

多死社会における 所有者不明土地のゆくえ ～利用促進から発生予防対策への転換～

副主任研究員 宮本万理子

TEL : 050-5862-7270

所有者不明土地関連法の制定・改正のポイントは、利用促進から発生予防対策へと方針転換された点だろう。今後、国庫帰属法が対象とする土地や土地所有の要件緩和、また、地籍調査実施率を上げることで登記簿情報を網羅的に整備することが効果的な施策を打つカギになると思われる。本稿で紹介した民間企業の土地情報基盤整備事業は、地理空間情報システム（GIS）を活用することで土地情報の一元化を可能にしている。また、AI 技術を使った地図補正や、所有権が複雑な土地・建物の条件抽出の自動化により、所有者不明土地の効率的な特定を可能にした。所有者不明土地対策は、制度の見直しと新技術導入による土地情報基盤整備の両輪で推進することが肝要と思われる。

1. はじめに

地方から大都市への若年層（20～39歳）の人口流出は、地方都市での少子高齢化を推し進め、さらに、今後、団塊の世代を中心とした多死社会へと突入することで、大量の相続発生につながる。また、地方にいる親世代と、大都市で暮らす子世代の居住地が遠くなったことで、親から相続した土地・建物への管理が滞り、相続放棄や所有者が分からない土地が増えることが懸念される。加えて、特に大都市での若年層の未婚化は、中長期的に相続人の減少となり、土地・建物の親子間継承を鈍化させる大きな要因となるだろう。土地・建物の親子間継承の鈍化は、所有者の分からない土地・建物（以下、所有者不明土地と総称する。）の大量発生を引き起こすとして対応が急務とされている。

一方で、土地・建物を特定するための地籍調査とそれを反映した登記簿情報等の整備が不十分なことも、所有者不明土地問題への対応を遅らせる大きな要因だ。国は、所有者が分からない土地に関わる法改正を段階的に行い、加えて、相続登記申請の義務化や登記手続きの簡略化、土地基盤情報整備を推進してきている。本稿では、多死社会における土地問題の一つとして、所有者不明土地の実態を概観し、その処方箋としての昨今の法改正の動向と、民間企業による新技術の導入による土地基盤情報整備事業について紹介する。

2. 所有者不明土地とはなにか？

産学官プラットフォームである所有者不明土地問題研究会では、所有者不明土地は「不動産登記等の所有者台帳により、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」と定義されている¹。例えば、台帳が更新されていない土地、所有者が特定できても転出先・転居先が追えない土地、登記名義人が死亡しているため相続人が多数になっている土地、台帳に全ての共有者が記載されていない共有地等が

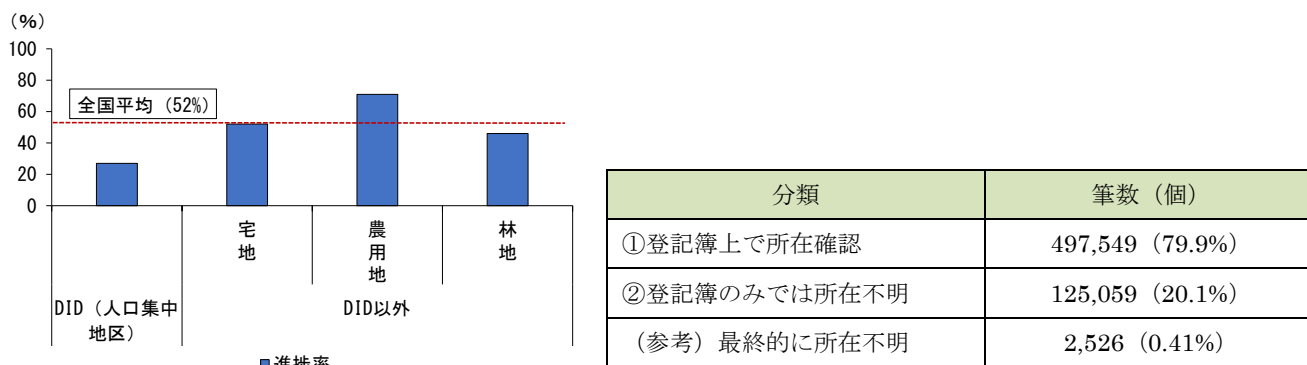
¹ 所有者不明土地問題研究会『所有者不明土地問題研究会最終報告書～眠れる土地を使える土地に「土地活用革命」～、平成29年度12月』、4pp

