

令和5年度沖縄地区土地政策推進連携協議会 通常総会

次 第

日 時：令和5年6月9日（金）15:00～16:00
場 所：那覇第2地方合同庁舎2号館 1階共用AB会議室
開催方式：集合及びWEB
進 行：沖縄地区土地政策推進連携協議会事務局

1. あいさつ
2. 令和4年度活動報告及び令和5年度活動計画（案）
3. 各機関からの情報提供
 - （1）沖縄総合事務局 （資料1～3）
 - （2）那覇地方法務局 （資料4）
4. 閉会

令和4年度沖縄地区土地政策推進連携協議会活動報告

		R3年度				R4年度					
		第4四半期		第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
協議会運営	第2回幹事会 (2/25)	第1回幹事会 (4/27) <ul style="list-style-type: none"> ▶通常総会の開催 ▶名称変更・規約改正、新規団体の加入 		第2回幹事会 (7/27～8/5) <ul style="list-style-type: none"> ▶臨時総会の開催 ▶新規団体の加入 						第3回幹事会 (2/6～2/24) <ul style="list-style-type: none"> ▶R4年度の活動報告 ▶R5年度の活動計画 	
		通常総会 (6/8) <ul style="list-style-type: none"> ▶令和3年度活動報告 ▶令和4年度活動計画 ▶各機関からの情報提供 ▶名称変更・規約改正、新規団体の加入 		臨時総会 (8/17～24) <ul style="list-style-type: none"> ▶新規団体の加入 							
市町村支援の取組		講演会 (6/8) <ul style="list-style-type: none"> ▶改正所有者不明土地法について 講師：国土交通省職員 						講演会・講習会 (12/15) <ul style="list-style-type: none"> ▶沖縄での相続人調査について 講師：行政書士 ▶土地家屋調査士について (国交省映像) 			
										改正所有者不明土地法に関する市町村との意見交換(R4.12～R6.3)	
		相談窓口(市町村からの問合せへの対応)									

令和4年度活動報告

沖縄地区土地政策推進連携協議会

第1回幹事会

日 時	令和4年4月27日(水) 10:00
開催方法	WEB開催(17名)
議 題	(1) 通常総会の開催 (2) R4年度活動計画 (3) 協議会名称変更・規約改正、新規団体の加入について

通常総会

日 時	令和4年6月8日(水) 14:00
開催方法	WEB開催(81名)
議 題	(1) 令和3年度活動報告 (2) 令和4年度活動計画 (3) 各機関からの情報提供 (4) 協議会名称変更・規約改正、新規団体の加入 ・(公社) 沖縄県宅地建物取引業協会 ・(公社) 全日本不動産協会沖縄県本部

講演会

日 時	令和4年6月8日(水) 15:00
開催方法	WEB開催(77名)
演 題	(1) 所有者不明土地対策の推進 ～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改正～ 講師：国土交通省土地政策課 宮島 風太 企画係長 (2) 地籍調査について 講師：国土交通省地籍整備課 小林 真之 計画第一係長 (3) 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置について 講師：国土交通省不動産市場整備課 徳増 真幸 不動産市場企画調整官

第2回幹事会

日 時 令和4年7月27日(水) ～ 8月5日(金)
開催方法 書面開催
議 題 (1) 臨時総会の開催について
(2) 新規団体の加入について

臨時総会

日 時 令和4年8月17日(水) ～ 8月24日(水)
開催方法 書面開催
議 題 (1) 新規団体の加入
・ 沖縄総合事務局財務部
・ 沖縄総合事務局農林水産部
・ 林野庁森林利用課森林集積室

講演会・講習会

日 時 令和4年12月15日(木) 14:00
開催方法 WEB開催(41名)
演 題
(1) 講演会
沖縄での相続人調査における特徴 ～行政書士の視点から～
講師：行政書士ジャジー総合法務事務所 城間 恒浩 氏
(2) 講習会
土地家屋調査士による所有者不明土地問題への貢献 ※国土交通省映像資料
講師：日本土地家屋調査士会連合会 鈴木 泰介 氏

第3回幹事会

日 時 令和5年2月6日(月) ～ 2月24日(金)
開催方法 書面開催
議 題 (1) R4年度活動報告
(2) R5年度活動計画
(3) その他情報提供 等

令和5年度沖縄地区土地政策推進連携協議会スケジュール

		R4年度	R5年度				R6年度
		第4 四半期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	第1 四半期
協議会運営		第3回幹事会 (2/6～2/24)	第1回幹事会 (4/27) ▶通常総会の開催 通常総会 (6/9) ▶令和4年度活動報告 ▶令和5年度活動計画 ▶各機関からの情報提供			第2回幹事会 (2月～3月予定) ▶R5年度活動報告 ▶R6年度活動計画	第1回幹事会
	市町村支援の取組		講演会・講習会				
		改正所有者不明土地法に関する市町村との意見交換(R4.12～R6.3)					
		相談窓口(市町村からの問合せへの対応)					

沖縄地区土地政策推進連携協議会

令和5年度活動計画

第1回幹事会

日 時	令和5年4月27日
開催方法	対面
議 題	(1) 令和4年度活動報告 (2) 令和5年度活動計画(案) (3) その他(通常総会資料の確認等)

通常総会

日 時	令和5年6月9日
開催方法	集合及びWEB
議 題	(1) 令和4年度活動報告 (2) 令和5年度活動計画(案) (3) 各機関からの情報提供

講演会・講習会

日 時	令和5年度第2～3四半期開催予定
開催方法	集合及びWEB
参加者	協議会構成員
目 的	法制度および学識経験者や有識者による所有者不明土地問題に関する取組等を紹介し、所有者不明土地問題に関し所有者探索の方法や管理不全土地の利活用等に関する専門性、課題認識の向上を図る。

第2回幹事会

日 時	令和5年度第4四半期開催予定
開催方法	未定
議 題	(1) 令和5年度活動報告 (2) 令和6年度活動計画 (3) その他

沖縄地区土地政策推進連携協議会 令和4年度相談一覧

NO.	相手方	件名	年月日	回答日	回答方法	質問内容
1	沖縄県	改正所有者不明土地法第5条第3項(地方公共団体の責務)で求められている具体的な役割について	R4.6.20	R4.7.7	メール	第5条第3項が新設されているが、具体的な役割は現時点で整理されているか
2	宜野座村	土地収用法の裁決について	R4.6.20	R4.6.21	メール	道路上に分筆はされているが、所有者不明土地となっている土地があり、対象土地を宜野座村に移転可能なのか。
3	宜野座村	土地収用法の裁決について(その2)	R4.6.22	R4.6.24	メール	土地収用法に基づく不明決裁で対処を行うこととなった場合、収容は可能か。
4	糸満市	所有者探索・地域福利増進事業の対象事業について	R4.11.11	R4.11.21	メール	施設立替用地として隣接土地の購入を考えているが、所有者不明のため、探索できる方法等がないか。
5	糸満市	不在者財産管理人制度について	R4.11.24	R4.11.29	メール	施設立替用地として隣接土地の購入を考えているが、所有者不明土地であるため、購入できる方法がないか。

これまで国土交通省が実施してきたアンケートやモデル調査などから、改正所有者不明土地法による新制度及び補助金の活用意向が高いと思われる市町村へ対面(オンライン)にて説明を行う。

また、国(事務局)としても、意見交換を交えながら各市町村が抱える課題や関心事項について把握し、諸制度の活用についてバックアップの体制を整えていく。

1. 資料説明

- 「所有者不明土地・低未利用土地対策のすすめ」を配布・説明

2. 地方公共団体の関心事項・問題意識を把握

- 所有者不明土地について、現時点で問題意識を持っている地方公共団体は少数。公共事業における所有者不明土地への対応など、地方公共団体が関心を持っていると思われる話題について意見交換。
- 所有者不明土地は今後増加していくことが予想されることから、取組の充実を図っていく必要があることを説明。
- 空き地等の低未利用土地の利活用・管理の適正化に関する取組の現状や、今後の取組の可能性についても聞き取り。

3. 法改正により創設・拡充された制度や補助金活用の可能性について意見交換

- 地方公共団体における現在及び今後の取組について、法改正により創設・拡充された制度や補助金の活用が考えられるか意見交換。
- 「所有者不明土地対策計画の作成」、「推進法人の指定」、「地域福利増進事業の可能性」等の見込みについても確認。具体的な意向・動きがある場合には、スケジュールについても確認。
- 空家等の施策の活用を希望している場合には、聞き取りした内容を当局空家担当部局へ共有するなどし、サポート。

改正所有者不明土地法に関する市町村への説明及び意見交換

令和4年度実績

日付	市町村名	回数	方法
令和4年12月16日	多良間村	第1回	オンライン
令和4年12月22日	大宜味村	第1回	訪問
令和5年1月19日	那覇市	第1回	訪問
令和5年1月24日	宜野湾市	第1回	訪問
令和5年2月17日	大宜味村	第2回	オンライン
令和5年2月21日	浦添市	第1回	訪問
令和5年3月20日	粟国村	第1回	来訪

改正所有者不明土地法に関する市町村への説明及び意見交換

令和5年度実績(令和5年6月1日時点)

日付	市町村名	回数	方法
令和5年4月28日	多良間村	第2回	オンライン
令和5年5月10日	久米島町	第1回	オンライン
令和5年5月11日	渡嘉敷村	第1回	オンライン
令和5年5月18日	うるま市	第1回	オンライン
令和5年5月23日	名護市	第1回	オンライン
令和5年5月24日	糸満市	第1回	オンライン
令和5年5月30日	南風原町	第1回	オンライン
令和5年5月31日	沖縄市	第1回	オンライン

引き続き各市町村と意見交換を行っていく予定。

所有者不明土地・低未利用土地対策のすすめ

地方公共団体説明資料

所有者不明土地対策の背景・問題の所在

- 相続件数の増加、土地の利用ニーズ低下と所有意識の希薄化が進行した結果、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない又は連絡がつかない所有者不明土地が多数発生。
- 都市開発やインフラ整備の際、所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を要し、進捗の遅れや区域変更を余儀なくされるなど、円滑な事業実施に大きな支障。
- 所有者不明土地は今後も更なる増加が見込まれ、利用の円滑化と管理の適正化は喫緊の課題。

