

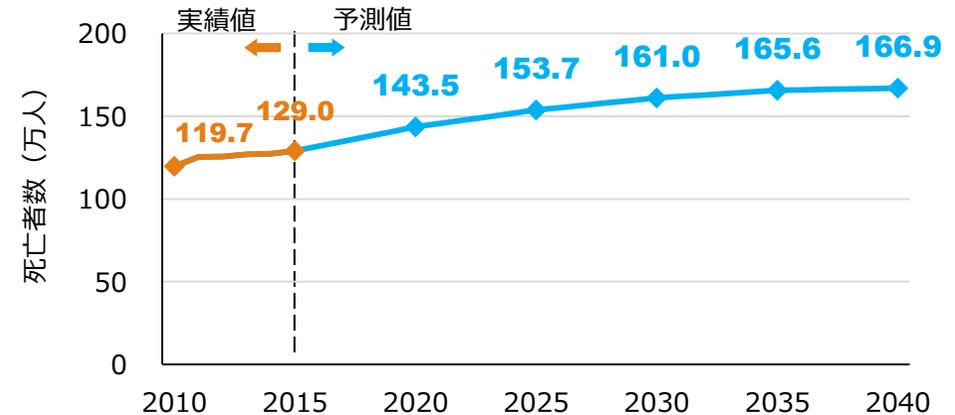
所有者不明土地面積の将来推計

<実施方針>

- 所有者不明土地による将来的な影響の把握を目的として、「**①**将来的な死亡者数（統計データ）」と「**②**相続未登記率（アンケート調査結果）」を用いて、2040年までに新たに発生する所有者不明土地を推計する。

①死亡者数（統計データ）

- 「日本の将来推計人口」によると、高齢者人口に増大に伴い、今後の死亡者数は増加すると予測されており、2040年には年間約167万人が死亡すると推計されている。



出所) 日本の将来推計人口平成24年1月推計
(国立社会保障・人口問題研究所)

②相続未登記率（アンケート調査結果）

- 全国の土地相続候補者を対象に、「相続登記意向に関するアンケート調査」を実施することで、将来の相続未登記率の推計を行った。

土地の相続登記意向に関するアンケート調査の目的と対象

<アンケートの目的>

- 将来の相続未登記率を推計すると共に、相続登記を行わない理由について把握する。

<アンケートの対象>

- 調査結果が、特定の地域・地帯に偏らないように、回答者の選定条件を設けて実施した。
(配信対象：調査会社にモニター登録している25～69歳の男女)

[条件①：回答者の居住地域※]

- 回答者の居住地域が特定の地域に集中しないよう、大都市圏と地方圏の世帯数に応じて、可能な範囲で調整した。

※「大都市圏」とは、東京圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）、関西圏（大阪、京都、兵庫、奈良）、名古屋圏（愛知、三重、岐阜）を示し、「地方圏」とはそれ以外（36道県）を指す。

[条件②：土地所有者（回答者の両親）の年齢]

- 回答者の両親（現在の土地所有者）の年齢が偏らないように、概ね同率となるように調整した。

[条件③：回答者の両親が所有している土地の地帯]

