概要版4頁

民事基本法制の見直しの理論的土台

民事基本法制の見直し（2021年）

① 不動産登記法の改正

■ 相続登記・住所変更登記の申請義務化

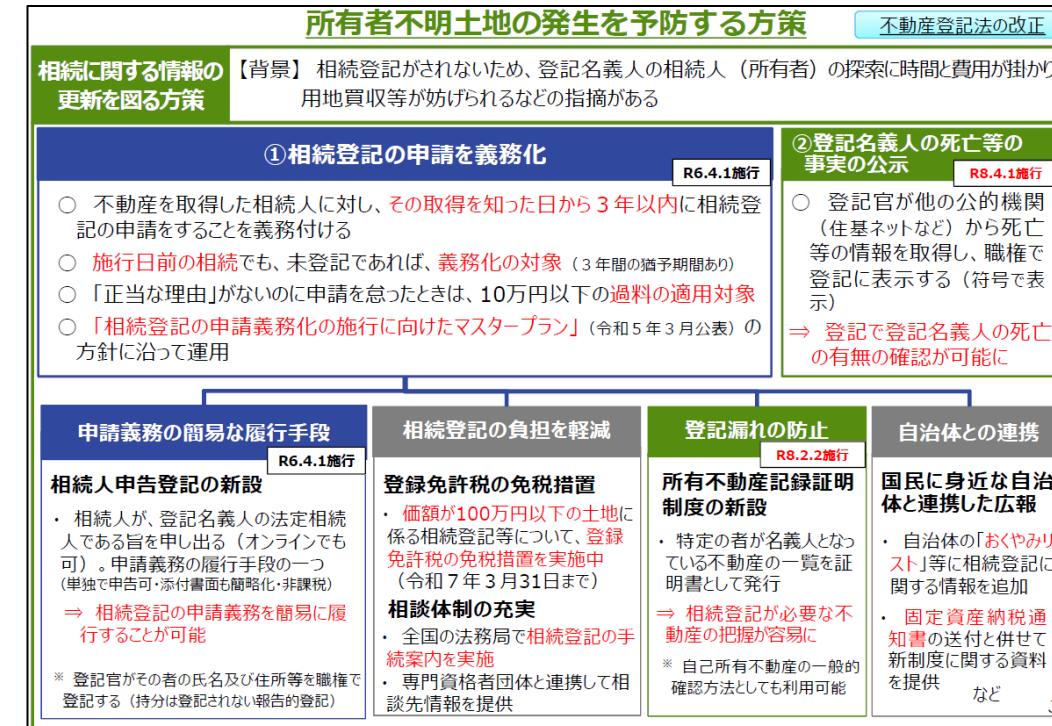
■ 相続人申告登記の新設（手続き負担の軽減）

■ 職権的に住所変更等を登記に反映させる方策の整備

■ 所有不動産記録証明制度の新設（登記漏れの防止）

■ 海外居住の土地所有者の国内連絡先を登記事項に、等

基本情報を公示する台帳としての役割の再認識



出典：法務省民事局「[民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（令和6年8月）](#)」3頁

民事基本法制の見直し（2021年）

② 民法の改正

■ 財産管理制度の見直し：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・建物の管理制度の整備（※）

■ 共有制度の見直し：不明共有者がいる場合に金銭供託等により共有関係を解消する方策の整備

■ 相続制度の見直し：相続開始から長期間経過した遺産の分割方法の見直し（10年経過後は画一的な法定相続分で簡明に分割）、等

■ 相隣関係規定の見直し：水道、ガスなどライフライン設置のための隣地使用を可能とする相隣関係規定の整備

※ 申し立て・発令状況（令和6年6月末日現在）

- ・所有者不明土地・建物管理制度：1,109件申し立て、うち642件発令。
利用目的は不動産売却が642件、権利関係の協議等が251件（全体の約8割）
- ・管理不全土地・建物管理制度：16件申し立て、うち5件発令

出典：内閣府規制改革推進会議第1回規制改革推進会議 地域産業活性化WG（令和6年9月30日）
での法務省説明



出典：法務省民事局「[民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（令和6年8月）](#)」6頁

- ・所有者不明土地だけでなく財産全般に適用される規定も
- ・根本は人口減少時代における財産承継のあり方の問題

民事基本法制の見直し（2021年）

③ 相続土地国庫帰属制度の創設

■ 相続した土地の国庫帰属を可能にする制度の創設

■ 通常の管理又は処分をするにあたって過大な費用や労力が必要な土地は対象外

<国庫帰属が認められない土地の主な例>

- 建物、工作物、車両等がある土地
- 土壤汚染や埋設物がある土地
- 危険な崖がある土地
- 境界が明らかでない土地
- 担保権などの権利が設定されている土地
- 通路など他人による使用が予定される土地