◆有識者会議における指摘

■ 約2割の土地が所有者不明

平成28年度地籍調査(563市区町村における計約62万筆)において登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%

(地帯別不明率は、DID14.5%、宅地17.4%、農地16.9%、林地25.6%)

■ 所有者不明土地の面積は、約410万haと推計(2016年時点)。その増加防止策が進まない場合、多死・大量相続時代の到来により、2040年には約720万haに増加と推計。

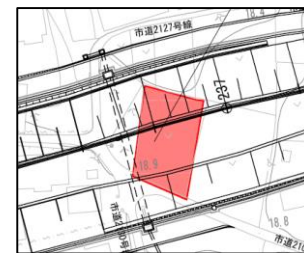
それぞれ九州(約367万ha)、北海道(約780万ha)に相当

■ 所有者不明土地の経済的損失は、機会損失や管理不全のコストで単年で約1,800億円/年(2016年)、2040年までの累積で約6兆円に相当

(出典)所有者不明土地問題研究会最終報告(H29.12)

◆公共事業等における支障事例

- 道路事業の用地が、明治時代の登記のまま相続登記されておらず相続人多数となり、一部が特定できなかったため、取得に多大な時間・労力を要した。



(道路計画図)

- 自治体に広場として暫定利用の意向がある土地のうち約80筆、地権者約40名の相続登記がされておらず、所在が不明であるため調整ができない。
- 台風被害で崩れた急傾斜地の対策工事を緊急に実施する必要があるが、相続人多数で一部が特定できないため、着手が困難となっている。

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)

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

【令和元年6月1日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(※)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

※ 簡易な構造の建築物又は劣化により利用困難な建築物(補償額の算定が容易なもの)等を除く

- ① 公共事業における収用手続きの合理化・円滑化 (所有権の取得)
 - ・ 国、都道府県知事が事業認定した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
- ② 地域福利増進事業の創設 (使用権の設定)
 - ・ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 - ・ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が使用権(上限10年間(一部20年))を設定



2. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【①令和4年11月1日施行、②令和5年4月施行、③平成30年11月15日施行】

- ① 管理の適正化のための勧告・命令・代執行
 - ・ 管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地(管理不全所有者不明土地)について、周辺における災害発生等を防止するため、勧告・命令・代執行の権限を市町村長に付与
- ② 所有者不明土地管理制度・管理不全土地管理制度に係る民法の特例
 - ・ 地方裁判所に対する所有者不明土地管理命令・管理不全土地管理命令の請求権を地方公共団体の長等に付与
- ③ 不在者財産・相続財産の管理に係る民法の特例
 - ・ 家庭裁判所に対する不在者財産の管理に必要な処分命令及び財産管理人の選任の請求権を地方公共団体の長等に付与



3. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行、改正部分は令和4年11月1日施行】

- ・ 原則として、登記簿、住民票、戸籍など、客観性の高い公的書類を調査することとし、調査の範囲を合理化・明確化
- ・ 固定資産課税台帳、地籍調査票、インフラ事業者等の保有情報など有益な所有者情報を行政機関等が利用可能に(勧告等の準備にも利用可能)

4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

【①②は令和4年11月1日施行、③は一部平成30年11月15日施行】

- ① 所有者不明土地対策に関する計画及び協議会
 - ・ 市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図るため、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
 - ・ 市町村長は、特定非営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定が可能
- ③ 国土交通省職員の派遣の要請
 - ・ 地方公共団体の長は、所有者探索等の専門知識を習得させる必要があるときは、国土交通省職員の派遣の要請が可能

地方公共団体等の取組に対する支援

・「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する補助制度を創設。
所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能。

所有者不明土地等対策事業費補助金（R4年度～）

○施行者：地方公共団体、推進法人（※）等
（※）市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人

○補助対象：
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組

- ・土地に関する実態把握
- ・土地の所有者の探索や、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（門、塀等の工作物や樹木の除去等） 等

○補助率

- ・地方公共団体が施行者の場合：国1/2、地方公共団体1/2
- ・推進法人等が施行者の場合：国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

所有者不明土地・空き地等の実態把握は、「所有者不明土地対策計画」の作成前でも実施可能。

収用適格事業や都市計画事業の用地取得のために実施する所有者調査についても本補助金で支援可能。

登記簿等で所有者が分かる空き地等の利活用・処分の検討や、所有者探索の結果、所有者が判明した空き地等の利活用のために行う工作物等の除去も支援可能。

地方公共団体負担分について特別交付税を措置。（措置率：地方公共団体負担分のうちの1/2（最大））

・制度運用の参考となるガイドライン・手引きを作成・公表。「所有者不明土地対策計画作成の手引き」では、空家等対策計画等を変更し、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とする場合などの作成例を掲載。

・所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告等の準備・実施のために国土交通省職員の派遣要請が可能。国土交通省が事務局となる「土地政策推進連携協議会」においても、所有者不明土地対策計画の作成等を支援。

・「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定円滑化のため、有識者派遣による助言や地域福利増進事業の実行可能性把握のための社会実験等に対する支援についても検討。（R5年度予算要求事項）

(その2) 実態把握調査費の各費目の区分及び内容

費目	区分	内容
旅費	旅費	調査、連絡、打合せ等旅費
庁費	報償費	謝礼金等
	需用費	文具費、消耗品費、図書、報告書、帳簿等の印刷、製本代等印刷製本費
	役務費	郵便、電信電話料及び運搬料等通信運搬費、物品保管料、倉庫料等保管料、広告料、物品取扱手数料並びにテキスト等の筆耕料
	委託費	調査、測量その他の委託料
	使用料及び賃借料	自動車借上、会場借上、物品その他の借上等使用料及び賃借料
	備品購入費	機械等の原型のまま比較的長期の反覆使用に耐え得る物品の購入費（昭和34年3月12日付け建設省会発第74号建設事務次官通達「補助事業等における残存物件の取扱いについて」参照）

地域福利増進事業の概要

○ 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、**上限10年間又は20年間***の**土地**使用権を設定。

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は**上限20年**

使用権設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

都道府県知事の裁定

- ・**上限10年間(又は20年間)**の使用権を設定
- ・物件については所有権又は使用権を設定(所有権を取得した事業者が物件を除却可能)
- ・**補償額を裁定。不明所有者分は供託**
- ・**期間中は所有者が現れても事業を継続**
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)
 民間事業者に対する地方公共団体からの援助
 ○相談に応じ、地方公共団体が助言
 ○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

- ・ポケットパーク(公園)
- ・イベントスペース(広場)
- ・まちなか防災空き地



(出典) 杉並区



(出典) 福井市



(出典) 神戸市HP

- ・直売所(購買施設)
- ・備蓄倉庫(災害対策施設)
- ・再生可能エネルギー発電設備



(出典) 農研機構、広島県



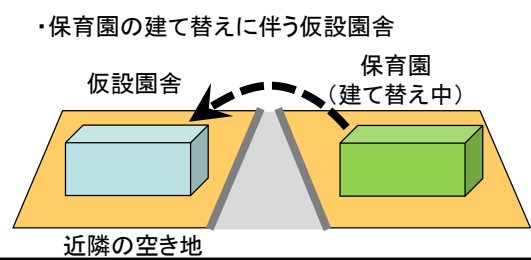
※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合



※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの(例:仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用権の上限は10年



所有者不明土地対策計画作成の手引き（概要）

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

計画記載事項 (法第45条第2項)	ポイント・記載が考えられる内容
基本的な方針(第1号)	<ul style="list-style-type: none"> 背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。
地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)	<ul style="list-style-type: none"> 地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。
確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)	<ul style="list-style-type: none"> 適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。
土地所有者等の効果的な探索(第4号)	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。
低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。
体制整備(第6号)	<ul style="list-style-type: none"> 所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。 対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。
普及啓発(第7号)	<ul style="list-style-type: none"> 広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。
その他必要な事項(第8号)	<ul style="list-style-type: none"> 施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- 所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- 地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者関連情報の提供
- 地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- 〇〇地区(例：密集市街地)において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- 空き家・空き地バンクの運営及び周知
- 推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。

※空家等対策計画を変更して所有者不明土地対策計画を兼ねることとする~~も~~とも可能であり、作成例も掲載。

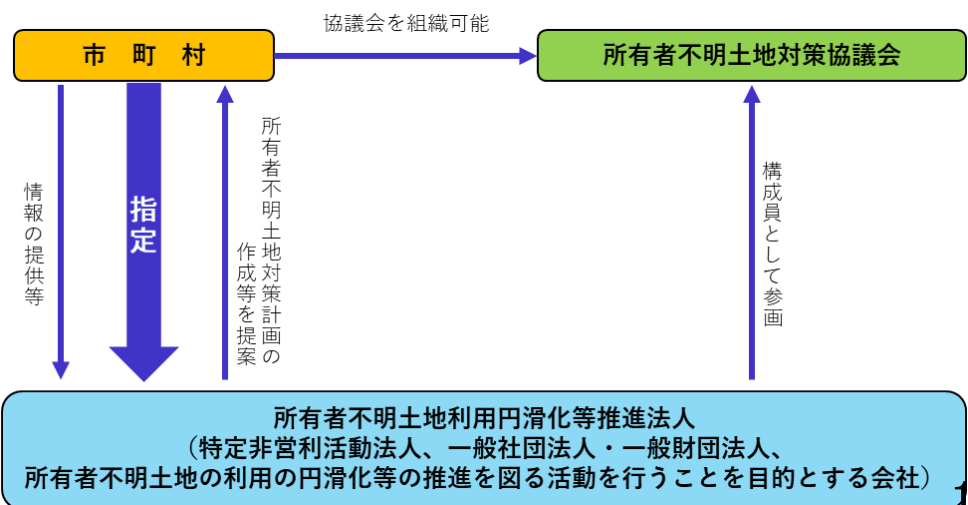
所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き（概要）

