

# 土地基本方針 (案)

令和 3 年 ● 月

# 目次

はじめに.....	1
第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項.....	1
第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項..	3
1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置	
(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策	
(2) 低未利用土地の適正な利用に関する施策	
2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置	
3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置	
(1) 所有者不明土地の円滑な利用・管理	
(2) 所有者不明土地の発生抑制・解消	
(3) 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理	
第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項.....	9
1. 不動産市場の整備	
2. 土地取引規制制度の適切な運用	
第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項.....	11
1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化	
2. 不動産市場情報の整備の推進	
3. 土地に関する多様な情報の提供	
4. オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による情報基盤の整備・充実	
第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項.....	13
1. 国・地方公共団体の連携協力	
2. 関連分野の専門家等との連携協力	
3. 土地に関する基本理念の普及等	
4. 資金・担い手の確保	
5. デジタル社会の実現に向けた取組	
6. 新型コロナウイルス感染症への対応	
7. PDCA サイクルの実行による適時の見直し	

## はじめに

令和2年3月、土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）が成立し、公布・施行された。これにより、土地基本法（平成元年法律第84号。以下「法」という。）においては、本格的な人口減少社会の到来、それに伴う土地利用ニーズの変化、土地に係る様々な課題に迅速に対応する必要性等を踏まえ、土地政策の目的として適正な土地の「利用」及び「管理」とそれらを促進する円滑な取引等が位置付けられるとともに、それらの施策を総合的に推進することの目的として、「地域の活性化」、「安全で持続可能な社会の形成」が位置付けられた。これに伴い、土地に関する「基本理念」と関係者の「責務」の規定が見直され、土地についての公共の福祉の優先などを謳う「基本理念」では、土地の適正な「利用」、「管理」<sup>1</sup>及び「取引」の確保の必要性が明らかにされるとともに、特に「責務」に関しては「土地所有者等の責務」の規定が新たに置かれ、土地所有者等には土地の適正な「利用」、「管理」等（登記など権利関係の明確化、境界の明確化）に関する責務があることが明記された。新たな「基本理念」や土地所有者等の「責務」を具体的な制度・施策に反映して、土地の適正な「利用」、「管理」及び「取引」を促進する観点から、国及び地方公共団体が講ずべき「基本的施策」についても見直しが行われたところである。

本方針は、法第21条に基づく土地基本方針として、上記に即して行われる土地に関する施策について、その基本的事項を示すものである。

## 第一 土地の利用及び管理に関する計画の策定等に関する基本的事項

法第12条に基づき、国及び地方公共団体は、人口減少などの社会経済状況の変化と見通しを踏まえ、適正かつ合理的な土地の利用及び管理を図るため、適切な役割分担の下、個々の土地の条件と当該土地の存する地域の特性を含め、自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件を勘案し、住民など関係者の意見反映など適切な合意形成手続を経て、必要な土地の利用及び管理に関する計画を策定するものとする。この際、地域における社会経済活動の広域的な展開、人口及び産業の将来の見通し、新型コロナウイルス感染症の拡大やデジタル化の進展による社会の変化など、広域的・長期的な見地にも配慮することが重要である。

法第3条では、土地はこの計画に従って利用し、管理されるものとされている。したがって、計画は、適正な土地の利用及び管理の確保を図るため、景観や歴史的風致を含む周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに災害予防などの周辺地域への悪

---

<sup>1</sup> 法第3条第2項において「その周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点」から、「適正に利用し、又は管理」されるべきことが明確化されている。

影響の防止の観点に十分配慮して総合的に策定される必要がある。

このような趣旨にのっとった、土地の利用及び管理に関する計画の策定等を促進するため、以下の取組を進める。

### **ア 地域における土地の管理の在り方に関する構想**

人口減少下における国土の管理水準の低下が今後取り組むべき主要な課題として国土利用計画（全国計画）（平成 27 年 8 月 14 日閣議決定）に位置付けられていることを踏まえ、将来的に放置されていくことが予想される土地も含めた土地の管理の在り方について、地域における土地に関する現状把握や将来予測、悪影響を抑制等するための対策など、地域の取組の指針となる構想等の検討及び構想に基づくモデル事業等による取組の普及を進める。

### **イ 都市のコンパクト化の推進のための計画**

多様な主体の参画の下、立地適正化計画の策定と計画に係る事業の実施等により、これ以上の市街地の拡散を抑制しつつ、一定のエリアへの居住や都市機能の立地を誘導し、コンパクトシティを推進する。