- 回答者の両親が所有している土地（宅地、農地、林地）について、地帯別の筆数比率と合うよう、可能な範囲で調整した。

【参考】アンケート回収結果

回答者の条件	必要サンプル数※ (n=1,000)	回収サンプル数 (n=1,192)
1 【大都市圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【宅地】を所有している回答者	67	81
2 【大都市圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【農地】を所有している回答者	66	73
3 【大都市圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【林地】を所有している回答者	46	55
4 【大都市圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【宅地】を所有している回答者	67	81
5 【大都市圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【農地】を所有している回答者	66	77
6 【大都市圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【林地】を所有している回答者	46	57
7 【大都市圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【宅地】を所有している回答者	67	81
8 【大都市圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【農地】を所有している回答者	66	78
9 【大都市圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【林地】を所有している回答者	46	56
10 【地方圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【宅地】を所有している回答者	58	70
11 【地方圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【農地】を所有している回答者	56	68
12 【地方圏】に住んでおり、【両親（60代以下）】が、【林地】を所有している回答者	40	47
13 【地方圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【宅地】を所有している回答者	58	69
14 【地方圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【農地】を所有している回答者	56	67
15 【地方圏】に住んでおり、【両親（70代）】が、【林地】を所有している回答者	40	48
16 【地方圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【宅地】を所有している回答者	58	69
17 【地方圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【農地】を所有している回答者	56	68
18 【地方圏】に住んでおり、【両親（80代以上）】が、【林地】を所有している回答者	40	47

※必要サンプル数は、3条件の比率から計算している。

- 条件1（居住地域） …… 世帯数比率（大都市圏：54%、地方圏：46%）
- 条件2（両親の年齢） …… 同比率（60代以下：70代：80代以上 = 1：1：1）
- 条件3（所有土地の地帯） …… 地帯別の筆数比率（宅地：38%、農地：37%、林地：26%）

土地の相続登記意向に関するアンケート調査の構成

アンケート調査の設問項目

事前調査 (回答者の選定)

- ✓ 回答者の居住地
- ✓ 回答者の両親の年齢※1
- ✓ 回答者の両親が所有している財産（複数回答可）

etc…

【回答項目】

- ①現金・預貯金類（現金、普通預金、定期預金など）
- ②有価証券類（株式、公社債など）
- ③その他の金融資産（信託、保険など）
- ④住宅と土地（ご両親の住宅が建っている土地）
- ⑤土地（農地や山林など、建造物が建っていない土地）
- ⑥その他の資産（美術品、貴金属、自動車など）
- ⑦答えたくない
- ⑧所有していない

相続意向に関する アンケート調査※2

（回答者の両親が、「④住宅と土地」または「⑤土地」を所有していると回答した場合）

- ✓ 両親の所有地と、あなたが居住している土地との位置関係
- ✓ 両親の所有地の登記状況に関する認知度
- ✓ 両親の所有地の相続意向
- ✓ （相続意向がない場合）相続しない理由

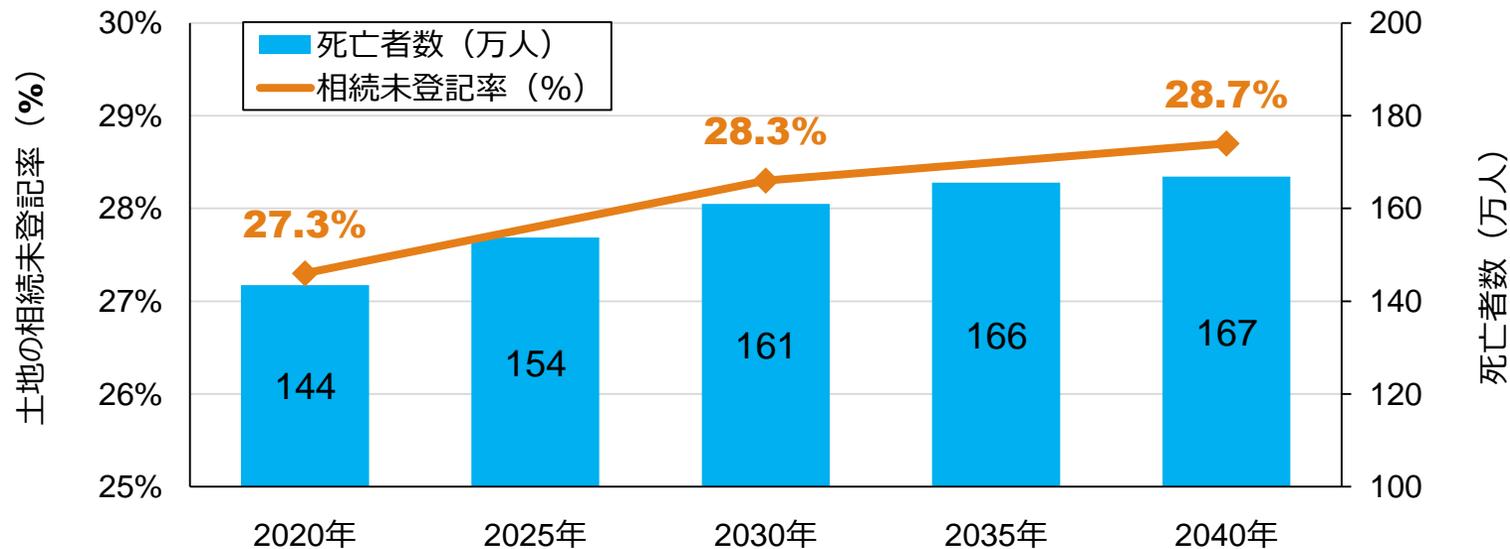
※1 父親・母親が健在の場合は、年齢が高い方の回答結果を選定条件に採用している。

