

第112回 東京財団政策研究所フォーラム

所有者不明土地問題を考える

平成30年7月17日(火)

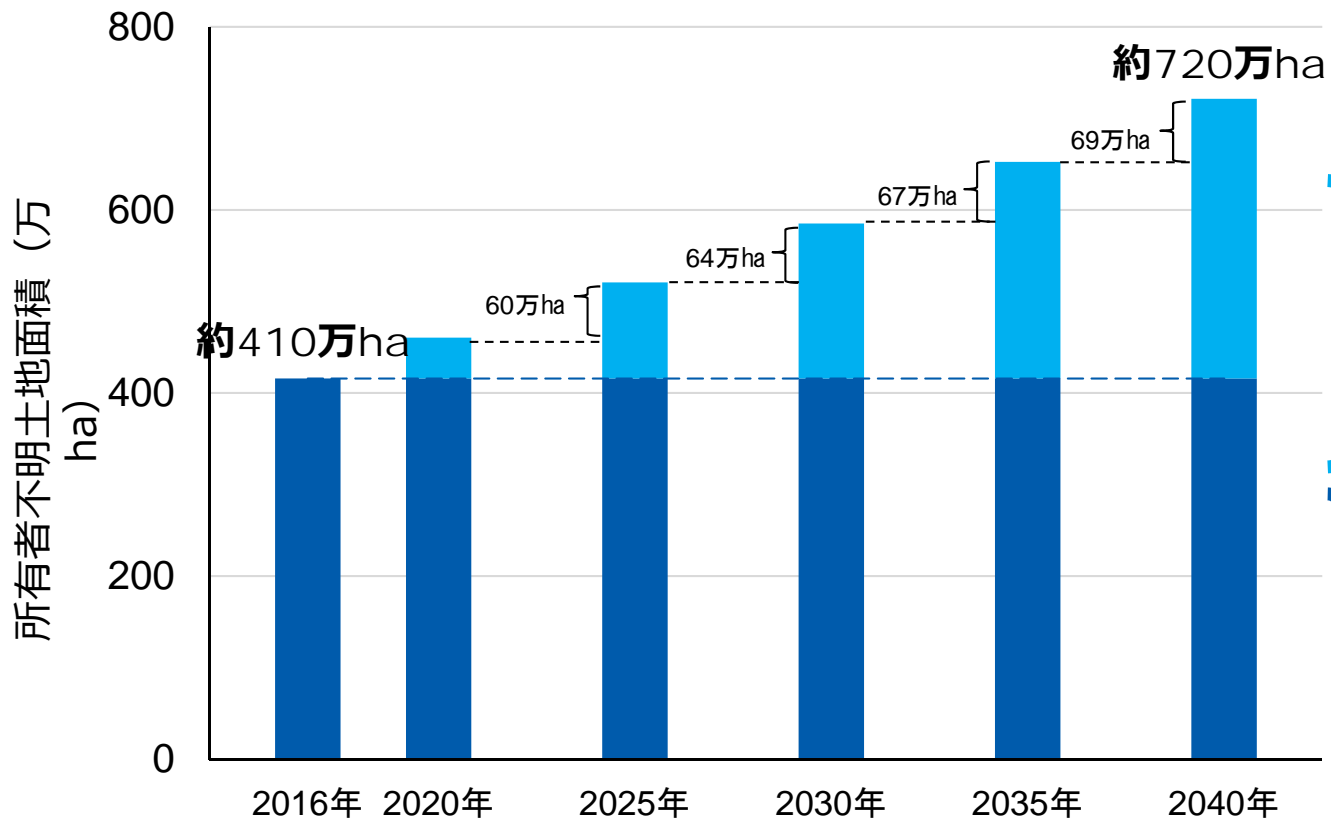
野村総合研究所 顧問

東京大学公共政策大学院 客員教授

増田 寛也

所有者不明土地の増加（～2040年）

■所有者不明土地の増加防止に係る新たな取組が進まない場合、所有者不明土地は着実に増加。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には約720万haに。（参考：北海道本島の土地面積：約780万ha）



新規の発生が予測される
所有者不明土地面積：約310万ha

<定義>

- ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査」の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

<推計方法>

- 上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数（予測）を活用して、相続未登記筆数を推計。
- 上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積（平均）」を乗じて、所有者不明土地面積を推計。

2016年時点で存在している
所有者不明土地面積：約410万ha

<定義>

- ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

<推計方法>

- 平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。
- 地帯別（宅地、農地、林地）の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
- 地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせることで算出したもの（地帯毎の私有地面積）に、個人保有の比率を乗じて推計。

※ここでの対象は、「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」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

所有者不明土地による経済損失（～2040年）

- 算出可能なコスト・損失額を試算した結果、2016年単年での経済的損失は約1,800億円/年であり、2040年までの所有者土地面積の増加等を考慮すると、累積で約6兆円に相当。
- 算出できなかった項目もあることから、実際はさらに大きな損失額となる可能性。

大項目		小項目	経済的損失(2017～2040年の累積)
1.	所有者不明土地を 利活用する場合の コスト・損失	(1) 探索コスト	約500億円
		(2) 手続きコスト	算出不可（一部（1）に含まれる）
		(3) 機会損失	約22,000億円
		(4) 災害発生時の潜在コスト	算出不可
2.	恒常的に発生する コスト・損失	(1) 管理コスト	算出不可
		(2) 管理不行き届きによるコスト	約36,000億円
		(3) 税の滞納	約600億円
		合計	約59,100億円（約6兆円）

※ここでの経済的損失は、把握可能なデータの制約のもとで、一定の仮定を置いた上で、算出可能な事項についてのみ行った試算の結果である点に注意が必要である。
 なお、試算の仮定等については、「所有者不明土地問題研究会資料（（一財）国土計画協会ホームページに掲載）」を参照されたい。

所有者不明土地問題の解決に向けて、 今後必要となる施策に関する提言(全体像)

3つのあるべき社会の絵姿

必要な施策

所有者不明土地を
円滑に利活用／
適切に管理できる社会

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

所有者不明土地を
増加させない社会

所有権移転の確実な捕捉

空地・空家、遊休農地、放置森林の利活用

すべての土地について
真の所有者が分かる社会

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の検討のスコープと論点

1 検討のスコープ（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が前提とするが、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

(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