また、防災・減災、安全なまちづくりの観点からは、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、災害ハザードエリアからの移転の促進のほか、立地適正化計画の防災指針に基づく居住誘導区域内での防災・減災対策の促進を図ることにより、防災対策等とも連携した適正な土地利用を進める。

併せて、立地適正化計画と一体となった地域公共交通計画の策定と計画に係る事業の実施により、地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を図り、コンパクトシティ施策と連携した適正な土地の利用の誘導を促進する。

### **ウ 水防災に対応した適正な土地利用の推進のための計画**

流域水害対策計画を策定する対象河川に、自然的条件により河川整備で被害防止が困難な河川を追加するとともに、国、都道府県、市町村等の関係者による協議会における協議結果を計画に位置付けることとし、併せて、土地利用の方針を位置付けること等による流域水害対策計画の拡充を図り、流域治水の観点から水防災に対応した適正な土地利用を推進する。

### **エ 優良農地の確保と有効利用の取組の推進のための計画**

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）による新たな「農用地等の確保等に関する基本指針」等に基づく、農業振興地域の指定及び農業振興地域整備計画の策定等を通じ、農業振興に関する施策を計画的に推進するとともに、農業経営基盤強化促進法（昭和 55 年法律第 65 号）、農地中間管理事業の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号）等に基づき、人・農地プラン等を通じた農地の集積・集約化の促進及び農地の農業上の適

正かつ効率的な利用を図る。

#### **オ 森林の適正な利用及び管理に関する計画**

森林の適正な利用及び管理については、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づく森林計画制度等の運用を通じ、森林の有する多面的機能の十分な発揮を確保するための造林・間伐等の適切な推進を図るとともに、森林経営管理法（平成 30 年法律第 35 号）に基づく森林の経営管理の集積・集約化について先進事例の横展開や所有者不明森林等に係る特例措置の活用支援等により推進する。

## **第二 適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置に関する基本的事項**

法第 13 条に基づき、適正な土地の利用及び管理を確保するため、国及び地方公共団体は、土地の利用又は管理の規制又は誘導に関する施策や、第一を踏まえて策定された計画に従った施策を講ずるものとする。これに当たっては、近年、土地の管理不全により、災害も含めた周辺地域への悪影響が生じていることが深刻な問題となっていることから、良好な環境の形成・保全や災害の防止といった観点から土地の適正な管理の確保に取り組むことが重要である。さらに、広域的・長期的な見地にも配慮の上、現在低未利用の土地も含めてその土地の有するポテンシャルを十分に発揮させる観点から土地需要の創出・喚起に取り組むことも重要である。それらの観点からは、特に、低未利用土地や、管理不全の土地、所有者不明土地に関する課題に対応することは喫緊の課題である。具体的には、低未利用土地の適正な利用及び管理を促進するための需要創出・喚起及び取得支援のための措置や、周辺に悪影響を与える管理不全の土地の適正な管理を土地所有者等自身に促すとともに、必要に応じて地方公共団体や地域住民など土地所有者等以外の者が適正な管理を確保できるようにするための措置、所有者不明土地の円滑な利用及び管理、発生抑制・解消のための措置等を講ずる必要がある。

また、それらの施策は、地域住民の理解を得ながら、持続可能な地域社会の実現に向けて講じられることが重要である。

このような趣旨にのっとった、適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置を推進するため、以下の取組を進める。

### **1. 適正な土地の利用の確保を図るための措置**

#### **(1) 既に利用されている土地の適正な利用に関する施策**

##### **ア 都市・地域における適正な土地の利用の確保・誘導**

都市の競争力強化を図るため、世界に先駆けて未来の生活を先行実現する「まるごと未来都市」を目指す「スーパーシティ」構想の実現に向けた取組や、高度で質の高い土地利用を誘導すべき都市再生緊急整備地域等においては、税制特例や金融支援、

都市再生特別地区制度等を活用した都市開発事業を進めることにより、快適性・利便性が高く国際競争力のあるオフィスや宿泊施設などの土地利用の高度化を含む適正な土地の利用の確保を推進する。

また、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」空間を官民一体となって形成し、都市の魅力を向上させる取組を推進する。

地域の価値向上を図り、土地の適正な利用に資するエリアマネジメント活動を推進するため、地域再生エリアマネジメント負担金制度について、制度の内容や必要な手続を解説したガイドラインを活用したコンサルティング等により、制度の活用を促進する。

遠方の住宅の相続による空き地・空き家の発生の抑制等のため、賃貸住宅の所有者が安心して当該住宅の管理を任せられるよう、賃貸住宅管理業について登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けることにより、賃貸住宅管理業の適正化を図る。