■ 負担金（10年分の管理費相当額）を納付

・国庫帰属の道が拓けたことの意義

・実際の運用状況を踏まえ施行5年後に見直し

所有者不明土地の発生を予防する方策

R5.4.27実施

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景 ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したもの、土地を手放したいと考える者が増加
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する → 将来的に土地が所有者不明化、管理不全化することを予防することが可能になる

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考え、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件 法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壤汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畠	森林
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注2） (例) 100m ² ：約55万円 200m ² ：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m ² ：約72万円 1,000m ² ：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m ² ：約27万円 3,000m ² ：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1m²当たりの負担金額は低くなる

手続イメージ

- 1 承認申請
- 2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認
- 3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付
- 4 国庫帰属

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

・実地調査権限あり
・国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めるができる
・地方公共団体等に対して、情報提供を求めるができる
・国や地方公共団体に対して、承認申請があつた旨情報を提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

QRコード
国庫帰属制度
(法務省HP)

出典：法務省民事局「[民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（令和6年8月）](#)」5頁

基底にある考え方——「地域」への期待

「人口減少等に伴う社会経済状況の変化に伴い、適切に管理されない土地が増加する中で、上記のような課題に対応するため、土地の利用・管理に関する制度・施策を再構築する必要があり、その前提として、所有者、近隣住民・地域コミュニティ等、地方公共団体、国などの土地に関する者の適切な役割分担を明らかにすべきである。」

(出典) 国土審議会土地政策分科会特別部会「とりまとめ」2019年2月、8頁（下線・太字は発表者）



- 所有者の責務を明確化するとともに、所有者がその責務を十分に果たせない場合に所有者を補完するア
クターとして、「所有者以外の者」、具体的には、行政（とくに地域に最も近い市町村）と民間（近隣
住民・地域コミュニティ等）の役割を導出。
- 「所有者による利用」から「所有者以外の者による管理」まで政策の射程を拡大



土地所有者、行政（とくに市町村）、近隣住民・地域コミュニティ等の
それぞれが取り得る方策を拡充

基底にある考え方——「地域」への期待（続き）

■ 土地所有者、行政（とくに市町村）、近隣住民・地域コミュニティ等のそれぞれが取り得る方策を拡充

手法 主体	所有者	所有者以外の者	
		市町村	近隣住民・地域コミュニティ等
公法系法制	適正な利用・管理 (所有者の責務)	地域福利増進事業	
		(市町村長が指定→)	所有者不明土地利用円滑化等推進法人
		所有者不明土地対策計画の作成	(←推進法人から提案可)
		管理不全の所有者不明土地に対する市町村長による勧告・命令・代執行	—
民事基本法制	相続登記の申請義務化 相続土地国庫帰属制度	所有者不明土地管理命令 管理不全土地管理命令 (←推進法人から市町村長に対して要請可)	

施行後の状況

① 地域福利増進事業（利用の円滑化策）

■ 2019年（平成31年）6月施行

⇒2025年10月時点 裁定件数4件（新潟県粟島浦村、山形県酒田市、神奈川県横須賀市、鳥取県米子市）出典：[国土交通省ウェブサイト](#)



モデル事業の例①
花屋敷山手町をよくする会（兵庫県川西市）
(2023年9月、発表者撮影)



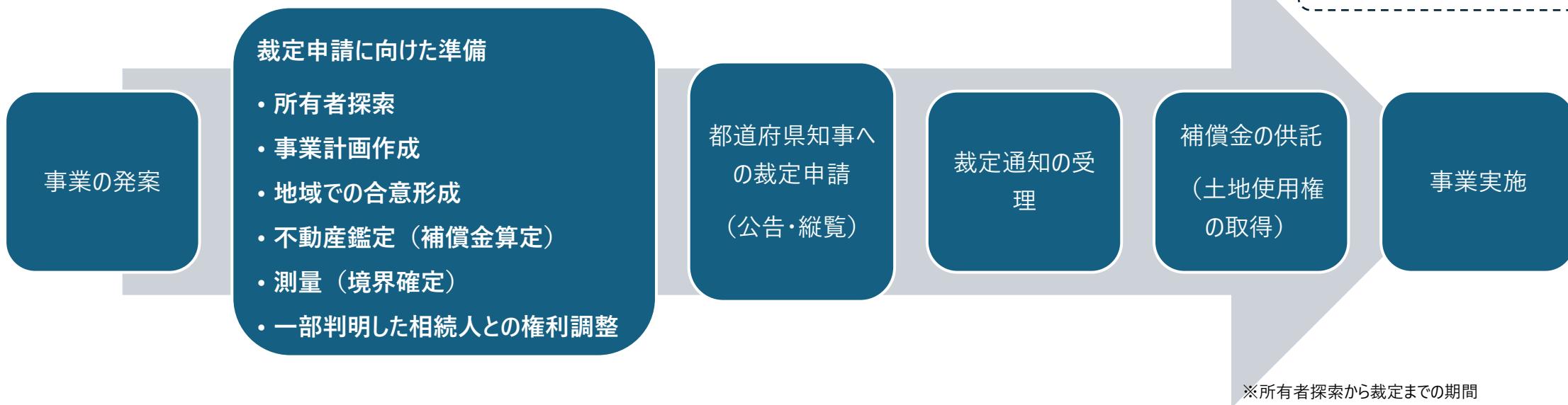
モデル事業の例②
一般社団法人みどり福祉会（新潟県田上町）
(2023年10月、発表者撮影)

