

# 所有者不明土地問題研究会Ⅱ 最終報告概要

～土地を眠らせない新たな組織の提言～

平成31年1月  
所有者不明土地問題研究会Ⅱ

# 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。

## ○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）。

## ○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）

### 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 すべての土地について真の所有者がわかる社会

### 3つのあるべき社会の絵姿

利活用・管理に係る制度等の見直し・創設、所有者探索の円滑化

各種制度等の円滑な活用のための環境整備

所有者移転の確実な捕捉

空地・空家、遊休農地、放置森林の利活用

土地所有者の責務の明確化、所有権を手放すことができる仕組みと受け皿の設置

「土地基本情報総合基盤」(仮称)の構築、活用

現代版検地を実施し、集中期間中に所有者の確定

## ○所有者不明土地問題研究会Ⅱの設置目的

公的色彩を持った機関による、利活用の推進及びただちには利用が見込まれない土地の管理の仕組みづくり（管理する組織）について早急に対応する必要。特に宅地に着目して言及。

# 所有者不明土地問題研究会Ⅱの設置（委員及び検討経緯）

## ○ 検討体制(委員※敬称略)

### <座長>

- 増田 寛也（東京大学公共政策大学院客員教授、(株)野村総合研究所顧問）

### <顧問>

- 加藤 勝信（衆議院議員（自由民主党総務会長））

### <学識者委員>

- 安念 潤司（中央大学大学院法務研究科教授・弁護士）
- 北村 喜宣（上智大学法科大学院教授）
- 小泉 秀樹（東京大学大学院工学系研究科教授）
- 幸田 雅治（神奈川大学法学部教授・弁護士）
- 水津 太郎（慶応義塾大学法学部教授）
- 原田 保夫（(一財)民間都市開発推進機構理事長）
- 吉原 祥子（(公財)東京財団政策研究所研究員）

### <専門家(関係士業)委員>

- 稲野邊 俊（(公社)日本不動産鑑定士協会連合会副会長）
- 柳澤 尚幸（日本土地家屋調査士会連合会専務理事）
- 峯田 文雄（日本司法書士会連合会副会長）

### <専門家(関係士業)委員会>

- 橋本 賢二郎（日本弁護士連合会事務総長付特別嘱託）
- 平井 貴昭（日本税理士会連合会常務理事）
- 堀 正弘（(一財)公共用地補償機構専務理事）
- 矢野 浩司（日本行政書士会連合会常任理事）

### <関係自治体委員>

- 久元 喜造（神戸市長）
- 清原 慶子（三鷹市長）
- 近藤 隆則（高梁市長）
- 岩崎 憲郎（大豊町長）

### <オブザーバー>

- 内閣官房、総務省、法務省、財務省、農林水産省  
林野庁、国土交通省、全国市長会

### <事務局>

- (一財)国土計画協会

## ○ 検討経緯

・第1回研究会（平成30年6月25日）

・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12月3日）

・第3回研究会（平成31年1月22日）**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て有利な資産か」

→回答「そう思う」・・・H29 30% (H5の62%から半減)

「そうは思わない」・H29 42.5%(年々増加)

### ● 質問「土地を所有することに負担を感じたことがあるか 又は感じると思うか」

→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がある。



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

# 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されている。
- ・有効利用されなくなった建築物つきの不動産や空き地を自治体の外郭機関や公的非営利組織が取得・保有し、不動産に係る法的・経済的な障壁を整理、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・バンク等の事例。
- ・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支援。

## ■ 空き家・空き地バンク

- ・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。

## ■ 民間組織等による土地の取得、管理及び利用

- ・(独)都市再生機構では、都市再開発事業等の事業を行う際に必要な土地を取得している。所有する土地や建物を賃貸すること等により収益等をあげ、管理コストの低減を図っている。

# 今後の検討の方向性

○ 公的色彩を持った機関による、利活用の推進及びただちには利用が見込まれない**土地の管理の仕組みづくり(管理する組織)**について早急に対応する必要。特に**宅地について言及**。

## ■ **提言1 利活用が見込まれる土地を扱う組織(必要に応じ自治体等が指定)**

- ・ 所有者だけでは土地の売却が困難であるなど市場ベースに乗らない土地であるが、第三者的な「組織」がコーディネート※を行うことにより、売却できる可能性があるなど将来的に利活用が可能と思われる土地を取り扱う。
- ・ 原則、土地を所有しないが、例外として数年後に公共事業が見込まれたり、コーディネートにより具体的な所有ニーズがあることが判明している土地は所有することができる。

## ■ **提言2 ただちには利活用が困難と思われる土地を扱う組織**

- ・ 将来を含めてただちには利活用が困難と思われる土地を対象とし、取得・管理を行う。
- ・ 提言1の「組織」がある程度の期間売却を図っても買い受ける者が現れない土地なども対象とする。

※市町村や地域のまちづくりの方向性を踏まえて、土地の売却希望者と購入希望者とのマッチング、そのための説明会の開催や状況の改善等を行う。また、不動産の仲介等を行うことは宅地建物取引業法に抵触する可能性があることに留意。

# 提言1、提言2の組織で取り扱う土地について（イメージ）

- ・市場ベースで活用できる空き家、空き地
- ・反社会勢力の関与が疑われる土地など公序良俗に反するもの
- ・急傾斜崩壊危険区域や砂防指定地などの土地
- ・提言2において、土地所有者と地方公共団体・国において合意が不成立となった土地

提言1, 2の組織では  
取り扱わない

所有者が判明している土地

**市場ベースに乗らない土地**

(例)

- ・地元の宅建業者に依頼しても売れなかった土地
- ・買い受ける者がおらず、地方公共団体等に寄付しようとしても公共用地として受け取らなかった土地

・近い将来に利用が見込まれるか、具体的な利用の予定が立っている土地  
(管理処分不適格財産に類するものも含む)

提言1の「組織」による購入希望者とのマッチング

〔 公序良俗に反するもの 等 〕

〔 購入希望者がいる場合 〕

新たな所有者が所有

〔 購入希望者がいないが、一定の工夫により売却できると判断した場合 〕

提言1の「組織」が一時的に所有

詳細は別紙(※)参照

〔 マッチングが不調な場合 〕

〔 所有していたが、事業等がうまくいかず、利活用を見込むことが困難と判断した場合 〕

地方公共団体・国の判断

地方公共団体が取得・管理

直ちに利活用を見込むことはできないが、住民の福祉及び公共の福祉の観点から取得・管理の必要を判断

〔 地方公共団体が取得に合意した場合 〕

〔 地方公共団体が取得に合意せず、国が取得に合意した場合 〕

国が取得・管理

〔 所有者と地方公共団体・国の合意が不成立の場合 〕

所有者等が管理

少なくとも直ちに利活用を見込むことが困難と思われる土地



# (※) 地方公共団体・国（帰属先機関）で受け取る場合のフロー