推進法人の指定等にあたっての基本的な考え方や要綱例を示すことで、推進法人の円滑な指定を促す。

推進法人の業務等

- ・所有者不明土地に加え、将来所有者不明土地になるおそれがある低未利用土地の適正な利用及び管理についても業務の対象となる。
- ・推進法人は、所有者不明土地対策協議会に構成員として参画する。また、所有者不明土地対策計画の作成・変更の提案ができる。
- ・例えば以下のような団体が推進法人として活動することが期待される。

- 地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）、学識経験者等を構成員とし、空き地の利活用や流通に向けたマッチング、コーディネート、啓発活動などに取り組む法人
- 自治会等の地縁団体を母体とし、住民自ら居住環境の改善のため空き地の管理・活用等に取り組む法人
- まちづくり、地域活性化、移住定住等の企画・運営の一環で、空き家・空き地の調査、情報発信、再生・活用事業に取り組む法人



推進法人の指定手続等

- ・募集方法は、市町村が定める。常時申請を受け付け、その都度審査する方法や、期限を定めて公募する方法等が考えられる。
- ・法人の活動目的・活動内容が制度の趣旨に合致しているか、業務を適正に行うための体制を備えているか等を審査するため、必要な書類の添付を求めることが考えられる。（定款、活動実績、業務計画書等）
- ・審査基準は、市町村が定める。指定を受けようとする法人が、推進法人の業務を適正かつ確実にこなせるかどうかを審査する。

《審査基準の例》

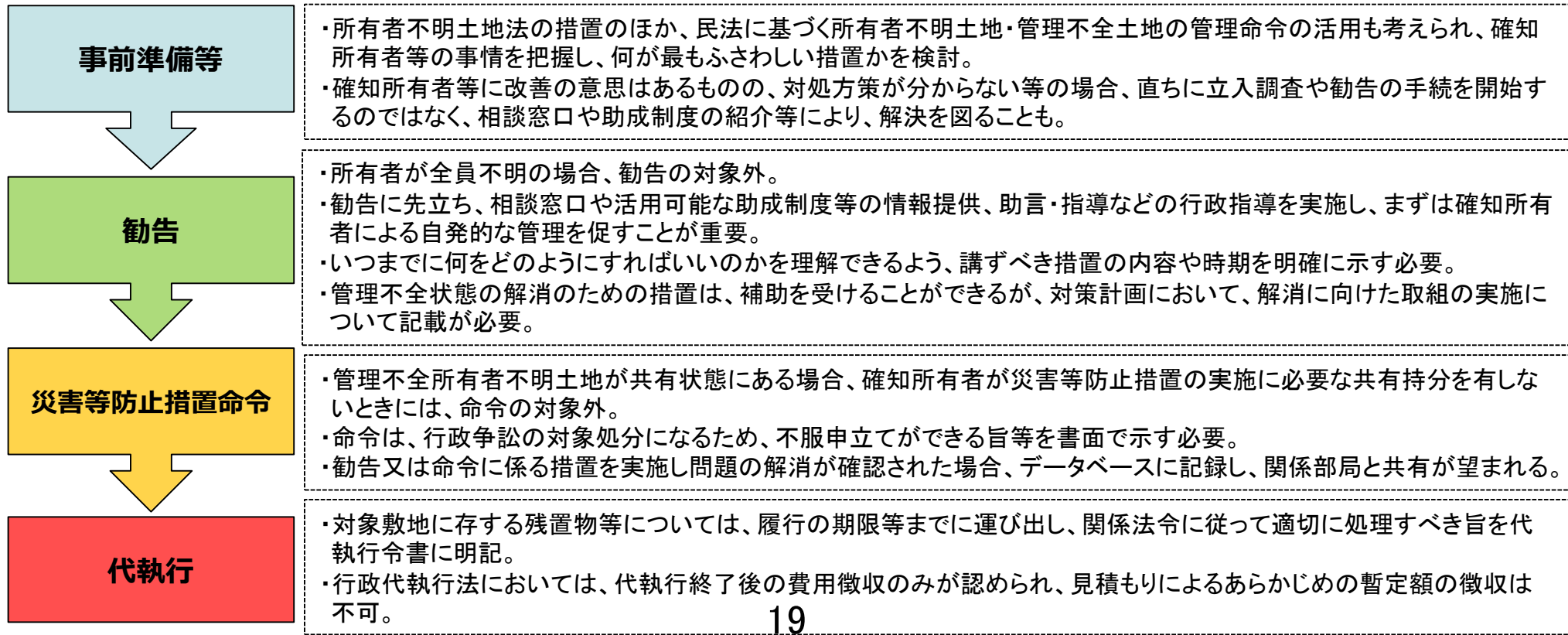
活動目的	<ul style="list-style-type: none"> ・法第48条の業務を行う法人であること ・所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等を活動目的としていること
活動実績	<ul style="list-style-type: none"> ・過去に、所有者不明土地や低未利用土地の利用の円滑化等に関する活動実績があること
組織形態・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社であること ・当該市町村内で活動を行っていること ・推進法人の業務を適正かつ確実にこなすために、必要な組織体制や人員体制を備えていること ・必要な経費を賄うことができる経済的基礎を有していること ・関係する行政機関や民間団体等とすでに連携して活動を行っていること、又は今後行うことができると認められること

所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン（概要）

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の判断の参考となる基準や、勧告・命令・代執行の手続の基本的な考え方を示すことで、法に基づく措置の適切な実施の一助とする。

勧告・命令・代執行の対象となる管理不全所有者不明土地等の基準

- ・「管理不全所有者不明土地」は、①所有者が全員不明で、現に管理が実施されていない場合、②所有者の一部が判明しているが、その所有者が現に管理を実施しておらず、今後も管理を実施する意向がない場合が該当。
- ・「土砂の流出又は崩壊その他の事象による災害の発生」については、周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるか否かにより判断。
- ・「環境の著しい悪化」については、①雑草、竹木等が管理されないまま繁茂し、周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因となり、又は火災、不法投棄等を誘起するおそれがあること、②廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となることを想定。



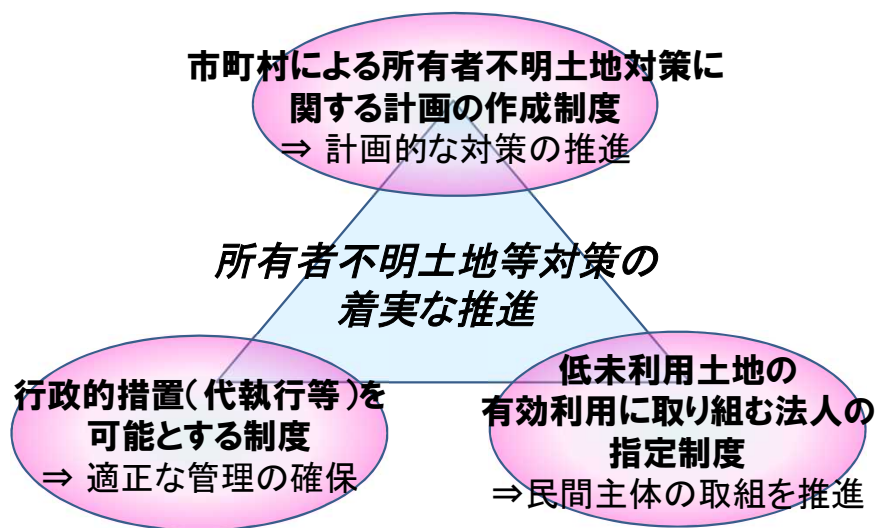
所有者不明土地等 対策事業費補助金について

所有者不明土地等対策事業費補助金

背景・目的

- 所有者不明土地は、土地のニーズの低下と所有意識の希薄化が進む中、今後も更なる増加が見込まれ、公共事業の実施や民間土地取引等に大きな支障を及ぼすことから、その対策は喫緊の課題となっている。
- こうした中、令和4年5月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が改正され、地方公共団体が計画的に対策を推進するための「所有者不明土地対策計画」に関する制度や管理の適正化を図る代執行等の制度などの新たな仕組みが創設された。
- 新たな仕組みを活用して所有者不明土地対策に取り組む地方公共団体等を支援することで、取組の着実な推進を図る。

改正所有者不明土地法における新制度



有効利用されていない土地



コンクリート擁壁が手入れされていない土地

所有者不明土地等対策事業費補助金の概要

- 施行者： 地方公共団体、推進法人[※] 等
※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人
- 補助対象：
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組
 - ・土地に関する実態把握
 - ・土地の所有者の探索や、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
(門、塀等の工作物や樹木の除去等) 等
- 補助率：
 - ・地方公共団体が施行者の場合：1/2[※]
 - ・推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3[※])
 - 推進法人等への補助は間接補助となりますので、市町村において補助制度を設けていただく必要があります。

※ 地方公共団体負担分について特別交付税を措置(措置率最大1/2)

地方公共団体等の取組に対する支援

・「所有者不明土地対策計画」に位置づけられた取組に対する補助制度を創設。
所有者不明土地の発生抑制の観点から、所有者が判明した空き地等の利活用・処分の検討等も支援可能。

所有者不明土地等対策事業費補助金（R4年度～）

○**施行者**：地方公共団体、推進法人（※）等
（※）市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人

○**補助対象**：
「所有者不明土地対策計画」に基づく以下の取組

- ・土地に関する実態把握
- ・土地の所有者の探索や、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（門、塀等の工作物や樹木の除去等） 等

○**補助率**

- ・地方公共団体が施行者の場合：国1/2、地方公共団体1/2
- ・推進法人等が施行者の場合：国1/3、地方公共団体1/3、推進法人等1/3

所有者不明土地・空き地等の実態把握は、「所有者不明土地対策計画」の作成前でも実施可能。

収用適格事業や都市計画事業の用地取得のために実施する所有者調査についても本補助金で支援可能。

登記簿等で所有者が分かる空き地等の利活用・処分の検討や、所有者探索の結果、所有者が判明した空き地等の利活用のために行う工作物等の除去も支援可能。

地方公共団体負担分について特別交付税を措置。（措置率：地方公共団体負担分のうちの1/2（最大））

・制度運用の参考となるガイドライン・手引きを作成・公表。「所有者不明土地対策計画作成の手引き」では、空家等対策計画等を変更し、所有者不明土地対策計画を兼ねる計画とする場合などの作成例を掲載。