施行後の状況

① 地域福利増進事業（利用の円滑化策）（続き）

■ モデル調査から見える根本課題——ひとたび「所有者不明」となった土地を活用する大変さ

図：事業開始までの流れ



（出典）発表者作成

（1）所有者探索の負担※

- ・所有者情報の請求手続き、探索
- ・判明した相続人との権利関係の調整、合意形成

（2）費用負担

- ・所有者探索の実費（旅費、郵送費〔簡易書留〕、等）
- ・専門家への委託費（相続人調査、不動産鑑定、境界確定、等）
- ・補償金（都市部では数百万円単位に。事業終了後の返金なし）

施行後の状況

② 相続土地国庫帰属制度（発生予防策）

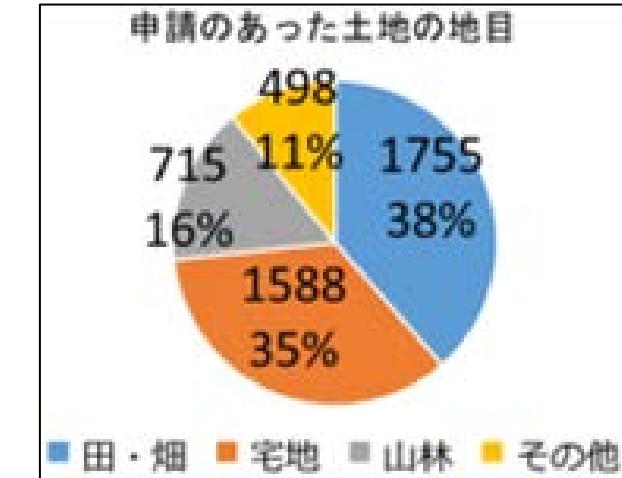
■ 実績（2025年10月31日現在）：

- 申請件数：4,556件
- 帰属性件数：2,145件

（宅地：784件、農用地：697件、森林：132件、その他：532件）

〔所有者のニーズの高さ〕

- 却下・不承認件数：合計148件
- 取下げ件数：801件



■ 相談件数：延べ4万件超（2025年4月30日現在）

施行後の状況

② 相続土地国庫帰属制度（発生予防策）（続き）

■ 特徴

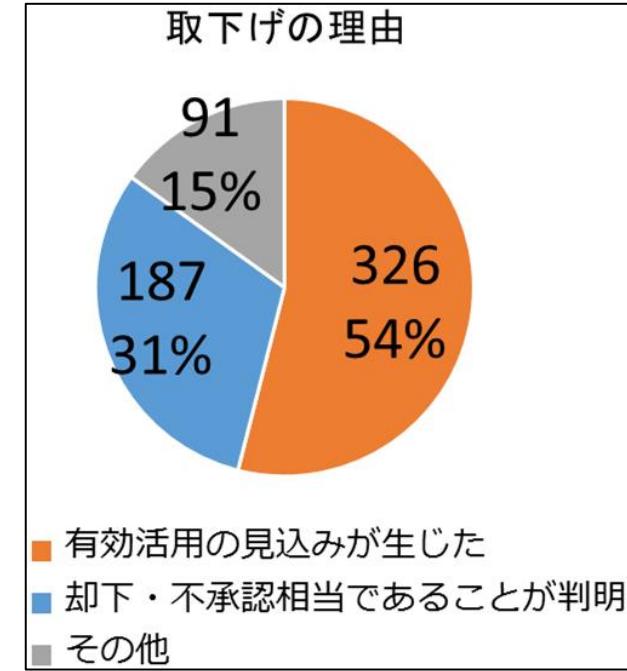
（1）有効活用に繋がる事例が一定数存在

- 取下げ604件のうち、326件は「有効活用の見込みが生じた」（2025年4月30日時点）（右図）

地域の潜在的需要の
掘り起こし

（2）窓口機能の明確化

- 全国50か所の法務局の窓口に登記官・担当者が常駐
- 相談対応、審査、市町村への情報照会など。所有者・市町村・関係各機関との連携役
- 市町村に実務上の過度な負担をかけることなく、全国で標準的な運用