多様な主体や施策と連携し、人口規模の小さな地域における住民の日常生活を支える生活サービス機能が一定のエリアに集約され、集落生活圏内外をつなぐネットワークが確保された拠点である「小さな拠点」の形成拡大と質的向上を目指し、モデル的な拠点への支援を行う等、地域の活性化や持続可能性を高める観点からの適正な土地の利用の確保を推進する。

第五次環境基本計画（平成30年4月17日閣議決定）に基づき、自然との共生を軸とした国土の多様性の維持や、持続可能で魅力あるまちづくり・地域づくりのため、各地域が自立・分散型の社会を形成しつつ特性に応じて支え合う「地域循環共生圏」の創造を目指し、環境保全のための土地に関する施策を推進する。例えば、生物多様性の保全に貢献する土地とその管理が社会的に適切に評価され、管理のためのインセンティブが付与される仕組みの検討を行う。

自然環境の持つ多様な機能を活用するグリーンインフラを推進するため、産学官の多様な主体が参画する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム」においてグリーンインフラの社会的な普及、技術に関する調査・研究、資金調達手法の検討等を進めるほか、先導的なモデル形成の支援を行うこと等により、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進し、土地・不動産の適正な利用を推進する。

良好な生活環境の形成や、無秩序な市街化を抑制し、コンパクトシティの形成につなげる観点から、生産緑地制度等の活用をより一層推進する。

浸水被害防止区域の創設等により、流域治水の観点から水防災に対応したまちづくりや住まい方の工夫を迅速に進めることによる適正な土地利用の早期確保を図る。

安全保障等の観点から、防衛関係施設等の重要施設の周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等についての仕組みを構築する。

#### イ 農地の集積・集約

優良農地の確保と有効利用の取組を推進するため、農業振興地域制度及び農地転用

許可制度について、国と地方公共団体が一体となって適切な運用を図るとともに、人・農地プランの実質化（農業者の年齢階層別の就農や後継者の確保の状況を「見える化」した地図を用いて、地域を支える農業者が話し合い、当該地域の将来の農地利用を担う経営体の在り方を決めていく取組）を推進し、実質化されたプランの実行を通じて、農地中間管理機構を活用した担い手への農地集積・集約化を進める。

#### **ウ 森林の経営管理の集積・集約**

森林経営管理法に基づき、森林所有者自らが森林の経営管理を実施できない場合には市町村が森林の経営管理の委託を受け、そのうち林業経営に適した森林は林業経営者に再委託することで、森林の経営管理を集積・集約化し、適切な経営管理を推進する。

#### **エ 公共事業用地の円滑な取得の促進**

自然災害が激甚化・頻発化する中、公共事業の迅速な実施につながる円滑な用地取得を促進するため、新型コロナウイルス感染症への対応のほか、「新たな日常」への対応等も踏まえ、補償基準等の見直しなど用地取得の合理化に関する取組を更に進めるとともに、所有者不明土地における土地収用に関する特例制度の利用や土地収用の的確な活用及び運用を促進し、併せて、円滑な用地取得のための官民連携の手引きの作成など、地方公共団体に対する情報提供や技術的な支援等の充実を図る。

#### **（2）低未利用土地の適正な利用に関する施策**

##### **ア 低未利用土地の取引の促進**

空き地・空き家を含む低未利用土地の利用を促進し、あるいは長期的に低未利用な状態となることを防ぎ、土地の適正な利用を確保する観点からは、利用する意思・能力を有する者に円滑に利用する権利が移転されることが重要である。

譲渡価額が低額であるため取引に係るコストが相対的に高い低未利用の土地等を譲渡した場合の個人の譲渡所得に係る税制特例措置により、売主の取引に当たっての負担感を軽減し売却するインセンティブを付与することで譲渡を促し、新たな利用意向を示す者による適正な利用・管理を促進する。

行政と民間の専門家等により構成し、地域における土地の有効利用や管理の確保に関する相談体制の構築や空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組について、公的な位置付けの必要性や、空き家の存する土地など権利関係が複雑な土地への対応等、ランドバンクの活用等に向けたモデル事業で得られた地域の課題やニーズ、民事基本法制の見直し等を踏まえた新たな仕組みについて検討する。

