

所有者不明土地問題研究会Ⅱの検討の範囲と論点案

1 検討の範囲（対象範囲）

所有者にとって利用・管理・売却が困難な土地を所有者が手放し、公的色彩を持った機関（受け皿組織）がそれを受け取り、管理し利活用を促す仕組みの具体化についての検討。

※今回の検討では、当該受け皿組織は、所有者が明らかな土地を受け取ることを前提とするが、将来的には所有者が明確でなく長期間放置された土地を受け取ることも想定され、必要に応じこのことも念頭に置いて検討を行う。

2 検討すべき論点（案）

(1) 新組織が受け取る土地の要件

○採算の合いそうな土地のみ受け取ることとするか、そうでない土地も受け取るか（資金調達まで含めて検討する必要）

○モラルハザードをおこさない仕組み

・モラルハザードの例：

土地を投機対象とし、利益を得ていた者が、土地の資産価値が失われると、土地を放棄して、管理責任とそのコストを免れる。

相続後、資産価値のない土地のみ手放し、管理責任とそのコストを免れる。

・例えば、受け取る土地の基準の設定、所有者からの徴収金の加算 等

(2) 受け皿となる新組織の業務の在り方

○想定される業務：相談対応、国・地方公共団体へ所有の打診、民間等への売却、自ら利用（賃貸等）、管理 等

○受け取った土地の活用

・活用方針の検討に当たり、自治体・住民との協議がどこまで必要か。必要な場合、協議内容とその手法

・地域のまちづくりの面的整備の観点から、所有者が手放したいと申し出る土地以外の土地も扱うか（合筆、整序）

○民間ノウハウの活用、既存組織との役割分担

・官から独立した、ビジネスとしての運営の在り方（民間ノウハウの取り入れ方）

・受け皿組織が売却又は自ら利用（賃貸等）をする場合、既存組織とのデマケ（民間への配慮がどこまで必要か。民業を圧迫しない業務の在り方）

・戦略的な売却を行うか（隣地所有者に格安で売却等）・・・地価形成への影響

○外部不経済をもたらさない最低限の管理の在り方

・管理しないことによる外部不経済とは。粗放的管理手法 等

(3) 資金調達の在り方等

○収入、支出の見込み（項目、試算可能性）

・所有者から徴収する金額の考え方（管理費〇年分、固定資産税〇年分 等）

○資金調達手法

・管理・利活用に要する費用と所有者からの徴収金との差額の調達手法（税を投入するか。クラウドファンディング、民間からの資金調達の可能性 等）

(4) 上記議論を踏まえた組織の性格、単位、主体 等