

所有者不明土地問題研究会Ⅱ 中間とりまとめ概要

平成30年10月
所有者不明土地問題研究会Ⅱ

1-1. 昨年度の動きと今年度設置の背景

- 民間プラットフォームである所有者不明土地問題研究会（座長：増田寛也野村総研顧問）では、所有者不明土地への対応が喫緊の課題であることを踏まえ、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検討。

1.所有者不明土地問題研究会Ⅱの設置経緯

○昨年度（所有者不明土地問題研究会）について

所有者不明土地への対応が喫緊の課題であることを踏まえ、自治体の皆様、学識経験者、実務家にご参集頂き、平成29年1月に検討を開始、同年12月に最終報告（提言を含む）。

○所有者不明土地の定義

所有者不明土地とは、所有者台帳（不動産登記簿等）により、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をいう。

○昨年度（所有者不明土地問題研究会）の提言（3つのあるべき社会の絵姿）

1. 所有者不明土地を円滑に利活用／適切に管理できる社会
2. 所有者不明土地を増加させない社会
3. 全ての土地について真の所有者がわかる社会

○所有者不明土地問題研究会Ⅱの設置目的

→ **上記提言2.**において、所有権を手放すことができる仕組みと**受け皿組織**については、さらに深掘する必要。

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検討。

2.検討体制

座長	増田寛也（野村総研顧問）	専門家	不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、弁護士、税理士、公共用地補償機構、行政書士の全国組織
顧問	加藤勝信（衆議院議員）	自治体	神戸市長、三鷹市長、高梁市長、大豊町長
有識者	安念中央大学教授 北村上智大学教授 小泉東京大学教授 幸田神奈川大学教授 水津慶應義塾大学教授	オブザーバー	
	原民間都市開発推進機構理事長 吉原東京財団政策研究所研究員		内閣官房、総務省、法務省、財務省、農水省、林野庁、国交省、全国市長会

3.スケジュール

- ・第1回研究会（平成30年6月25日実施）
- ・第1回WG（平成30年8月7日）
- ・**第2回研究会（平成30年10月1日）**
中間とりまとめ
- ・第2回WG（平成30年11月頃）
- ・第3回研究会（平成31年1月頃）
最終報告

今年度設置の背景 1

■ 土地に対する国民の意識の変化

【国土交通省「土地に関する国民の意識調査」（対象者無作為抽出）より】

● 質問「土地は預貯金や株式などに比べ有利な資産か」

→回答「そう思う」・・・H29 30% (H5の62%の半分)

「そうは思わない」・H29 42.5%(年々増加)

● 質問「国民のうち半数近くは土地の所有に対し負担を感じている」

→回答「感じたことがある又は感じると思う」42.3%

既に多くの国民が土地の所有に負担を感じている。

今年度設置の背景 2

- 空き地のもたらす外部不経済
 - 管理がされていない空き地がもたらす外部不経済に対応が必要。
 - 外部不経済の内容として、**景観の悪化、ごみ等の投棄、害虫の発生、地域のイメージや活力の低下、地域の治安の悪化等**が挙げられている。

(国土交通省「空き地等に関する自治体アンケート（平成29年2月20日時点）より）

- 所有者が判明している空き地であっても、
 - ・ 雑木が生い茂るなど管理不全になる場合や
 - ・ 近隣住民から自治体に対し苦情の申入れがなされ、自治体が土地所有者に対し任意の解決を要請しても改善されない状況となっている例などある。



雑木が繁茂している例（イメージ）

（出典）国土交通省「空き地等の新たな活用に関する検討会」資料

2. 検討のスコープ（対象範囲）及び方針

■ 検討のスコープ（対象範囲）

- 公的色彩を持った機関が利活用を推進。直近の利用が見込めない土地について、管理していく仕組み及び当該機関の業務範囲等を議論。
- 所有者が明らかな土地を受け取る場合についてのみ議論。
(将来の展望など、放棄やみなし放棄された土地も念頭)

■ 検討の方針

- 所有者が手放したい土地のその後の使い方について、
 - ・ 自由度が比較的高く、計画的な利活用が求められる「宅地」
 - ・ 土地の利用目的等がはっきりしている「農地」・「林地」とで分けて検討。

3.先進事例や既存の解決手段、及びその課題

■ ランドバンク（米国）

- ・米国の複数の州で郡や市などを単位に設置しているランドバンク。
- ・有効利用されなくなった建築つきの不動産や空き地を自治体の外郭機関や公的営利組織が取得・保有し、不動産に係る法的・経済的な障壁を整理し、地域のニーズにあった形で市場に戻す、あるいは保全する仕組み。

■ ランドバンク（日本）

- ・山形県鶴岡市中心市街地で活動しているNPOつるおかランド・バンクの事例。
- ・空洞化を起こしている居住地域を活性化させるため、物件所有者などから空き地・空き家について相談を受け、再利用可能であれば改修等を行い売却等を実施。

■ 空き家・空き地バンクの事例

- ・自治体の自主的な取り組み（行政サービスの一環）として、流通に乗らない空き地・空き家の情報を公開。

■ 相続税の物納

- ・原則として、一定の相続財産による物納が認められているが、価値がないと見なされるものは対象にならない。

4.土地の利活用の推進・管理の仕組み等に関する論点 1

- 現状では直近の利用が見込めない土地の利活用を推進するため、「3. 先進事例や既存の解決手段、及びその課題」を参考に次の3つの対応が考えられる。

(1) コーディネート

(2) 利活用を見据えた所有

(3) 利活用が困難と思われる土地の管理

- 宅地を念頭に、対応ごとに論点等を整理

(地域の実情に合わせ、2つまたは3つを組み合わせることも考えられる)

4.土地の利活用の推進・管理の仕組み等に関する論点2

(主なもの)	コーディネート等	利活用を見据えた所有	利活用が困難と思われる土地の管理
【論点1】主体となる組織の性格	民間（社団・財団法人、NPO等）とするか、行政の関与がより強いものとするか。民間の場合、行政の認可等を必要とするか。		
【論点2】主体となる組織の活動範囲	市町村単位を原則とすべきか、より広域的なものとするべきか。		
【論点3】取り扱う土地	取扱い不適格土地については、取り扱わないとすべきではないか。	取扱い不適格土地については取り扱わないとすべきではないか。引き受けるべき利活用見込み土地のメルクマールはどうあるべきか。	取扱い不適格土地については取り扱わないとすべきではないか。取扱い不適格土地以外は、原則として全ての土地を引き受けるべきか。
【論点4】物件のアレンジ	—	整地等のアレンジをどこまで可能とすべきか。	—
【論点5】管理手法	—	—	どういった手法が考えられるか。粗放的管理の内容はどういったものが想定されるか。
【論点6】人材の確保	コーディネートが可能な人材をどのように確保するか。等	土地の利活用にたけた人材をどのように確保するか。	粗放的管理にたけた人材をどう確保するか。
【論点7】手数料の考え方	主体となる組織の採算が見込めるような手数料にすべきではないか。	管理費用等に相当する手数料をどう算定するか。	
【論点8】売却	—	どういった手続で売却すべきか。	—

※) このほか、農地・林地については農地中間管理事業法や森林経営管理法により所有者不明土地でも管理できるが、これ以上の対策を必要とするか等。