出典：[所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（第15回）](#) 令和7年6月6日、「資料1-1 法務省提出資料」4頁

施行後の状況

② 相続土地国庫帰属制度（発生予防策）（続き）

■ 今後の課題：

- 相談件数（延べ4万件超）と申請件数（約4千件）の差の要因分析、対応検討
- 「所有者」と「所有者以外の者」の実質的公平のあり方（施行5年後見直しの方向性）
 - 土地所有者は永続的に管理負担から免れる一方、帰属後の管理コストは長期にわたり国（国民全体）が負担
- 国庫帰属した土地の利用・管理における国（各管理庁）、市町村、民間の連携
 - 地域の新たな財産としての利用価値の向上（低未利用土地政策としてのグリーンインフラの試行、地域団体による活用、等々）
 - 「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」等による利用・管理の可能性
 - そのための情報共有のあり方
 - 地域のニーズに沿った処分のあり方

要件緩和はこれらとセットで考える必要

(参考)

帰属財産の管理・処分イメージ

- 帰属財産の管理に当たっては、草刈・巡回等の管理コストを要し、さらに、処分（一般競争入札等）に当たっては、物件調書作成や鑑定評価等の処分コストを要する。



※申請者は、10年分の土地管理費相当額の負担金として、原則20万円（都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域内の宅地は面積に応じて算定）を納付する必要がある旨法定されている。

※通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地（地下埋設物がある土地、隣接する土地の所有者との間で所有権の境界が争われている土地など）は申請や承認をすることができない旨法定されている。

4

今後の課題

①問題の発生予防——施行後の状況が示すこと

- ひとたび所有者不明となった土地を地域で再活用することの大変さ（地域福利増進事業）
- 相続土地国庫帰属制度は“最終手段”（相談4万件超 ⇄ 申請4千件弱）。「土地を手放す手段」の多様化の必要性
- 「所有者以外の者」への期待と現実
 - ・ 地域コミュニティ等への期待 ↔ 担い手、資金、専門性の課題
 - ・ 市町村への期待 ↔ 体制、予算、担当課の課題、民間への介入への逡巡
(ない or 複数)