具体的にあげられている。

国は、所有者不明土地の対応策を検討するには、第一にその特定が必要であるとし、対応策の一つとして、地籍調査率の向上に取り組んでいる。現状では、国土交通省が毎年実施する地籍調査率が、開始から 70 年が経過した今でも国土の約 52%程度 (150,930km²) にとどまるため (2022 年度現在)²、今後、地籍調査に必要な所有者立ち合いの要件緩和なども見据えて進められる予定だ。特に、《図表 1、左図》で示すように、土地一筆の面積が小さく、調査対象の筆数が多いことや、所有者の権利関係が複雑であること、隣人とのトラブルを避けたがるなどの理由から、人口集中地区での地籍調査は困難ケースが多く、人口集中地区以外の地域と比べ低水準に留まる。また、所有者の特定は地籍調査や登記簿情報だけでなく、住民票や戸籍謄本の参照、さらには関係者へのヒアリング調査などいくつかのステップを踏む必要があり、地籍調査率を上げることに加えて、所有者を特定するための調査手法の簡略化が求められる。

国土交通省「平成 28 年度地籍調査における土地所有者等に関する研究」では、1,130 地区 (558 市町村) を対象に所有者不明土地の実態調査を行っている。地籍調査自体が未完了な地域が国土の約半分あることから、全容は明らかでないものの、登記簿情報のみでは所有者の特定ができない土地が約 20% (約 13 万筆) にのぼることが報告されている《図表 1、右図》。また、最終的には所有者不明土地 (所有者の所在が不明) が 0.4%に留まるが、所有者を特定するために、登記名義人の戸籍・住民票等による追跡調査に多くの時間と手間がかかることが課題として挙げられている。

《図表 1》地籍調査実施状況 (左)、土地所有者確認の有無 (右)



(注) 都市部 (DID) は、原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接してそれらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域に該当するエリア。(左図)

(注) ②登記簿のみでは所在不明は、登記簿上の登記名義人や登記明認住所等が現状と異なり、住民票や戸籍謄本等による追跡調査を実施した筆数とその割合。(参考) 最終的に所在不明は、②のうち追跡調査の結果、土地所有者の所在が不明であった筆数とその割合。(左図)

(出典) 国土交通省『令和 4 年度全国の地籍調査の実施状況』

法務省でも所有者不明土地問題に対応する方策を検討するため、2017 年に「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」を行った。具体的には、大都市、中小都市、中山間地域などの地域バランスも考慮しつつ、全国 10 か所の地区 (調査対象数約 10 万筆) で相続登記が未了となっている自然人³名義の所有権の登記が

² 国土交通省『令和 4 年度全国の地籍調査の実施状況』

³ 私法上の概念で、権利義務主体が個人のことで、法人に対する用語。

いつされたのか、その経過年数を調査した。その結果、最後に所有権の登記がされてから50年以上経過しているものが大都市地域において6.6%、中小都市・中山間地域において26.6%となっている。中小都市・中山間地域では、高齢化と相続放棄が先に顕在化した形となっているが、今後は大都市も含め、所有者不明土地の増加が懸念される《図表2》。

また所有者不明土地問題研究会では、国土交通省・法務省調査を統合して所有者不明土地の推定を行っている。それによると、全国の所有者不明率は筆数で約20.3%、土地面積で約410万haとなっており、九州の土地面積368万haを上回る結果となった⁴。

《図表2》最後の登記から経過した年数

	最後の登記から90年以上経過しているもの	最後の登記から70年以上経過しているもの	最後の登記から50年以上経過しているもの
大都市 (所有権の個数：24,360個)	0.4%	1.1%	6.6%
中小都市・中山間地域 (同上：93,986個)	7.0%	12.0%	26.6%

(出典) 法務省『平成29年不動産登記簿における相続登記未了土地調査』

3. 所有者不明土地に関する政策動向

所有者不明土地に関する法律の整備・改正が進められ始めたのは、「骨太の方針・未来投資戦略（2017年閣議決定）」で取り上げられたことがきっかけとなっている。「第10回所有者不明土地等対策のための関係閣僚会議」（2022年5月）では、所有者不明土地に関連する法整備・改正に向けた工程表が示された。このうち、2022年以降に施行された法令については、所有者不明土地の「利用の円滑化」から「発生予防」へと方針転換されたことがポイントとして挙げられている。