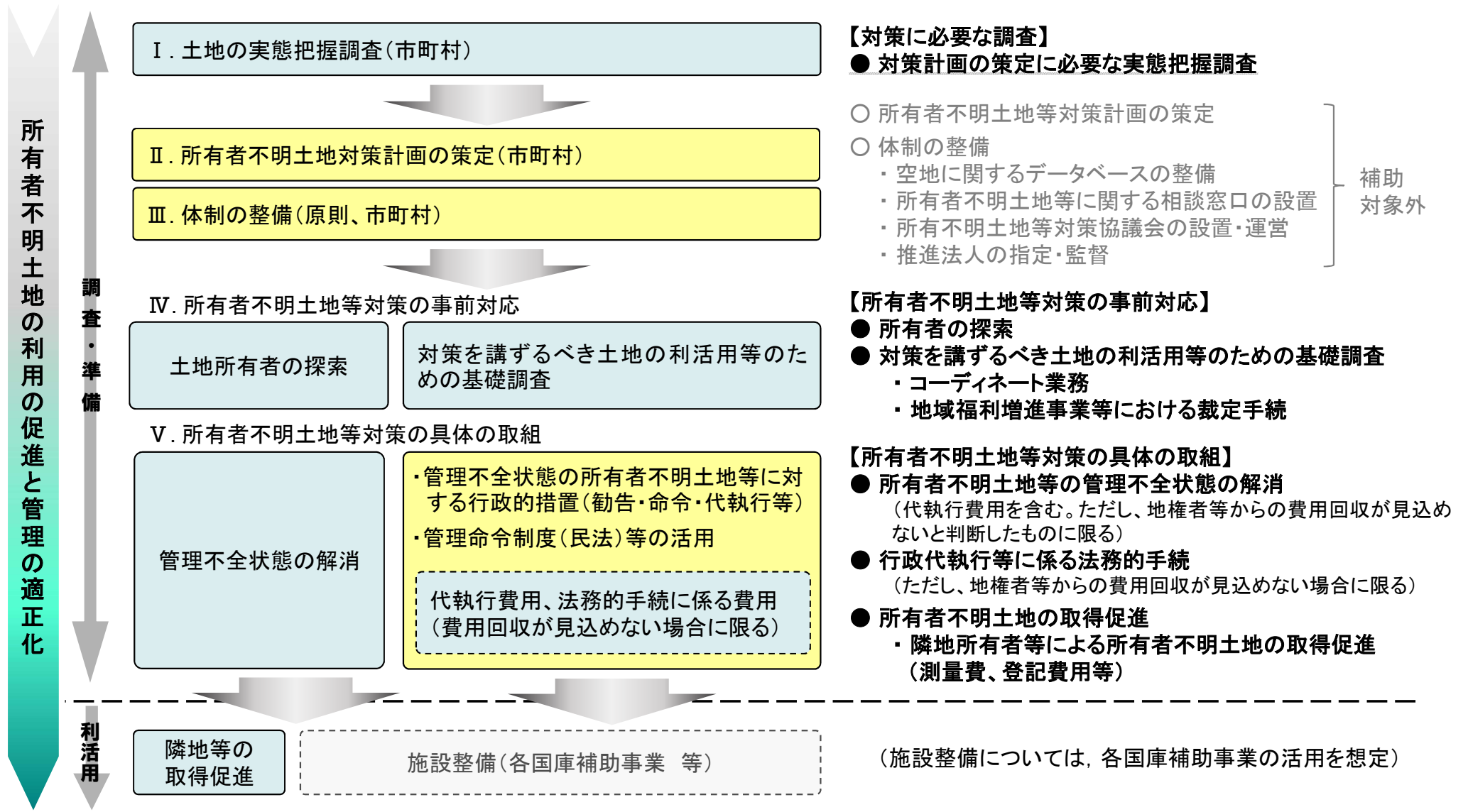
・所有者不明土地対策計画の作成や、所有者不明土地の管理の適正化のための勧告等の準備・実施のために国土交通省職員の派遣要請が可能。国土交通省が事務局となる「土地政策推進連携協議会」においても、所有者不明土地対策計画の作成等を支援。

・「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定円滑化のため、有識者派遣による助言や地域福利増進事業の実行可能性把握のための社会実験等に対する支援も実施。

所有者不明土地対策の流れと支援内容

所有者不明土地対策の流れ(イメージ)

: 補助事業



- 共通の課題をもつ空き家対策との連携・調和を図ることが重要
- 地方公共団体負担分について、特別交付税を措置(措置率最大1/2)

所有者不明土地等対策事業費補助金でできること

Q1. 利活用・処分したい土地はあるが、どのような事業ができるかわからない。

A1. 事業の検討・調整に係る費用が補助されます！ … P3

計画に位置付けられた対策を講ずべき土地(登記簿等で所有者が分かっている低未利用土地※を含む)の利活用・処分の検討や事業計画の作成、地域住民との調整に係る経費が補助の対象となります。

また、地域福利増進事業を実施しようとする場合は、その裁定申請に係る費用も補助の対象となります。

※低未利用土地…「居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地」(土地基本法第13条第42項)で空き地のほか、老朽化した空き家も対象となります。

Q2. 所有者が分からないため、専門家に依頼して所有者を調査したい。

A2. 所有者の探索に要する費用(専門家への委託費用を含む)が補助されます！ … P3

公共事業、民間事業者による利活用、空き地の苦情対応など、事業の目的に関わらず所有者の探索に係る経費が補助の対象となります。

Q3-1. 利活用を行いたいが、工作物が残っており、撤去費用の負担が重い。

Q3-2. 周囲に悪影響を与えている土地があり、代執行を行いたいが、費用回収の見込みがない。

Q3-3. 市町村から、土地の管理不全状態を解消するよう行政指導を受けたが、お金がない。

A3. 管理不全の解消費用が補助されます！ … P4,5

対策を講ずべき土地(所有者探索の結果、所有者が判明した低未利用土地も含む)を利活用する際の残置させた工作物の除去費用や、所有者不明土地法等(空き地等の適正管理を目的とする条例を含む)に基づき、市町村の代執行費用や、指導・勧告等を受けた所有者自身による管理不全状態の解消費用が補助の対象となります。

Q4. そもそも管内に所有者不明土地・空き地等の低未利用土地がどのくらいあるのかわかっていない。

A4. 所有者不明土地や低未利用土地の実態把握調査が可能です！ … P7

所有者不明土地や低未利用土地の現況や登記簿上の記載事項についての調査費用が補助の対象となります。実態把握調査への補助は所有者不明土地対策計画作成前でも補助の対象となります。

(1)土地の所有者探索(交付要綱4の一.(1))

●対象事業：所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地の所有者探索

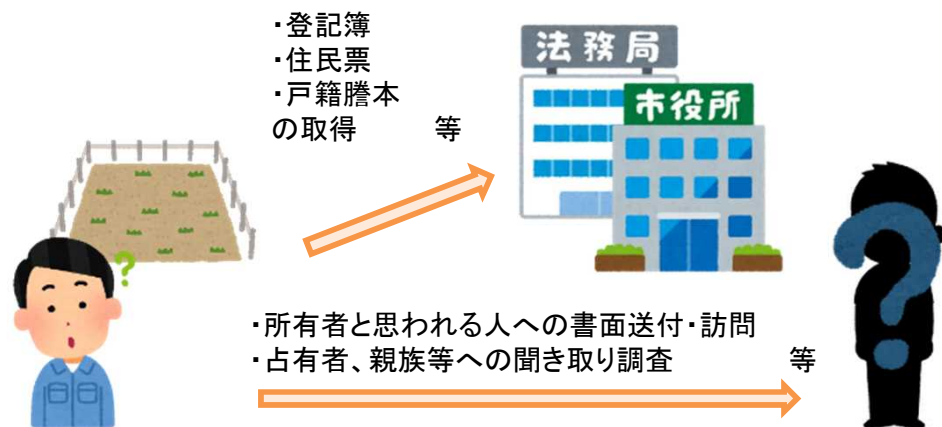
●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・登記事項証明書・住民票の写し・戸籍謄本等の証明書発行手数料
- ・公的機関・親族等への書面送付に係る郵送料
- ・証明書請求や所有者訪問に係る交通費
- ・司法書士等への委託費

●補助金を活用した事業のイメージ

- ・公共事業実施予定地の所有者の探索
- ・苦情のあった管理不全土地へ行政指導を行うための所有者の探索
- ・市街地の空き地を利活用するための所有者の探索



(2)計画基礎調査費(交付要綱4の一.(2))

●対象事業：

イ. 事業コーディネート

所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた土地に係る利活用又は処分の方針の検討、整備手法及び整備手順の検討、資金計画その他事業計画及び権利調整の概略の検討、地域住民の意向把握・関係機関等との調整

ロ. 土地使用权等取得

地域福利増進事業の準備のための事業計画作成、裁定申請手続、補償金見積書作成等

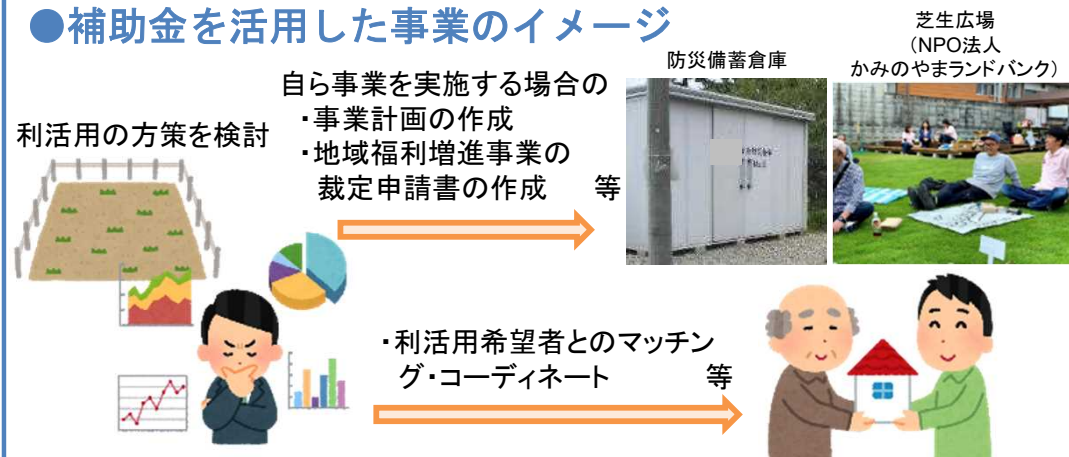
●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