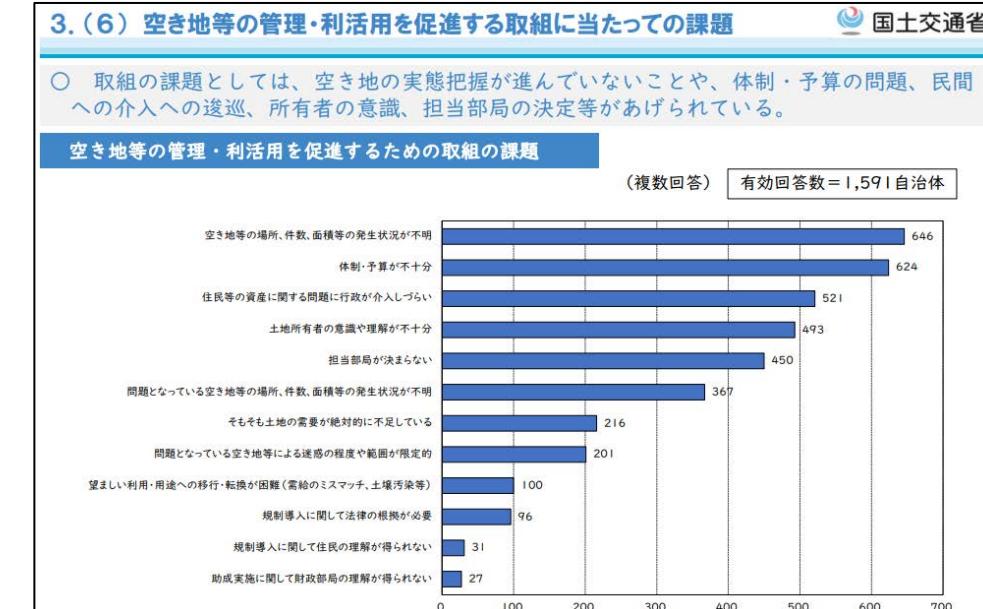
→ 所有者不明土地等の発生予防に平時からどう取り組むか？

「“困り事”から出発しないと現場は動かない！」

⇒個人の“困りごと”に平時からどう向き合うか？

2025年、団塊世代が75歳に。「大相続時代」

相続は「個人や家のこと」→「社会で支え合うこと」



出典：国土交通省第6回土地政策研究会「[資料1 土地の利活用・管理に関するアンケート調査結果](#)」令和6年5月15日、20頁

今後の課題

①問題の発生予防—一個人の「困りごと」に平時からどう向き合うか？

	「困りごと」	解決手段	課題
個人（財産） 	<ul style="list-style-type: none">◆ 相続土地を手放したい (例：国庫帰属相談4万件超)◆ 多数共有を解決したい (例：新聞記事への反響大)	<ul style="list-style-type: none">・ 民間の流通手段の活用（売買）・ 自治体の寄附受け、地域での活用・ 相続土地国庫帰属制度 (申請4,251件、帰属1,935件。8月末)・ 有償引取りサービス？・ 専門資格者（土業）への相談・ 相続放棄？・ 裁判？	<ul style="list-style-type: none">・ <u>ニーズの大きさ</u> > 取り得る解決手段・ 住民「まずは役場に相談」 ⇒役場：人員不足、担当課問題、個人財産への関与の躊躇、特定の土業の紹介困難・ ルールの未整備・ 土業の偏在・不足、土業にとっても負担・ 高齢化による解決意欲の低減
地域（公益）	土地の放置による悪影響 (利用・管理、災害復旧等)	<ul style="list-style-type: none">・ 空き地条例、空家法・ 所有者不明土地・建物管理制度・ 地域福利増進事業(4件)・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人 (6件)	<ul style="list-style-type: none">・ 自治体の人員不足、担当課問題・異動・ 専門性、継続性、財源

<問題の発生予防の重要性>

- ・ 個人の相続を社会として支える仕組みの構築（早期の専門家の関与、等）
- ・ 自治体・土業・民間企業との連携（土業団体共催の相続相談会、自治体職員向け住民対応マニュアル、等）

今後の課題

②さらなる制度見直しの必要性

■ 権利関係の明確化

- ・相続登記の促進
- ・数次相続（多数共有）の抜本的な解決策

■ 「土地を手放す」方策の多様化

- ・地域の潜在的な土地需要の掘り起こし（マッチング機能）
- ・民間事業者の支援、健全なマーケット形成

■ 相続放棄のあり方の見直し

- ・濫用的利用の広がりへの懸念
- ・情報共有の必要性

【参考】

「相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもつて、その財産を保存しなければならない」（改正民法940条）

補足：相続制度の課題

- ・本来、相続とは被相続人という法主体の消失を「清算」する手続きであり、死亡から短期間のうちに清算手続きを行う制度を社会の中に備えておく必要。
- ・日本法の母法であるフランス法やドイツ法ではこの清算手続きを公証人や遺産裁判所が行うが、しかし、日本法ではそうした仕組みを整備しないまま、公的な関与なく、死亡から遺産分割終了までに時間的制限を設けることもなく、相続人の私的自治に委ねてきた。（※）
- ・そのため、相続発生後、一定期間のうちに遺産分割を行って権利関係を明確化し、その結果を不動産登記簿に反映させるという清算手続きが社会に根付かず、遺産共有の状態が長期間継続することが許容されてきた。

出典：水野紀子「相続法改正と日本相続法の課題」法律時報90巻4号
(2018年) 1頁

※令和3年民法改正で、相続登記の申請が義務化され、また、遺産分割協議において具体的相続分を主張できる期間を10年に制限する規律が設けられた。

災害対策や取引のグローバル化の面からも喫緊の課題

今後の課題

②さらなる制度見直しの必要性（続き）

■ 災害対策としての重要性

- 長期相続登記未了や未登記家屋による公費解体の遅れ
(能登半島地震)
- 平時からの法整備の必要性

（抜粋）志賀町提出資料より

公費解体の手続きにおいて課題となっているのが、書類の不備で、6月25日現在、1,672件の申請のうち、不備があるものが560件で、全体の33%に上ります。主な理由は相続等の未登記によるものです。（略）

いわゆる宣誓書方式を活用した手順や所有者不明建物管理制度を活用した手順が示されているところではあります、相続等の調査など、その作業量は膨大なものとなっていることから、公費解体がなかなか進捗できない状況であります。