我が国では、高齢化の影響によって相続件数が増えるに伴い、土地・建物の低未利用化が進むと懸念されている。国は所有者不明土地の「利用の円滑化」にまず着手し、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下、改正所有者不明土地特措法とする。）」を2022年に施行した。改正所有者不明土地特措法は、激甚化・頻発化する自然災害に対する防災施設設置のニーズにも対応して、次の3点が盛り込まれた。

まず、①利用の円滑化の促進を目的として、地域福利増進事業⁵の対象事業を拡大し、所有者不明土地に防災備蓄倉庫やエネルギー施設の設置を許可した。当事業のための利用期間の延長⁶も認められている。また、②減災のための管理適正化を目的として、土地所有者に対して市町村長が土地管理の勧告・命令・代執行⁷等の行政措置を行うことが可能になった。さらに、③対応策推進体制の強化として、自治体は所有者不明土地対策計画の作成と、その検討のための対策協議会の設置が可能となり、国はそのための財政補助や計画作成の手引きを作成するとともに、アドバイザーとして国交省職員の派遣要請も可能とすることで、自治体による計画作成を促進することとなった。国土審議会では、これらの施策を推進するため、所有者不明土

⁴ 国土交通省『所有者不明土地の実態把握の状況について』

⁵ 地域福利増進事業は、所有者が分からない土地を公園の整備等の公的利用を可能とする制度である。

⁶ 借地期間10年から20年への引き上げ検討は、有者不明土地を公共用地として利活用するためのものである。

⁷ 第46回（2021年12月）国土審議会・土地政策分科会では、所有者不明土地が、東日本大震災（2011）や房総半島台風（2019）の復興時に、道路拡幅、土地区画整理事業の阻害要因となったことが指摘されており、その教訓を受けて同法に反映されている。

地を特定するための地籍調査率向上の必要性を議論している。また、同分科会では、所有者不明土地の活用促進とコンパクトシティ政策との整合性や⁸、太陽光パネル等の設置による自然環境保全や景観との調和⁹についても懸念事項として挙げている。

加えて、所有者不明土地の「利用の円滑化」から「発生予防」への転換を目的とした「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（以下、相続土地国庫帰属法とする。）」が 2023 年に施行された。これは、例えば相続した土地が、相続人の居住地から遠い場合、管理できないまま放置され、所有者不明土地になることを防止するため、相続または遺贈によって土地の所有権を取得した相続人¹⁰が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とし、所有者不明土地の発生を予防しようとするものだ¹¹。しかし、複数の相続人が共有名義となっている土地や要件から除外される土地¹²に対しては適用されず、所有者不明土地対策は限定的になるとの懸念もある。

今年、「民法等の一部を改正する法律（以下、改正民法とする。）」が施行され、所有者不明土地等の「発生予防」がさらに推進されることが期待できる。2021 年に成立した「民法等の一部を改正する法律」による不動産登記法の改正により登記が義務化され、相続した日から 3 年以内に登記がされなければ罰金等のペナルティが課されることになる。ただ罰則強化と合わせて、相続人申告登記¹³が新設されたことで、手続きの負担が軽減されたことは業務効率化の点で大きい。さらには、2028 年から住基ネットとの連携を可能にすることで、行政や事業者による所有者の特定が迅速にするなど、業務効率化につながる制度の見直しが進められている¹⁴。

4. 国による登記簿情報のデジタル化と民間企業の土地情報整備基盤システムの拡充

これまで、所有者不明土地に関する政策動向について紹介してきた。ここでは、国による登記簿情報のデジタル化と所有者特定への応用可能性について検討する。国土交通省は「所有者探索・利活用ガイドライン」を策定しており、全国の地方自治体が運用できるようになっている《図表 3》。これによると、①調査対象となる土地の登記記録から登記名義人を把握し、②登記名義人の住民票を入手し、生存及び現住所を確認する。ここまでのステップで登記名義人の居住確認を経て所有者を特定する。登記名義人が転出又は死亡しているため、住民票が入手できない又は戸籍謄本を入手しても居住確認が取れない場合、③聞き取り調査を行い登記名義人の所在、相続人の有無を調べるとされている。①～③の一連のステップを踏まえて、所有者不明土地の所在を明らかにすることが推奨されているが、手間やコストがかかることから、全容を把握するのは困難とも言われている。