以下の取組に直接必要となる委託費、役務費、交通費、需用費、謝金、使用料、賃金（アルバイト等の人件費）

- ・土地の売却・賃貸・使用权設定等の方針検討
- ・土地の整形化・集約化、私道整備等の事業計画検討
- ・地域福利増進事業の裁定申請書作成、補償金見積書作成 等

●補助金を活用した事業のイメージ



(3)土地の管理不全状態解消 (交付要綱4の一.(3))

1. 利活用を阻害する状態の解消

●対象事業：所有者不明土地対策計画に基づき、土地の利活用を著しく阻害する状態の解消(※)を行う次に掲げる事業

(※) 通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

イ. 地域福利増進事業実施のための工作物等の除去

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

・地域福利増進事業実施のための工作物等(「工作物や樹木等」をいう。以下同じ。)の除去費用

ロ. 所有者不明土地を地域福利増進事業以外で活用する場合の工作物等の除去

●施行者：市町村等・推進法人

●対象経費の例

・所有者不明土地が地域福利増進事業以外で活用される場合の工作物等の除去費用

ハ. 低未利用土地を公益的目的で活用する場合の工作物等の除去

●施行者：市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

・所有者探索によって所有者が判明した低未利用土地で、公益的目的(地域住民等の共同の福利又は利便の増進に資する取組)のために10年以上活用される場合の工作物等の除去費用

●補助金を活用した事業のイメージ

・地域福利増進事業の裁定後に、土地に存する朽廃した空き家を除去(イを利用)

※ 交付申請は裁定前でも可能

・財産管理制度を利用して所有者不明土地を取得し、商業ビルの建築等を行う際に、当該土地に存する塀及び建築物の基礎を除去(ロを利用)

・所有者不明土地と思われる土地で、地域福利増進事業により防災広場を整備しようとしていたところ、所有者が判明したため、相対取引で土地を取得し、地域住民が利用できる農園を整備することとした。整備にあたり、当該土地に繁茂していた樹木を伐採(ハを利用)

工作物等が存することにより利活用を阻害



(3)土地の管理不全状態解消(交付要綱4.の一.(3))(続き)

2. 災害のおそれや周囲への悪影響のある状態の解消

●対象事業：所有者不明土地対策計画に基づき、周辺の土地において災害を発生させるおそれのある状態若しくは周辺の地域において環境を著しく悪化させるおそれのある状態の解消(※)を行う次に掲げる事業(原則1回限り)

(※)通常適当と認められる方法により実施される門、塀等の工作物又は樹木の除去等

二. 管理不全所有者不明土地等の管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●施行者：土地所有者(個人に限る)

●対象経費の例

管理不全所有者不明土地又は管理不全隣接土地の所有者が、自ら管理不全の解消を実施する場合の次における経費

- ・土砂・がれき等の撤去や擁壁等の補修費用
- ・周囲の環境を著しく悪化させている樹木等の除却

②市町村等が管理不全の解消を実施

●施行者：市町村等

●対象経費の例

- ・法第40条の規定による代執行費用

ホ. 空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく管理不全状態の解消

①土地所有者自ら管理不全の解消を実施

●施行者：土地所有者(個人に限る)

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく行政指導を受けた土地の所有者が自ら管理不全の解消を実施する際の経費

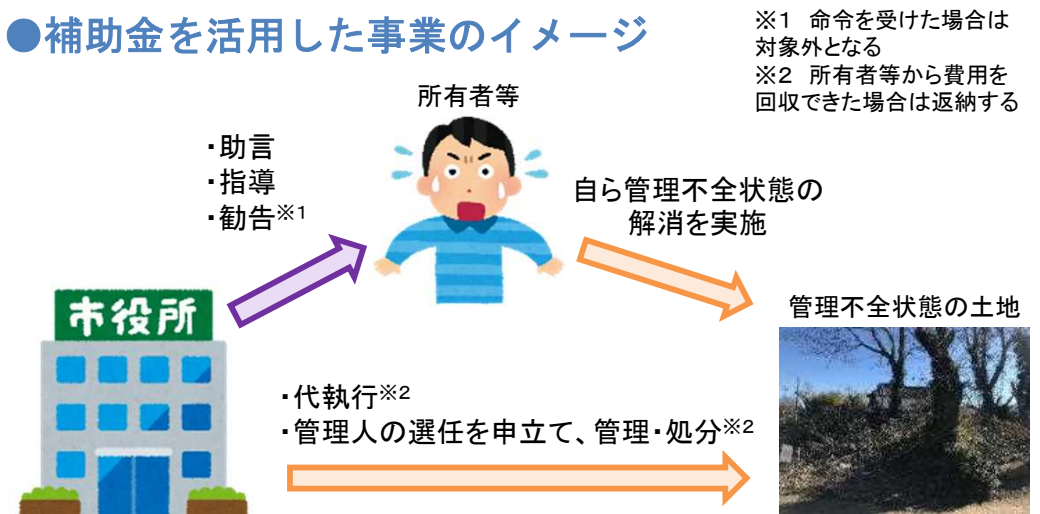
②市町村等が管理不全の解消を実施

●施行者：市町村等

●対象経費の例

空き地等の適正管理を目的とする条例に基づく市町村等による代執行費用

●補助金を活用した事業のイメージ



(4)行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務的手続等(交付要綱4の一.(4))

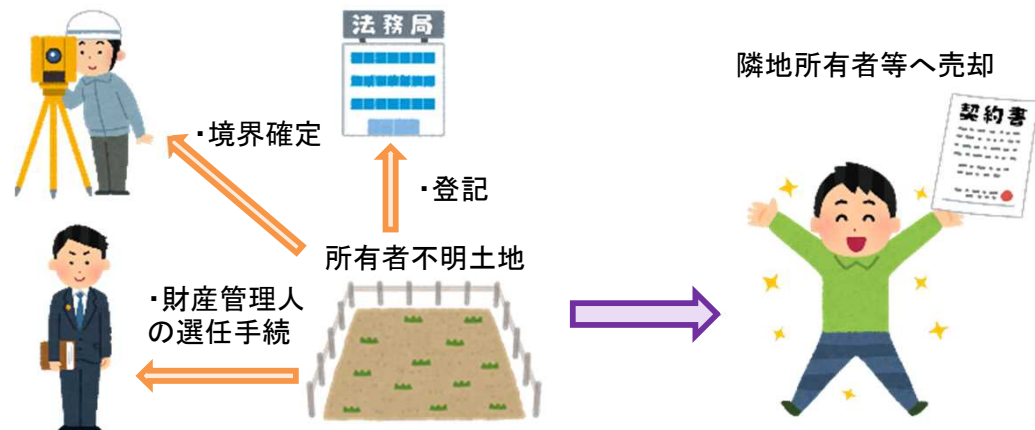
- **対象事業** : 所有者不明土地法第40条又は条例の規定に基づく行政代執行及び同法第42条各項に規定する民法の規定に基づく命令の請求等を円滑に実施するための法務的手続
- **施行者** : 市町村等
- **対象経費の例**
 - ・ 弁護士相談などの行政代執行実施のための準備に係る費用
 - ・ 行政代執行以外の行政措置（法に基づく勧告、条例等に基づく助言・指導・勧告等）の実施に必要となる役務費（郵送料等）、交通費、需用費（消耗品費）
 - ・ 所有者不明土地法42条各項に基づく不在者財産管理人等の請求に係る予納金

(5)所有者不明土地の取得促進(交付要綱4の一.(5))

- **対象事業** : 所有者不明土地の処分に係る法務的手続、測量及び調査、権利調整
- **施行者** : 市町村等・民間事業者等
- **対象経費の例**

所有者不明土地の売却等のために必要となる以下の費用

 - ・ 不在者財産管理人等の選任手続費用
 - ・ 境界確定費用
 - ・ 所有権以外の権利の抹消に係る手続費用
 - ・ 登記費用
 - ・ 司法書士等への委託費用
- **補助金を活用した事業のイメージ**
 - ・ 所有者不明土地の利活用・処分方法についてコーディネートを行った結果、境界が確定し、整形された土地であれば隣地所有者による取得の意向があることが判明した。
そこで、境界確定及び分筆を行った後、財産管理人を立てて隣地所有者へ売却した。



(6)所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))

●**対象事業**： 所有者不明土地対策計画の策定等に必要な、所有者不明土地、低未利用土地の現況を把握するための調査
(補助限度額は、事業費ベースで8,000千円/団体、国費ベースで4,000千円/団体)

●**施行者**： 市町村等

●調査のイメージ

①調査対象とする区域の設定

(例)都市機能誘導区域、居住誘導区域

中心市街地

危険密集市街地、防災街区整備地区

〇〇地区(自治会から対策の要望のある地区等)

②調査対象とする土地の設定

(例)空き地(所有者不明土地に限る必要はありません。)

平面駐車場

③調査対象とする土地の現況等の調査

(例)登記事項(所在、地番、地目、地積、所有者の氏名・住所)

登記簿上の所有者との連絡の可否

現地にある看板の管理者の連絡先、連絡の可否

連絡の取れた所有者等の土地の活用意向の有無

現地の管理状況(写真撮影を含みます。) → ランク分け

現地における建築物や擁壁等の有無、状況

現地の境界や接道状況(接する道路の幅員を含みます。)

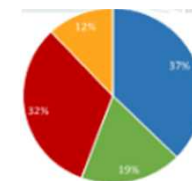
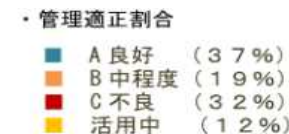
④調査結果の取りまとめ