住民からは、公費解体の申請をしたいが、相続人がわからない、もっと簡略化してほしいとの意見が寄せられています。

また、宣誓書方式をとった場合に、公費解体をした後で一部の相続人から異論が出る可能性も否めないところであり、最終的な責任の所在が各市町になるため慎重にならざるを得なく、公費解体が進まない要因の一つとなっております。

国におかれましては、（略）能登地域全ての市町が横並びで簡略化した申請が可能となるよう、環境省をはじめ、法務省においても法改正を含めた各段のお取り計らいをお願い申し上げます。

出典：[能登創造的復興タスクフォース会議（第2回）志賀町「公費解体の加速化について」令和6年7月17日](#)（下線は原文ママ。太字は発表者）

環境省

公費解体の課題と対応

課題 1：共有者全員の同意取得

相続登記がなされていないなどにより共有者が複数存在し、共有者全員の同意取得が困難な場合が一定数存在すると考えられる。

→ ✓ 5月28日に法務省と連名で次の内容の事務連絡を発出（概要：次ページ）。
※「公費解体・撤去マニュアル」を令和6年6月に改訂（第5版を策定）

ケース	対応
倒壊家屋等の場合	【滅失登記が行われた倒壊家屋等】 <ul style="list-style-type: none">関係者全員の同意がなくても公費解体・撤去を進めることが可能 【滅失登記が行われていない倒壊家屋等】 <ul style="list-style-type: none">市町村が建物性が失われていると判断した場合には、関係者全員の同意がなくても公費解体・撤去を進めることが可能
上記以外の損壊家屋等の場合	<ul style="list-style-type: none">所有者等又はその所在が判明しない場合には、民法の所有者不明建物管理制度を活用さらに、共有者等の意向を確認することが困難な場合、所有権等に関する紛争が発生しても申請者の責任において解決する旨の書面（いわゆる宣誓書方式）の活用により申請が可能であり、積極的に活用いただきたい

出典：[能登創造的復興タスクフォース会議（第2回）環境省「公費解体の加速化について」令和6年7月17日、4頁](#)