法務省は、こうした状況を踏まえて、官民による DX 推進を目指し、登記人や土地の諸情報が掲載された登記所備付地図をデジタル化したうえで 2023 年に一般公開した。具体的には、従来、登記簿情報は法務局

⁸ 第 23 回（2021 年 7 月 2 日）国土審議会、議事録

⁹ 第 42 回（2021 年 7 月 30 日）国土審議会、土地分科会、議事録

¹⁰ 土地の所有権又は共有持分を取得した者。共有持分とは、複数の人が一つの土地を共同で所有している時、それぞれの人がその土地について持っている所有権の割合のことで、共有名義とは異なる。

¹¹ 第 52 回（2023 年 5 月）国土審議会・土地分科会、議事録

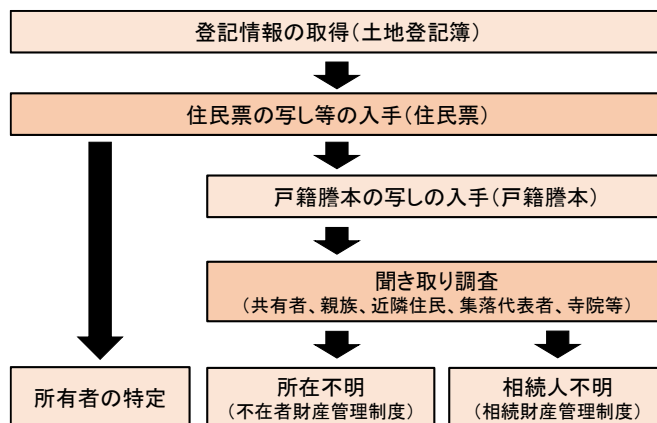
¹² 同法が対象とする土地の要件では、①建物の存する土地、②担保権等が設定されている土地、③通路など他人によって使用される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されていると土地）、④土壤汚染法上の特定有害物質により汚染されている土地、⑤権利関係に争いがある土地は除外されている。

¹³ これまで、遺産分割の合意がとれず相続登記の申請ができないケースが多かったが、同制度では戸籍謄本等を 3 年以内に登記官（不動産を管轄する法務局）に申し出ること、登記官が審査の上申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記することできるようになった。

¹⁴ 国は、相続登記申請の義務化や登記手続きの負担軽減のため、地籍調査の円滑化、登記簿のデジタル化、登記簿と戸籍謄本の連携についても必要としている。

が有償で提供していたが、地理空間情報センター（以下、G空間情報センターとする。）¹⁵を介して登記所備付地図の電子データのインターネットでの無償提供を始めた。これにより、民間企業の土地情報整備基盤システムの構築に登記簿情報を簡易に加えることができるようになった。

《図表3》土地所有者等の探索フロー



（出典）所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会（2019）『所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～（第3版）』より SOMPO インスティテュート・プラス作成

5. 民間企業の土地基盤情報 DX 推進と所有者特定への応用可能性

国の登記簿情報のデジタル化と一般公開を受けて、民間企業は土地基盤情報 DX 推進事業に組み始めている。以下では、全国の土地基盤整備情報の整備率が高い NTT データ「登記所備付地図データ配信サービス (BizXaaS MaP)」と株式会社 JON「インデックスマップ@クラウド」について紹介する。

（1）NTT データ「登記所備付地図情報配信サービス (BizXaaS MaP)」

株式会社 NTT データでは、2003 年から ZENRIN 等と連携してマルチベンダーシステム (BizXaaS MaP) を開発している。同システムは、地理空間情報システム (GIS) 上で登記所備付地図¹⁶をデジタル化し、地図に位置情報を付与、情報の可視化によって業務効率化を図る仕組みである。2019 年より登記簿情報の取得解析を行う機能を実施している。2023 年 1 月に法務省が G 空間情報センターを通じてインターネットで登記所備付地図を一般公開したことをきっかけに自社システムに組み込んでいる《図表 4》。同システムでは、NTT データ独自の AI 技術を駆使して、登記簿情報の任意座標系に緯度経度を付与し、地図の歪みを補正することに成功している。これにより、登記所備付地図情報の整備率が上がり、所有者不明土地の特定範囲が広がる。