(例)調査結果の一覧表の作成

調査結果を地図上に表示した資料の作成

調査対象とした土地の写真データの整理

●調査結果を地図上に表示したイメージ



空き地件数 159 件

●土地の管理状況による分類のイメージ



Aランク(良好)



Bランク(中程度)



Cランク(不良)

所有者不明土地等対策関連事業(交付要綱4の二)

●**対象事業**： (1)～(6)の事業とあわせて実施することが必要な事業

●**施行者**： 市町村等・民間事業者等

●対象経費の例

- ・ゴミ等の動産の除去・処分費用
- ・土地の整形化・集約化、私道整備等の費用
- ・代執行に伴う動産の移管・保管に係る費用
- ・代執行までの一時的な措置(当該土地への立ち入り制限を行う措置や一時的な補修等)に係る費用

所有者不明土地等の実態把握(交付要綱4の一.(6))(続き)

- 事業目的** : 所有者不明土地対策計画作成や、同計画に基づく土地の利活用等の基礎資料とするため、土地に関する調査の既存成果等を基に、地域における所有者不明土地や低未利用土地の割合・地目・面積等の傾向を把握する。

※必要に応じて、以下の内容の調査を実施。

- ・土地所有者の状況や空き地等の利用実態を調査し、所有者不明土地や低未利用土地の増加傾向や分布の特徴についての分析
- ・境界が未定である所有者不明土地等がある場合には、当該土地等の測量・境界確認を実施

- 対象事業** : 土地の現況を把握するための調査
(補助限度額は、事業費ベースで8,000千円/団体、国費ベースで4,000千円/団体)

- 施行者** : 市町村等

- 対象費用** : 調査経費、委託費等 (※他の補助金・交付金の交付を受けている費用を除く)

●調査のイメージ

●所有者土地対策計画作成等の基礎資料とするため、権利者探索や測量・境界確認等、円滑な土地利用のための調査

①既存資料等の収集・整理

既存資料等の収集・整理に係る経費や委託費用

②土地所有者等探索

土地所有者等の氏名・住所等の探索に係る経費や委託費用

③測量・境界確認

現地調査等に要する経費や委託費用

④現地調査成果の分析・とりまとめ

現地調査結果の分析・とりまとめに係る経費や委託費用



空き地等の低未利用土地の利活用・処分に係る費用

- 対象事業**： 空き地等の低未利用土地のうち、所有者不明土地対策計画において対策を講ずべきとされた土地における、（１）利活用や処分のための事業計画作成、地域住民の意向把握等（計画基礎調査費）、（２）門・塀等の工作物、樹木の除去等（管理不全状態解消） など
（寄附等により市町村が所有する低未利用土地についても補助の対象）

- 施行者**： 市町村・民間事業者等

●補助金を活用した事業のイメージ・対象経費の例

1. 利活用希望者へのマッチング・コーディネート

○空き地等の低未利用土地（民間所有、市町村所有）を、利活用希望者へ売却等の処分を行う場合の下記費用

- ・ 処分事業計画の作成に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ）
- ・ 利活用希望者を募るための宣伝・広報に係る費用（交付要綱第4第一号（2）イ）
- ・ 処分予定地の測量・境界確認に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ・（5）又は第二号）

2. 市町村による利活用

○空き地等の低未利用土地（寄附等により市町村が所有するもの）を、防災空地やポケットパークとして市町村自らが整備を行う場合の下記費用

- ・ 施設整備の調査設計に係る委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ）
- ・ 活用予定地の測量・境界確認に係る事務費・委託費等（交付要綱第4第一号（2）イ・（5）又は第二号）

所有者不明土地対策計画の概要及び記載方法について

所有者不明土地対策計画の概要

- 所有者不明土地対策計画(以下、「対策計画」とは、所有者不明土地法第45条第1項に基づき市町村が作成することができる法定計画です。
- 所有者不明土地等対策事業費補助金を活用するためには、対策計画に取組を位置付ける必要があります。
※(6)所有者不明土地の実態把握は対策計画作成前でも補助金を活用できます。

対策計画に記載すべき事項

対策計画には、おおむね※次の1から8までに示す事項を記載します(法第45条第2項各号)。

- 1 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関する基本的な方針
- 2 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の利用の円滑化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 3 所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言その他の所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべき施策に関する事項
- 4 地域福利増進事業等を実施しようとする区域内の土地その他の土地に係る土地所有者等の効果的な探索を図るために講ずべき施策に関する事項
- 5 低未利用土地(土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する低未利用土地をいいます。)の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生抑制のために講ずべき施策に関する事項
- 6 所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項
- 7 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項
- 8 その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るために必要な事項

※必ずしも上記の全ての事項を計画に記載する必要はありません。まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも考えられます。

すでに類似の計画や所有者不明土地対策と親和性の高い計画がある場合には、それらの計画を変更し、上記の事項に相当する内容を追加することで、対策計画を兼ねるようにすることも考えられます。

対策計画における補助事業の記載例

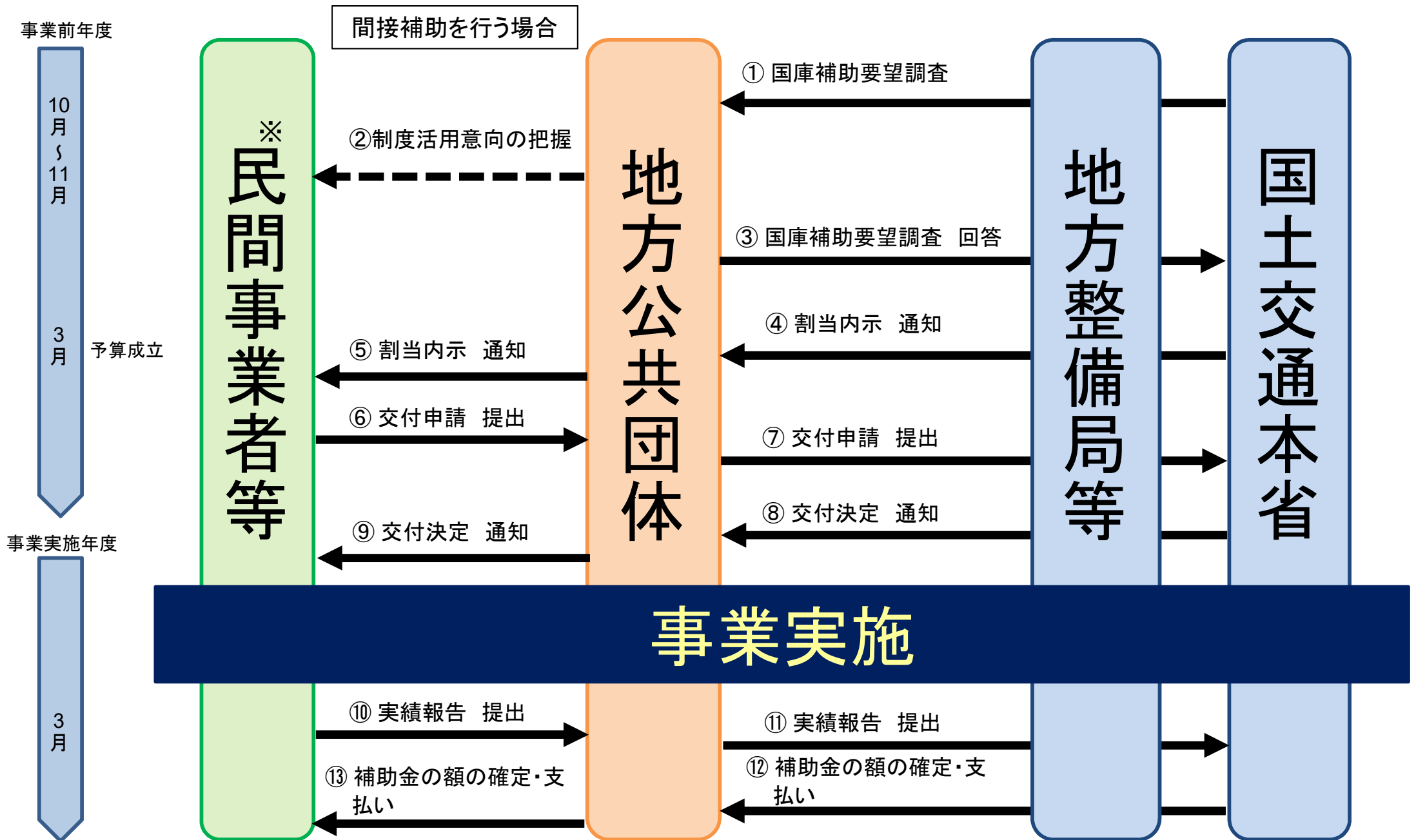
(例1:市町村自らが実施する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行うに当たり、国の補助制度を活用して、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行います。

(作成例2:民間事業者等が行う事業を支援する場合)

本市では、〇〇地域の所有者不明土地・低未利用土地の利活用を行う事業者や、これらの事業者や土地所有者に情報提供等の援助を行う法人に対し、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネート、利活用の阻害となる工作物等の除却等について、国の補助制度も活用して、支援を行います。

所有者不明土地等対策事業費補助金の手続のフロー



※ 民間事業者等への補助についてはあくまで一例であり、実際の手続の流れは市町村の助成制度によります。

その他の支援措置について

推進法人を活用した所有者不明土地対策の促進

○所有者不明土地等対策の更なる加速化を図るため、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割が期待される「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」について、指定の円滑化や、指定法人としての役割の定着に資する調査検討等に係る経費を措置。

実施内容

① 推進法人の指定円滑化、普及・定着等のための支援

○ 推進法人指定の円滑化や、普及・定着に資するノウハウの収集、成果等の共有、課題分析等の実施。

推進法人に指定されていない地縁団体等への支援

- ・法人化するために必要な事業計画・資金計画の作成にあたっての有識者の派遣による助言
- ・推進法人の指定を受けるために実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

