

# 所有者不明土地対策について

令和8年5月18日

埼玉県企画財政部土地水政策課

# 目 次

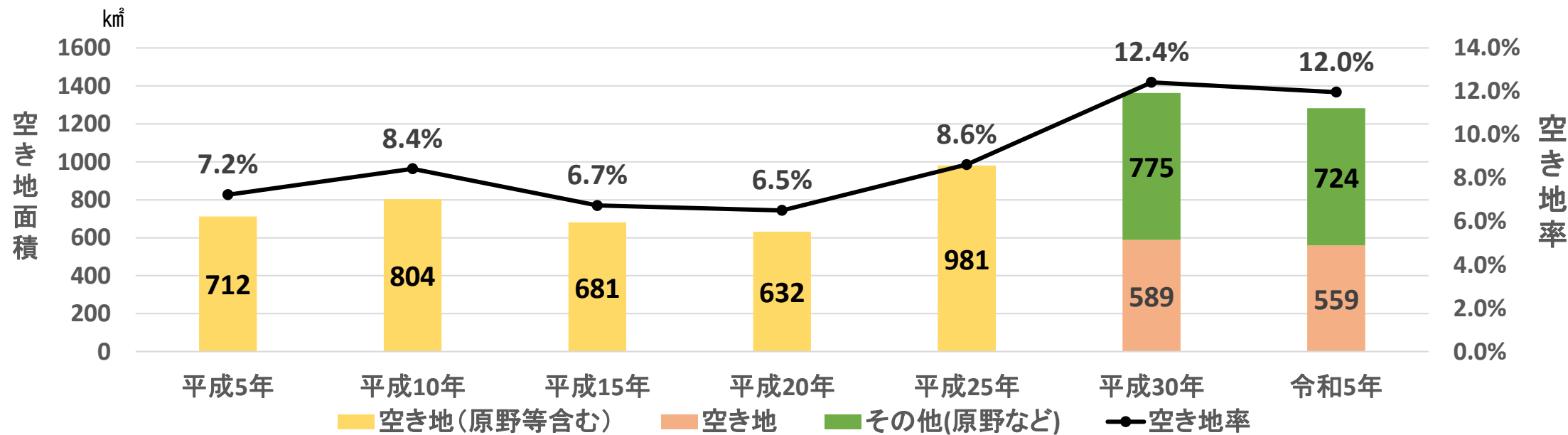
<b>1 空き地・所有者不明土地の現状</b>	<b>P.3-4</b>
<b>2 所有者不明土地に関する制度</b>	<b>P.5-6</b>
<b>所有者不明土地の発生予防〔ふやさない〕</b>	<b>P.7-8</b>
<b>所有者不明土地の把握〔しらべる〕</b>	<b>P.9-10</b>
<b>所有者不明土地の利活用・管理〔つかう〕</b>	<b>P.11</b>
<b>国による支援</b>	<b>P.12</b>

# 1 空き地・所有者不明土地の現状

## 空き地・所有者不明土地の現状

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加や土地利用ニーズの低下、土地の所有意識の希薄化により、**所有者不明土地\***の増加が見込まれる  
※不動産登記簿等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地
- 所有者不明土地は、公共事業等の実施に際し、土地の所有者の探索等に多大な時間・費用を要するなど、**円滑な土地利用に支障**をきたす
- **空き地や未利用土地の存在は地域の賑わい創出等の妨げ**となる。また、雑草の繁茂やゴミ投棄、害虫の発生など**周辺環境に影響を及ぼし**、周辺の不動産価値の低下につながることもある
- 今後、高齢化の進展による相続機会の増加等により、ますます深刻化するおそれがあり、**所有者不明土地問題は喫緊の課題**である