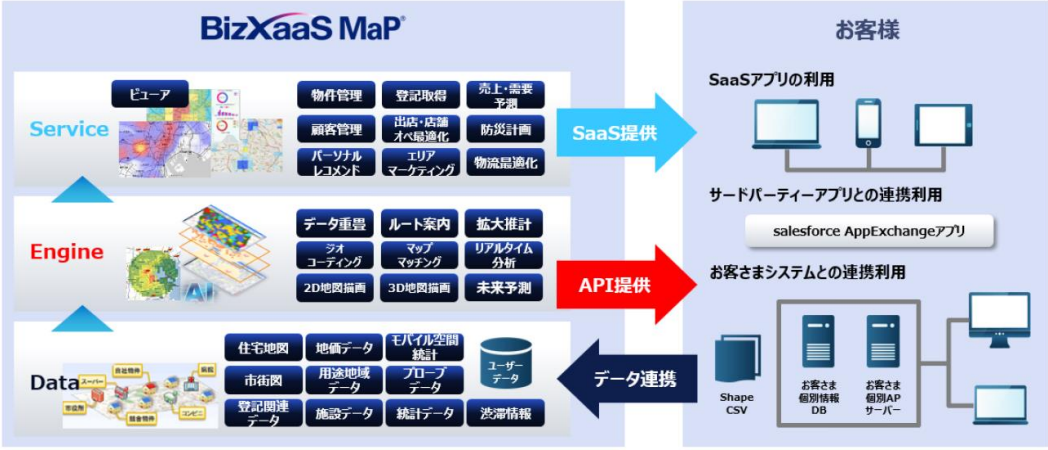
同システムでは、相続登記変更がされたことを簡易に見ることができる。長期間変更届がされていない土地・建物については所有者不明土地の可能性が高く、実態把握の一助となるだろう。例えば、同システムを使った事業として、電柱や道路等のインフラを新設する際に所有者を特定し、土地借用の許可を得るなどの用途に使われている。一方で、登記簿上の地番から住所を特定することができ、住民票や戸籍謄本、民間企

¹⁵ （一社）社会基盤情報流通推進協議会が新たなビジネス・サービスの創出を目的に、産官学の関係機関が連携し、社会インフラに係る情報の収集・配信・利活用等の流通環境の整備を進めている。

¹⁶ 本稿では、①登記簿情報提供サービスから取得できる登記所が保有する登記簿情報を「登記簿情報」、②G空間センターから無償配信される登記簿情報を「登記所備付地図」、③を企業が加工したものを、「登記所備付地図情報」として表記している。

業が保有する顧客情報等と紐づけられれば、さらに精度が高まると思われる。その際、個人情報保護法の取り扱いに留意する必要があるだろう。また、登記所備付地図情報は有料提供であるため、広域分析のための情報収集が割高になる。このため、所有者不明土地の全容を明らかにするのはコスト面でハードルが高いことがネックになっている。民間企業が保有するノウハウを参考に、国が公的利用に限って無償配信を許可するなどの支援を検討する余地はあるだろう。

《図表 4》BizXaaS MaP の概要

<p>概要</p>	<p><実施主体とサービス>株式会社 NTT データ「登記所備付地図用法配信サービス (BizXaaS MaP)」</p> <p><導入背景>2003 年から ZENRIN 等と連携して開発されたマルチベンダーシステム。2023 年 1 月に法務省が G 空間情報センターを通じて登記所備付地図を一般配信したことをきっかけに、自社システムに登記所備付地図情報を組み込んでいる。</p> <p><事業内容>地理空間情報システム (GIS) を活用した土地や建物などの位置情報、情報の可視化によって業務の効率化を図るための仕組み。たとえば、大規模施設開発 (開発用地の選定)、インフラ整備 (電柱や道路の新設)、不動産事業者の営業活動 (住宅の建て替え提案)、遺産相続 (相続登記) のための土地境界線の把握等に活用されている。</p> 
<p>実用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記が変更された時期を参照することで、所有者不明土地を特定することができる。 ・ 住所による地番特定が可能になったため、住民票や戸籍謄本等のデータと紐づけることができ、所有者の所在を特定するための精度が上がった。
<p>導入のための課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 顧客情報との連動は、個人情報保護法の関係から難しいケースがある。 ・ 登記所備付地図更新には地籍調査が必要だが、調査率が全国の 50%程度と低く、所有者不明土地を網羅的に把握することは現時点では不可能。 ・ 登記所備付地図情報は有料なため、広域分析のための情報収集は割高になる。