併せて、空き家のリノベーションによる低未利用の不動産の再生の取組や、空き家

に関する各種課題に対して住宅市場を活用した新たなビジネスを構築する取組等について支援を行い、適正な土地の利用を推進する。

また、優良事例についての情報提供やガイドラインの作成・周知を行うことにより、地域における適正な土地の利用・管理に取り組む地方公共団体等の支援を行う。

各地方公共団体の空き地・空き家の情報の標準化・集約化を図り、全国の空き地・空き家の情報について簡単にアクセス・検索することを可能とする「全国版空き家・空き地バンク」について、空き家の有効活用事例やPRE<sup>2</sup>情報の掲載によるデータベースの充実等により更なる活用を促進するとともに、ガイドラインの策定等により地方公共団体の空き家バンクの設置支援を行うなど、需要と供給のマッチングを推進し、低未利用の土地・不動産の取引を促進する。

農山漁村への移住ニーズを取り込む観点から、「農地付き空き家」等の円滑な取得支援を行うことにより、農村地域における適正な低未利用土地の利用を促進する。

#### イ 低未利用土地への投資の活性化

小規模不動産特定共同事業の活用促進、クラウドファンディングに対応した環境整備、不動産特定共同事業に係る税制特例措置等を通じた地域における小規模不動産の再生等により、適正な低未利用の土地・不動産の取引・利用を促進する。

クラウドファンディングなどによる特定の地域の発展や個々の活動を期待する「志ある資金」等を活用し、地域の土地・不動産を再生する事業に対する円滑な資金調達を促進する。

#### ウ 土地の利用可能性の向上

低未利用土地権利設定等促進計画制度や土地区画整理事業の集約換地の特例に基づく土地の集約・再編や所有と利用の分離によって土地の利用可能性を高めるほか、地域住宅団地再生事業（用途規制の緩和手続やコミュニティバスの導入等に必要な許認可手続のワンストップ化等）をはじめ多様な建物用途の導入、地域公共交通の利便性向上等を通じた住宅団地の再生を図るなど、低未利用土地の発生抑制や適正な利用を促進する。

立地誘導促進施設協定制度に基づく低未利用土地の整備・管理に関する協定により、地域コミュニティ等による交流広場、コミュニティ施設などの公共空間の創出等を通じ、低未利用土地の活用を推進する。

地域の特性に応じて、低未利用土地を遊水地、農地、緑地などグリーンインフラとして整備・維持管理するとともに、生態系を活用した防災・減災（Eco-DRR）を進めること等により、適正な土地の利用を推進する。例えば、民間主体による市民緑地の整備を促す制度や、緑の担い手として民間主体を指定する制度等を活用し、緑地等を効果的に整備・保全すること等により、適正な低未利用土地の利用を推進する。

---

<sup>2</sup> Public Real Estate（公的不動産）の略。

土地が有する貯留機能等を保全する貯留機能保全区域の創設等により、雨水貯留機能を保全することで、河川に隣接する低未利用土地等の有効活用を促進する。

## エ 遊休農地の利用の促進

農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づき、耕作の目的に供されていない農地がある場合等には、農業委員会がその農地の所有者に対し、当該農地の利用の意向について調査を行う等により、農地の適切な利用を推進する。

## 2. 適正な土地の管理の確保を図るための措置

### ア 周辺に悪影響を与える管理不全の土地等に関する対策

公共事業によるハード整備等の対策や空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）等に基づく取組など、地方公共団体等の取組を引き続き支援するとともに、防災上課題のある崖地など管理不全の土地に関連する制度の活用を推進する。

管理不全の空き地等について、空き地条例等の管理不全土地対策に関する調査により得られた結果を踏まえ、実効性のある行政措置（指導、勧告、命令、代執行等）を可能とする環境整備のため、地方公共団体のニーズを踏まえた仕組みについて検討を進める。併せて、民事基本法制の見直しを踏まえ、管理不全の土地に関連する行政の関与を確保するための仕組みについて検討を進め、これを踏まえた制度見直しに取り組む。

インフラの事前防災・早期復旧の観点から、鉄道施設に障害を及ぼすおそれのある植物等の伐採等を可能とする制度や、緊急輸送道路等の沿道区域における工作物設置の届出・勧告制度により、インフラ隣接地の適正な管理を確保する。

### イ 民民関係での適正な土地の管理の確保（民事基本法制の見直し）

所有者不明土地・建物や管理不全化した土地・建物の適切な管理を効率化・合理化するための所有者不明土地・建物管理制度及び管理不全土地・建物管理制度を創設する。また、近傍の土地所有者等がライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組み等、隣接所有者による所有者不明土地の利用・管理を円滑に行う仕組みを整備する。