## 世帯の所有する空き地面積の推移

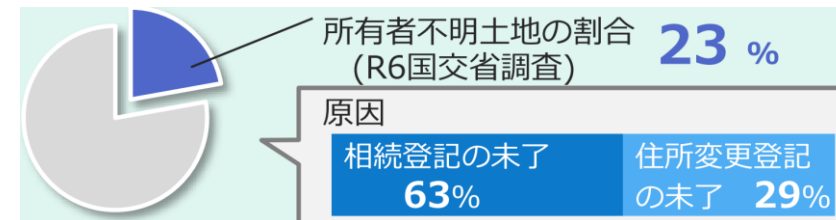


※世帯土地統計より作成。  
空き地率は、世帯が所有する宅地面積に占める空き地(原野等含む)の割合。

# 1 空き地・所有者不明土地の現状

## 所有者不明土地の状況

- 令和6年の国土交通省の調査では、**全国の所有者不明土地の割合は約23%**、九州本島を超える面積に匹敵  
同調査によると**発生原因の約92%が相続・住所変更登記の未了**



- 令和6年度に埼玉県内で行われた地籍調査では、所有者不明の割合は約10%

### 【地籍調査時の所有者不明土地割合の推移】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
所有者不明土地の割合	5%	5%	5%	8%	7%	7%	10%	10%	10%

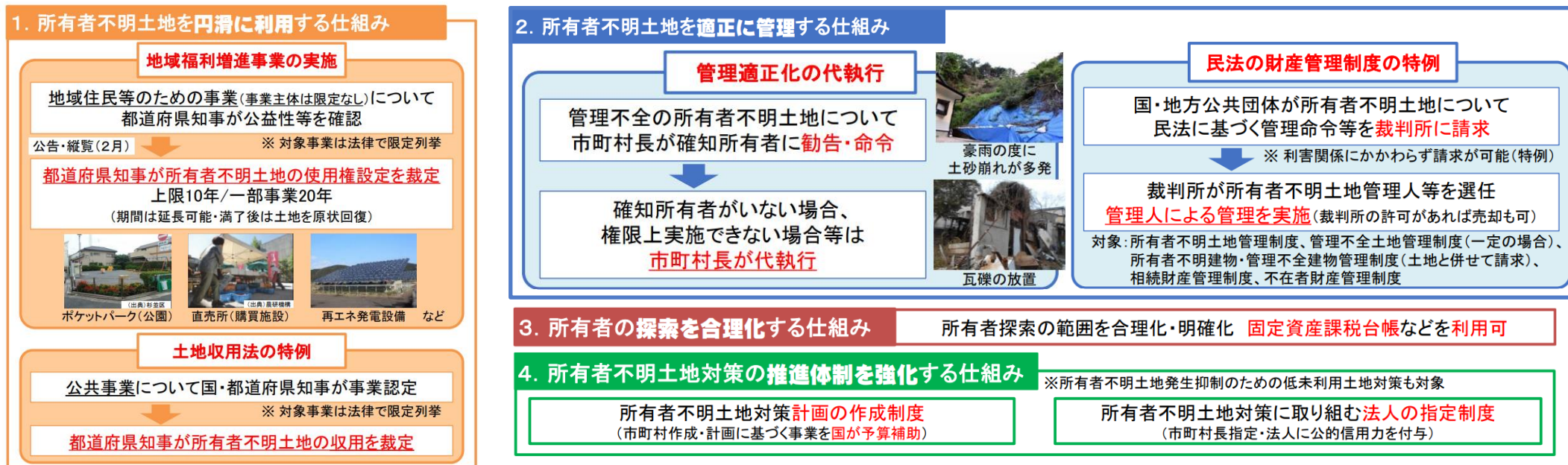
#### ※算定方法

当該年度の地籍調査において、登記簿のみでは土地所有者の所在が不明であった筆数の割合（相続の未登記、住所変更の未登記等）

# 2 所有者不明土地に関する制度

## 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

- 所有者不明土地の増加を踏まえ、**所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法**が成立（平成30年11月15日等施行）
  - ・利用の円滑化を図るため、**地域福利増進事業の創設**、**土地収用手続きの簡略化**、市町村長等に**財産管理制度の申立権**を付与
  - ・所有者探索のための**関連情報を利用・提供可能**に
- 所有者不明土地の利用の円滑化、管理の適正化、推進体制の強化等を図るため、**法を一部改正**（令和4年11月1日施行）
  - ・地域福利増進事業の**対象範囲拡大**、**使用権の上限期間の延長**、**手続期間の短縮**
  - ・所有者不明土地の適正管理のために市町村長による**勧告・命令・代執行制度**を創設
  - ・**市町村の責務**として法の的確な実施が図られるよう必要な措置を講ずる努力義務を規定