参考：[関東地方知事会議](#)で、所有者不明の倒壊家屋等の公費解体の推進のため現制度の見直しを国に求める要望書を議決（令和6年10月23日）

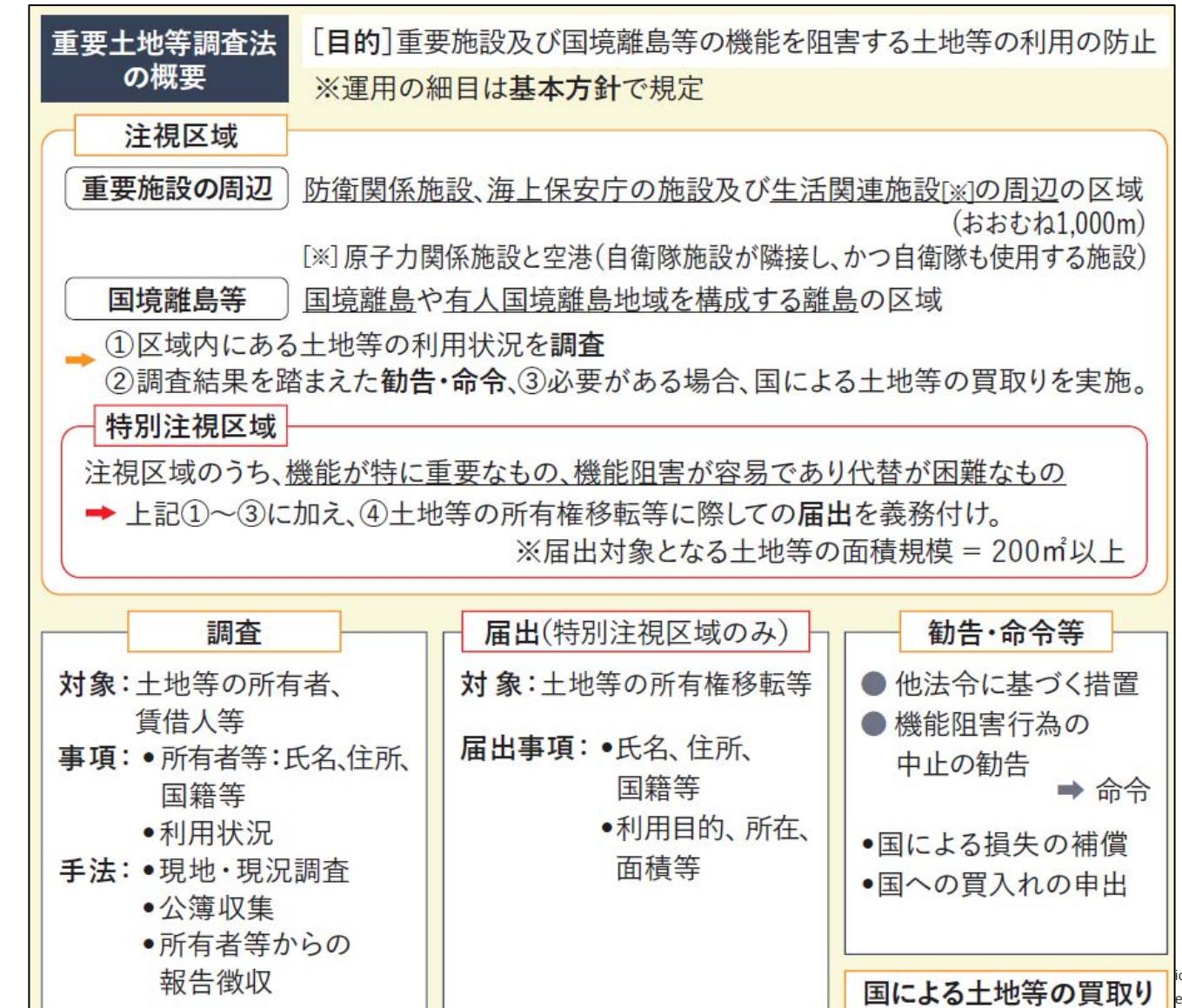
今後の課題

②さらなる制度見直しの必要性 (続き)

■ 取引のグローバル化（外国人の土地取得）への対応

- ・ 国の安全保障と自由な経済活動のバランス
→重要土地等調査法（2021年6月制定）（右図）
- ・ 地域の土地利用における情報共有・合意形成
「誰であっても守るべきルール」の明確化と徹底

出典：内閣府リーフレット「[重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律](#)」2頁



(参考) 外国人による取得状況等

	所管省庁	①国籍の把握	②外国人による土地取得等の状況 (取得比率等)	補足事項
不動産登記法	法務省	—	—	国籍情報は不動産登記実務上必要ないため、現状把握していない。
農地法	農林水産省	農地所有者の国籍を把握	取得面積：0.2% ※年間の全国の所有権移転面積に対する外国人等による取得の割合	(①について) 令和5年9月に農地法施行規則を改正し、農地の所有権移転に係る許可申請書の記載事項に取得しようとする者の国籍等を追加。併せて、農業委員会が作成する農地台帳の記録事項に所有者の国籍等を追加。 (②について) 令和4年における農地の所有権移転面積（農地の権利移動・借賃等調査7万6千ha）のうち、外国法人等による農地取得に関する調査（令和4年分）で把握された農地取得面積（154ha）の占める割合。
森林法 (林地)	林野庁	—	取得面積：0.3% ※年間の全国の所有権移転面積に対する外国人等による取得の割合	(①について) 森林の土地の所有者となった旨の届出（森林法第10条の7の2）及び林地台帳（同第191条の4）に国籍の記載はない。 (②について) 令和5年における森林法及び国土利用計画法に基づく届出面積（184,310ha）のうち、外国資本による森林取得に関する調査（令和5年分）で把握された外国資本（居住地が海外にある外国法人又は外国人と思われる者、国内の外資系企業と思われる者）による森林取得面積（490ha）の占める割合。
国土利用計画法	国土交通省	全国の一定規模以上の土地の権利取得者の国籍を把握	—	(①について) 国土利用計画法第23条に基づき、全国の一定規模以上の土地に関する権利取得者の国籍を事後届出（同法省令第19条の3）により把握 (②について) 届出事項に国籍を追加する省令改正は、令和7年4月1日公布、7月1日に施行
重要土地等調査法	内閣府 (重要土地)	重要土地等調査法の注視区域内の土地所有者等の国籍を把握	取得数：2.2% 取得面積：0.8%	(①について) 重要土地等調査法第6条及び第7条に基づき、注視区域内の土地所有者等の国籍を把握するとともに、同法第13条の規定に基づき、特別注視区域内で一定規模以上の土地・建物を取得しようとする者の国籍を事前届出（同法府令第4条）により把握 (②について) 令和5年度までに指定された注視区域（399区域）内で同年度中に取得された土地・建物について、公簿調査に基づき把握した取得状況（売買等の契約により所有権の移転の登記がなされたものに限る。外国系法人による取得を含む。）
外為法	財務省	本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得する非居住者の国籍を把握	約96%	(①について) 外為法第55条の3に基づき、「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」（外為替の取引等の報告に関する省令第12条、別紙様式第22）において非居住者の国籍を把握 (②について) 非居住者のうち外国籍者の割合（令和6年度実績） ※本報告書の提出は非居住者が投資目的等で取得した場合に限る