### ウ 市町村による森林管理

森林経営管理法に基づき、森林所有者自らが森林の経営管理を実施できない場合には市町村が森林の経営管理の委託を受け、そのうち林業経営に適さない森林については、市町村自らが間伐等を実施することにより、森林の適切な管理を推進する。

### 3. 所有者不明土地問題への対応に関する措置

#### (1) 所有者不明土地の円滑な利用・管理

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下「所有者不明土地法」という。）の施行後 3 年経過の見直しに向けて、所有者不明土地の円滑な利活用・管理を図る仕組みの拡充について、所有者不明土地法の施行状況や地域における新たな土地の利活用・管理のニーズも踏まえて検討を進め、これを踏まえた制度見直しに取り組む。地域福利増進事業については、地域の防災・減災に資する備蓄倉庫等の防災設備や、再生可能エネルギーの地産地消等に資する施設の整備等、対象となる事業の拡充等について、地域福利増進事業が地域の福祉や利便の増進に寄与する事業を対象としている趣旨を十分に踏まえるとともに地域の意見を考慮して検討を進め、これを踏まえて制度見直しに取り組む。

また、所有者不明土地法の円滑な施行のため、地方整備局、法務局、都道府県等の連携により全国 10 ブロックに設置された所有者不明土地連携協議会を通じて、地方公共団体に対する所有者探索や土地収用に関する特例制度に係るノウハウの提供や先進事例の情報共有など、協議会の積極的活用等による連携促進を図るとともに、長期相続登記等未了土地の解消作業を推進する取組等により、所有者不明土地の公共的利用を促進する。

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第 15 号）に基づき、歴史的な経緯により不動産登記簿の表題部所有者欄が正常に記録されていない登記の解消を推進する。

民法（明治 29 年法律第 89 号）の改正における、所有者不明土地・建物管理制度の創設等の財産管理制度の見直しや、共有者の一部が不明である場合に、裁判所の関与の下で、不明共有者に対して公告等をした上で共有物の変更・管理行為を可能とする制度及び不明共有者の持分相当額の供託によりその共有持分を取得・売却する仕組みを創設する等の共有制度の見直し、ライフラインに係る導管等を他人の土地に設置する権利を明確化する等の相隣関係規定の見直しにより、土地の利用の円滑化を図るほか、隣地が所有者不明土地の場合等、隣地所有者の立会いがなくとも法務局の調査に基づき土地売却に伴う分筆登記等を可能とする仕組みの導入を図る。

#### (2) 所有者不明土地の発生抑制・解消

相続登記等の申請が義務化されていないことや特に価値の低い土地を相続した者には相続登記手続に対する負担感があることなどを背景として相続登記がされないまま放置された所有者不明土地が発生していることを踏まえ、不動産について相続登記や所有権の登記名義人の住所等変更登記の申請を義務付ける。さらに、その実効性を確保するため、相続人が登記所に申し出た場合に相続登記の申請義務を履行したものとみなす相続人申告登記の新設や、登記官が他の公的機関から情報を取得して職権的に住所変更登記を実施する制度の新設、特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行することにより、登記が必要な不動産の把握を容易にし、登記

漏れを防止する所有不動産記録証明制度の新設等の国民の負担軽減策を併せて導入する。

外国居住者については、個人の特定や連絡をとることが困難になるケースが多くあったところ、所有権の登記名義人となっている外国居住者につき、国内の連絡先を登記することにより、連絡先の把握を容易にする取組を進める。

また、土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したもの的手放したいと考える者が増加していることや、相続を契機として土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、土地の管理不全化を招いていることを背景に、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地について、一定の要件の下、当該土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

さらに、所有者不明土地法の施行後3年経過の見直しに向けて、所有者不明土地の発生抑制等の観点から重要となる、管理不全土地・低未利用土地の利活用・管理を図るための仕組みについて、地域における新たな土地の利活用・管理のニーズも踏まえて検討を進め、これを踏まえた制度見直しに取り組む。

国土調査事業十箇年計画（令和2年5月26日閣議決定）に基づき、新たな調査手続の活用や地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入の促進による地籍調査の円滑化・迅速化を図り、土地に関する基礎的情報である境界の明確化を推進することで、所有者不明土地の発生抑制に貢献する。

### （3） 所有者不明農地・森林の適正な利用・管理

所有者が不明である農地について、農業委員会による探索・公示手続を経て、農地中間管理機構が利用権を取得できる制度等により、所有者不明農地の利用を促進する。

所有者の全部又は一部が不明であり、手入れが行き届いていない森林については、森林經營管理法の特例措置に基づいて市町村に經營管理を行う権利の設定等を行い、森林の適切な經營管理を推進する。