## 2 所有者不明土地に関する制度

### 発生予防 〔ふやさない〕

- ・ 相続・住所変更登記の義務化
- ・ 相続土地国庫帰属制度の創設

### 把握 〔しらべる〕

- ・ 所有者不明土地の実態把握への補助
- ・ 長期相続登記等未了土地解消事業
- ・ 表題部所有者不明土地解消事業

### 利活用・管理 〔つかう〕

- ・ 地域福利増進事業・土地収用法の特例
- ・ 民法の財産管理制度
- ・ 管理適正化のための行政処分
- ・ 民法の改正

### 登記がされるようにするための制度

- ・所有者不明土地の**発生原因の多くが相続登記の未了**
- ・土地の利用ニーズが低下する中、所有の負担感が増加し、**相続された土地が所有者不明土地の予備軍**

#### ○**相続登記の申請義務化**（令和6年4月1日施行）

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に**相続登記の申請を義務付け**。  
正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料の適用対象

#### ○**住所等の変更登記の申請義務化**（令和8年4月1日施行）

所有権の登記名義人に対し、**住所等**を変更してから2年以内に**変更登記の申請を義務付け**。  
正当な理由がなく義務に違反した場合、5万円以下の過料の適用対象

## 2 所有者不明土地に関する国の制度 所有者不明土地の発生予防〔ふやさない〕

### 利用しない土地を手放すための制度

#### ○ 相続土地国庫帰属制度（令和5年4月27日施行）

相続等により、土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その**土地の所有権を国庫に帰属**させることができる制度

→埼玉県での申請件数は、令和7年度は72件、総申請件数は196件  
（令和5年4月から令和8年3月まで）

### 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

#### 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
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 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の機会を確保

#### 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

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

## 2 所有者不明土地に関する国の制度 所有者不明土地の把握〔しらべる〕

### 所有者不明土地を把握するための制度

#### ○ 所有者探索に係る情報の利用・提供制度（法第43条）

管理適正化のための措置や地域福利増進事業を行う場合に**土地所有者情報を内部利用及び外部提供**できる制度

### 所有者不明土地等を把握するための国の補助制度

#### ○ 所有者不明土地等の実態把握

市町村等が行う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**に対して補助金を交付

（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）

➡対策計画策定前でも利用可能！

#### ○ 土地の所有者探索

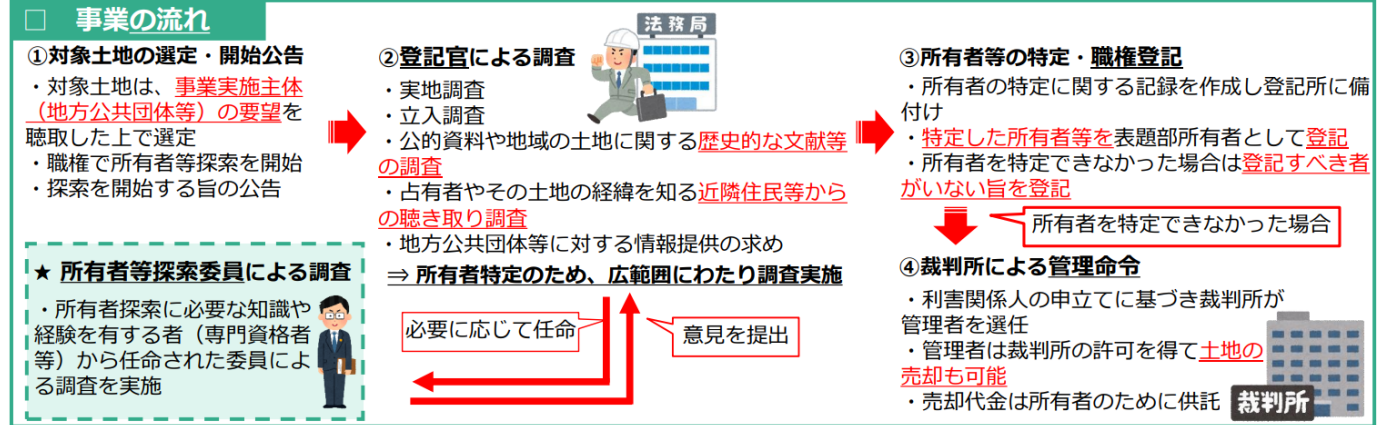
市町村・民間事業者等が行う**所有者不明土地対策計画に基づき対策を講ずべきとされた所有者探索**の場合、補助金を交付