※2 本アンケート調査前に実施した出現率調査において、回答者の両親が「④住宅と土地」を所有しているケースが多かったため、「④住宅と土地」と「⑤土地」の両方を所有している場合は、「⑤土地」に関する相続登記（農地、又は林地に関する相続登記）の意向のみを伺うこととした。

相続未登記率の将来予測（アンケート調査結果）

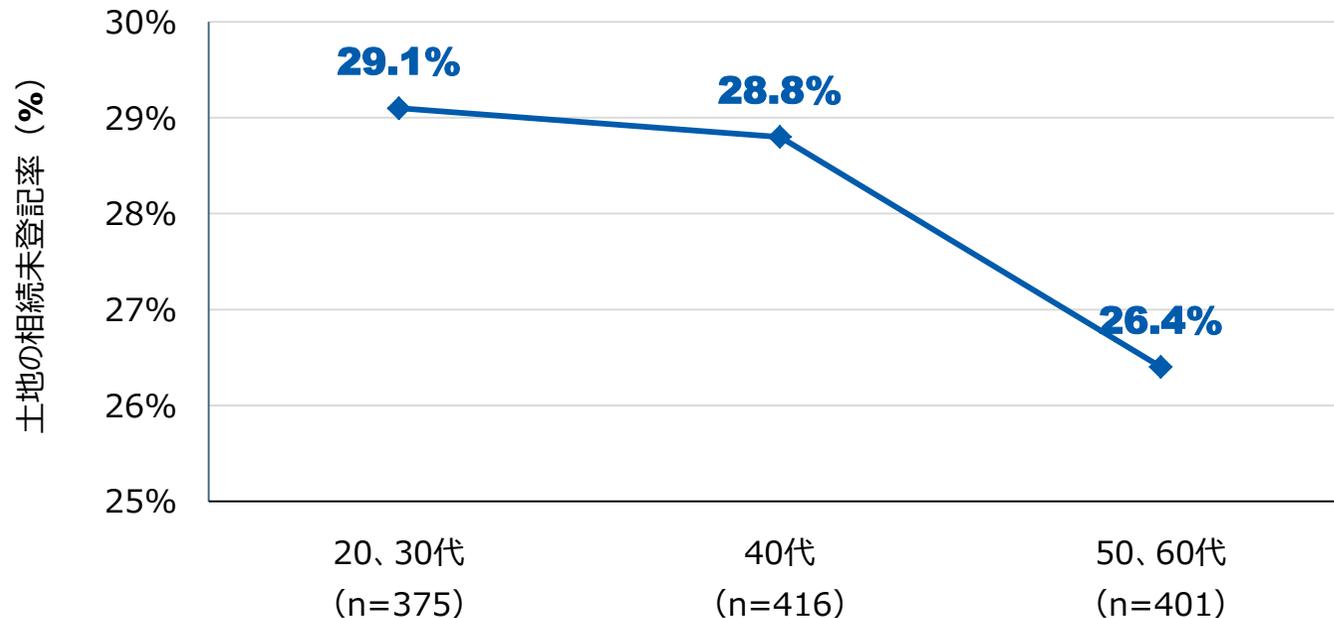
■ アンケート調査の結果、2020年に発生する土地相続のうち、約27%が未登記になる可能性が示唆された。また、相続意識の希薄化に伴い、相続未登記率が増加傾向となることも予想される。