## 第三 土地の取引に関する措置に関する基本的事項

法第14条に基づき、国及び地方公共団体は、土地の取引に係る市場環境整備を行うものとする。特に、「円滑な取引」が適正な土地の利用又は管理を促進するための必要な手段であるとの観点から、土地の取引の円滑化に資する不動産市場の整備に関する措置等を講ずるものとする。また、国民生活に著しい弊害を及ぼすこととなる投機的取引を抑止する観点から、土地取引の規制等に関する措置を引き続き講ずるものとする。

このような趣旨にのっとった、土地の取引に関する措置を推進するため、以下の取組を進める。

## 1. 不動産市場の整備

### ア 投資環境の整備による不動産投資市場の活性化

リート、不動産特定共同事業等の市場の拡大やクラウドファンディング等に対応した投資環境を整備することにより、成長著しい分野のリート等について一層の推進と投資対象不動産の更なる多様化を図るとともに、地方創生に資する不動産特定共同事業について、主にまちづくりやヘルスケア分野における活用手法の検討を行う等、更なる活用推進に向けた取組の拡大を促進する。

SDGs<sup>3</sup>やESG<sup>4</sup>の観点に沿った優良なストック形成につながる投資の拡大のため、「不動産分野における「気候関連財務情報開示タスクフォースの提言」対応のためのガイドンス」の活用等をはじめ、投資家の選好に関する新たな動向に対応した適正な情報開示に関する投資環境整備を併せて実施する。

### イ 取引環境の整備による不動産流通の活性化

第二の1.(2)で示した「空き家・空き地バンク」、ランドバンク等を通じた需給のマッチングの促進や、宅地評価土地及び住宅・土地の取得に係る登録免許税・不動産取得税の特例措置等の流通税の特例措置や事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進する。

インスペクション（建物状況調査等）の活用促進や、消費者に対し既存住宅の基礎的な情報を提供する「安心R住宅」制度等を通じ、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備し、既存住宅の流通を促進する。

地方公共団体や事業者等のマッチングの促進に加え、国、地方公共団体の職員向け研修の開催、ガイドラインの普及等によりPRE、CRE<sup>5</sup>の活用を進めるとともに、外国人を相手方とする不動産取引等に関するトラブル防止のためのマニュアルの普及など不動産市場の国際化を踏まえた必要な施策を講ずる。

不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明を対面による重要事項説明と同様の取扱いとする旨を明確化するとともに、重要事項説明書などの書面の電子化の社会実験により、新技術に対応した制度インフラの整備を行い、土地・不動産取引の円滑化を推進する。

### ウ 情報の充実による不動産市場の活性化

不動産への投資や取引の活性化等の観点から、第四に掲げる取組等を通じ、不動産に関する情報基盤の整備・充実を図る。

<sup>3</sup> Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略。

<sup>4</sup> Environment（環境）、Social（社会）、Governance（ガバナンス）の略。

<sup>5</sup> Corporate Real Estate（企業不動産）の略。

## **2. 土地取引規制制度の適切な運用**

土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づく土地取引規制制度等の適切な運用に努める。

## **第四 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する基本的事項**

法第 18 条に基づき、国及び地方公共団体は、適切な役割分担の下、連携して土地の適正な利用及び管理等のために講じられる土地に関する施策の実施に際して重要な地籍、地価を含む不動産市場の動向等の調査を実施するものとする。また、国及び地方公共団体は、土地に関する施策の円滑な実施に資するため、国民に対し、収集した土地に関する情報を迅速かつわかりやすく提供するものとし、提供に際しては、個人情報保護を含め個人の権利利益の保護に配慮するものとする。さらに、これらを確保するため必要となる情報基盤の整備・充実を図るものとする。

このような趣旨にのっとった、土地に関する調査の実施及び情報の提供等を促進するため、以下の取組を進める。

### **1. 地籍調査の円滑化・迅速化と不動産登記情報の最新化**

防災やまちづくりの観点からも重要な地籍調査について、国土調査事業十箇年計画に基づき、筆界案の公告による調査、現地立会いによらず図面等を用いた境界の確認など、所有者が所在不明の場合や遠隔地居住等の場合でも調査が進められるような新たな調査手続の活用や、都市部における官民境界の先行的な調査、山村部におけるリモートセンシングデータの活用など、地域の特性に応じた効率的な調査手法の導入を促進し、調査の円滑化・迅速化を図る。