## 所有地不明土地の法務局による探索の制度

### ○表題部所有者不明土地解消事業

登記の表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記載されていない登記となっている  
**表題部所有者不明土地を登記官が探索を行い、職権で登記する**

➡ **事業実施主体（地方公共団体）の要望を聴取し、対象土地を選定する**



➡ **本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果**

### ○長期相続登記等未了土地解消事業

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、**登記官が法定相続人を探索し、長期相続未了土地へ登記するとともに、法定相続人情報を登記所に備え付ける**

➡ **公共事業等実施主体の要望を聴取し、対象土地を選定する**



## 2 所有者不明土地に関する国の制度 所有者不明土地の利活用・管理〔つかう〕

### 所有者不明土地を円滑に利用するための制度

#### ○ 地域福利増進事業制度（法第6条～26条）

都道府県知事の裁定により、原状回復可能な事業に使用権を設定し、所有者不明土地を**共同の福祉や利便増進のために利用**できる制度 <使用権設定> 上限10年／一部事業20年（期間は延長可能）  
（参考）[地域福利増進事業ガイドライン（国土交通省）](#)

#### ○ 土地収用法の特例（法第27条～37条）

収用適格事業において、所有者不明土地の収用を行う場合に手続を簡略化できる特例

### 所有者不明土地の管理制度

#### ○ 民法の財産管理制度の特例（法第42条）

地方公共団体は利害関係に関わらず、民法に基づく**管理命令制度の申立が可能**となる特例（裁判所の許可により売却等も可能となる）

#### ○ 市町村長による勧告・命令・代執行制度（法第38条～40条）

管理不全の所有者不明土地について、確知所有者への勧告・命令や、代執行を行うことができる制度

（参考）[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（国土交通省）](#)  
[管理不全所有者不明土地の管理適正化マニュアル（埼玉県）](#)

#### 土地・建物等の利用に関する民法の見直し

- 財産管理制度の見直し
- 共有制度の見直し
- 相隣関係規定の見直し
- 相続制度の見直し など

## 2 所有者不明土地に関する制度 国による支援

### ○ 所有者不明土地対策事業費補助金

所有者不明土地対策の円滑化のため、対策を総合的かつ計画的に実施する地方公共団体を支援  
(原則として対策計画の策定が要件)

※地方自治体施行：1/2、推進法人等施行：1/3（地方自治公共団体負担：1/3）

<補助対象>

- ・所有者不明土地対策計画の作成（計画作成に必要な資料収集・検討に係る費用）
- ・計画に基づく土地の管理不全状態の解消（工作物や樹木等の除去費用など）
- ・行政代執行等の行政措置の円滑化のための法務的手続（弁護士相談費用など）
- ・所有者不明土地の取得促進（処分に係る法務的手続き、測量等調査費用など） など

### ○ 国土交通省による技術的支援（法第53条）

地方公共団体は専門的な知識を習得のために国土交通省職員の派遣を求めることができる

### ○ 関東地区土地政策推進連携協議会

所有者不明土地法対策に関する情報共有及び支援を目的とする、国、都県市区町村、関係土業団体等による協議会（市町村は特別会員として所属）