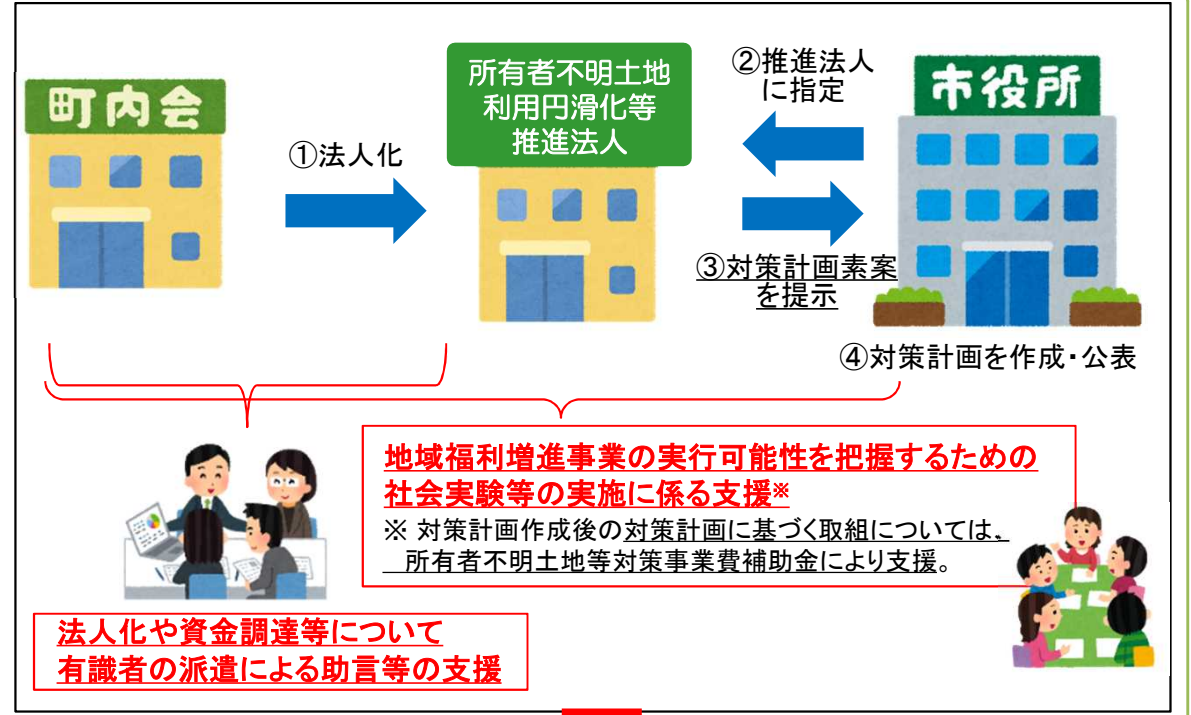
推進法人への支援

- ・「所有者不明土地対策計画」の作成・変更を提案するため実施する「地域福利増進事業」の実行可能性を把握するための社会実験 等

② 推進法人の指定促進(ノウハウ等の横展開)

○ 土地政策推進連携協議会(事務局:各地方整備局等)による講演会・講習会の開催等を通じた地方公共団体への情報の提供や技術的支援を実施。

主な事業イメージ



ノウハウの収集、成果等の共有、課題の分析、取りまとめ

連携協議会を通じた情報提供・技術的支援等の横展開

地域福利増進事業に係る特例措置

地域福利増進事業を通じた土地の有効活用を促すため、地域福利増進事業の用に供するために土地を譲渡した者の譲渡所得に係る特例措置及び地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税等を軽減する特例措置を令和元年度に創設した。

地域福利増進事業のイメージ ※ 地域福利増進事業に係る規定は、令和元年6月1日より施行。

使用権を設定

所有者不明土地

※ 共有者の一部が不明なものを含む。

所有者が判明している土地

事業区域※

※ 裁定申請書に記載されているものに限る。

所有者不明土地に使用権を設定し
周辺の土地と合わせて活用

ポケットパーク（公園）
(出典) 杉並区

直売所（購買施設）
(出典) 農研機構 広島県

特例措置の内容

- ① 所得税・法人税等

地域福利増進事業を実施する者に土地等を譲渡(※1)した場合の長期譲渡所得(2000万円以下の部分)に係る税率を20%→14%に軽減(※2)
(～令和7年12月31日(※3))
- ② 固定資産税・都市計画税

地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産に係る固定資産税等の課税標準を5年間2/3に軽減(～令和7年3月31日(※3))

※1 裁定後に行われるものに限る。
 ※2 法人の場合は、重課制度(長期5%)が適用除外(ただし、重課制度は令和元年度末まで課税停止。)
 ※3 令和5年度税制改正

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	<p>判明している所有者から持分を取得 → 判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</p> <p style="text-align: center; background-color: black; color: white; padding: 2px;">事業区域</p>	適用なし
固定資産税・都市計画税	<p>判明している所有者から持分を取得 → 事業者の固定資産税等を軽減</p> <p style="text-align: center; background-color: black; color: white; padding: 2px;">事業区域</p>	<p>判明している所有者が存在(※) (※)事業者が無償で賃借している場合に限る → 判明している所有者の固定資産税等を軽減</p> <p style="text-align: center; background-color: black; color: white; padding: 2px;">事業区域</p>

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

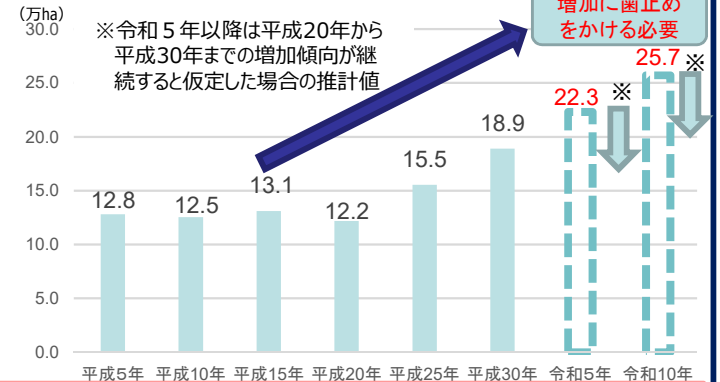
土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移

(出典) 土地基本調査(H30)



特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



(出典：奥州市提供)

譲渡後：買主が住宅を建築



(出典：奥州市提供)

譲渡前：空き地



(出典：関市提供)

譲渡後：カフェとして活用



(出典：関市提供)

譲渡前：空き店舗



(出典：栃木市提供)

譲渡後：店舗として活用



(出典：栃木市提供)

要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

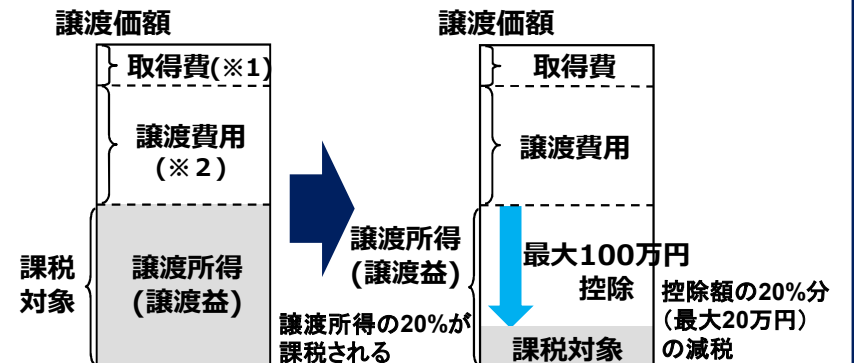
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地



(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。

(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

従前の措置内容

【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

※コインパーキングを含む駐車場(立体駐車場除く)については一律で「低未利用土地」に該当するものと整理。

拡充内容・ポイント

○ 現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

⇒ 時限措置となっており、早期に低未利用土地の活用に向けて取り組むことが重要

○ 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地

⇒ 都市部において一定の集積が見られる地域を中心に対象を拡充し優先的に対策

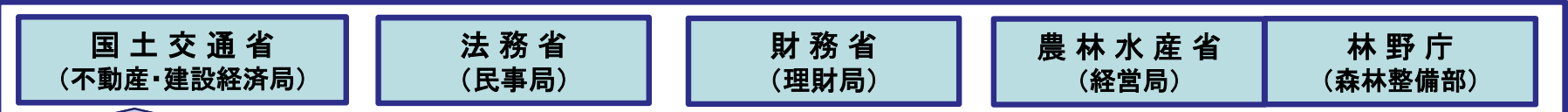
⇒ これにより500～800万円の土地取引のうち約7割をカバー

② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

⇒ 改正所有者不明土地法(R4.11)にて創設された当該計画を策定することで、都市計画区域内全体で上乗せ措置が可能となり、計画的に対策に取り組む自治体のツールとなる

 積極的に地域ぐるみで低未利用土地対策に取り組む地域はメリットが大きくなる。

土地政策推進連携協議会

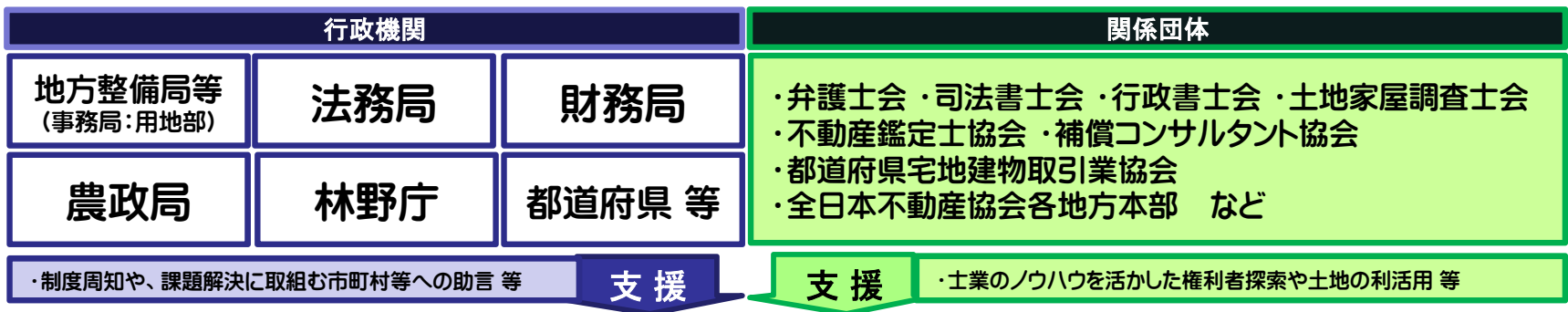


連絡調整

土地政策推進連携協議会

所有者不明土地は、相続が生じても登記がされないことなどを原因として発生し、環境悪化や経済への悪影響を生じさせています。国は、所有者不明土地等の活用等に関する施策を策定するなどして、地方公共団体等の取組みに必要な支援を行うことの一環として、「土地政策推進連携協議会」(旧 所有者不明土地連携協議会)を設置しました。本協議会は、所有者不明土地法の円滑な施行、諸制度の周知や活用の支援、用地業務のノウハウの提供・共有、地籍調査の推進など、土地に関する課題解決や良好な地域づくりに資するテーマを広く取り扱い、地方公共団体等の支援を行います。