また、相続登記等の申請を義務化するとともに、その負担を軽減する制度を新設するほか、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることにより登記官が住所情報・死亡情報等を更新する方策を導入する等、不動産登記情報の最新化を推進する。

### **2. 不動産市場情報の整備の推進**

現在の地価公示等を通じた地価情報の発信や、不動産取引価格情報の提供、不動産取引価格指数（住宅、商業用不動産）、既存住宅販売量指数の継続的な公表に加え、不動産に関する指標の更なる整備や、官民連携した面向的な市場情報の整備促進に向け、

地方公共団体における面的データ<sup>6</sup>の活用促進のためのガイドラインの普及等を行うなど、不動産市場の動向を的確に把握する統計の整備とデータの提供を充実化することにより、不動産市場のより一層の透明化を図り、円滑な不動産取引を推進する。さらに、地価公示等についても、地価動向が安定している地域において隔年で調査を行うとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域での調査地点を確保する調査方法の見直しを試行する等、よりきめ細やかに地価動向を把握・発信する。

また、不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が、不動産市場を支えるインフラであることから、不動産鑑定業者の能力に着目した業者選定に向けた依頼者への情報提供等の支援や、不当鑑定等に対する監督の強化を通じ、不動産鑑定評価の品質の維持・向上を図る。

さらに、不動産市場活性化や、低未利用不動産の利活用、所有者不明土地等の所有者探索に資する各不動産の共通番号（ID）のルール整備について検討し、官民の多様な主体が保有する不動産関係データの連携を促進する。

### 3. 土地に関する多様な情報の提供

社会のニーズに応じた防災・減災に資する浸水想定や地域の土地の災害履歴等の災害リスク情報、不動産価格情報、「空き家・空き地バンク」に関する情報などを地理空間上において活用可能とするための情報の拡充整備、更新を行うとともに、三次元化等により都市情報を可視化する「i-都市再生」の技術開発や普及促進、「Project PLATEAU」による3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進等を通じ、土地の利用・管理・取引に関する施策の円滑な実施を促進する。

不動産取引時の重要事項説明の対象項目として、土砂災害警戒区域内や津波災害警戒区域内であるかどうかに加え、水防法（昭和24年法律第193号）に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加し、不動産売買等の契約締結前における水害リスクの説明を義務化した。

「不動産分野における「気候関連財務情報開示タスクフォースの提言」対応のためのガイダンス」を活用しながら、不動産分野におけるTCFD<sup>7</sup>提言を踏まえた気候変動によるリスク（災害リスク等）への対応に関する情報開示を促進する。

### 4. オンライン化の取組も含めた各種台帳連携等による情報基盤の整備・充実

不動産登記を中心とした登記簿と他の公的機関の台帳等との連携により、個人情報

---

<sup>6</sup> 国（不動産取引情報価格、地価公示等）、地方公共団体（人口データ、建物データ等）及び民間事業者（地図情報、衛星写真情報等）が収集・保有するデータを、一定の地域毎で重層的に組み合わせて可視化したもの。例として、住宅ストック数と人口密度予測を組み合わせたメッシュデータ等を想定。

<sup>7</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures（気候関連財務情報開示タスクフォース）の略。

保護にも配慮しつつ、関係行政機関が土地所有者に関する情報を円滑に把握できる仕組みを構築することを目指し、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることにより登記官が住所情報・死亡情報等を更新する方策を導入する等、不動産登記情報の最新化を推進する。

これと併せ、不動産登記簿等の土地に関する各種台帳情報連携を促進するとともに、これを容易にするためのデータ形式の見直しやシステム間の調整を行い、不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携において不動産番号を活用する等、土地に関する情報連携の高度化の推進に向けた検討を進める。

## 第五 土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項

第一から第四に定めるもののほか、土地に関する施策の総合的な推進を図るため、以下の取組を進める。

### 1. 国・地方公共団体の連携協力

これまで示した施策を的確に講じていけるよう、国は、地方公共団体の自主的かつ主体的な土地政策の推進に配慮しつつ、関係省庁間の連携を図りながら、優良事例についての情報提供、ガイドラインの整備、専門家や国の職員の地方公共団体への派遣などによる、必要な情報の提供や、業務の効率化・合理化に資する技術的な支援等を通じて、地方公共団体との連携体制の構築を図ることとする。

所有者不明土地法の円滑な施行に向けては、全国 10 ブロックの協議会を通じて地方公共団体に対する情報提供や技術的な支援を行っているところであり、オンライン講習の開催や専門家の助言実施等、「新たな日常」に対応した取組や、地方整備局における用地行政等の知見を活かした職員派遣等の支援の充実等により、地方公共団体との連携協力を幅広く展開していく。