- 本調査における相続未登記とは、回答項目（下記）のうち、「③相続するが、登記しない」「④相続自体を放棄する」の割合としている。
 - 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
- また、2020年、2030年、2040年における相続未登記率は、回答者の両親（現在の土地所有者）の年齢から仮定している。
 - 両親が80代以上である回答者の「相続意向なし」の回答割合 | 2020年の相続未登記率
 - 両親が70代である回答者の「相続意向なし」の回答割合 | 2030年の相続未登記率
 - 両親が60代以下である回答者の「相続意向なし」の回答割合 | 2040年の相続未登記率



年代別の土地相続意向（アンケート調査結果）

- アンケート調査の結果、土地の相続未登記率は、若年層（25歳～39歳）の回答者において約30%と最も高く、年代が上がるに伴って、相続未登記率が低下する傾向が確認された。
- この結果から、将来的には土地に対する相続意識の希薄化が進行する可能性が推察される。
 - 本調査における相続未登記とは、回答項目（下記）のうち、「③相続するが、登記しない」「④相続自体を放棄する」の割合としている。
 - 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



【参考】登記状況の認知度と相続意向に関する調査結果

<登記状況の認知度>

Q. 両親が所有している土地の登記状況（登記名義人や固定資産税の支払状況等）を知っていますか？

	おおむね知っている	一部知っているが、知らない事もある	全く知らない
2020年に、宅地を相続する推定相続人（150名）	42 %	27 %	31 %
2020年に、農地を相続する推定相続人（146名）	51 %	31 %	19 %
2020年に、林地を相続する推定相続人（103名）	32 %	43 %	25 %
2030年に、宅地を相続する推定相続人（150名）	29 %	19 %	52 %
2030年に、農地を相続する推定相続人（144名）	32 %	32 %	36 %
2030年に、林地を相続する推定相続人（105名）	25 %	40 %	35 %
2040年に、宅地を相続する推定相続人（151名）	13 %	19 %	68 %
2040年に、農地を相続する推定相続人（141名）	30 %	32 %	38 %
2040年に、林地を相続する推定相続人（102名）	17 %	42 %	41 %

<相続意向>

Q. もし、あなたが土地を相続できることになった場合、土地を相続しますか？

	相続登記する	相続登記しない
2020年に、宅地を相続する推定相続人（150名）	71 %	29 %
2020年に、農地を相続する推定相続人（146名）	75 %	25 %
2020年に、林地を相続する推定相続人（103名）	71 %	29 %
2030年に、宅地を相続する推定相続人（150名）	72 %	28 %
2030年に、農地を相続する推定相続人（144名）	76 %	24 %
2030年に、林地を相続する推定相続人（105名）	66 %	34 %
2040年に、宅地を相続する推定相続人（151名）	72 %	28 %
2040年に、農地を相続する推定相続人（141名）	74 %	26 %
2040年に、林地を相続する推定相続人（102名）	67 %	33 %

増加する所有者不明土地面積

- 将来の死亡者数や相続未登記率に基づき、所有者不明土地面積の将来推計をした結果、新たに発生すると予測される面積は加速度的に増え、2040年までには約310万ha（約3,300万筆）に及ぶ。
- 今後、死亡者数の増加や今のまま相続意識の希薄化等が進行し、また、現在の所有者不明土地の探索が行われないと仮定した場合、現存する所有者不明土地（約410万ha）と合わせて、約720万haまで増加すると予測される。

（参考：北海道本島約780万ha）