総会・幹事会にて活動計画を策定	具体的な内容
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者不明土地法の円滑な施行のための情報共有及び制度活用 等 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者不明土地法による地域福利増進事業などの土地利活用、所有者探索の円滑化、財産管理制度、土地収用法の特例、市町村による所有者不明土地対策計画の策定、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、など ○ 地方公共団体の用地業務を支援するため、ニーズに基づいた講演会・講習会の開催 ○ 所有者不明土地や低未利用土地の活用、空き家対策などの先進的な取組の情報提供 ○ 地籍調査の円滑な遂行のための情報提供 ○ 構成員等による相談体制の構築 ○ 関係省庁における一連の制度改正の周知



支援 → 地方公共団体

地方整備局 等

○所有者不明土地法に基づく地方公共団体への職員の派遣

○所有者不明土地対策計画の策定の支援

○所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の支援

○改正法に基づく、勸告・命令・代執行の制度活用に係る支援

等

沖縄地区土地政策推進連携協議会 講演会・講習会一覧

資料3

日時	内容	講義	講師（敬称略）	場所	出席人数					申込人数	
					国	県・公社	市町村	士業	記者		
R2.1.16	講習会	所有者不明土地法について	沖縄総合事務局開発建設部用地課 課長補佐 仲村 善明	沖縄県立博物館・美術館 2階講堂	4	11	32	25	2	74	72
	講演会	国土交通省からの情報提供 * これからの土地政策の全体像について * 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	国土交通省土地・建設産業局総務課 公共用地室 室長 田中 和								
	講習会	海外在住の土地所有者（相続人）の探索方法等について	株式会社シナジープラス 代表取締役 亀島 淳一								
	講演会	沖縄における所有者不明土地問題の現状と課題について	琉球大学法科大学院 教授 比嘉 正								
R3.2.26	講演会	所湯者不明土地関連法規の改正ポイントと今後の展望	深沢総合法律事務所 弁護士 大桐 代真子	映像資料配布							
	講習会	不在者財産管理人制度	-	資料データ配布	-	-	-	-	-	-	-
	講習会	土地所有者等関連情報の利用について	-								
R3.11.2	講演会	令和3年度民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント	那覇地方法務局 不動産登記部門 首席登記官 清水 政人	オンライン開催	5	6	22	7	-	40	41
	講習会	司法書士の活用について	日本司法書士会連合会 空き家・所有者不明土地問題等対策部 部委員 矢野 道弘	オンライン開催 (映像資料上映)							
R4.6.8	講演会	所有者不明土地対策の推進 ～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改正～	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 企画係長 宮島 風太	オンライン開催	13	3	51	10	1	78	84
	講演会	地籍調査について	国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 計画第一係長 小林 真之								
	講演会	低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置について	国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産市場企画調整官 徳増 真幸								
R4.12.15	講演会	沖縄での相続人調査における特徴 ～行政書士の視点から～	行政書士ジャジー総合法務事務所 城間 恒浩	オンライン開催	11	4	14	12	-	41	53
	講習会	土地家屋調査士による所有者不明土地問題への貢献	日本土地家屋調査士会連合会 鈴木 泰介	オンライン開催 (映像資料上映)							

所有者不明土地^(※)の解消に向けて、 不動産に関するルールが大きく変わります！

※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています

令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化^(※)されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！
今なら、**相続登記の免税措置**も、拡大されています
- 相続の際、**遺産分割**をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続は、**法務局のホームページ**をご覧ください
- 相続・登記の**専門家への相談**も、ご検討ください



新制度について
詳しくは、以下の
二次元コードか、
「法務省 所有者不明」
で検索！



那覇地方法務局



令和6年から始まる義務化は、私に関係があるの？
今からできることは、あるの？

A

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日に始まりますが、それ以前の相続でも、**不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象**になります

それぞれのケースに応じ、**相続人（ご遺族）で、必要な遺産分割を行い、今のうちから、相続登記を速やかに行うことが、重要**です

相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）も令和4年4月から、拡充されています

（新しい税制措置は、法務省ホームページで詳しく掲載しています）



相続登記の申請って大変じゃないの？
どのような手続きをとればいいのか？

A

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局（登記所）に申請**して行います

手続は、①**遺言書**による相続の場合、②**遺産分割協議**による相続の場合（相続人全員で話し合いをする場合）、③**法定された割合による相続**の場合（民法に定められた相続割合で相続する場合）など、ケースにより、必要な登記や書類が異なります

必要な登記の種類は、法務省ホームページでもご案内しています

（法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」をご覧ください）



相続登記について、更に知りたいときは
どうすればいいのか？

A

- 那覇地方法務局では、**手続案内**を行っています（**予約制**）

那覇地方法務局ホームページ
（手続きの案内はこちらに掲載しています）



- ホームページで、**手続や書式**をご案内しています

詳しくは、上記法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」の「相続登記の手続等についてお知らせします」から

- **専門家に相談**したい場合は、こちら

沖縄県司法書士会総合
相談センターのご案内
☎ 098 (867) 3577
受付時間 9:00~17:00
（土・日・祝日除く）



沖縄弁護士会ホームページのご案内
☎ 098 (865) 3737
相談受付時間
平日 10:00~15:00
（昼12:00~13:00除く）



相続土地国庫帰属制度① (概要)

R5.4.27
施行

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の、土地を手放したいと考える者が増加している。
- 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。

★土地問題に関する国民の意識調査

(出典：平成30年度版土地白書)
土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う
約42%

★令和2年法務省調査

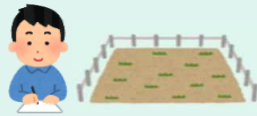
土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯
約20%

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) 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施行令 (令和4年政令第316号)

- 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ができる制度を創設。 ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、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慮して、**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 (帰属法2Ⅲ、5Ⅰ)。
 - (1) **土地の要件** 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
例) 建物がある土地、土壤汚染がある土地、危険な崖がある土地、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 (帰属法10Ⅰ)
※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の納付も必要。
- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**
 - ・ 主に農用地として利用されている土地,主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分 (帰属法12Ⅰ)
 - ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分 (国有財産法6)

手続イメージ

① 承認申請



【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
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

※申請時に測量の実施や境界確認書の提出は不要 (土地の範囲を示せば足りる) とする方向で検討中

② 法務大臣 (法務局) による 要件審査・承認



- ・ 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ことができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

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

相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

申請権者 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等（帰属法2 I、II）

- ・単独所有の土地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者（具体例①、②）
- ・共有に属する土地 → 相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者（具体例③、④）
ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可（具体例⑤）

具体例

単独所有

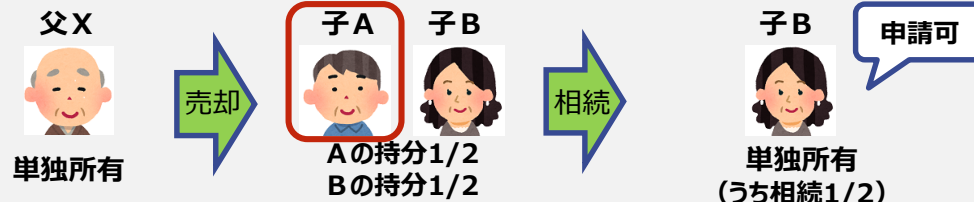
① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

父Xから子Aが相続により土地を取得



② 相続等により所有権の一部を取得した者

父Xから子A・子Bが購入し、子Bが子Aの持分を相続により取得



共有

③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者

父Xから子A、Bが相続により土地を取得



④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者

第三者Yから父X、子Aが購入し、父Xの持分を子A、Bが相続により取得



⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者

第三者Yから父X、法人Zが土地を購入し、父Xの持分を子Aが相続により取得



相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）

要件

◎ 却下要件（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法 2 Ⅲ、帰属政令 2）。

- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地）が含まれる土地
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（帰属法 4 I ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法 5 I、帰属政令 3）。

- 1 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）
- 5 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

○ 土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）

○ 鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）

○ 適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林

○ 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

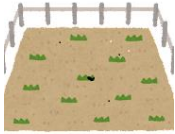



○ 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（帰属法 5 I）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

相続土地国庫帰属制度④（負担金）

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		
	ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）	(例) 100㎡ 200㎡ ⋮	約55万円 約80万円 ⋮
② 田、畑 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	(例) 500㎡ 1,000㎡ ⋮	約72万円 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）		
(例) 1,500㎡ 3,000㎡ ⋮	約27万円 約30万円 ⋮		
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		

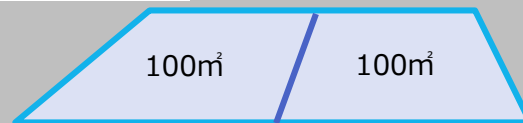
注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

負担金計算の特例

承認申請者は法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、負担金の額を算定することを申し出ることができる（帰属政令5）。

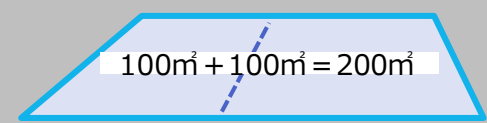
例 隣接する2筆の土地を申請する場合
(例：市街化区域外の宅地)

1筆ごとに算定



例 宅地：100㎡の土地×2 = 40万円

面積を合算



例 宅地：200㎡の土地×1 = 20万円