



所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

近年、相続時の未登記などを原因として、いわゆる「所有者不明土地」が急増している。所有者不明の土地の面積は約 410 万 ha に相当し、現時点で九州の面積を超える程の規模に達し、2040 年には約 720ha に及ぶことが見込まれている。北海道の面積が 834 万 ha ということを見ると、その規模の広がりがかえります。所有者を特定するのに掛かるコストは膨大で、公共事業の推進等の場面でその用地確保の妨げとなり、事業全体の遅れの一因となっていることが大きな懸念材料となっています。

そこで、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が成立しました。

(1) 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対権利者がおらず、建築物がなく現在、利用されていない所有者不明土地について

- 公共事業における収用手続の合理化・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、都道府県知事が裁定

- 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

地域住民等の福祉・利便の増進に資する事業について、

都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付した上で、利用権を設定

(2) 所有者の探索を合理化する仕組み

- 土地所有者の探索に必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設

- 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できる制度を創設

(3) 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

- 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

超高齢化社会を迎え、今後大量の相続案件が発生するなかで所有者不明土地問題への対応は必要不可欠かつ喫緊の課題である、とされています。また地域においてはこういった減少は以前からも見られていたことで、相続未登記の土地・農地等は慢性的に発生していました。人口減少と地域の過疎化によって地方では土地の価値が下がり登記費用を払って

まで所有権を登記する価値の無い土地とされていることも少なくないことが起因していました。

さて、根本的な課題ですが、行政の施策を消費者に伝え促して、地域の課題を解決できるのは一体どんな事業者になるかという、地場に根差した事業者にしかこういった課題を解決していく為の動きを図ることはできません。世界ではコンパクトタウン化や都市計画によって機能推進が進んでいますが、日本は今回のような課題があり出遅れている状況です。施策や整備計画も重要ではありますが、相続時に困らないように消費者が相談しやすい場所を提供することが最も重要です。消費者の住生活における様々な悩み事を集め、適正かつ適格な事業者にバトンをつなぐことのできるハブ機能としての窓口が今の日本市場には求められています。

「所有者不明の土地」有効活用目指す

所有者不明で放置されている土地を有効活用するための法案を通常国会に提出する予定

改正前

所有者全員の了承がなければ、
道路建設・災害で壊れた家の修理
ゴミの撤去も出来ない

九州よりも広い面積の土地が
所有者不明で放置されている状態



法案改正後



判明している所有者が
了承すれば、
自治体はその土地を
購入できる



10年を上限に
「利用権」を発行
公園やイベントスペース
として利用できる