(出典) 株式会社 NTT データ、ソリューション事業本部、デジタルビジネスソリューション事業部『BizXaaS MaP』

(2) JON「インデックスマップ@クラウド」

株式会社 JON では、20 年以上前から不動産に関する公的情報を取得・蓄積し、データベース整備、販売を行ってきている。住所、地番、位置情報を連動させ、Google Map、路線価図、用途地域、ハザードマップ、登記情報、家屋番号等と組み合わせることで、不動産に係る総合的なデータベースを地図上で閲覧、一覧表として抽出できるクラウドサービスである《図表 5》。地籍調査をもとにした国の登記簿整備率は 5 割程度と少ないのは先に述べた通りだが、JON 独自の情報と組み合わせることで 90%程度把握することができる。また、市街地に限らず山林に関するデータ保有率が高いのも特徴である。JON 独自の AI 技術「解析

アプライ」を使って、共同所有や共同持分の権利関係が複雑な土地登記簿から有効情報だけを抽出することも可能となっている。

同システムを活用することで、相続登記変更された時期を 20 年スパンで見ることができる。長期間、相続登記変更がされていない土地・建物については所有者不明土地の可能性が高く、全容把握するのに有効だ。また、同システムを使った事業として、登記変更が長期間されていない土地から売却見込み物件を把握し、不動産取引に活用するなどの事業に活用されている。登記簿上の地番から住所を特定することができるのは先に同じで、住民票や戸籍謄本等との連携も望める。

《図表 5》インデックスマップ@クラウドの概要

概要

<実施主体とサービス>株式会社 JON (Joint Office Network) 「インデックスマップ@クラウド」

<導入背景>株式会社 JON は全国の不動産に関する公的情報を取得・蓄積し 20 年以上に渡りデータベース整備、販売を行っている。住所、地番、位置情報を連動させ、Google Map、路線価図、用途地域、ハザードマップ、登記情報、家屋番号等と組み合わせることで、不動産に係る総合的なデータベースを地図上で閲覧することができるクラウドサービス。

<事業内容>登記情報を取り扱う業務に特化し日常的な業務効率化と売上拡大を同時に実現するクラウドサービス。たとえば、用地仕入れ（物件確認・地権者把握）、売却見込み物件の発見（相続登記）、住宅ローン審査（担保物件確認）、インフラ整備（電柱・鉄塔用地の地権者確認）、災害復興支援（災害エリアの土地区画の確認）等に活用されている。

用途	都道府県	市区町村	大字	字	地番・家屋番号	所有者	所有者住所	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	100-1	山田〇男	東京都中野区新井1丁目1-1	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	120-1	株式会社JON	東京都中野区新井1丁目56-78	法人
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	150-1	山田〇男	東京都中野区新井1丁目1-1	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	200	鈴木〇	神奈川県川崎市高津区溝口2丁目1-1	非居住の可能性
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	1212	田中〇子	東京都中野区新井1丁目2-2	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	3600	北本〇	大阪府東大阪市地町11-11	非居住の可能性
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	2020-1	松山〇秀	東京都中野区新井1丁目4-4	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	123	松山〇秀	東京都中野区新井1丁目4-4	
土地	東京都	中野区	新井	1丁目	456	大西〇次	東京都練馬区地蔵3丁目4-5	非居住の可能性

実用可能性

- 相続登記が変更された時期を参照することで、所有者不明土地を特定することができる。
- 登記所備付地図更新には地籍調査が必要だが、調査実施率が全国の 50%程度と低い。JON 独自のデータと組み合わせた場合 90%程度把握可能。
- 住所による地番特定が可能になったため、住民票や戸籍謄本等のデータと紐づけることができ、所有者の所在を特定するための精度が上がった。
- 20 年前からの相続登記変更を追うことができ、最後に相続変更があった時から何年経過しているのかを把握することができる。