今後の課題

③役割分担と相互補完

■ 連携窓口の機能強化～制度と現場の“橋渡し”

- 複数の部署に関わり、かつ相続や不動産に関する専門性が必要な政策課題
(国交省「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）」)
- 行政（国、県、市町村）と各士業団体、民間の連携のあり方
例：土地政策推進連携協議会（国交省所管、全国10地区）

■ 地域に根差した財務局の重要性

- コーディネート力
- 専門性
- 継続性

人口減少時代の新たな土地ガバナンス構築を
一連の制度見直しはその土台

【概要】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）について
(令和6年1月22日付国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長・住宅局住宅総合整備課課長連名通知)

国土交通省

○ 空き家と所有者不明土地等は人口減少等により増加しており、対策が急務。
○ 適切な管理が行われずそのまま放置されることにより、防災・防犯・衛生・景観等の面で周囲に様々な影響を及ぼす。
➡ 市町村等が両対策に一体的に取り組むことは、これらの適切な管理や活用を図る上で効果的。

1. 対策計画等 2. 所有者探索 3. 活用 4. 適切な管理 5. 支援制度

1. 計画の一体的作成
空き家等対策計画及び所有者不明土地対策計画を一体的に作成し、両対策を兼ねる計画とすることが可能

2. 法に基づく所有者等情報の内部利用
空き家法及び所有者不明土地法に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する所有者等関連情報を、所有者探索のために内部利用可能

3. 税制特例措置の活用
空き家及び所有者不明土地等に関する税制特例による、早期の活用・管理の促進

4. 空き家・空き地の活用促進
空き家等活用促進区域制度や地域福利基準事業制度による、空き家と所有者不明土地の一体的な活用等の促進

5. 指定法人の同時申請等
空き家等管理活用支援法人及び所有者不明土地利用円滑化等推進法人の同時申請時に、申請手続きのワンストップ化が可能

6. 管理不全状態の例
管理不全状態の例

7. 相談窓口の一元化
市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請

8. 財産管理制度の活用
所有者不明又は管理者不全状態の建物及び土地に関する財産管理制度による、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所への管理命令の請求を併せて行うことが可能

9. 相談窓口の一元化
市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請

10. 財政支援措置の活用
空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせて活用可能

11. ①財政支援措置の活用
空き家対策総合支援事業や所有者不明土地等対策事業費補助金等の地方公共団体や所有者等への財政支援を組み合わせて活用可能

12. ②相談窓口の一元化
市町村において、空き家・土地に係る多様なニーズに対応できるよう、一元的相談窓口の設置を要請

13. 【参考】「市町村空き家等に対する推進」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)及び「所有者不明土地の管理の適正化のための指針」に関するガイドライン

14. 【参考】「空き家等管理活用支援法人の指定等の手引き」及び「所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き」等

15. 【参考】「所有者不明土地等対策事業費補助金交付要綱」及び「空き家対策総合支援事業(概要資料)」

16. 空き家と所有者不明土地等を一連的に活用し、中心市街地活性化等を推進

出典：国土交通省ウェブサイト「[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）について](#)」

参考文献

- 荒井達也（2021）『Q&A 令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』日本加除出版
- （2025a）「令和3年民法改正後の現状と課題」ジャリスト、2025年2月号
- （2025b）「嫌われ者の帰属法--士業は相続土地国庫帰属制度にどう向き合うべきか？--」家庭の法と裁判、2025年2月号
- 松尾弘（2021）『物権法改正を読む:令和3年民法・不動産登記法改正等のポイント』慶應義塾大学出版会
- 村松秀樹・大谷太（2022）『令和3年 改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』金融財政事情研究会
- 山野目章夫（2022）『土地法制の改革: 土地の利用・管理・放棄』有斐閣
- 吉原祥子（2025）「相続土地国庫帰属制度の現状と課題—新たな土地ガバナンスの可能性」ジャリスト、2025年2月号
- （2024）「新たな土地法制と『地域』への期待—国による窓口機関の設置と人材確保が急務」東京財団ウェブサイト
- （2023）「国土管理・土地利用と『地域』」法律時報、2023年9月号
- （2022）「改正所有者不明土地法の活用に向けて—地域福利増進事業から見える根本課題—」土地総合研究、2022年夏号
- （2017）『人口減少時代の土地問題 - 「所有者不明化」と相続、空き家、制度のゆくえ』中公新書
- 東京財団ウェブサイト（特集ページ）「所有者不明土地問題と政策動向—新たな土地制度の普及へ」

ご清聴ありがとうございました。