### 2. 関連分野の専門家等との連携協力

今後の土地政策の推進に当たっては、上記協議会の枠組みも活用しつつ、関連分野の専門家等と地方公共団体、地域コミュニティ、NPO 等と関係行政機関との一層の連携体制を構築しつつ、これらの意見等を十分踏まえながら官民一体となって対応することとする。

また、土地・不動産に関連する専門資格を有する専門家等の存在は、適正な土地の利用・管理の確保に不可欠な社会インフラであることから、大都市から地方まで、十分な専門家等の確保を推進する。

### **3. 土地に関する基本理念の普及等**

土地白書の公表を行うとともに、土地基本法や民事基本法制の見直し等、国民生活に大きな影響を及ぼす制度見直しが進んでいることを踏まえ、「土地月間」、「土地の日」に関する活動の見直しや、「新たな日常」に対応した通年での広報活動の強化等、関係団体や関係分野の専門家等と連携しつつ、土地に関する基本理念やそれにのつった各種施策・制度等に関する国民の理解を深めるよう積極的な広報活動を展開する。

### **4. 資金・担い手の確保**

これまで示した施策を総合的かつ計画的に推進するため、土地所有者等、近隣住民・地域コミュニティ、NPO、行政、関係団体や関係分野の専門家の適切な役割分担を踏まえ、必要な資金の確保や、自ら土地を利用・管理する主体や、専門知識を活かして管理不全・低未利用の土地を管理する主体、地域におけるマッチング・コーディネートを行う主体など適正な土地の利用・管理に関わる様々な担い手の確保等について検討する。

### **5. デジタル社会の実現に向けた取組**

社会経済全体のデジタル・トランスフォーメーションを進めていくことの重要性を踏まえ、土地に関する施策についても、各種情報の標準化や情報公開による官民の連携の促進、データの共通基盤の整備及び民間利用の推進等、デジタル技術の活用を進めていくことが必要である。

デジタル技術の一層の活用を促進する観点からは、例えば、不動産市場活性化や、低未利用不動産の利活用、所有者不明土地の所有者探索等に資する各不動産の共通番号（ID）のルール整備について検討し、官民の多様な主体が保有する不動産関係データの連携を促進する。

土地に関する情報連携におけるデジタル技術の活用については、他の公的機関との間でシステムを使った情報連携を図ることにより登記官が住所情報・死亡情報等を更新する方策を導入する等、不動産登記情報の最新化を推進するほか、不動産登記情報と固定資産課税台帳の連携における不動産番号の活用等による土地に関する情報連携の高度化等、更なる情報連携を推進する。

不動産取引におけるデジタル技術の活用の観点からは、例えば、不動産取引におけるオンラインによる重要事項説明について、対面による重要事項説明と同様の取扱いとする旨を明確化するとともに、重要事項説明時に交付する書面等の電子交付を可能とするため、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の関連規定の改正を行う。

土地に関する各種調査においても、リモートセンシングデータを活用した山村部における効率的な地籍調査の導入を促進する等、デジタル技術を活用した効率的な調査の実施を進める。

## 6. 新型コロナウイルス感染症への対応

令和元年12月に確認されて以降、感染が国際的に拡大している新型コロナウイルス感染症は、人々の生命や生活のみならず、社会経済の在り方や人々の行動・意識・価値観にまで甚大な影響を及ぼした。それらの影響を踏まえて、模索されている「新たな日常」の在り方にも対応しつつ、今後の土地に関する施策を展開していく必要がある。

用地取得の合理化に関する取組の更なる推進や、地籍調査における現地立会いによらず図面等を用いて境界を確認する調査手続の活用やリモートセンシングデータを活用した調査手法の導入の促進等、「新たな日常」への対応を踏まえた土地に関する施策の展開を進める。

第五の5.で示したようなデジタル技術の活用により、「新たな日常」に対応しつつ、土地に関する施策の効率化を図る。

土地に関する基本理念や各種施策・制度等に関する国民の理解を深めるよう、「新たな日常」に対応した通年での広報活動の強化を行う。

## 7. PDCAサイクルの実行による適時の見直し

これまでに示した施策の実効性を担保するため、各施策の実施状況について適切なフォローアップを行い、施策の効果について定期的な分析・評価を行うなど、PDCAサイクル<sup>8</sup>の実行を徹底することにより、本方針について社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを適時に行う。

---

<sup>8</sup> Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Act（改善）の4つの視点をプロセスの中に取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメント手法。