導入のため
の課題

- 登記所備付地図情報は有料なため、広域分析のための情報収集は割高になる。

(出典) 株式会社 JON 『インデックスマップ@クラウド』

6. 所有者不明土地対策は、制度改革と新技術導入による土地基盤情報整備の両輪で

所有者不明土地に関連する昨今の法改正は、土地・建物の利用促進から発生予防策へと方針を転換した点がポイントだろう。関連法の制定・改正は、所有者不明土地問題を解消する一助となるが、利用促進、発生予防ともに制度上の課題として、土地基盤情報整備のための地籍調査の推進が求められる。現在、地籍調査では、原則土地所有者の立会いによる①所有者、地番、地目、境界の特定、②地籍測量、③国、県知事からの承認、④登記所備付地図への反映がステップとして踏まれる。しかし、所有者が分からないケースが多くなると筆界の特定が難しくなる。このため、国土交通省では今年度を目途に立会い制度の緩和を目指しており、所有者不明土地特定につながることを期待できる。加えて、相続した土地・建物が管理不全化し、所有者不明になる前に国庫へと帰属させることも大事である。しかし、現行法では、国庫帰属のための所有権が共有の場合認められない。また、対象となる土地要件から空き家、墓地や農業用水路等の共有地が除外される。こうした所有権に関する取扱いや、対象とする土地の要件緩和に向けた検討が今後必要だろう。

本稿では、所有者不明土地特定に資する民間企業 2 社の土地基盤情報事業について紹介した。NTT データと JON では、地理空間情報システム (GIS) を使って、土地に関する複数の情報を一元化することを可能にしている。NTT データ「BizXaaS MaP」は独自の AI 技術開発を行って、地図の歪みを自動補正し、紙データをデジタル化することに成功している。この技術により、登記所備付地図情報の整備率が上がり、所有者不明土地の特定範囲が広がる。一方で、Jon「インデックスマップ@クラウド」は、AI を活用し複数の土地情報から条件抽出することも行われており、広域での土地情報基盤の自動解析に大きく寄与している。共同所有や共同持分の権利関係が複雑な登記所備付地図情報から有効情報だけを抽出するための技術開発である。2 社が提供するサービスを利用することで、例えばインフラ整備の際の所有者情報の取得や、不動産取引の業務効率化が望める。所有者不明土地問題の解消につながる好事例である。

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（2024 年 6 月 10 日）では、「所有者不明土地等対策に関する基本方針（案）」と工程表が提出された。ここでは、2025 年に第 7 次国土調査事業十箇年計画¹⁷の中間年を迎える中、目標達成のため、所有者不明土地の調査手続きの簡便化、リモートセンシングデータ（衛星写真等）の活用拡大、オンラインによる筆界確認の技術検証、民間測量成果等の活用促進などが具体的な取組みとして盛り込まれている。また、防災・減災対応など特に必要性・困難度の高い地域での優先実施についても言及され、2026 年度次期地図整備計画を今年度中に策定するとともに、最新技術の活用検討、法務局の体制整備、予算の確保等が検討されている¹⁸。これを受けて、2024 年 6 月 11 日に土地基本方針が閣議決定され、そこでは、①土地の適正な利用と管理の確保、②空き家・空き地バンクなどを活用した土地取引に関する措置、③不動産登記データベース等の土地に関する調査、情報提供、④土地の管理、利用を進めるための多様な関係者の連携などの項目が盛り込まれている。今回の方針が、所有者不明土地の利活用の円滑化と発生予防に資するか、今後の展開を注視していきたい。

本資料は、情報提供を目的に作成しています。正確な情報を掲載するよう努めていますが、情報の正確性について保証するものではありません。本資料の情報に起因して生じたいかなるトラブル、損失、損害についても、当社および情報提供者は一切の責任を負いません。

¹⁷ 第 7 次国土調査事業十箇年計画（令和 2～11 年度）は、自然災害の多発や、人口減少の本格化に伴う所有者不明土地問題の顕在化を背景に、適正な土地の利用・管理の確保、そのための基礎データを整備することを目的に策定されている。土地の境界を明確にする地籍調査の推進が具体的な施策として盛り込まれており、十箇年間で 15,000km²を調査完了することを目指している。また、優先実施地域での調査進捗率を 87%、調査対象地域全体での進捗率を 57%と具体的な目標設定がされている。

¹⁸ 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（案）」